

Оформлення прав на земельну ділянку під об'єктом нерухомості, щодо якого встановлено узуфрукт комунального майна

Матеріал підготували консультанти Програми Polaris, адвокати Юрій ЗАЛІСЬКИЙ та Віра КОЗІНА

Комунальна власність в законодавстві держави Україна, визначена як одна з трьох форм власності (поряд з державною та приватною). Землі, які належать на праві власності територіальним громадам сіл, селищ, міст, є комунальною власністю.

У комунальній власності, згідно чинного законодавства перебувають усі землі в межах населених пунктів, крім земельних ділянок приватної та державної власності, а також земельні ділянки, на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна комунальної власності незалежно від місця їх розташування.

Земельні питання розглядаються виключно на сесії відповідної ради (п.34, ч.1, ст.26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні») у разі якщо земельна ділянка є комунальною власністю.

Клопотання розглядаються в місячний термін, та відповідно до ч.5 ст. 46 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» сесія ради скликається в міру необхідності, але не менше одного разу на квартал, а з питань відведення земельних ділянок та надання документів дозвільного характеру у сфері господарської діяльності – не рідше ніж один раз на місяць.

Абзацом 4 п. 6 ст. 14 Закону України «Про особливості регулювання діяльності юридичних осіб окремих організаційно-правових форм у перехідний період та об'єднань юридичних осіб» передбачено, що право на земельну ділянку державної або комунальної власності, що належала на праві постійного користування державному або комунальному підприємству, переходить до акціонерного товариства або товариства з обмеженою відповідальністю, створеного шляхом перетворення такого підприємства, в порядку, встановленому Земельним кодексом України.

Дія цієї частини поширюється на підприємства всіх форм власності (у тому числі на підприємства змішаної форми власності).

¹ Тут і далі йдеться про редакцію Земельного кодексу України та Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні» у редакції, встановленій Законом України «Про особливості регулювання діяльності юридичних осіб окремих організаційно-правових форм у перехідний період та об'єднань юридичних осіб».



Частиною 2 ст. 60¹ Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» узуфрукт комунального майна встановлюється уповноваженим органом місцевого самоврядування на будь-які види рухомого або нерухомого майна (крім земельних ділянок), що перебуває у власності територіальної громади, строком на п'ять років або безстроково.

Отже, земельні ділянки будь якого цільового призначення, у тому числі земельні ділянки, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна (будівлі, споруди) в узуфрукт не передаються.

Законодавець доповнив Земельний кодекс України (далі – Кодекс), зокрема, ст. 120¹, якою унормовано перехід права на земельну ділянку у разі перетворення комунального підприємства в акціонерне товариство, товариство з обмеженою відповідальністю, 100 відсотків акцій (часток) у статутному капіталі якого належать територіальній громаді.

Другим реченням ч. 1 ст. 120¹ Кодексу передбачено, що земельна ділянка комунальної власності, що належала на праві постійного користування комунальному підприємству, переходить до акціонерного товариства, товариства з обмеженою відповідальністю, 100 відсотків акцій (часток) у статутному капіталі якого належать територіальній громаді, яке створилося шляхом перетворення такого комунального підприємства і є його правонаступником, на праві оренди строком на п'ять років.

За ч. 2 ст. 120¹ Кодексу акціонерне товариство, товариство з обмеженою відповідальністю, 100 відсотків акцій (часток) у статутному капіталі якого належать територіальній громаді, яке утворилося шляхом перетворення комунального підприємства, звертається до органу виконавчої влади, органу Автономної Республіки Крим, органу місцевого самоврядування відповідно до повноважень, визначених ст. 122 цього Кодексу, з клопотанням про передачу в оренду земельної ділянки державної або комунальної власності, що належала державному або комунальному підприємству на праві постійного користування, у порядку, передбаченому ст. 123 цього Кодексу.

Тобто для випадків такого звернення постійне користування буде трансформуватись у орендні відносини строком на 5 років без проведення конкурсних торгів.

¹ Тут і далі йдеться про редакцію Земельного кодексу України та Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні» у редакції, встановленій Законом України «Про особливості регулювання діяльності юридичних осіб окремих організаційно-правових форм у перехідний період та об'єднань юридичних осіб».

Важливо! Згідно з частини 4 статті 1201 Кодексу, якщо акціонерне товариство, товариство з обмеженою відповідальністю, 100 відсотків акцій (часток) у статутному капіталі якого належать територіальній громаді, яке утворилося шляхом перетворення комунального підприємства і є його правонаступником, протягом одного року з дня його державної реєстрації не звернулося у встановленому законодавством порядку до органу виконавчої влади, органу Автономної Республіки Крим, органу місцевого самоврядування, що здійснюють розпорядження земельною ділянкою державної або комунальної власності, яка належала комунальному підприємству на праві постійного користування, з клопотанням про передачу її в оренду, право постійного користування такою земельною ділянкою **(крім земельної ділянки, на якій розташовані об'єкти нерухомого майна (будівлі, споруди))** припиняється на підставі рішення зазначеного органу виконавчої влади, органу Автономної Республіки Крим, органу місцевого самоврядування (із залишенням її у державній або комунальній власності), а земельна ділянка (щодо земель сільськогосподарського призначення – право її оренди) виставляється на земельні торги».

У клопотанні зазначаються орієнтовний розмір земельної ділянки та її цільове призначення.

До клопотання додаються графічні матеріали, на яких зазначено бажане місце розташування та розмір земельної ділянки. Верховній Раді Автономної Республіки Крим, Раді міністрів Автономної Республіки Крим, органам виконавчої влади або органам місцевого самоврядування, які передають земельні ділянки державної чи комунальної власності у користування відповідно до повноважень, визначених ст. 122 Кодексу, забороняється вимагати додаткові матеріали та документи, не передбачені цією статтею.

Частиною 3 ст. 123 Кодексу визначено, що відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування в межах їх повноважень у місячний строк розглядає заяву і дає дозвіл на розроблення документації із землеустрою або надає мотивовану відмову у його наданні.

Підставою відмови у наданні такого дозволу може бути лише невідповідність місця розташування земельної ділянки вимогам законів, прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, а також генеральних планів населених пунктів, іншої містобудівної документації, схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, проектів землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів, затверджених у встановленому законом порядку.

Примітка. У разі якщо у місячний строк з дня реєстрації заяви Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування, який передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у користування відповідно до повноважень, визначених ст. 122 Кодексу, не надав дозволу на розроблення документації із землеустрою або мотивовану відмову у його наданні, особа, зацікавлена в одержанні у користування земельної ділянки із земель державної або комунальної власності, і якій належить право власності на об'єкт нерухомості (жилий будинок, іншу будівлю, споруду), розташований на такій земельній ділянці, у місячний строк з дня закінчення зазначеного строку має право замовити розроблення документації із землеустрою без надання такого дозволу, про що письмово повідомляє Верховну Раду Автономної Республіки Крим, Раду міністрів Автономної Республіки Крим, відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування.

До письмового повідомлення додається договір на виконання робіт із землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

У разі надання дозволу на розроблення документації із землеустрою Рада міністрів Автономної Республіки Крим, органи виконавчої влади чи органи місцевого самоврядування, що передають земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність та користування відповідно до повноважень, визначених ст. 122 Кодексу, зобов'язані протягом десяти робочих днів з дня прийняття рішення про надання дозволу на розроблення документації із землеустрою або з дня повідомлення особою, зацікавленою в одержанні у користування земельної ділянки із земель державної або комунальної власності, про замовлення документації із землеустрою без надання дозволу на її розроблення, передбаченого цією частиною, відобразити на картографічній основі Державного земельного кадастру орієнтовне місце розташування земельної ділянки, зазначити дату та номер відповідного рішення, а також майбутнє цільове призначення земельної ділянки. Зазначена інформація оприлюднюється на безоплатній основі на офіційному веб-сайті центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин.

Умови і строки розроблення документації із землеустрою визначаються договором, укладеним замовником з виконавцем відповідних робіт.

Відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування у двотижневий строк з дня отримання документації із землеустрою приймає рішення про надання земельної ділянки у користування.

Звертаємо увагу! Статтю 92 Кодексу доповнено поняттям «державні та комунальні некомерційні товариства», які поряд з органами державної влади, органами місцевого самоврядування, підприємствами, установами та організаціями, що належать до державної та комунальної власності, мають право на оформлення права постійного користування.



У відповідності до абз. 7 ч. 1 ст. 123 Кодексу земельні ділянки державної та комунальної власності, на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна, що перебувають у комунальній власності, передаються особам, зазначеним у пункті "а" ч.2 ст. 92 цього Кодексу, лише на праві постійного користування. Таким чином, у разі перетворення комунального підприємства у некомерційне комунальне товариство або створення такого підприємства за рішенням відповідного ОМС, земля оформлюється не у оренду на 5 років, як це передбачено для випадків, коли підприємство трансформується у акціонерне товариство чи товариство з обмеженою відповідальністю, а виключно у постійне користування.



Цей документ розроблено консультантами Програми Polaris «Підтримка багаторівневого врядування в Україні».

Програма фінансується урядом Швеції через Шведське агентство з питань міжнародної співпраці та розвитку Sida і реалізується SALAR International – частиною Шведської асоціації місцевих і регіональних влад (SALAR), яка представляє асоціацію в міжнародній діяльності.

Зміст цієї публікації є виключною відповідальністю її авторів та не обов'язково відображає позицію Програми Polaris та її донора.



Виконавець

SALAR International



МІНРОЗВИТКУ