

ЧОМУ ГРОМАДАМ ВАРТО ПРАЦЮВАТИ З АДВОКАТАМИ

Земля: виклики для місцевих рад:

- Наслідок створення нових громад: землі комунальної власності старих громад + землі за межами населених пунктів + колишні землі колективної власності + колишні землі державної власності.
- Державний контроль за використанням та охороною земель.
- Доходи бюджету від плати за землю.
- Розробка та використання містобудівної документації: ГП, ПЗ, ДПТ, КППР.
- Захист земельних ресурсів.

Спори за участю ОМС:

- Місцева рада як відповідач.
- Місцева рада як позивач.

Земельний аудит для територіальних громад:

- Мета.
- Спосіб: поєднання юридичних та землепорядних послуг.
- Інвентаризація чи аудит?

Особливості співпраці місцевих рад та адвокатів

ЗЕМЛЯ: ВИКЛИКИ ДЛЯ МІСЦЕВИХ РАД

Наша мета –

наповнення бюджетів територіальних громад через ефективне управління

земельними ресурсами



ЗЕМЛЯ: ВИКЛИКИ ДЛЯ МІСЦЕВИХ РАД

З чого складаються землі комунальної власності?

- Земельні ділянки, отримані в комунальну власність до 01.01.2013 внаслідок відмови від права власності або визнання спадщини відумерлою.
- Землі, отримані в комунальну власність внаслідок розмежування (за Законом №1457-IV).
- Землі населених пунктів та землі під об'єктами комунальної власності за межами населених пунктів (розмежування державної та комунальної власності з 01.01.2013) .
- Колишні землі колективної власності (частково, відповідно до Закону №2498-VIII).
- Землі за межами населених пунктів (відповідно до Закону №1423-IX).



ЗЕМЛЯ: ВИКЛИКИ ДЛЯ МІСЦЕВИХ РАД

Проблеми управління земельними ресурсами:

- кадри;
- інформація про землі;
- визначення земель, які відносяться до комунальної власності;
- помилки та зловживання минулих періодів.



ЗЕМЛЯ: ВИКЛИКИ ДЛЯ МІСЦЕВИХ РАД

Державний контроль за використанням та охороною земель.

Стаття 5. Органи, які здійснюють державний контроль за використанням та охороною земель, дотриманням вимог законодавства України про охорону земель, проведення моніторингу родючості ґрунтів

Державний контроль за використанням та охороною земель усіх категорій та форм власності здійснює центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин. Державний контроль за використанням та охороною земель **також здійснюють виконавчі органи сільських, селищних, міських рад у межах повноважень, визначених законом, у разі прийняття відповідною радою рішення про здійснення такого контролю.**



ЗЕМЛЯ: ВИКЛИКИ ДЛЯ МІСЦЕВИХ РАД

Стаття 6¹. Повноваження виконавчих органів сільських, селищних, міських рад із здійснення державного контролю за використанням та охороною земель

До повноважень виконавчих органів сільських, селищних, міських рад належить здійснення державного контролю за використанням та охороною земель, а саме за:

виконанням власниками і користувачами земель комплексу необхідних заходів із захисту земель від заростання бур'янами, чагарниками;

дотриманням режиму експлуатації протиерозійних, гідротехнічних споруд, а також вимог законодавства щодо збереження захисних насаджень і межових знаків;

виконанням землевласниками та землекористувачами вимог щодо використання земель за цільовим призначенням, розміщенням, проектуванням, будівництвом, введенням в дію об'єктів, що негативно впливають на стан земель, експлуатацією, збереженням протиерозійних гідротехнічних споруд, захисних лісонасаджень.



ЗЕМЛЯ: ВИКЛИКИ ДЛЯ МІСЦЕВИХ РАД

Виконавчі органи сільських, селищних, міських рад:

а) вносять до Ради міністрів Автономної Республіки Крим, органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування клопотання щодо:

приведення у відповідність із законодавством прийнятих ними рішень з питань регулювання земельних відносин, використання та охорони земель;

припинення будівництва та експлуатації об'єктів у разі порушення вимог земельного законодавства України до повного усунення виявлених порушень і ліквідації їх наслідків;

припинення права користування земельною ділянкою відповідно до закону;



ЗЕМЛЯ: ВИКЛИКИ ДЛЯ МІСЦЕВИХ РАД

б) звертаються до суду з позовом про відшкодування втрат лісогосподарського виробництва, повернення самовільно чи тимчасово зайнятих земельних ділянок, строк користування якими закінчився, а також про відшкодування шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням;

в) вживають відповідно до закону заходів щодо повернення самовільно зайнятих земельних ділянок їх власникам або користувачам;

г) здійснюють інші повноваження відповідно до закону.

Виконавчі органи сільських, селищних, міських рад набувають установлених законом повноважень із здійснення державного контролю за використанням та охороною земель у разі прийняття відповідною радою рішення про здійснення такого контролю і реалізують функцію державного контролю за використанням та охороною земель через державних інспекторів з державного контролю за використанням та охороною земель відповідних рад, кваліфікаційні вимоги до яких визначені статтею 10 цього Закону.



ЗЕМЛЯ: ВИКЛИКИ ДЛЯ МІСЦЕВИХ РАД

Сільські, селищні, міські ради після прийняття ними рішення про здійснення державного контролю за використанням та охороною земель зобов'язані:

протягом місяця забезпечити призначення державних інспекторів з контролю за використанням та охороною земель відповідних рад;

протягом 10 календарних днів після призначення державних інспекторів з контролю за використанням та охороною земель відповідних рад письмово поінформувати про це центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин.

Виконавчі органи сільських, селищних, міських рад починають виконувати повноваження із здійснення державного контролю за використанням та охороною земель через 30 календарних днів після інформування центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин.

У разі якщо сільські, селищні, міські ради не прийняли рішення про здійснення державного контролю за використанням та охороною земель та не забезпечили призначення державних інспекторів відповідних рад, повноваження рад у зазначеній сфері виконує центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, до прийняття радами в установленому цим Законом порядку рішення про виконання радами повноважень із здійснення державного контролю за використанням та охороною земель.



ЗЕМЛЯ: ВИКЛИКИ ДЛЯ МІСЦЕВИХ РАД

Доходи бюджету від землі

1. Плата за землю:
 - земельний податок;
 - орендна плата.
2. Єдиний податок четвертої групи.
3. Податок з доходів фізичних осіб.
4. Доходи від продажу земельних ділянок.
5. Ефект мультиплікації.



ЗЕМЛЯ: ВИКЛИКИ ДЛЯ МІСЦЕВИХ РАД

Землі та містобудівна документація

- Вплив містобудівної документації на розпорядження землею.
- Генеральні плани населених пунктів.
- Плани зонування.
- Детальні плани території.
- Комплексні плани просторового розвитку територій громад.



ЗЕМЛЯ: ВИКЛИКИ ДЛЯ МІСЦЕВИХ РАД

Викуп для суспільних потреб.

Викуп з мотивів суспільної необхідності.

Вилучення земельних ділянок з постійного користування.

«Воєнне» використання землі.

Надання інформації про «вільні» ділянки.

Відумерла спадщина.



СПОРИ ЗА УЧАСТЮ ОМС

Місцева рада як відповідач:

- Випадки перевищення повноважень ОМС.
- Оскарження бездіяльності місцевих рад.
- Споры щодо надання дозволів на розробку документації із землеустрою та надання земельних ділянок.
- правонаступництво ОМС в судових спорах.



СПОРИ ЗА УЧАСТЮ ОМС

Місцева рада як позивач:

- Витребування земельних ділянок з чужого незаконного володіння.
- Усунення перешкод в користуванні земельними ділянками.
- Розірвання договорів.
- Стягнення боргу за користування землею.
- Стягнення коштів у зв'язку з їх збереженням без достатньої правової підстави.
- Повернення самовільно зайнятих земельних ділянок.
- Нова проблема – землі лісогосподарського призначення.
- Відшкодування шкоди за порушення земельного законодавства.



ЗЕМЕЛЬНИЙ АУДИТ ДЛЯ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД

Мета:

- Отримання повної та достовірної інформації про землі громади.
- Виявлення порушень земельного законодавства.
- Виявлення земельних ділянок, за які не надходить плата за землю.
- Забезпечення додаткових надходжень до бюджету.
- Створення власної ГІС.
- Забезпечення вихідної інформації для розробки містобудівної документації.



ЗЕМЕЛЬНИЙ АУДИТ ДЛЯ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД

Спосіб:

поєднання юридичних та землепорядних послуг.



ЗЕМЕЛЬНИЙ АУДИТ ДЛЯ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД

Критерій	Земельний аудит	Інвентаризація
Мета	отримання до бюджету додаткових коштів	отримання інформації щодо земель громади
Процес	<ul style="list-style-type: none"> - визначення проблемних територій; - оцінка проблемних активів (земельних масивів); - правовий аналіз проблемних питань; - надання алгоритмів щодо виправлення ситуації 	процес обліку всіх земельних ділянок, які належать до території, формування земельних ділянок
Результат	алгоритми для отримання до бюджету додаткових коштів	інформація про земельні ділянки на території
Вартість	від 8 грн/га	від 100 грн/га

ЗЕМЕЛЬНИЙ АУДИТ ДЛЯ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД

Інвентаризація чи аудит?

Недолік інвентаризації: ризик «узаконення» старих помилок та порушень.

«Недолік» аудиту: можлива необхідність додаткового проведення інвентаризації.

Фінансування:

Інвентаризація – за рахунок місцевого бюджету.

Аудит - за рахунок місцевого бюджету з можливим залученням співфінансування.

Розробка додаткової документації після аудиту:

Тільки на частину земель (істотно дешевше).

Більша частина за рахунок зацікавлених осіб або (для земельних ділянок, що виставляються на торги) з подальшим відшкодуванням бюджетних витрат.



ЗЕМЕЛЬНИЙ АУДИТ ДЛЯ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД

Додаткова перевага аудиту: створення ГІС території громади для перегляду результатів аудиту.

За допомогою ГІС можливо переглядати геопросторову інформацію, а саме: контури проблемних активів, площі цих контурів, прив'язку до супутникових знімків та державної системи координат.



ОМС ТА АДВОКАТ

Проблема власних юристів.

Переваги зовнішніх консультантів.

Переваги адвокатів.

Фінансування зовнішніх юридичних послуг.

Йти до суду з адвокатом дорогого.
Без адвоката ще дорожче.

РЕЗУЛЬТАТИ СПІВПРАЦІ З АДВОКАТАМИ

Виявлено додатково земель: від 100 до 2000 га по кожній громаді.

Збільшення надходжень до бюджету за рахунок плати за землю: від 10% до 300%.

«Врятовано» сотні гектарів землі від незаконного (в обхід місцевої ради) розпорядження.

В процесі: захист комунальної власності від «посягань» органів виконавчої влади.



ДЯКУЮ ЗА УВАГУ!

Кобилянський Віктор Ананійович
Адвокат

Директор Офісу земельного права

Голова комітету НААУ з питань аграрного, земельного та довкілевого права

Керівник Центру земельного права Вищої школи адвокатури

Член аграрного комітету ТПП України

E-mail: vk@LLO.com.ua

Direct, Viber, Telegram, WhatsApp: +38 067 4657398

