



АРХІТЕКТУРНО- МІСТОБУДІВНЕ ЗАКОНОДАВСТВО

Лекція 6

Заст. Директора ННІ АДОМ,

канд. арх., доцент

ВИГДОРОВИЧ Ольга Володимирівна

План

- Визначення поняття земельних відносин. Повноваження органів місцевого самоврядування у сфері земельних відносин.
- Категорії землі, їх різновид. Інформація щодо категорій, що впливає на розміщення архітектурних об'єктів.
- Права на землю. Виникнення прав на землю у юридичних та фізичних осіб. Право постійного користування землею Юридичні особи мають право на постійне користування землею.
- Право на оренду землі. Виникнення прав на оренду землі у юридичних та фізичних осіб. Договір оренди землі. Права та обов'язки землекористувачів. Право земельного сервітуту. Охоронні зони, зони санітарної охорони.
- Порядок надання земельних ділянок державної чи комунальної власності. Охорона земель, управління у сфері використання та охорони земель. Відповідальність, що виникає за порушення земельного законодавства.

З 1 січня 2002 року набрав чинності прийнятий Верховною Радою України 25.10.01 р. Земельний кодекс України.

Земля – основне національне багатство, яке перебуває під особливою охороною держави.

Земельні відносини – це суспільні відносини щодо володіння, користування та розпорядження землею.

Суб'єктами земельних відносин є громадяни, юридичні особи, органи місцевого самоврядування та органи державної влади. Об'єктами земельних відносин є землі у межах країни.



До повноважень місцевих державних адміністрацій у галузі земельних відносин належать:

- розпорядження землями державної власності у межах, визначених цим Кодексом;
- участь у розробці та забезпеченні виконання загальнодержавних та регіональних програм з питань використання та охорони земель;



- координація здійснення землеустрою та державного контролю за використанням та охороною земель;
- підготовка висновків про надання чи вилучення земельних ділянок; - Викуп земельних ділянок;
- підготовка висновків щодо встановлення та зміни меж сіл, селищ, районів, районів у містах та міст;
- здійснення контролю за використанням коштів, що надходять у порядку відшкодування втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва, пов'язаних із вилученням земельних ділянок;
- координація діяльності державних органів;
- вирішення інших питань у галузі земельних відносин.

Категорії землі та їх різновиди. Інформація щодо категорій, що впливає на розміщення архітектурних об'єктів

- землі сільськогосподарського призначення;
- землі житлової та громадської забудови;

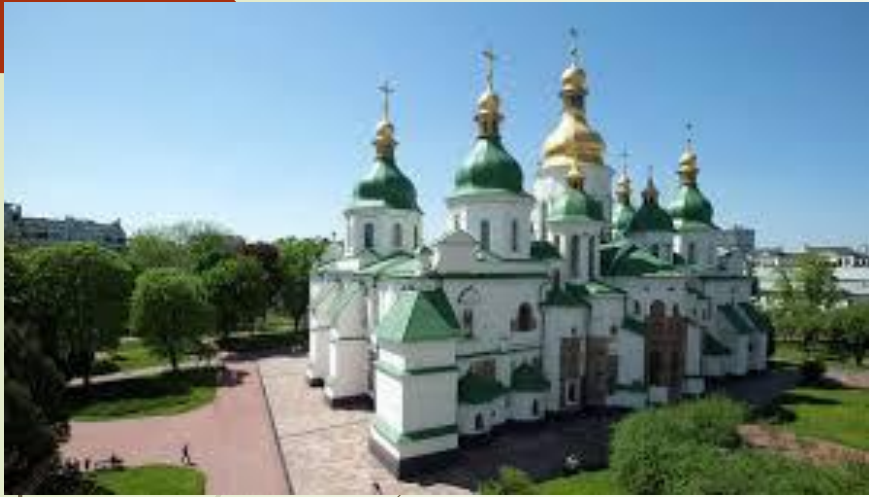


➤ землі природно-заповідного
та іншого
природоохоронного
призначення;

➤ землі оздоровчого
призначення;



➤ землі історико-культурного призначення



➤ землі лісового фонду



➤ землі водного фонду



- землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення



➤ землі рекреації



Земельні ділянки кожної категорії, не надані у власність чи користування громадян чи юридичних, можуть перебувати у **запасі земель.**

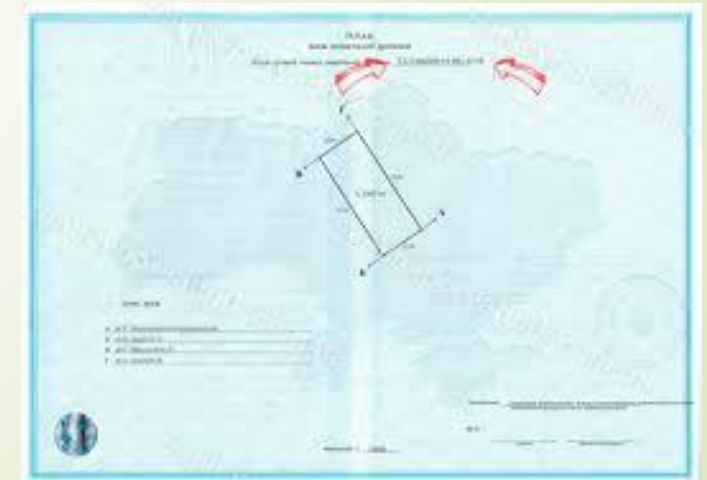
Встановлення та зміна
цільового призначення земель
здійснюється на підставі рішень
органів державної влади та
органів місцевого
самоврядування.

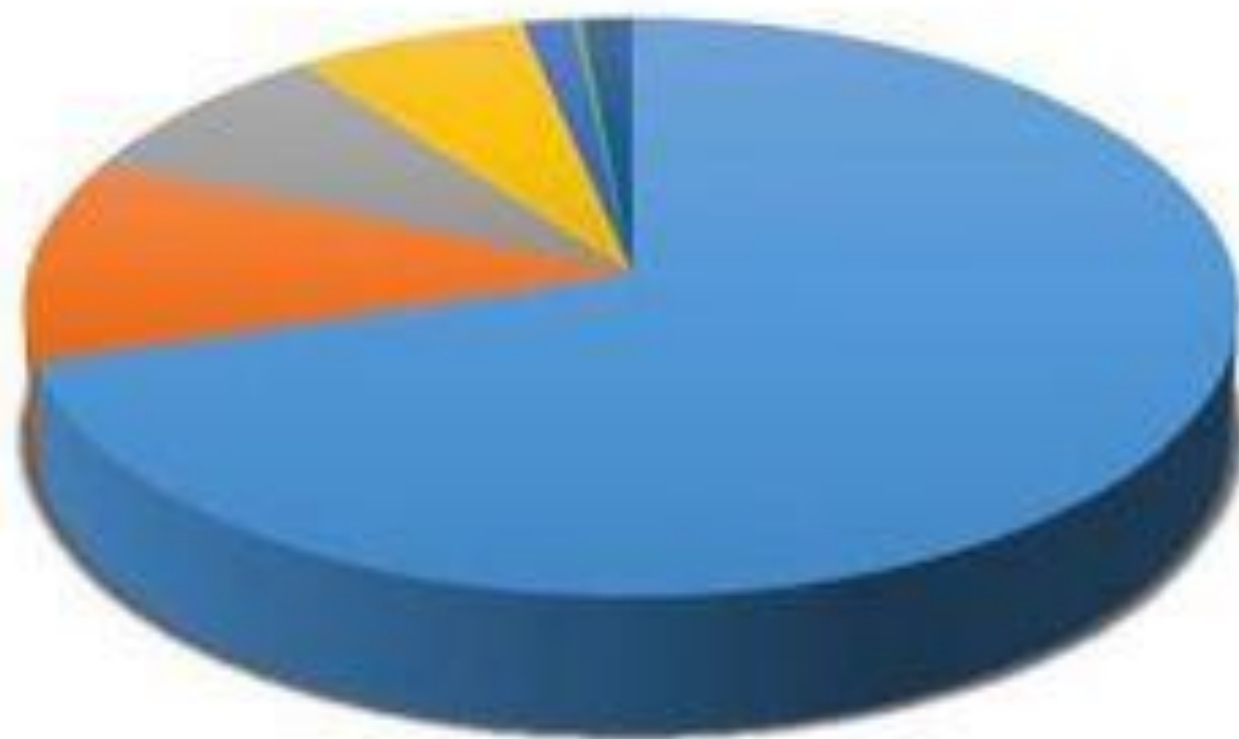
У місті **найчастіше**
зустрічаються землі житлової
та суспільної забудови, землі
транспорту, землі
промисловості, землі
історико-культурного
призначення, рекреаційні
землі.



Право власності на землю – це право володіти, користуватися та розпоряджатися земельними ділянками.

Земля в Україні може перебувати у **приватній, комунальній та державній власності**.





■ Сільськогосподарські землі

■ Землі лісового фонду

■ Землі водного фонду

■ Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення

■ Землі житлової та громадської забудови

■ Землі рекреаційного призначення

■ Інші

Громадяни України набувають права власності на земельні ділянки на підставі:

- придбання за договором купівлі-продажу, дарування, міни тощо;
- безоплатної передачі із земель державної та комунальної власності;
- приватизації земельних ділянок, раніше наданих ним у користування;
- прийняття спадщини;
- виділення в натурі (на території) належної їм земельної частки (паю).

Скільки в Україні землі і кому вона належить?

60,3 млн га
загалом

42,7 млн га
земля с/г
призначення

41,5 млн га
під мораторієм

10,4 млн га
у державній
власності

31,1 млн га
у приватній
власності

27,7 млн га
приватні паї

7 млн українців —
їхні власники



Юридичні особи набувають права власності на земельні ділянки на підставі:

- Придбання за договором купівлі-продажу, дарування, міни і т.д.;
- Внесення земельних ділянок її засновниками до статутного фонду;
- прийняття спадщини;
- Поява спадщини;

Право оренди - це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності.

Право емфітевзису – довгострокове, відчужуване та успадковуване речове право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб з метою отримання плодів та доходів від неї з обов'язком ефективно її використовувати відповідно до цільового призначення. Підставою встановлення емфітевзису є договір про надання права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (договір про емфітевзис). Право емфітевзису може відчужуватися і передаватися у порядку спадкування.

Право суперфіцію – це довгострокове, відчужуване та успадковуване право користування чужою земельною ділянкою, переданої відплатно чи безоплатно для будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших споруд і будівель. Таке право виникає на підставі договору або заповіту. Існуючий суперфіцій, у свою чергу, може бути переданий суперфіціарієм іншій особі за будь-яким цивільно-правовим договором, що відповідатиме природі цих відносин, або може також переходити у спадщину як на підставі заповіту, так і шляхом спадкування за законом.



Договір оренди землі – це угода сторін про взаємні зобов'язання, згідно з якими орендодавець за плату передає орендарю у володіння та користування земельну ділянку для господарського використання (письмова форма, нотаріальне погодження, умови договору оренди, термін дії, державна реєстрація). Оренда земельної ділянки може бути короткостроковою – не більше 5 років та довгостроковою – не більше 50 років.

Оцінка земель в Україні

Відповідно до Закону України «Про оцінку земель» виділяють наступні види оцінки земель:

Вид оцінки земель		Визначення
Бонітування ґрунтів		порівняльна оцінка якості ґрунтів за їх основними природними властивостями, що мають сталий характер і суттєво впливають на врожайність сільськогосподарських культур, вирощуваних у конкретних природно-кліматичних умовах
Економічна оцінка земель		оцінка землі як природного ресурсу і засобу виробництва у сільському та лісовому господарствах і як просторового базису в суспільному виробництві за показниками, що характеризують продуктивність земель, ефективність їх використання та дохідність з одиниці площі
Грошова оцінка земель	нормативна грошова оцінка земельних ділянок	капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими та затвердженими нормативами
	експертна грошова оцінка земельних ділянок	результат визначення вартості земельної ділянки та пов'язаних з нею прав оцінювачем (експертом з питань оцінки земельної ділянки) із застосуванням сукупності підходів, методів та оціночних процедур, що забезпечують збір та аналіз даних, проведення розрахунків і оформлення результатів у вигляді звіту

СКІЛЬКИ КОШТУЄ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКА ЗЕМЛЯ В УКРАЇНІ

НОРМАТИВНО-ГРОШОВА ОЦІНКА

Станом на 01.01.2021 р.



XX Рілля, перелоги, грн/га

СЛОВО і ДІЛО

Інфографіку створено за даними Держгеокадастру станом на 25.01.2021 року

ОРЕНДНА ПЛАТА ЗА ЗЕМЛЮ: що необхідно знати?

ГОЛОВНЕ УПРАВЛІННЯ ДПС
У ЗАПОРІЗЬКІЙ ОБЛАСТІ

Хто сплачує?



юридичні особи;



фізичні особи-підприємці

(особи, які самостійно здійснюють на собі та у власності діяльність пов'язану з отриманням прибутку (залежності))



Орендну плату за земельні ділянки державної та комунальної власності сплачує орендар із дня виникнення права користування земельною ділянкою

За що платити?

земельні ділянки державної та комунальної власності

Який розмір плати?

Встановлюється у договорі оренди, але річна сума плати не

може бути меншою за розмір
земельного податку

не може перевищувати **12%** НГО



- для земельних ділянок, НГО яких провадять,
у розмірі не більше **3%** від НГО,
для земель загального користування -
не більше **1%** від НГО,
для сімейно-спадкових рідів -
не менше **0,3%** та не більше **1%** від НГО



- для земельних ділянок, НГО яких не провадять,
у розмірі не більше **5%** від НГО на області,
для сімейно-спадкових рідів - не менше
0,3% та не більше **5%** від НГО області



- може перевищувати граничний розмір (12% НГО)
орендної плати у разі експлуатації провадять на
капітальних засадах



- для населення у населених пунктах, коли надано
статус сірчанки, не може перевищувати розміру
земельного податку



Коли платити?

щорічно, упродовж **30**
календарних днів

МАЮТ
ПРОСЛУ



ОРЕНДНА ПЛАТА

Платник орендної плати - орендар земельної ділянки.

Об'єкт оподаткування - земельна ділянка, надана в оренду.

Розмір орендної плати встановлюється у договорі оренди.

Річна сума платежу не може бути меншою для:

- земель с/г призначення - розміру земельного податку, що встановлюється цим розділом;

- інш. категорій земель – 3-кратного розміру земельного податку, що встановлюється цим розділом;

не може перевищувати для:

- земельних ділянок, наданих для об'єктів енергетики, які виробляють електричну енергію з відновлюваних джерел енергії, включаючи технологічну інфраструктуру таких об'єктів,
 - 3% норм. грошової оцінки;

- земельних ділянок, які перебувають у державній, комунальній власності, надані для аеродромів - 4-кратний розмір земельного податку, що встановлено цим розділом;

- інш. земельних ділянок, наданих в оренду, - 12% нормативної грошової оцінки;

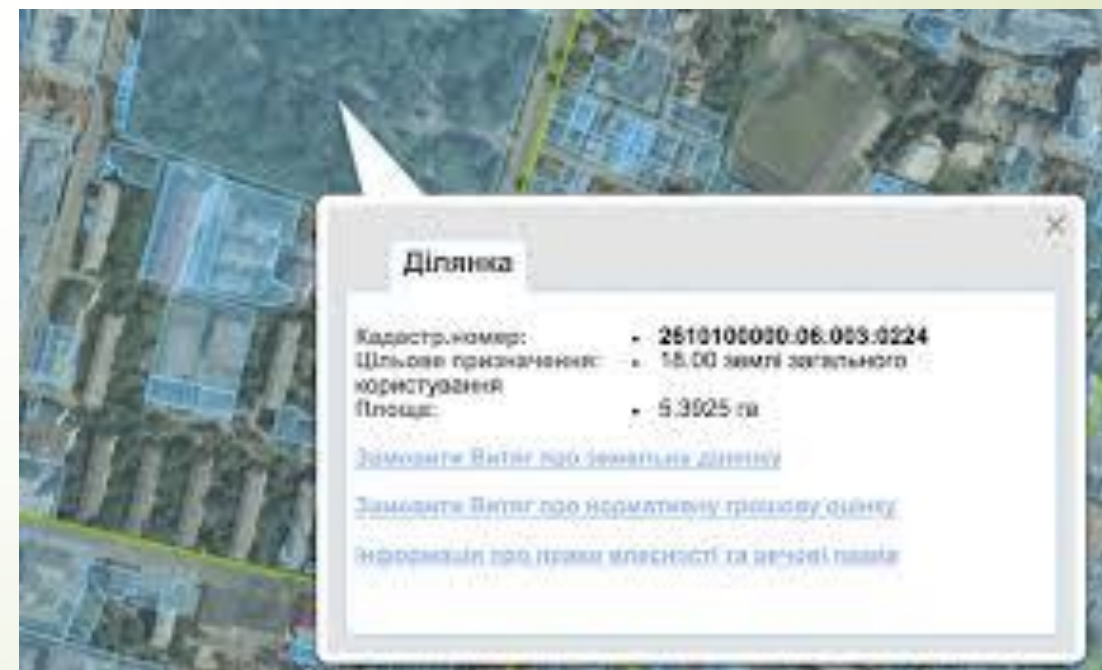
може бути більшою граничного розміру орендної плати, у разі визначення орендаря на конкурентних засадах.

Землекористувачі зобов'язані:

- забезпечувати використання землі за цільовим призначенням;
- дотримуватись вимог законодавства про охорону навколишнього середовища; в) своєчасно сплачувати орендну плату;
- не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів;
- підвищувати родючість ґрунтів;
- своєчасно надавати відповідним органам виконавчої влади та органам місцевого самоврядування дані про стан та використання земель та інших природних ресурсів;
- дотримуватись правил добросусідства;
- зберігати геодезичні знаки.



Державний земельний кадастр – це єдина державна система земельно-кадастрових робіт, яка встановлює процедуру визнання факту виникнення або припинення права власності та права користування земельними ділянками та містить сукупність відомостей та документів про місце розташування та правовий режим цих ділянок, їх оцінку, класифікацію земель, кількісну та якісну характеристику, розподілі серед власників та землекористувачів.



Кадастровый номер земельного участка имеет такой вид:

<XXXXXXXXXXXX> : <XX> : <XXX> : <XXXX>



Громадяни та юридичні особи несуть цивільну, **адміністративну чи кримінальну відповідальність** за такі порушення:

- укладання угод із порушенням земельного законодавства;
- Самовільне зайняття земельних ділянок;
- псування сільськогосподарських угідь, забруднення хімічними та радіоактивними речовинами та стічними водами, засмічення відходами;
- розміщення, проектування, будівництво, введення в дію об'єктів, які негативно впливають на стан земель;
- невиконання вимог щодо використання земель за цільовим призначенням;
- Порушення термінів повернення тимчасово займаних земель або невиконання обов'язків з приведення в стан, придатне для використання за призначенням та інше.



Розглянемо види власності **на землю у країнах ЄС.**

Протягом історії були створено багато форм землеволодіння. У Європі є дві різні системи, які стосуються земельного права. У більшості європейських правових систем, які йдуть за традицією громадянського права, існує поняття власності.

Що таке кадастр?

Історія кадастрів нараховує **5-6 тис. років**

Незмінна сутність: офіційний перелік земельних ділянок та інтересів щодо них

Незмінні акценти: облік прав власності , облік вартості, облік використання

Схожі принципи побудови кадастрів Європи

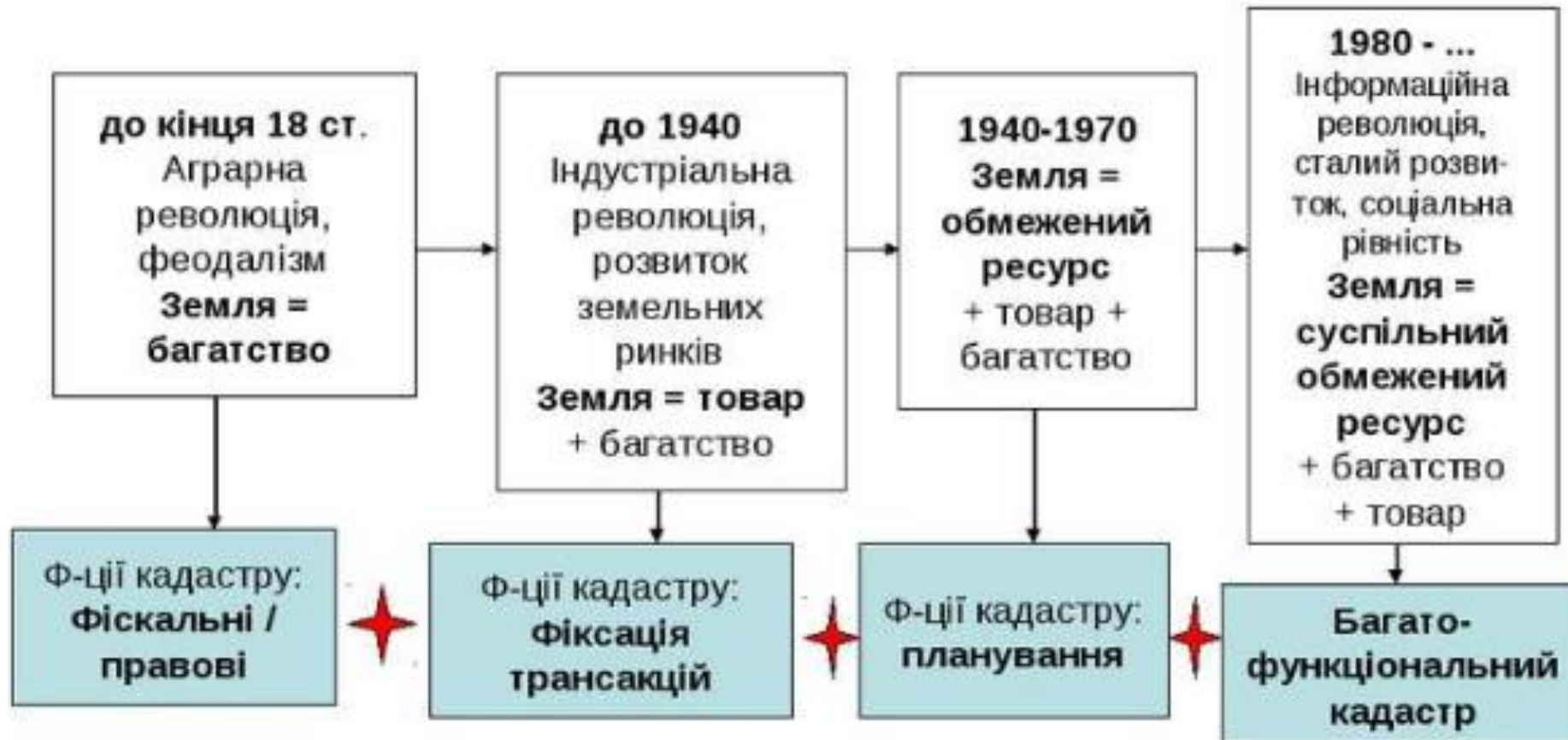
Розвиток земельно-кадастрових систем

Земельний кадастр не можна
навантажувати необмеженим переліком
функцій, тому що...

КАДАСТР – СПОСІБ
ВІДТВОРЕННЯ ВІДНОСИН
“СУСПІЛЬСТВО-ЗЕМЛЯ”

Розвиток земельно-кадастрових систем

Розвиток відносин "суспільство – земля" (за Ian Williamson)



Організація кадастрів

Тип 1: Всі компоненти відокремлені (Німеччина, Данія)

Тип 2: Реєстрація прав відокремлена від кадастрових зйомок і обліку використання земель (Іспанія)

Тип 3: Облік використання земель відокремлений від кадастрових зйомок і реєстрації прав (Румунія)

Тип 4: Кадастрові зйомки, реєстрація прав і облік використання земель в **1 установі** (Швеція, Італія, Білорусь, **Україна?**)

Організація кадастрів

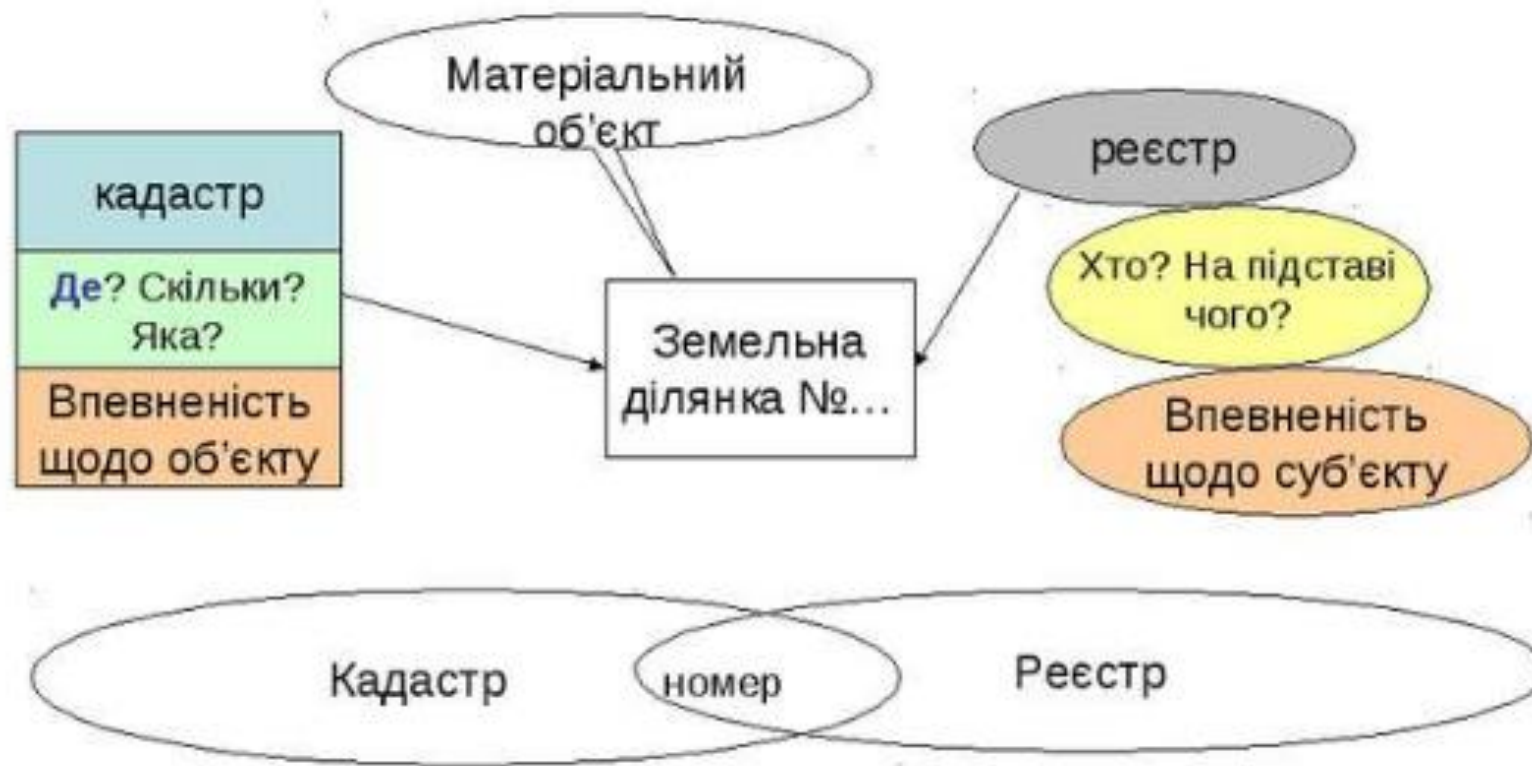
Принцип менеджменту земельних ресурсів -
забезпечення єдності системи управління
земельними ресурсами

Земельно-кадастрова система – **ЄДИНА** система
незалежно від кількості компонентів

Необхідність забезпечити цілісність системи в
умовах залучення до процесу різних установ
(високий рівень міжвідомчої співпраці,
формалізація обміну даними, об'єднання баз
даних тощо)

Організація кадастрів

Зв'язок кадастру і реєстру прав



Сучасний багатофункціональний кадастр

Кадастр – багаторівнева система, що об'єднує різноманітні реєстри і реєстри, сукупність який дозволяє найширшому колу користувачів отримувати найповнішу інформацію про землю як **територіальний базис**, **природний ресурс** та **основний засіб виробництва**

Багатофункціональний кадастр: Швеція

- 1) Геоінформація** (ґрунти, топографія, гідрологія, рослинний покрив)
- 2) Технічна інформація про нерухомість** (площа, адреса, координати, плани, будівлі та споруди, публічні обмеження)
- 3) Правова інформація** (право власності і права користування, обтяження, іпотека, сервітути)
- 4) Фінансово-фіскальна інформація** (використання земель, вартість)
- 5) Демографічна інформація** (мешканці, персональні номери, адреси)

Земельний кадастр у Франції

вважається найбільш досконалим серед кадастрів європейських країн. Він являє собою структурну систему обліку кількості та якості земель з метою оподаткування. Французький уряд, розпочавши у 1925 р.

поновлення кадастру, виконував ідентифікацію даних про кожну земельну ділянку з метою з'ясування її стану, розмірів, якості, дохідності та цільового призначення. Починаючи з 1953 р. такі роботи тут покладено на державну службу, і їх повторюють через кожні п'ять років.

Державна служба земельного кадастру виконує роботи: технічні юридичні адміністративні. До технічних робіт з земельного кадастру належать: відновлення застарілих кадастрових планів шляхом фотограмметричних або геодезичних операцій; збереження старих і відновлених кадастрових планів; координацію, перевірку і централізацію знімання земельних ділянок; збереження межових знаків і геодезичної мережі загалом.

Основною одиницею оцінки земель у французькому кадастрі виступає парцела. На парцели поділяються

- 1) сільськогосподарські угіддя
- 2) земельні ділянки, зайняті будівлями, промисловими і комерційними підприємствами. Виняток: землі військового відомства, скелі, болота, тобто землі, які не дають доходу.

Продуктивність парцел сільськогосподарського використання визначається за врожайністю всіх сільськогосподарських культур з урахуванням затрат на насіннєвий матеріал, сівбу, догляд за посівами, збирання врожаю, транспортування та збереження рослинницької продукції. Середньорічний чистий дохід визначають за останні 15 років, за винятком двох найбільш врожайних і двох найменш врожайних. Завершальним етапом оцінки окремих парцел є розподіл їх за класами, інформація про які розміщується в спеціальних таблицях-показчиках, так званих кадастрових матрицях.

Значення кадастру: економіка

Щонайменше **20%** ВВП розвинутих країн Європи походить з ринку землі і нерухомості

Причина бідності країн, що розвиваються, та пост-комуністичних країн, полягає у тому, що земля і нерухомість вартістю у трильйони доларів є **МЕРТВИМ КАПІТАЛОМ** ($\approx 9,3$ трлн. \$ - оцінка 2000 року). Права на цю власність не мають форми, яка дозволяє їх обіг та заставу

Прогноз: у наступні 150 років до 25 найбільш розвинених країн світу швидше за все приєднаються ті країни, які створюватимуть **систему права власності, надійно захищеного законом.**

Значення кадастру: просторове планування



Перспективи України

Глава 34 ЗКУ: Структура державного земельного кадастру

