



ЗАКОН УКРАЇНИ

Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні

Верховна Рада України **ПОСТАНОВЛЯЄ:**

I. Внести зміни до таких законодавчих актів України:

1. У Земельному кодексі України (Відомості Верховної Ради України, 2002 р., № 3-4, ст. 27):

1) у пункті "б" частини другої статті 22 слова "лісгосподарського призначення" замінити словами "інших категорій";

2) главу 5 доповнити статтею 37-1 такого змісту:

"Стаття 37-1. Особливості використання та розпорядження земельними ділянками, розташованими у масиві земель сільськогосподарського призначення, а також полезахисними лісовими смугами, які обмежують такий масив

1. Земельні ділянки сільськогосподарського призначення, призначені для ведення особистого селянського господарства, фермерського господарства, розташовані у масиві земель сільськогосподарського призначення, можуть використовуватися їх власником, землекористувачем також для ведення товарного сільськогосподарського виробництва без зміни цільового призначення таких земельних ділянок.

2. Власники земельних ділянок усіх форм власності, розташованих у масиві земель сільськогосподарського призначення, можуть обмінюватися такими земельними ділянками.

Обмін (міна) земельної ділянки державної або комунальної власності, розташованої у масиві земель сільськогосподарського призначення, на іншу земельну ділянку, розташовану у цьому ж масиві, здійснюється лише у разі, якщо обидві земельні ділянки мають однакову нормативну грошову оцінку або різниця між нормативними грошовими оцінками становить не більш як 10 відсотків.

3. Власники та орендарі земельних ділянок сільськогосподарського призначення, розташованих у масиві земель сільськогосподарського призначення, на період дії договору оренди можуть обмінюватися належними їм правами користування земельними ділянками шляхом взаємного укладання між ними договорів оренди, суборенди відповідних ділянок.

4. Особа, якій належить право користування істотною частиною масиву земель сільськогосподарського призначення, має право орендувати інші земельні ділянки сільськогосподарського призначення, розташовані у такому масиві, а у разі якщо інші земельні ділянки перебувають в оренді, - на одержання їх у суборенду, за умови передачі їх власнику (орендарю) у користування (оренда, суборенда) іншої земельної ділянки, розташованої у цьому ж масиві, на такий самий строк та на таких самих умовах, якщо внаслідок черезсмузжя невикористання таких земельних ділянок створює перешкоди у раціональному використанні земельних ділянок, що перебувають у користуванні цієї особи. Право оренди землі набувається в порядку, встановленому Законом України "Про оренду землі".

Особою, якій належить право користування істотною частиною масиву земель сільськогосподарського призначення, є землекористувач, якому належить право користування (оренда, емфітевзис) земельними ділянками, розташованими у масиві земель сільськогосподарського призначення, загальною площею не менш як 75 відсотків усіх земель масиву.

5. Земельні ділянки державної чи комунальної власності під польовими дорогами, запроектованими для доступу до земельних ділянок, розташованих у масиві земель сільськогосподарського призначення (крім польових доріг, що обмежують масив), передаються в оренду без проведення земельних торгів власникам та/або користувачам земельних ділянок, суміжних із земельними ділянками під такими польовими дорогами. Строк оренди таких земельних ділянок становить 7 років.

Передача в оренду земельних ділянок державної чи комунальної власності під польовими дорогами, запроектованими для доступу до земельних ділянок, здійснюється за умови забезпечення безоплатного доступу усіх землевласників та землекористувачів до належних їм земельних ділянок для використання їх за цільовим призначенням.

6. Земельні ділянки під польовими дорогами, розташовані у масиві земель сільськогосподарського призначення (крім польових доріг, що обмежують масив), можуть використовуватися землевласником (землекористувачем) як для проходу (проїзду) до інших земельних ділянок, розташованих у такому масиві, так і для вирощування сільськогосподарської продукції.

7. Земельні ділянки під полежахисними лісовими смугами, які обмежують масив земель сільськогосподарського призначення, передаються у постійне користування державним або комунальним спеціалізованим підприємствам або в оренду фізичним та юридичним особам з обов'язковим включенням до договору оренди землі умов щодо утримання та збереження таких смуг і забезпечення виконання ними функцій агролісотехнічної меліорації.

Правила утримання та збереження полежахисних лісових смуг, розташованих на землях сільськогосподарського призначення, встановлює Кабінет Міністрів України.

8. Межі земельних ділянок, розташованих у масиві земель сільськогосподарського призначення, можуть бути змінені у процесі консолідації земель на умовах та в порядку, визначених законом.

9. Дія цієї статті поширюється на використання та розпорядження земельними ділянками для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства та особистого селянського господарства";

3) частину другу статті 55 доповнити пунктом "г" такого змісту:

"г) полежахисними лісовими смугами на землях сільськогосподарського призначення";

4) в абзаці п'ятому частини другої статті 79-1 слова "державної чи комунальної власності" виключити;

5) частину шосту статті 93 викласти в такій редакції:

"6. Орендована земельна ділянка або її частина може за згодою орендодавця, крім випадків, визначених законом, передаватися орендарем у володіння та користування іншій особі (суборенда)";

6) частину другу статті 98 доповнити абзацом другим такого змісту:

"Строк дії земельного сервітуту, що встановлюється договором між особою, яка вимагає його встановлення, та землекористувачем, не може бути більшим за строк, на який така земельна ділянка передана у користування землекористувачу";

7) статтю 99 доповнити пунктом "г-1" такого змісту:

"г-1) право розміщення (переміщення, пересування) об'єктів інженерної інфраструктури меліоративних систем";

8) в абзаці першому частини другої статті 100 слово "(володільцем)" замінити словом "(землекористувачем)";

9) частину четверту статті 102-1 викласти в такій редакції:

"4. Строк користування земельною ділянкою державної, комунальної та приватної власності для сільськогосподарських потреб (ємфітевзис), а також строк користування земельною ділянкою державної чи комунальної власності для забудови (суперфіцій) не може перевищувати 50 років";

10) частину другу статті 111 доповнити пунктом "е" такого змісту:

"е) обов'язок щодо утримання та збереження полежахисних лісових смуг";

11) частину другу статті 134 доповнити абзацами такого змісту:

"надання в оренду земельних ділянок під польовими дорогами, розташованих у масиві земель сільськогосподарського призначення (крім доріг, що обмежують масив), відповідно до статті 37-1 цього Кодексу;

надання в оренду земельних ділянок під полезахисними лісовими смугами, що обслуговують масив земель сільськогосподарського призначення";

12) у статті 186:

у частині п'ятій слова "(у разі розташування земельних ділянок у межах населеного пункту) чи районною державною адміністрацією, а в разі якщо районна державна адміністрація не утворена - Радою міністрів Автономної Республіки Крим, обласною державною адміністрацією (у разі розташування земельних ділянок за межами населених пунктів)" виключити;

у частині тринадцятій:

абзац перший доповнити реченням такого змісту: "У разі проведення інвентаризації масиву земель сільськогосподарського призначення технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель погоджується також сільською, селищною, міською радою (крім випадків проведення інвентаризації масиву земель сільськогосподарського призначення земель державної власності)";

абзац другий після слів "щодо інвентаризації земель" доповнити словами "(крім технічної документації, за якою проводиться інвентаризація масиву земель сільськогосподарського призначення)";

13) у розділі X "Перехідні положення":

а) у пункті 15:

підпункт "а" після слів "комунальної власності" доповнити словами "земель, що перейшли до комунальної власності відповідно до пункту 21 цього розділу або передані до комунальної власності відповідно до статті 14-1 Закону України "Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)";

у підпункті "б" слова "обміну земельної ділянки на іншу земельну ділянку відповідно до закону" замінити словами "обміну (міни) відповідно до частини другої статті 37-1 цього Кодексу земельної ділянки на іншу земельну ділянку з однаковою нормативною грошовою оцінкою або різниця між нормативними грошовими оцінками яких становить не більше 10 відсотків";

б) доповнити пунктом 21 такого змісту:

"21. Установити, що з дня набрання чинності Законом України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні" землі колективних сільськогосподарських підприємств, що припинені (крім земельних ділянок, які на день набрання чинності зазначеним Законом перебували у приватній власності), вважаються власністю територіальних громад, на території яких вони розташовані. Зазначений Закон є підставою для державної реєстрації права комунальної власності на земельні ділянки, сформовані за рахунок земель, які в силу зазначеного Закону переходять до комунальної власності".

2. Частину першу статті 5 Лісового кодексу України (Відомості Верховної Ради України, 2006 р., № 21, ст. 170) доповнити реченням такого змісту: "До земель лісгосподарського призначення не належать землі, на яких розташовані полезахисні лісові смуги".

3. Статтю 10 Закону України "Про колективне сільськогосподарське підприємство" (Відомості Верховної Ради України, 1992 р., № 20, ст. 272; 1993 р., № 26, ст. 277; 2003 р., № 30, ст. 247; 2005 р., № 16, ст. 259; 2014 р., № 6-7, ст. 80) викласти в такій редакції:

"Стаття 10. Землі підприємства

1. Земля може належати підприємству на праві колективної власності, а також може бути надана у тимчасове користування, у тому числі на умовах оренди.

2. Право підприємства на земельну ділянку зберігається при входженні його до складу агропромислових об'єднань, комбінатів, агрофірм та інших формувань.

3. Право підприємства на земельну ділянку або її частину може бути припинено в порядку і на підставах, встановлених Земельним кодексом України, Законом України "Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)".

4. Члену підприємства, який побажав вийти з його складу, земельна ділянка надається із земель сільськогосподарських угідь підприємства, придатних для сільськогосподарського виробництва, в частині, що припадає на одного члена підприємства.

5. Розподіл земель колективної власності підприємства здійснюється відповідно до Закону України "Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)".

6. Звернення стягнення на земельну ділянку за претензіями кредиторів може бути здійснено за рішенням суду лише у разі відсутності у боржника іншого майна, на яке може бути звернуто стягнення".

4. У Законі України "Про меліорацію земель" (Відомості Верховної Ради України, 2000 р., № 11, ст. 90 із наступними змінами):

1) у статті 25:

у частині першій:

абзац третій доповнити словами "раціональне використання та охорону земель і водних ресурсів";

після абзацу третього доповнити новим абзацом такого змісту:

"цілісність використання масиву земель сільськогосподарського призначення".

У зв'язку з цим абзац четвертий вважати абзацом п'ятим;

абзац п'ятий викласти в такій редакції:

"належну експлуатацію відповідних меліоративних систем та об'єктів інженерної інфраструктури таких систем, окремо розташованих гідротехнічних споруд, а також вжиття заходів щодо запобігання їх пошкодженню; додержання технологічної цілісності функціонування меліоративних систем";

у частині третій слова "аж до припинення права власності чи користування меліорованими землями" виключити;

після частини третьої доповнити трьома новими частинами такого змісту:

"Особа, якій належить право користування істотною частиною масиву земель сільськогосподарського призначення, на якому здійснюється гідротехнічна меліорація, має право на компенсацію понесених витрат з гідротехнічної меліорації земельних ділянок, розташованих у такому масиві, або суміжних земельних ділянок, які не перебувають в її користуванні. Розмір компенсації та умови її сплати визначаються у договорі між цією особою та власником або користувачем земельної ділянки.

З метою забезпечення належного еколого-меліоративного стану угідь, належної якості зрошувальної води, біологічної потреби культур та запобігання ризику розвитку процесів деградації ґрунтів Кабінет Міністрів України встановлює нормативи екологічно безпечного зрошення, осушення та управління поливами або водовідведенням.

Власники, користувачі, у тому числі орендарі, земельних ділянок, на яких розташовані меліоративні системи, об'єкти їх інженерної інфраструктури та окремо розташовані гідротехнічні споруди, зобов'язані не чинити перешкод в експлуатації меліоративних систем та об'єктів інженерної інфраструктури та забезпечувати доступ працівників обслуговуючої (експлуатуючої) установи, організації до таких систем та їх експлуатацію".

У зв'язку з цим частину четверту вважати частиною сьомою;

2) доповнити статтею 25-1 такого змісту:

"Стаття 25-1. Встановлення земельних сервітутів для здійснення заходів з меліорації земель

Власники, землекористувачі меліорованих земель або інші особи мають право вимагати встановлення земельних сервітутів для забезпечення будівництва, обслуговування та експлуатації об'єктів інженерної інфраструктури меліоративних систем, зокрема для:

будівництва та розміщення трубопроводів (зрошувальних, осушувальних, осушувально-зволожувальних, колекторно-дренажних), гідротехнічних споруд і насосних станцій, захисних дамб, спостережних мереж, інших споруд та об'єктів, що є складовими відповідної меліоративної системи;

проходу, проїзду, а також перевезення будівельних та інших матеріалів через земельну ділянку для будівництва та експлуатації трубопроводів (зрошувальних, осушувальних, осушувально-зволожувальних, колекторно-дренажних), гідротехнічних споруд і насосних станцій, захисних дамб, спостережних мереж, інших об'єктів інженерної інфраструктури відповідної меліоративної системи;

руху (переміщення) пересувних об'єктів інженерної інфраструктури відповідно до її технологічних властивостей з метою забезпечення їх цілісного функціонування.

Власник, користувач земельної ділянки, щодо якої встановлений земельний сервітут, має право на одержання плати за його встановлення в розумному розмірі, крім випадків встановлення безоплатного земельного сервітуту".

5. У Законі України "Про землеустрій" (Відомості Верховної Ради України, 2003 р., № 36, ст. 282; 2011 р., № 37, ст. 376; 2015 р., № 31, ст. 293):

1) у статті 1:

після абзацу шостого доповнити новим абзацом такого змісту:

"зрошувальний (осушувальний) масив - масив земель сільськогосподарського призначення, на якому проводиться гідротехнічна меліорація та/або розташовані внутрішньогосподарські меліоративні системи".

У зв'язку з цим абзаци сьомий - п'ятнадцятий вважати відповідно абзацами восьмим - шістнадцятим; в абзаці восьмому слова "земель та" виключити;

абзац шістнадцятий після слова "власності" доповнити словами "користування (оренда, суборенда, емфітевзис)";

2) статтю 35 доповнити частинами третьою - п'ятою такого змісту:

"Порядок проведення інвентаризації земель затверджується Кабінетом Міністрів України.

Інвентаризація масиву земель сільськогосподарського призначення проводиться з такими особливостями:

а) підставою для проведення інвентаризації масиву земель сільськогосподарського призначення є:

для земель державної власності - рішення органу виконавчої влади, уповноваженого здійснювати розпорядження земельною ділянкою;

в інших випадках - рішення сільської, селищної, міської ради, на території якої знаходиться масив;

б) при проведенні інвентаризації масиву земель сільськогосподарського призначення здійснюються заходи щодо:

внесення до Державного земельного кадастру відомостей про сформовані земельні ділянки, відомості про які не внесені до Державного земельного кадастру;

формування невитребуваних (нерозподілених) земельних ділянок;

формування земельних ділянок сільськогосподарського призначення під польовими дорогами;

формування земельних ділянок сільськогосподарського призначення під полезахисними лісовими смугами та іншими захисними насадженнями, які обмежують масив та земельні ділянки, розташовані уздовж масиву.

За результатами проведення інвентаризації масиву земель сільськогосподарського призначення відомості про такий масив та про земельні ділянки, розташовані в ньому (у разі їх формування або за відсутності відомостей про них у Державному земельному кадастрі), вносяться до Державного земельного кадастру, про що замовник документації із землеустрою письмово повідомляє власників та користувачів земельних ділянок";

3) у статті 49-1:

частину першу доповнити словами "а також земельних ділянок, що передаються з колективної у комунальну власність";

у частині третій:

пункт "г" виключити;

доповнити пунктами "г" - "и" такого змісту:

"г) землі під полежащими лісовими смугами;

д) землі під водними об'єктами;

е) землі під господарськими шляхами, прогонами, польовими дорогами;

є) землі, які відповідно до закону не можуть перебувати у приватній власності;

ж) землі під будівлями, спорудами, іншими об'єктами нерухомого майна;

з) землі, які передаються до запасу та резервного фонду;

и) інші землі несільськогосподарського призначення";

у частині четвертій слова "чи районної державної адміністрації" виключити;

у частині п'ятій:

у пункті "в" слова "чи районної державної адміністрації" виключити;

пункт "е" викласти в такій редакції:

"е) відомості про площу земельних ділянок, кадастрові плани земельних ділянок, що формуються або відомості про які вносяться до Державного земельного кадастру, та перелік обмежень у їх використанні";

4) частину першу статті 57 доповнити пунктом "в-1" такого змісту:

"в-1) рішення органу місцевого самоврядування, органу виконавчої влади про інвентаризацію земель (у разі проведення інвентаризації масиву земель сільськогосподарського призначення)".

6. У Законі України "Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)" (Відомості Верховної Ради України, 2003 р., № 38, ст. 314; 2010 р., № 1, ст. 2; 2013 р., № 40, ст. 534; 2015 р., № 31, ст. 293):

1) преамбулу доповнити словами "особливості розпорядження землями та використання земель, що залишилися у колективній власності після розподілу земельних ділянок між власниками земельних часток (паїв)";

2) у статтях 3 і 4 слова "чи районної державної адміністрації" в усіх відмінках виключити;

3) у статті 5:

у назві слова "та районних державних адміністрацій" виключити;

у частині першій:

в абзаці першому слова "та районні державні адміністрації" виключити;

в абзаці другому слова "і видачі документів, що посвідчують право власності на земельну ділянку" виключити;

абзац десятий після слів "(на місцевості)" доповнити словами "та земель, що залишилися у колективній власності";

в абзаці одинадцятому слова "видачі державних актів на право" замінити словами "державної реєстрації права";

абзац дванадцятий виключити;

частину другу виключити;

4) у статті 7:

у частині першій слова "чи районною державною адміністрацією" виключити;
частини другу і четверту викласти в такій редакції:

"У проекті землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв) визначаються місце розташування земельних ділянок, їх межі та площі сільськогосподарських угідь, що підлягають розподілу між власниками земельних часток (паїв), а також земельних ділянок, що передаються у комунальну власність, їх цільове призначення, обмеження у їх використанні";

"Із площі земельних ділянок, що підлягають розподілу між власниками земельних часток (паїв), виключаються землі, що підлягають передачі у комунальну власність територіальної громади села, селища, міста, на території якої вони розташовані:

деградовані, малопродуктивні, техногенно забруднені сільськогосподарські угіддя, що підлягають консервації;

заболочені землі;

землі, на яких розташовані розвідані родовища корисних копалин загальнодержавного значення, запаси яких затверджені в установленому законодавством порядку;

землі під полезахисними лісовими смугами;

землі під водними об'єктами;

землі під господарськими шляхами, прогонами, польовими дорогами, у тому числі запроектованими у проекті землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв);

землі, які відповідно до закону не можуть перебувати у приватній власності;

землі під будівлями, спорудами, іншими об'єктами нерухомого майна;

землі, які передаються до запасу та резервного фонду;

інші землі несільськогосподарського призначення";

5) у статті 9:

у частині першій слова "чи районною державною адміністрацією" виключити;

у частині четвертій слова "чи районною державною адміністрацією" виключити, а слова "видачі державних актів на право" замінити словами "державної реєстрації права";

6) в абзаці першому частини першої статті 10 слова "та районна державна адміністрація" виключити;

7) частину першу статті 11 після слів "території земельних часток (паїв)" доповнити словами "технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель";

8) статтю 12 виключити;

9) статтю 13 викласти в такій редакції:

"Стаття 13. Використання нерозподілених та невитребуваних земельних ділянок і земельних часток (паїв)

Нерозподіленою земельною ділянкою є земельна ділянка, яка відповідно до проекту землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв) увійшла до площі земель, що підлягають розподілу, але відповідно до протоколу про розподіл земельних ділянок не була виділена власнику земельної частки (паю).

Невitreбуваною є земельна частка (пай), на яку не отримано документа, що посвідчує право на неї, або земельна частка (пай), право на яку посвідчено відповідно до законодавства, але яка не була виділена в натурі (на місцевості).

Нерозподілені земельні ділянки, невitreбувані частки (паї) після формування їх у земельні ділянки за рішенням відповідної сільської, селищної, міської ради можуть передаватися в оренду для використання за цільовим призначенням на строк до дня державної реєстрації права власності на таку земельну ділянку, про що зазначається у договорі оренди земельної ділянки, а власники земельних

часток (паїв) чи їх спадкоємці, які не взяли участі у розподілі земельних ділянок, повідомляються про результати проведеного розподілу земельних ділянок у письмовій формі цінним листом з описом вкладення та повідомленням про вручення або шляхом вручення відповідного повідомлення особисто, якщо відоме їх місцезнаходження.

У разі якщо до 1 січня 2025 року власник невитребуваної земельної частки (паю) або його спадкоємець не оформив право власності на земельну ділянку, він вважається таким, що відмовився від одержання земельної ділянки.

Така невитребувана земельна частка (пай) після формування її у земельну ділянку за рішенням відповідної сільської, селищної, міської ради (у разі необхідності формування) за заявою відповідної ради на підставі рішення суду передається у комунальну власність територіальної громади, на території якої вона розташована, у порядку визнання майна безхазяйним.

За позовом власнику невитребуваної земельної частки (паю) або його спадкоємцю у разі пропуску строку для оформлення права власності на земельну ділянку з поважної причини суд може визначити додатковий строк, достатній для такого оформлення. У разі відсутності земель сільськогосподарських угідь колективної власності така земельна частка (пай) може бути виділена в натурі (на місцевості) за рахунок земель запасу комунальної власності відповідної територіальної громади (за наявності таких земель).

Протягом 7 років з дня державної реєстрації права комунальної власності на земельну ділянку, сформовану з невитребуваної земельної частки (паю), забороняється передача її у приватну власність (крім передачі її власнику невитребуваної земельної частки (паю) або його спадкоємцям)";

10) у частині третій статті 14 слова "та районні державні адміністрації" виключити;

11) доповнити статтею 14-1 такого змісту:

"Стаття 14-1. Особливості використання та розпорядження землями, що залишилися у колективній власності колективного сільськогосподарського підприємства, сільськогосподарського кооперативу, сільськогосподарського акціонерного товариства

У разі якщо власники земельних часток (паїв) після розподілу земельних ділянок, що підлягали паюванню, до 1 січня 2019 року не прийняли рішення про розподіл інших земель, що залишилися у колективній власності колективного сільськогосподарського підприємства, сільськогосподарського кооперативу, сільськогосподарського акціонерного товариства, що не було припинено як юридична особа, та якщо такі землі не передані у власність у порядку, визначеному законом, розподіл таких земель проводиться згідно з вимогами цієї статті за згодою більшості осіб, визначених абзацами другим - четвертим частини першої статті 1 цього Закону, яким були виділені земельні ділянки в розмірі земельної частки (паю).

Організація розподілу земель, що залишилися у колективній власності, здійснюється сільською, селищною, міською радою, на території якої такі землі розташовані.

З метою інформування осіб, зазначених у частині першій цієї статті, про проведення розподілу земель, що залишилися у колективній власності, сільська, селищна, міська рада розміщує у загальнодоступних місцях відповідних населених пунктів, публікує у друкованих засобах масової інформації районної державної адміністрації або районної ради та оприлюднює на власному офіційному веб-сайті (за наявності) оголошення про проведення зборів осіб, визначених абзацами другим - четвертим частини першої статті 1 цього Закону, яким були виділені земельні ділянки в розмірі земельної частки (паю).

В оголошенні повідомляються:

мета, дата, місце і час проведення зборів;

прізвище, номер службового телефону особи, в якої можна отримати інформацію щодо проведення зборів.

Розподіл земельних ділянок проводиться за умови реєстрації більшості осіб, визначених в абзацах другому - четвертому частини першої статті 1 цього Закону, яким були виділені земельні ділянки в розмірі земельної частки (паю).

Збори веде сільський, селищний, міський голова або уповноважена відповідною радою особа.

Землі, зазначені у частині четвертій статті 7 цього Закону, які залишилися у колективній власності колективного сільськогосподарського підприємства, сільськогосподарського кооперативу, сільськогосподарського акціонерного товариства, підлягають безоплатній передачі до комунальної власності територіальної громади, на території якої вони розташовані.

Сільськогосподарські угіддя, які підлягали паюванню, однак не були передані до приватної, державної або комунальної власності у порядку, визначеному законом, за рішенням зборів осіб, визначених абзацами другим - четвертим частини першої статті 1 цього Закону, яким були виділені земельні ділянки в розмірі земельної частки (паю), можуть бути розпайовані у порядку, встановленому цим Законом.

У разі якщо земельні ділянки, зазначені у частинах сьомій - восьмій цієї статті, не були сформовані як об'єкти цивільних прав, їх формування може здійснюватися за проектом землеустрою щодо відведення земельних ділянок або технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель. Визначення меж земельних ділянок, зазначених у абзаці дев'ятому частини четвертої статті 7 цього Закону, здійснюється з урахуванням будівельних норм, державних стандартів і норм.

За результатами розподілу оформляється протокол, що підписується особами, які брали участь у зборах, головою та секретарем зборів.

До протоколу додається список реєстрації учасників зборів, засвідчений їхніми підписами. Кожен аркуш зазначеного списку підписується головою та секретарем зборів і скріплюється печаткою сільської, селищної, міської ради.

Секретар зборів у дводенний строк після закінчення зборів подає протокол сільській, селищній, міській раді.

Після отримання протоколу зборів сільська, селищна, міська рада протягом місяця приймає рішення про затвердження протоколу розподілу земельних ділянок та прийняття у комунальну власність відповідних земель. Це рішення та протокол зборів є підставою для державної реєстрації права власності територіальної громади та/або громадян на відповідні земельні ділянки.

До державної реєстрації права власності на земельні ділянки, що залишилися у колективній власності, сільська, селищна, міська рада може надати такі земельні ділянки в оренду на строк до державної реєстрації права власності на такі земельні ділянки.

Передача в оренду земельних ділянок під польовими дорогами, запроектованими для доступу до земельних ділянок у масиві земель сільськогосподарського призначення, що залишилися у колективній власності, здійснюється з урахуванням вимог, визначених частиною п'ятою статті 37-1 Земельного кодексу України.

Розподіл між власниками земельних часток (паїв) та їх спадкоємцями земель, що залишилися у колективній власності після розподілу земельних ділянок, має бути здійснений до 1 січня 2025 року.

У разі якщо до 1 січня 2025 року протокол про розподіл земель, що залишилися у колективній власності після розподілу земельних ділянок між особами, визначеними абзацами другим - четвертим частини першої статті 1 цього Закону, яким були виділені земельні ділянки в розмірі земельної частки (паю), не оформлений у порядку, визначеному цією статтею, та не поданий на затвердження органу місцевого самоврядування, вважається, що суб'єкти права колективної власності відмовилися від права колективної власності на землю, а зазначені землі (крім невитребуваних часток (паїв) і сформованих за їх рахунок земельних ділянок, а також нерозподілених земельних ділянок) передаються у комунальну власність в порядку визнання майна безхазяйним".

7. У Законі України "Про оренду землі" (Відомості Верховної Ради України, 2004 р., № 10, ст. 102 із наступними змінами):

1) у статті 8:

перше речення частини першої викласти в такій редакції:

"Орендована земельна ділянка або її частина може передаватися орендарем у суборенду без зміни цільового призначення, якщо це передбачено договором оренди або за письмовою згодою орендодавця (крім випадків, визначених законом)";

частину восьму виключити;

2) доповнити статтею 8-2 такого змісту:

"Стаття 8-2. Особливості набуття і реалізації права оренди на земельні ділянки, розташовані у масиві земель сільськогосподарського призначення

Власники та орендарі земельних ділянок сільськогосподарського призначення, розташованих у масиві земель сільськогосподарського призначення, на період дії договору оренди можуть обмінюватися належними їм правами користування земельними ділянками шляхом взаємного укладання між ними договорів оренди, суборенди відповідних ділянок. Укладення договору суборенди у такому разі не потребує згоди орендодавця, при цьому орендар залишається відповідальним перед орендодавцем за виконання договору оренди. Припинення дії одного з договорів оренди, суборенди земельної ділянки, укладених у порядку обміну правами користування, припиняє дію іншого договору оренди, суборенди, укладеного взамін, про що обов'язково зазначається у таких договорах.

Орендарі земельних ділянок зобов'язані письмово повідомити орендодавця про обмін належними їм правами користування земельними ділянками протягом п'яти днів з дня державної реєстрації права суборенди. У письмовому повідомленні зазначаються кадастровий номер земельної ділянки (за наявності), строк, на який укладено договір суборенди, та особа, якій передано в суборенду земельну ділянку. Письмове повідомлення надсилається орендодавцеві рекомендованим листом з повідомленням про вручення або вручається йому особисто під розписку.

Особа, якій належить право користування істотною частиною масиву земель сільськогосподарського призначення, має право орендувати інші земельні ділянки сільськогосподарського призначення, розташовані у такому масиві, а у разі якщо інші земельні ділянки перебувають в оренді, - на одержання їх у суборенду, за умови передачі їх власнику (орендарю) у користування (оренда, суборенда) іншої земельної ділянки, розташованої у цьому ж масиві, на такий самий строк та на таких самих умовах, якщо внаслідок черезсмужжя невикористання таких земельних ділянок створює перешкоди у раціональному використанні земельних ділянок, що перебувають у користуванні цієї особи.

За наявності пропозиції іншої особи щодо укладення договору оренди цієї ж земельної ділянки, особа (крім особи, яка має переважне право на поновлення договору оренди відповідно до статті 33 цього Закону), якій належить право користування істотною частиною масиву земель сільськогосподарського призначення, має переважне право на укладення договору оренди на умовах, не гірших, ніж умови для зазначеної особи. За наявності пропозиції особи, яка має переважне право на поновлення договору оренди відповідно до статті 33 цього Закону, на укладення договору оренди цієї ж земельної ділянки переважне право, встановлене цією частиною, не застосовується.

Право оренди (суборенди) земельних ділянок, що набувається особою, якій належить право користування істотною частиною масиву земель сільськогосподарського призначення, з передачею взамін права користування іншою земельною ділянкою набувається і реалізується з такими особливостями:

строк оренди (суборенди) не повинен перевищувати строку користування земельною ділянкою за договором, що укладається взамін;

розмір орендної плати (плати за суборенду) має відповідати орендній платі (платі за суборенду) за договором, що укладається взамін;

орендар не має переважного права на купівлю орендованої земельної ділянки у разі її продажу;

орендар (суборендар) не має права на компенсацію іншою стороною договору витрат на поліпшення орендованої земельної ділянки, на поновлення договору оренди (суборенди) на новий строк у разі заперечень іншої сторони договору;

у разі якщо до земельної ділянки, право на яку передається взамін, відсутній доступ з краю масиву, особа, якій належить право користування істотною частиною масиву земель сільськогосподарського призначення, зобов'язана забезпечити землекористувачу право проходу, проїзду до такої земельної ділянки на умовах безоплатного земельного сервітуту;

у разі якщо в оренду (суборенду) особі, якій належить право користування істотною частиною масиву земель сільськогосподарського призначення, передається декілька земельних ділянок, що належать одній особі, земельні ділянки, право користування якими передається взамін, повинні бути пов'язані спільними межами.

Встановлення у договорі оренди (суборенди) земельної ділянки, право на яку передається взамін, інших умов, ніж передбачені частиною п'ятою, допускається лише за погодженням іншої сторони договору.

Власник або користувач земельної ділянки, земельна ділянка якого передається в оренду (суборенду) особі, якій належить право користування істотною частиною масиву земель сільськогосподарського призначення, має право на відшкодування майнової шкоди, завданої йому в результаті такої передачі, у повному обсязі.

Розмір майнової шкоди визначається шляхом проведення оцінки відповідно до законодавства про оцінку земель та законодавства про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність.

Суб'єкт оціночної діяльності визначається ініціатором обміну правами користування. Вартість послуг суб'єкта оціночної діяльності сплачується ініціатором обміну правами користування земельними ділянками. У разі якщо власник, користувач земельної ділянки не погоджується з оцінкою розміру майнової шкоди, проведеною суб'єктом оціночної діяльності, визначеним ініціатором обміну правами користування, він може залучити іншого суб'єкта оціночної діяльності для проведення нової оцінки чи для рецензування звіту з попередньої експертної грошової оцінки земельних ділянок. У цьому разі витрати на виконання таких послуг несе їх замовник.

Для укладення договору оренди (суборенди) в порядку обміну правами користування земельними ділянками особа, якій належить право користування істотною частиною масиву земель сільськогосподарського призначення, письмово звертається до другої сторони з пропозицією укласти договір оренди (суборенди).

У зверненні зазначаються:

земельні ділянки, правами користування якими пропонується обмінятися, із зазначенням кадастрових номерів (за наявності), площі, угідь земельних ділянок, їх нормативної грошової оцінки;

розмір майнової шкоди, завданої власникам, користувачам земельних ділянок внаслідок обміну правами користування.

До звернення додаються:

підписані особою, якій належить право користування істотною частиною масиву земель сільськогосподарського призначення, проект договору оренди (суборенди), а також проект договору оренди (суборенди) земельної ділянки, право користування якою пропонується передати взамін;

засвідчена орендарем копія договору оренди земельної ділянки, орендарем якої виступає особа, якій належить право користування істотною частиною масиву земель сільськогосподарського призначення, право користування якою пропонується передати взамін.

Друга сторона протягом одного місяця з дня одержання пропозиції зобов'язана розглянути звернення, підписати договір або надати письмову мотивовану відмову в його укладенні.

У разі недосягнення згоди щодо укладення договору оренди (суборенди) такий договір визнається укладеним за рішенням суду, крім випадків, коли земельна ділянка:

за угіддями належить до багаторічних насаджень і на ній закладено багаторічні насадження;

на земельній ділянці розташоване нерухоме майно;

належить до земель сільськогосподарського призначення несільськогосподарських угідь (крім польових доріг, розташованих всередині масиву земель сільськогосподарського призначення);

поєднана спільними межами із масивом земель сільськогосподарського призначення і її місце розташування не створює черезсмужжя для особи, якій належить право користування істотною частиною масиву земель сільськогосподарського призначення;

розташована в іншому масиві земель сільськогосподарського призначення, ніж та, що передається в користування взамін;

не належать до земель для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, особистого селянського господарства або фермерського господарства;

має різний склад угідь та рельєф;

має нормативну грошову оцінку, що відрізняється від нормативної грошової оцінки земельної ділянки, що передається в користування взамін, більш як на 10 відсотків.

Одночасно судом визначаються розмір майнової шкоди, завданої укладенням договорів оренди (суборенди), та порядок її відшкодування.

Рішення суду про визнання договору оренди (суборенди) укладеним є підставою для державної реєстрації права оренди (суборенди) земельної ділянки в порядку, визначеному законом.

Дія цієї статті поширюється на набуття і реалізацію права оренди земельних ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства та особистого селянського господарства;

3) статтю 15 доповнити частинами п'ятою та шостою такого змісту:

"У разі укладення договору оренди (суборенди) в порядку обміну правами користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення, розташованими у масиві земель сільськогосподарського призначення, у такому договорі зазначається договір, взамін якого він укладений.

Договір оренди земельної ділянки під полежахисною лісовою смугою має також містити умови щодо утримання та збереження таких смуг і забезпечення виконання ними функції агролісотехнічної меліорації";

4) розділ VIII "Прикінцеві положення" доповнити пунктом 1-1 такого змісту:

"1-1. Частини чотирнадцята - шістнадцята статті 8-2 цього Закону втрачають чинність через два роки після набрання чинності Законом України "Про обіг земель сільськогосподарського призначення".

8. У Законі України "Про оцінку земель" (Відомості Верховної Ради України, 2004 р., № 15, ст. 229; 2013 р., № 25, ст. 251; 2015 р., № 1, ст. 2):

1) у статті 13:

частину першу доповнити абзацом восьмим такого змісту:

"проведення інвентаризації масиву земель сільськогосподарського призначення (у разі якщо попередня нормативна грошова оцінка земельних ділянок у цьому масиві не проводилася протягом 5 років до дня прийняття уповноваженим органом рішення про проведення такої інвентаризації)";

абзац дев'ятий частини другої після слова "визначення" доповнити словами "розміру майнової шкоди";

2) частини першу і другу статті 23 викласти в такій редакції:

"Технічна документація з бонітування ґрунтів, економічної оцінки земель та нормативної грошової оцінки земельних ділянок затверджується відповідною сільською, селищною, міською радою. Протягом місяця з дня надходження технічної документації з бонітування ґрунтів, економічної оцінки земель, нормативної грошової оцінки відповідна сільська, селищна, міська рада розглядає та приймає рішення про затвердження або відмову в затвердженні такої технічної документації.

Підставою для відмови у затвердженні технічної документації з бонітування ґрунтів, економічної оцінки земель, нормативної грошової оцінки земельних ділянок може бути лише її невідповідність вимогам законів та прийнятих відповідно до закону нормативно-правових актів або розташування земель чи земельних ділянок на території іншої територіальної громади. Рішення про відмову в затвердженні технічної документації з бонітування ґрунтів, економічної оцінки земель, нормативної грошової оцінки земельних ділянок має містити посилання на конкретні норми законів та прийнятих відповідно до закону нормативно-правових актів, яким суперечить відповідна технічна документація".

9. У Законі України "Про Державний земельний кадастр" (Відомості Верховної Ради України, 2012 р., № 8, ст. 61; 2014 р.,

№ 6-7, ст. 80; 2015 р., № 31, ст. 293):

1) частину першу статті 13 доповнити пунктом "д-1" такого змісту:

"д-1) відомості про масив земель сільськогосподарського призначення:

назва, код (номер);

опис меж та угідь, що входять до складу масиву;

контури угідь;

площа;

інформація про земельні ділянки, що входять до складу масиву;

інформація про документи, на підставі яких відомості про масив внесено до Державного земельного кадастру";

2) статтю 21 після частини дев'ятої доповнити новою частиною такого змісту:

"10. Відомості про масив земель сільськогосподарського призначення вносяться до Державного земельного кадастру на підставі технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель".

У зв'язку з цим частини десяту - вісімнадцяту вважати відповідно частинами одинадцятою - дев'ятнадцятою;

3) частину третю статті 24 доповнити абзацом п'ятим такого змісту:

"замовником технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель (у разі внесення до Державного земельного кадастру за результатами проведення інвентаризації земель масиву земель сільськогосподарського призначення відомостей про земельну ділянку, що входить до такого масиву)".

10. У Законі України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" (Відомості Верховної Ради України, 2016 р., № 1, ст. 9, № 47, ст. 800):

1) абзац другий пункту 3 частини першої статті 2 після слова "виникло" доповнити словами "перейшло чи припинилося";

2) у статті 30:

назву доповнити словами "а також земельні ділянки, що залишилися у колективній власності";

у частині першій слова та цифри "надані в оренду органами державної влади, органами місцевого самоврядування в порядку, визначеному статтею 13" замінити словами та цифрами "земельні ділянки, що залишилися у колективній власності, надані в оренду в порядку, визначеному статтями 13 та 14-1".

II. Прикінцеві положення

1. Цей Закон набирає чинності з 1 січня 2019 року.

2. Кабінету Міністрів України у тримісячний строк з дня набрання чинності цим Законом:

забезпечити прийняття нормативно-правових актів, необхідних для реалізації цього Закону;

привести свої нормативно-правові акти у відповідність із цим Законом;

забезпечити приведення міністерствами та іншими центральними органами виконавчої влади їх нормативно-правових актів у відповідність із цим Законом.

Президент України

П.ПОРОШЕНКО

м. Київ
10 липня 2018 року
№ 2498-VIII