



# АПАРАТ ВЕРХОВНОЇ РАДИ УКРАЇНИ

## Головне науково-експертне управління

01008, м.Київ-8, вул. М. Грушевського, 5, тел.:255-40-25, 255-45-01; факс: 255-41-86

До реєстр. № 4515 від 18.12.2020  
Кабінет Міністрів України

### ВИСНОВОК

#### на проект Закону України «Про внесення змін до Закону України «Про землеустрій» щодо уніфікації деяких видів документації із землеустрою»

Метою проекту, як зазначено у пояснювальній записці до нього (п. 1), є уніфікація «складових документації із землеустрою, оптимізації процесів у сфері земельних відносин, виконання Указу Президента України від 08.11.2019 № 837/2019 «Про невідкладні заходи з проведення реформ та зміцнення держави»». Для цього в ньому пропонується внести до Закону України «Про землеустрій» (далі – Закон) зміни, у яких, зокрема: до складу суб'єктів землеустрою долучаються «заінтересовані особи у здійсненні землеустрою»; перелік видів документації з землеустрою доповнюється новим видом такої документації – «технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж режимоутворюючих об'єктів культурної спадщини» тощо.

Прийняття проекту, на думку суб'єкта права законодавчої ініціативи, «позитивно впливатиме на забезпечення захисту прав та інтересів суб'єктів господарювання, громадян та держави», а також «дозволить оптимізувати процеси розроблення документації із землеустрою та усунення корупційних ризиків» (п. 6 пояснювальної записки до нього).

Головне управління, проаналізувавши проект, вважає за доцільне висловити щодо його змісту такі зауваження та пропозиції.

1. Статтю 1 «Основні терміни та їх визначення» Закону пропонується доповнити новим терміном «заінтересовані особи у здійсненні землеустрою», якими визнаються «юридичні чи фізичні особи, які на момент отримання рішення органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування про надання дозволу на розробку документації із землеустрою, замовлення документації із землеустрою не є землевласниками чи землекористувачами». Проте таке визначення за своїм змістом є занадто широким, оскільки значна кількість фізичних та юридичних осіб не є землевласниками чи землекористувачами. Тим більше, із запропонованого змісту вказаного терміну незрозуміло, про які земельні ділянки (щодо яких замовляється документація із землеустрою чи інші) в ньому йдеться. Крім цього, залишається незрозумілим,

чому (за якими критеріями) зазначені особи визнаються заінтересованими у здійсненні землеустрою.

Зазначимо, що невизначеність змісту вказаного терміну може призвести до створення передумов для рейдерських захоплень земельних ділянок, оскільки, зокрема, згідно з п. «б» ч. 1 ст. 22 Закону (у редакції проекту) землеустрій здійснюватиметься на підставі укладених договорів між «юридичними чи фізичними особами (землевласниками і землекористувачами), іншими заінтересованими особами у здійсненні землеустрою та розробниками документації із землеустрою», якими фактично може бути будь-яка особа.

2. Перелік видів документацій із землеустрою, визначений у ч. 2 ст. 25 Закону, доповнюється новим видом такої документації, а саме: «технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж режимоутворюючих об'єктів культурної спадщини» (новий п. «і<sup>1</sup>»). При цьому, у новій ст. 57<sup>1</sup> Закону пропонується визначити мету розробки такої документації та її склад. Разом з тим, звертаємо увагу, що у ст. 55 Закону вже передбачається такий вид документації із землеустрою як «технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості)». У зв'язку з цим вважаємо, що встановлення меж режимоутворюючих об'єктів культурної спадщини доцільніше проводити за цією документацією, а деякі особливості встановлення меж щодо вказаних об'єктів культурної спадщини – врегулювати в зазначеній ст. 55 Закону. Доцільність такого підходу пов'язана з тим, що необґрунтоване збільшення видів документацій із землеустрою ускладнює його проведення. До того ж, предмет проекту, яким згідно з його назвою є «уніфікація деяких документів із землеустрою», не стосується запровадження нових видів такої документації.

3. Згідно з абз. 8 нової ч. 4 ст. 29 Закону «документація із землеустрою у складі текстових матеріалів містить пояснювальну записку, в якій обов'язково зазначається інформація про: «використані відомості з банку геодезичних даних (у разі формування земельної ділянки)». Звертаємо увагу, що Закон не містить визначення змісту поняття «банк геодезичних даних», що може призвести до виникнення ускладнень у правозастосуванні.

4. Статтю 38 Закону пропонується викласти в новій редакції, згідно з якою «під час здійснення землеустрою проводиться оцінка земель та земельних ділянок у випадках і порядку, встановлених Законом України «Про оцінку земель»». Проте це не узгоджується зі ст. 3 зазначеного Закону, згідно з якою «об'єктами оцінки земель є: територія адміністративно-територіальних одиниць або їх частин, території оціночних районів та зон, земельні ділянки чи їх частини або сукупність земельних ділянок і прав на них, у тому числі на земельні частки (паї), у межах території України». Звертаємо увагу, що у вказаному переліку «землі» як окремий об'єкт оцінки не вказані. Зазначимо, що «землі» за своїм змістом є більш широкою правовою категорією (наприклад, згідно зі ст. 19 Земельного кодексу України «землі України за основним цільовим призначенням поділяються на такі категорії: а) землі сільськогосподарського призначення; б) землі житлової та громадської забудови;

в) землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення; г) землі оздоровчого призначення; г) землі рекреаційного призначення; д) землі історико-культурного призначення; е) землі лісогосподарського призначення; є) землі водного фонду; ж) землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення»), ніж «земельні ділянки». Виходячи з цього, вважаємо, що «землі» не можуть зазначатись як об'єкт оцінки поряд із «земельними ділянками».

5. У проекті пропонується виключити із п. п. «з», «и» ч. 5 ст. 47 Закону слова «природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення». Зазначимо, що у цих пунктах визначені такі складові проектів землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісогосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів, як «креслення перенесення в природу (на місцевість) меж територій» (п. «з»); «акт перенесення в природу (на місцевість) меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення» (п. «и»). Така законодавча ініціатива не відповідає назві вказаного проекту землеустрою «щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення...».

Відповідно до нової ч. 6 ст. 47 Закону «проект землеустрою щодо організації та встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісогосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів, що розробляється з метою внесення до Державного земельного кадастру відомостей про межі та режими використання земель у межах територій пам'яток культурної спадщини, історико-культурних заповідників, історико-культурних заповідних територій, охоронюваних археологічних територій, зон охорони, буферних зон, історичних ареалів населених місць, територій об'єктів всесвітньої культурної спадщини, *розробляється у складі науково-проектної документації у сфері охорони культурної спадщини*». Звертаємо увагу, що згідно із запропонованою редакцією цієї частини ст. 47 Закону у складі науково-проектної документації у сфері охорони культурної спадщини пропонується організувати і встановлювати межі земель, які не є об'єктами культурної спадщини відповідно до ст. 2 Закону України «Про охорону культурної спадщини».

Крім цього, у новій ч. 7 ст. 47 Закону визначено, що «проект землеустрою щодо організації та встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісогосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів, що розробляється з *метою внесення до Державного земельного кадастру відомостей про межі та режими*

використання земель». Звертаємо увагу, що мета розробки таких проектів землеустрою визначається в ч. 1 цієї ж статті, і серед визначених у ній цілей їх розробки, мета, зазначена у новій ч. 7 ст. 47 Закону, не передбачена.

6. Частину 1 ст. 50 Закону пропонується викласти в новій редакції, згідно з якою «проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок розробляються в разі зміни цільового призначення земельних ділянок (до моменту внесення до Державного земельного кадастру відомостей про *функціональні зони*)». Зауважимо, що відповідно до ст. ст. 12-17 Закону України «Про Державний земельний кадастр» функціональні зони не включені до складу відомостей Державного земельного кадастру.

Відповідно до нової ч. 2 ст. 50 Закону «одним проектом землеустрою щодо відведення земельних ділянок можливо здійснити формування та/або зміну цільового призначення двох і більше земельних ділянок за умови, що розпорядником земельних ділянок буде один орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування відповідно до повноважень, визначених статтею 122 Земельного кодексу України». Проте із вказаного залишається незрозумілим, чи йдеться про суміжні земельні ділянки, чи про ті, які не мають спільних меж.

7. У проекті ч. 1 ст. 55 Закону викладається в новій редакції, згідно з якою «технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) розробляється з метою встановлення (відновлення) меж земельної ділянки». Звертаємо увагу, що вказане положення за змістом дублює чинну ч. 2 цієї ж статті, згідно з якою «встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) здійснюється на основі технічної документації із землеустрою, якою визначається місцеположення поворотних точок меж земельної ділянки в натурі (на місцевості)». Крім того, вважаємо, що чинна редакція ч. 1 ст. 55 Закону більш повно регулює відповідні суспільні відносини, а саме визначає, що «встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) проводиться відповідно до топографо-геодезичних і картографічних матеріалів». У зв'язку з цим пропонуємо залишити ч. 1 ст. 55 Закону в чинній редакції.

8. Частина 2 ст. 57 Закону доповнюється новим пунктом «е», згідно з яким до складу документації із землеустрою щодо інвентаризації земель «у разі формування земельної ділянки» пропонується додати «*витяг із Державного земельного кадастру про земельну ділянку (у разі наявності відомостей у Державному земельному кадастрі)*». Звертаємо увагу, що державній реєстрації у Державному земельному кадастрі підлягають «сформовані земельні ділянки» (ч. 3 ст. 79<sup>1</sup> Земельного кодексу України). Тому в процесі їх формування в Державному земельному кадастрі відомостей про земельні ділянки, які перебувають на стадії їх формування немає.

9. У ч. 5 ст. 66<sup>1</sup> Закону пропонується слова «за письмовою заявою фізичним і юридичним особам у формі витягу на безоплатній основі» замінити словами «за зверненням фізичної особи у формі витягу на безоплатній основі в електронній формі». В результаті норма матиме таку редакцію: «інформація з Державного реєстру сертифікованих інженерів-землевпорядників надається за зверненням

*фізичної особи у формі витягу на безоплатній основі в електронній формі». Звертаємо увагу, що у запропонованій у проекті редакції не передбачено право юридичних осіб на звернення за вказаним витягом.*

**10.** Проект вимагає техніко-юридичного доопрацювання. Так, у ньому абзаци 15 та 16 ч. 4 (у редакції проекту) ст. 50 Закону у редакції проекту після слів «охоронних зон» (абз. 15), «земельних ділянок» (абз. 16) доповнюються новими словами. Однак таких слів зазначені абзаци ч. 4 (у редакції проекту) ст. 50 Закону не містять.

У ч. 1 ст. 29 Закону слово «розробку» пропонується замінити словами «виконання робіт». Внаслідок цього частина матиме таку редакцію: «документація із землеустрою включає в себе текстові та графічні матеріали і містить обов'язкові положення, встановлені завданням *на виконання робіт відповідного виду документації*». Зазначимо, що змістовно та стилістично фраза, виділена курсивом, є незрозумілою.

Керівник Головного управління

С. Тихонюк

Вик.: М. Муравська



СЕДО ВЕРХОВНОЇ РАДИ УКРАЇНИ

Підписувач: ТИХОНЮК СВІТЛАНА АНДРІЇВНА  
Сертифікат: 2B6C7DF9A3891DA104000000733B42008E588D01  
Дійсний до: 27.05.2021 23:59:59

Апарат Верховної Ради України  
№ 16/03-2021/43269 від 15.02.2021



386057