



Закон №3725-IX: продовження оформлення прав власності на паї та нюанси адмінпроцедури в земельних відносинах

22 травня Верховна Рада прийняла [Закон №3725-IX](#) «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо захисту інтересів власників земельних часток (паїв), а також застосування адміністративної процедури у сфері земельних відносин».

Наразі він очікує підписання Президентом України, а більшість його положень наберуть чинності вже наступного дня після опублікування в офіційних виданнях.

*Що передбачає цей нормативно-правовий акт і що змінилося з його ухваленням, розповіла виданню **Mind** юристка практики земельного та аграрного права **TOTUM LF Анастасія Іщенко**.*

Строк оформлення права власності на земельні ділянки продовжено!

Частина норм Закону стосується права власності на земельні частки (паї). Так, оскільки земельна частка (пай) не має визначених меж та розташування на місцевості, попереднє нормативне регулювання передбачало обов'язок власників таких часток або їх спадкоємців здійснити формування земельних ділянок та оформити право власності на них до 1 січня 2025 року. Інакше існував ризик, що відповідна земля буде передана до комунальної власності територіальної громади на підставі судового рішення.

З набранням чинності Законом строк на оформлення права власності на земельні ділянки, що виділені в натурі з земельних часток (паїв), буде продовжено до 1 січня 2028 року. Вказані зміни можна пояснити, зокрема, тимчасовою окупацією та веденням активних бойових дій на частині території України, що об'єктивно унеможлиблює виконання необхідних землепорядних робіт зі встановлення меж земельних ділянок та функціонування уповноважених на розпорядження землею органів місцевого самоврядування у відповідних частинах держави.

Таким чином, для громадян, які є власниками земельних часток (паїв) (що може посвідчуватися сертифікатом на право на земельну частку (пай), свідоцтвом про право на спадщину, рішенням суду тощо), встановлено додатковий строк на приведення належного їм права у відповідність до чинних законодавчих вимог (розроблення та затвердження документації із землеустрою, реєстрації земельної



ділянки в [Державному земельному кадастрі](#), реєстрації права власності на неї у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно).

Впровадження адміністративної процедури в земельну сферу

Інша частина Закону стосується особливостей застосування адміністративної процедури у земельних відносинах.

Під адміністративною процедурою розуміється визначений законом порядок розгляду та вирішення справи, що стосується публічно-правових відносин щодо забезпечення реалізації права, свободи чи законного інтересу особи та/або виконання нею визначених законом обов'язків, розгляд якої здійснюється адміністративним органом.

Так, нерідко виникають питання у сфері земельних відносин, вирішення яких потребує звернення до органу виконавчої влади чи місцевого самоврядування (наприклад, щодо надання дозволу на розроблення документації із землеустрою, реєстрації земельної ділянки у Державному земельному кадастрі, передачі її у власність чи користування тощо).

-Законодавчо встановлений порядок дій уповноваженого органу щодо розгляду такого звернення, вирішення порушеного в нього питання та надання відповіді заявникові і є адміністративною процедурою.

В цілому, питання адміністративної процедури врегульовано окремим законом ([ЗУ «Про адміністративну процедуру» від 17.02.2022 року № 2073-IX](#)), який почав діяти наприкінці минулого року. Водночас, оскільки земельна сфера має чимало своїх особливостей, законодавець вирішив конкретизувати деякі з його положень.

Так, новоприйнятий Закон передбачає, зокрема, наступне:

- ✓ предметна та територіальна компетенція органів державної влади та органів місцевого самоврядування у сфері земельних відносин визначається виключно [Земельним кодексом](#) або іншими нормативно-правовими актами у земельній сфері.

Для розуміння, візьмемо за приклад необхідність оформлення права оренди на земельну ділянку комунальної власності, розташовану в межах Києва.

Так, відповідно до статті 122 ЗК України сільські, селищні, міські ради передають земельні ділянки у власність або у користування із земель комунальної власності відповідних територіальних громад для всіх потреб. Тобто, у разі виникнення необхідності отримати в оренду розташовану у Києві земельну ділянку комунальної власності, зацікавлена особа повинна звернутися з відповідною заявою до



Київської міської ради. У разі ж, якщо звернення буде адресовано до іншого органу (*районної чи обласної державної (військової) адміністрації, Держгеокадастру, місцевої ради сусідньої територіальної громади*) у задоволенні заяви буде відмовлено;

- ✓ подання до уповноважених органів заяв у сфері земельних відносин повинно здійснюватися лише у письмовій формі шляхом особистого звернення, надсилання поштовим відправленням або подання в електронній формі.

При виникненні у особи земельного питання, вирішення якого потребує прийняття певним органом адміністративного акта, не допускається звернення до такого органу або його посадової особи в усній формі, оскільки це не принесе очікуваного правового результату;

- ✓ оскарження рішень у сфері земельних відносин здійснюється лише в судовому порядку (за винятком випадків, якщо інше безпосередньо передбачено нормативно-правовими актами у сфері земельних відносин).

Отже, більшість рішень у земельній сфері зможуть бути оскаржені лише шляхом подання відповідного позову до суду, а звернення з метою оскарження таких рішень до адміністративних органів вищого рівня будуть неефективними;

- ✓ адміністративний акт у сфері земельних відносин за загальним правилом набирає чинності з моменту його прийняття і має бути доведений до відома тих, кого він стосується (наприклад, шляхом вручення акта, надсилання його поштою, передачі з використанням засобів телекомунікаційного зв'язку; публічного оголошення, оприлюднення).

Передусім прийняті зміни стосуватимуться органів публічного управління, які повинні будуть враховувати встановлені Законом правила у своїй діяльності. Водночас громадянам та бізнесу, у яких виникла потреба у вирішенні того чи іншого земельного питання, також варто звернути увагу на положення цього акта. Зокрема, завчасно перевіряти наявність в органу відповідної компетенції, звертатися з заявами виключно у письмовій формі, уточнювати в який саме спосіб буде повідомлено про результат розгляду справи – вказане допоможе значно ефективніше взаємодіяти з публічними органами та зекономити чимало часових ресурсів.

Окрім зазначеного, цей Закон також частково стосується діяльності сертифікованих інженерів-землевпорядників, особливостей погодження та затвердження документації із землеустрою, суб'єктного складу права постійного користування. Основною його метою є захист



TOTUM
Ю Р И Д И Ч Н А Ф І Р М А

+38 044 364 91 13
01001, Київ, провулок Т. Шевченка, 16

info@totum.ua
totum.ua

прав власників земельних часток (паїв) та подолання існуючих колізій у регулюванні здійснення адміністративної процедури у земельних відносинах.

Залишається сподіватися, що нововведення позитивно вплинуть на взаємодію з уповноваженими органами та сприятимуть захисту прав осіб у відносинах із владними суб'єктами.