**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА**

**до проекту постанови Кабінету Міністрів України**

**«Про внесення змін до постанов Кабінету Міністрів України**

**від 19 квітня 1993 р. № 284 і від 11 жовтня 2002 р. № 1531»**

**1. Резюме**

Метою прийняття постанови Кабінету Міністрів України «Про внесення змін до постанов Кабінету Міністрів України від 19 квітня 1993 р. № 284 і від 11 жовтня 2002 р. № 1531» (далі – проект постанови) є приведення чинних Порядку визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 19 квітня 1993 р. № 284 (далі – Порядок), та Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 р. № 1531 (далі – Методика), у відповідність до вимог земельного законодавства, а також дебюрократизація та спрощення процедури визначення збитків, заподіяних вилученням (викупом) та тимчасовим зайняттям земельних ділянок, встановленням обмежень щодо їх використання, погіршенням якості ґрунтового покриву та інших корисних властивостей земельних ділянок або приведенням їх у непридатний для використання стан та неодержанням доходів у зв’язку з тимчасовим невикористанням земельних ділянок.

**2. Проблема, яка потребує розв’язання**

Відповідно до статті 153 Земельного кодексу України (далі – Кодекс), відшкодування заподіяних власникам землі та землекористувачам збитків є одним із інструментів захисту прав громадян та юридичних осіб на земельні ділянки.

Згідно зі статтею 156 Кодексу, власникам землі та землекористувачам відшкодовуються збитки, заподіяні внаслідок:

а) вилучення (викупу) сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників для потреб, не пов'язаних із сільськогосподарським і лісогосподарським виробництвом;

б) тимчасового зайняття сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників для інших видів використання;

в) встановлення обмежень щодо використання земельних ділянок;

г) погіршення якості ґрунтового покриву та інших корисних властивостей сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників;

ґ) приведення сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників у непридатний для використання стан;

д) неодержання доходів за час тимчасового невикористання земельної ділянки;

е) використання земельних ділянок для потреб нафтогазової галузі;

є) використання земельних ділянок для потреб надрокористування з метою дослідно-промислової розробки родовищ бурштину, інших корисних копалин загальнодержавного значення та/або видобування бурштину, інших корисних копалин загальнодержавного значення.

Разом з тим, статтею 157 Кодексу передбачено, що відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам здійснюють органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування, громадяни та юридичні особи, які використовують земельні ділянки, а також органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування, громадяни та юридичні особи, діяльність яких обмежує права власників і землекористувачів або погіршує якість земель, розташованих у зоні їх впливу, в тому числі внаслідок хімічного і радіоактивного забруднення території, засмічення промисловими, побутовими та іншими відходами і стічними водами.

Особливості відшкодування збитків, заподіяних власникам землі та землекористувачам внаслідок створення чи зміни меж природних заповідників, біосферних заповідників, національних природних парків, регіональних ландшафтних парків, ботанічних садів, дендрологічних парків, зоологічних парків, визначаються Законом України «Про природно-заповідний фонд України». Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі і землекористувачам встановлюється Кабінетом Міністрів України.

Чинний Порядок був затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 19 квітня 1993 р. № 284 до набрання чинності Законом України «Про оцінку земель» та передбачає, що розміри збитків визначаються комісіями, створеними Київською та Севастопольською міськими, районними державними адміністраціями, виконавчими органами сільських, селищних, міських рад. Такий підхід не відповідає вимогам статті 13 Закону України «Про оцінку земель», що визначає обов’язковість проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок, серед іншого, у разі визначення розміру майнової шкоди, збитків власникам або землекористувачам у випадках, встановлених законом або договором.

Крім того, діючий Порядок встановлює прямо непередбачений законодавством надзвичайно складний та забюрократизований спосіб визначення розміру збитків через створення Київською та Севастопольською міськими, районними державними адміністраціями, а також виконавчими органами сільських, селищних, міських рад, відповідних комісій.

До складу комісій мають включатися представники Київської, Севастопольської міських, районних державних адміністрацій, виконавчих органів сільських, селищних, міських рад (голови комісій), власники землі або землекористувачі (орендарі), яким заподіяні збитки, представники підприємств, установ, організацій та громадяни, які будуть їх відшкодовувати, представники територіальних органів Держгеокадастру, Держекоінспекції, фінансових органів, органів у справах містобудування і архітектури. При цьому порядок утворення таких комісій, регламент проведення їх засідань, строки розгляду звернень, територія повноважень комісії, гарантії компетентності членів комісії, а також спосіб прийняття рішень та оформлення їх результатів на нормативному рівні залишаються неврегульованими, що створює значні можливості для зловживань та корупції. Більш того, відсутність такої комісії у відповідних місцевих державних адміністраціях або виконавчих органах місцевих рад та/або організаційні складнощі у забезпеченні їх функціонування фактично можуть стати непереборною перешкодою для набуття і реалізації прав на землю громадянами та підприємцями.

При цьому, встановлений Законом України «Про оцінку земель» підхід, відповідно до якого розміри збитків власників або землекористувачів мають визначатися 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, відповідає європейській та світовій практиці, зокрема, Міжнародним стандартам оцінки (*International Valuation Standards* – частина (d) пункту 20.2)[[1]](#footnote-1) та Європейським стандартам оцінки (*European Valuation Standards* – розділ EVGN 4)[[2]](#footnote-2).

Таким чином, існує обґрунтована потреба у внесенні змін до Порядку, яким він буде приведений у відповідність до Закону України «Про оцінку земель» у частині забезпечення визначення збитків на підставі експертної грошової оцінки земельних ділянок, а також Методики, у частині деталізації методичних підходів до визначення збитків власників землі та землекористувачів.

Крім того, доцільно виправити допущену під час ухвалення постанови Кабінету Міністрів України від 16.11.2011 № 1248 «Про внесення зміни до Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок» техніко-юридичну помилку, внаслідок якої під час уточнення у Методиці положень щодо оцінки права оренди земельної ділянки та права користування чужою земельною ділянкою (розділ VIII, пункти 42-48), відповідними змінами були вилучені положення (пункт 47 попередньої редакції) щодо методичних засад оцінки права обмеженого користування чужою земельною ділянкою (земельного сервітуту), що стає причиною виникнення методичної невизначеності під час проведення експертної грошової оцінки відповідних речових прав на землю у передбачених законодавством випадках.

З метою уникнення колізій та уніфікації методичних засад визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам також доцільно визнати такою, що втратила чинність постанову Кабінету Міністрів України від 17.12.2008 № 1098 «Про визначення розміру збитків, завданих унаслідок непроведення робіт з рекультивації порушених земель», що містить відсилочні норми до постанови Кабінету Міністрів України від 19 квітня 1993 р. № 284, перенісши змістовну частину її положень до Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок.

**3. Суть проекту акта**

Проектом акта передбачено внести зміни до постанови Кабінету Міністрів України від 19 квітня 1993 р. № 284, та постанови Кабінету Міністрів України 11 жовтня 2002 р. № 1531, а саме:

- викласти у новій редакції Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам, що передбачатиме визначення збитків шляхом проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки;

- внесення до Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок змін, якими деталізується методичні засади оцінки права обмеженого користування чужою земельною ділянкою (сервітут), визначаються підходи до визначення збитків власників землі та землекористувачів, а також запроваджується стандартизована процедура оцінка розміру збитків, завданих власникам та користувачам земельних ділянок унаслідок непроведення рекультивації порушених земель.

Проектом акта також передбачено визнати такою, що втратила чинність постанову Кабінету Міністрів України від 17.12.2008 № 1098 «Про визначення розміру збитків, завданих унаслідок непроведення робіт з рекультивації порушених земель».

Набрання чинності постановою Кабінету Міністрів України «Про внесення змін до постанов Кабінету Міністрів України від 19 квітня 1993 р. № 284 і від 11 жовтня 2002 р. № 1531» планується через шість місяців після її опублікування з метою надання строку для завершення складання та/або затвердження документації із землеустрою, що передбачає включення до її складу розрахунків збитків власників землі та землекористувачів за існуючою процедурою.

**4. Вплив на бюджет**

Реалізація проекту акта не потребує додаткових витрат із Державного бюджету України.

**5. Позиція заінтересованих сторін**

Проект акта не потребує розгляду Науковим комітетом Національної ради України з питань розвитку науки і технологій.

Для громадського обговорення проект акта розміщено на офіційному веб-сайті Міністерства розвитку економіки, торгівлі та сільського господарства України.

**6. Прогноз впливу**

Проект акта є регуляторним актом, який забезпечить спрощення порядку визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам, приведення його у відповідність до законодавства, а також світової та європейської практики. Прийняття акта забезпечить прозорість та спростить процедури набуття і реалізації прав на землю в Україні, а також підвищить позиції України в рейтингу Світового банку «Ведення бізнесу» («Doing Business»).

**7. Позиція заінтересованих органів**

Проект акта підлягає погодженню з Міністерством фінансів України, Міністерством захисту довкілля та природних ресурсів України, Державною службою України з питань геодезії, картографії та кадастру та Державною регуляторною службою України.

Проект акта підлягає правовій експертизі Міністерством юстиції України.

**8. Ризики та обмеження**

Проект акта не містить положень, що стосуються прав та свобод, гарантованих Конвенцією про захист прав людини і основоположних свобод, та які впливають на забезпечення рівних прав та можливостей жінок і чоловіків, не містить положень, що створюють підстави для дискримінації або стосуються інших ризиків та обмежень, які можуть виникнути під час реалізації акта.

**9. Підстава розроблення проекту акта**

Проект акта підготовлено за ініціативою Міністерства розвитку економіки, торгівлі та сільського господарства України відповідно до норм параграфа 32 глави 2 розділу 4 Регламенту Кабінету Міністрів України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 18 липня 2007 р. № 950 (зі змінами).

**Міністр**

**розвитку економіки, торгівлі**

**та сільського господарства України Ігор ПЕТРАШКО**

1. https://www.ivsc.org/files/file/view/id/811 [↑](#footnote-ref-1)
2. https://www.tegova.org/data/bin/a5738793c0c61b\_EVS\_2016.pdf [↑](#footnote-ref-2)