

Земельне, аграрне, екологічне та
природоресурсне право.

ЩОДО МОЖЛИВОСТІ ПРОВЕДЕННЯ РЕЄСТРАЦІЇ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ЗА «ОН-ЛАЙН» ПРОЦЕДУРОЮ

Нежевело В.В., асистент кафедри приватного та
соціального права Сумського національного
аграрного університету

Сіробаба О.С. студентка 5 курсу юридичного
факультету Сумського національного аграрного
університету

Реєстрація земельної ділянки є важливим елементом процедури набуття прав на землю, адже на даний час суб'єкти земельних правовідносин у випадках формування земельної ділянки та присвоєння їй кадастрового номера зобов'язані здійснити спочатку реєстрацію самої земельної ділянки, як об'єкту цивільних прав, а потім здійснити реєстрацію речового права на вже сформовану земельну ділянку.

У відповідності до Закону України «Про Державний земельний кадастр» [1] регламентовано процедуру проведення державної реєстрації земельної ділянки, шляхом внесення до Державного земельного кадастру передбачених відомостей про формування земельної ділянки та присвоєння їй кадастрового номера. Державна реєстрація здійснюється за результатами погодження документації із землеустрою та прийняття рішення про її затвердження у передбачених законом випадках відповідним органом державної влади або органом місцевого самоврядування, шляхом відкриття Поземельної книги на таку ділянку за місцем розташування землі відповідним Державним кадастровим реєстратором центрального органу виконавчої влади, що реалізує

державну політику у сфері земельних відносин (стаття 24 Закону України «Про Державний земельний кадастр») [1].

Починаючи з 1 січня 2013 року земельне законодавство зазнало значних змін, в тому числі і щодо проведення процедури державної реєстрації земельних ділянок. Означені зміни стосуються як суб'єктів здійснення реєстрації, так і порядку її проведення.

З початку 2015 року послуги щодо реєстрації земельних ділянок та прав на них почали надаватися через центри надання адміністративних послуг (далі - ЦНАП). Для того, щоб зареєструвати земельну ділянку, необхідно до ЦНАП подати наступні документи: 1) заява про державну реєстрацію земельної ділянки за визначеною формою; 2) оригінал погодженої відповідно до законодавства документації із землеустрою, яка є підставою для формування земельної ділянки (разом з позитивним висновком державної експертизи землевпорядної документації у разі, коли така документація підлягає обов'язковій державній експертизі землевпорядної документації); 3) електронний документ; 4) документ, що підтверджує оплату послуг з державної реєстрації земельної ділянки [2].

Заява та пакет документів подається заявником особисто, уповноваженим представником, або через засоби поштового зв'язку.

Проте, за результатами реалізації ініціативи Міністерства аграрної політики та продовольства України, Державного земельного кадастру та Державного агентства з питань електронного урядування, за підтримки Координатора проектів ОБСЄ в Україні, з 12 жовтня 2016 р. на базі Держгеокадастру в Україні запрацювала нова електронна послуга з он-лайн реєстрації земельної ділянки [3, 125].

Нова електронна послуга була впроваджена в 2016 році як пілотний проект в Київській та Чернігівській областях України, та з початку 2017 року повинна бути доступною по всій Україні.

Створення та введення в дію означеного процесу має за мету реалізацію трох складових: 1) підвищення прозорості процесу реєстрації землі; 2)

створення чесного земельного ринку; 3) створення одного із засобів у боротьбі з корупцією; та 4) спрощення процедури реєстрації земель для громадян.

На даний момент через інтернет-сайт e.land.gov.ua Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру (далі - Управління Держгеокадастру) існує можливість у використанні 11 електронних послуг, здійснення яких підпорядковується управлінню Держгеокадастру. Дані послуги розділяються на: 1) електронні послуги, доступні після авторизації в особистому електронному кабінеті (витяг з ДЗК про земельну ділянку, витяг з технічної ділянки про нормативну грошову оцінку, відомості про права власності на земельні ділянки, інформація про осіб, що переглядали відомості щодо прав власності на земельну ділянку); 2) електронні послуги, доступні без авторизації; та 3) електронні послуги для сертифікованих інженерів-землевпорядників, до яких включено таку послугу, як подання заяви на реєстрацію земельної ділянки [4].

Більш того, щоб отримати доступ до онлайн реєстрації потрібно авторизуватися одним з чотирьох запропонованих способів: ідентифікація з використання ЕЦП, ідентифікація з використанням BankId ПриватБанку, ідентифікація з використанням BankId Ощадбанку та авторизація через Email і пароль [4]. Якщо особа прагне мати доступ до всіх електронних послуг, необхідно авторизуватися виключно першими трьома способами.

Таким чином, практично реєстрація в онлайн режимі передбачає відправлення уповноваженій особі - кадастровому реєстратору електронного обмінного файлу з відомостями про ділянку та скановані версії паперових документів для попереднього розгляду. Та у разі одержання схвальної оцінки від реєстратора заявникові все одно доведеться надати ще й звичний набір оригіналів паперових документів. Відразу постає питання чим цей вид реєстрації відрізняється від попереднього? Нажаль, відповіді на це питання не мають навіть досвідчені експерти, які навпаки вважають, що документацію із землеустрою в принципі неможливо повністю перетворити на електронний

документ, адже складовою такої документації є різні правопосвідчуючі та правовстановлюючі (дозволи, рішення, довідки тощо) паперові носії.

Аналогічна не виправдана ситуація в сфері новаційного процесу реєстрації земельних ділянок склалася і щодо строків розгляду реєстратором поданих документів, адже після подачі всього комплексу документів, у тому числі паперових, згідно із законодавством відраховується строк 14 днів, який фактично дорівнює терміну замовлення даної послуги через відділення ЦНАП. Тобто для заявника по факту не має різниці подавати документи в ЦНАП чи в режимі онлайн.

За словами першого заступника голови Міністерства аграрної політики та продовольства України Максима Мартинюка, озвучених при одному із інтерв'ювань, - «Новый электронный сервис создает благоприятные условия для земельных правоотношений. Он экономит время и усилия граждан, делает процесс регистрации прозрачным, устраняет субъективные факторы при регистрации земельного участка и способствует созданию честного земельного рынка».

Можна стверджувати, що Уряд нашої країни та спеціалізовані органи виконавчої влади покладають великі надії на успішний процес он-лайн реєстрації земельних ділянок.

Проте, аналізуючи практичний аспект даної модернізованої можливості реєстрації земельних ділянок, не було враховано деяких обставин, які можуть слугувати небажаним наслідком для прогресивного розвитку новацій, наприклад, не здійснено розробку та оприлюднення доступних для сприйняття відеоуроків щодо здійснення реєстрації земельної ділянки за он-лайн процедурою, при чому не лише на сайті безпосереднього надання електронної послуги, але й в ЦНАП, для того щоб громадяни одразу мали уявлення про особливості он-лайн реєстрації; або не створено пункти по наданню допомоги у здійсненні даної послуги (для тих, хто не має доступу до комп'ютеру) та консультуванню (особливо для жителів сільських місцевостей) [3, 126].

Тому, на даний момент суб'єкти земельних правовідносин щодо реєстрації земельної ділянки вибирають простіший та перевірений спосіб подання документів та вчинення означених дій через ЦНАП.

Таким чином, он-лайн сервіс державної реєстрації земельної ділянки потребує доопрацювань та вдосконалень, щоб у повній мірі відповідати заявленій меті - надання можливості для удосконалення системи державного управління, задоволення потреб та очікувань громадян, заощадження часу та зусиль громадян, здійснення процесу реєстрації прозорим, усунення суб'єктивних факторів при реєстрації земельної ділянки, що є ключовим для забезпечення стабільного розвитку країни.

Використана література:

1. Про Державний земельний кадастр [Електронний ресурс] : Закон України від 07.07.2011 № 3613-VI. – (Законодавство України). – Режим доступу : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/3613-17/paran249#n249>
2. Офіційний сайт Центру надання адміністративних послуг у м.Суми [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://cnap.sumy.ua/node/146>
3. Нежевело В.В. Розвиток процедури проведення реєстрації земельних ділянок за 2015-2016 роки / В.В. Нежевело // Актуальні проблеми соціального права. Еволюція правового регулювання земельних, аграрних та екологічних відносин: Матеріали міжнар. наук.-практ. конференції (м. Львів, 18 листопада 2016 р.). за заг. ред. П.Д. Пилипенка – Львів, 2016. – С.124-126.
4. Офіційний сайт Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://land.gov.ua>