

### Список літератури

1. Попрозман Н. В., Коробська А. О. Особливості міжнародного досвіду регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення та їх адаптація до українських реалій. *Ефективна економіка*. 2020. № 11. URL: <http://www.economy.nauka.com.ua/?op=1&z=8333>. DOI: 10.32702/2307-2105-2020.11.
2. Майже половина українців володіють землею. РБК-Україна. 10.09.2019. Процитовано 20.09.2019.
3. Земельна реформа країн Північної Америки – досвід США. URL: <https://agropolit.com/spetsproekty/257-zemelna-reforma-krayin-pivnichnoyi-ameriki--dosvid-ssha>.

УДК 332.3

**Кальченко К. В.**  
студентка 2 курсу магістратури  
юридичного факультету  
Сумського національного аграрного університету,  
**Гончаров В. В.**  
ст. викладач кафедри геодезії та землеустрою  
Сумського національного аграрного університету

### ПРОБЛЕМИ ЗЕМЛЕВПОРЯДНОГО ПРОЦЕСУ ПРИ ОФОРМЛЕННІ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ

Земля є об'єктом права власності Українського народу. Маючи статут об'єкта, земля завжди є в центрі земельних відносин.

Для здійснення даного права необхідно виконати певний перелік дій. Проте процедура з оформлення землепорядної документації є заплутаною та довготривалою. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування та використання земель», від 17 червня 2020 року №711 був прийнятий з метою спрощення та пришвидшення процедури надання земельних ділянок громадянам та юридичним особам у контексті скорочення часу на оформлення земельної документації.

Землепорядний процес це комплекс дій які необхідно здійснити при розробленні проекту землеустрою, він включає такі послідовні стадії: отримання дозволу на розробку проекту відведення земельної ділянки (клопотання (заява) до відповідного органу виконавчої влади); виготовлення та погодження проекту відведення земельної ділянки (після одержання письмового дозволу на розробку проекту землеустрою від відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування здійснюється пошук землепорядної організації, з метою розробки проекту землеустрою); затвердження проекту; перенесення проекту в натуру; реєстрація земельної ділянки в кадастрі (ДЗК); затвердження проекту відведення

земельної ділянки; реєстрація права власності на земельну ділянку в реєстрі служби Укрдержреєстру.

В землевпорядному процесі при оформленні земельних ділянок застосовуються до 57 документів, до 79 інструментів регулювання земельних відносин та 8 різних баз даних, створених державою та використовуються для зберігання відомостей про земельні ділянки [1]. Загалом процедура з оформлення прав на землю займає близько 1 року. При оформленні землевпорядної документації дублюється близько 70% інформації, даних про земельну ділянку.

Складність та заплутаність процедури з оформлення землевпорядних ділянок викликані: конкуренцією між органами влади за контроль над процесом формування та виділення земельних ділянок [1]; непрозорість та заплутаність процедури оформлення землевпорядної документації; корупція в органах влади та інше.

Конкуренція між органами влади за контроль над процесом оформлення та виділення земельних ділянок тою чи іншою мірою існувала завжди, але після набуття сили розпорядження Кабінету Міністрів України від 31.01.2018 року №60-р «Питання передачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності у комунальну власність об'єднаних територіальних громад», яким передбачалася передача Держгеокадастром сільськогосподарських земель за межами населених пунктів до відання громаді. Відтепер ОТГ можуть розпоряджатися землями майже всіх категорій, крім земель оборони, земель, які перебувають в постійному користуванні органів державної влади, земель лісогосподарського призначення, природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення загальнодержавного значення, земель під будівлями, спорудами, іншими об'єктами нерухомого майна державної власності та інше [2].

Та на жаль процедура передачі земель громаді не є автоматизованою, що сповільнює процедуру набуття земель за межами населених пунктів до відання громаді. На даний час межі територіальних громад не є чітко визначеними, процедура передачі земель не є досконалою і деякі земельні ділянки «зависли» між ОТГ та Держгеокадастром. Землекористувачі не в змозі визначитися до якої саме установи необхідно звернутися з заявою на отримання дозволу на розробку проекту відведення земельної ділянки.

На практиці, для кожної окремої ділянки потрібно дотримуватися певної процедури. Необхідно уважно дивитися місце розташування земельної ділянки (ділянка знаходиться за межами населеного пункту чи в межах), вид земель із яких вона сформована, категорію земель, її цільове призначення, право власності (державна чи комунальна) та безліч інших відомостей про землю. Якщо узагальнити землевпорядний процес щодо способів одержання земельної ділянки, їх можливо поділити на дві основні групи:

– одержання земельних ділянок із земель державної або комунальної власності (безоплатна приватизація земельної ділянки; оформлення земельної ділянки за результатами аукціону; відчуження або передача у користування зі зміною чи без зміни цільового призначення та інше.);

– одержання приватних земельних ділянок (придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами) [3].

Ці варіанти набування права користування чи володіння земельною ділянкою відрізняються процедурою землевпорядного процесу та ким вони регулюються.

Для розв'язання даних проблем перш за все необхідно розробити загальну схему набування та оформлення права на землю зі сталим пакетом документів, щоб дані про земельну ділянку не дублювалися та відпала необхідність в надлишкових документах. Спосіб оформлення права на землю не має залежати від місця її розташування, виду землі, її цільового використання та всіх інших факторів від яких зараз залежить процедура якої необхідно дотримуватися при оформленні права на землю.

Ці дії спростять процедуру з оформлення прав на землю не лише для землевласників та землекористувачів котрі хочуть задокументувати своє право на земельну ділянку, а й для відповідних органів та організацій землевпорядного процесу серед яких будуть чітко визначені їхні повноваження, зникне корупція в органах влади та люди будуть чітко знати до якої саме установи необхідно звернутися за для отримання дозволу на розробку та затвердження проекту землеустрою. Процедура пришвидшиться та зникне зайвий документообіг.

Отже, метою удосконалення землевпорядного процесу при оформленні прав на земельну ділянку, є:

- скорочення кількості надлишкових документів в котрих інформація дублюється;
- зменшення кількості контактів з управлінськими та землевпорядними організаціями шляхом переведення процедури в електронний формат;
- спрощення процедури набуття земельної ділянки різними методами розробивши загальну процедуру реалізації даного права.

Ці етапи мають на меті прискорити процедуру оформлення землевпорядної документації, зробити її більш зрозумілою та прозорою.

#### **Список літератури**

1. Третяк А.М., Третяк В.М., Прядка Т.М. Проблеми землевпорядного процесу при оформленні прав на земельні ділянки. Землевпорядний вісник. 2021. № 1. С. 15 – 20.

2. Передача земель громадам та інші нововведення Закону 1423-IX : проаналізував Закон Дмитро Савчук старший юрист Legal House. URL: [https://jurliga.ligazakon.net/analytics/204672\\_peredacha-zemel-gromadam-ta-nsh-povovvedennya-zakonu-1423-ix](https://jurliga.ligazakon.net/analytics/204672_peredacha-zemel-gromadam-ta-nsh-povovvedennya-zakonu-1423-ix) (дата звернення 20.09.2021).

3. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин: Закон України від 28.04.2021 р. № 1423-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1423-20#Text>. (дата звернення 20.09.2021).