

**ЗЕЛЕНА КНИГА  
СИСТЕМНИЙ ПЕРЕГЛЯД ЯКОСТІ  
ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ  
ФОРМУВАННЯ ТА ОТРИМАННЯ  
ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ПРИ НОВОМУ  
БУДІВНИЦТВІ**

**ЛИСТОПАД – 2018**

**ОФІС ЕФЕКТИВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ**



**ПРЯМУЄМО  
РАЗОМ**

**FORBIZ**  
Створення кращого  
бізнес-середовища



### **ОФІС ЕФЕКТИВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ**

info@brdo.com.ua, office@brdo.com.ua  
+38 (044) 332 49 12, +38 (094) 832 49 12  
Київ, вул. Хорива, 55-К  
www.brdo.com.ua

Офіс ефективного регулювання BRDO заснований у листопаді 2015 року для сприяння ефективному регулюванню й поліпшенню економічної свободи в Україні (з пріоритетом для малого/середнього бізнесу). Саме з цією метою реалізуємо інклюзивний та відкритий процес оптимізації регуляторних відносин, який спонукає до взаємної довіри та партнерства держави й бізнесу.

Документ підготовлено експертами Офісу ефективного регулювання.

## **АВТОРСЬКИЙ КОЛЕКТИВ:**

**РЕДАКЦІЙНА КОЛЕГІЯ:** Олексій Гончарук, Олена Шуляк, Ігор Райков, Ігор Лавриненко, Дмитро Горюнов, Денис Малюська

**ГРУПА ЕКСПЕРТІВ:** Олег Пілат, Таїсія Барингольц, Марина Пирогова, Сергій Середюк, Олександр Дмитрук



# ПРЕАМБУЛА

**ЗЕЛЕНА КНИГА (GREEN PAPER)** – це документ, що є результатом дослідження певної галузі соціально-економічної діяльності, в якому детально описані проблеми, на вирішення яких рекомендується спрямувати державну політику. Підготовка та обговорення зелених книг – це європейська практика організації взаємодії між громадськістю, бізнесом, органами державної влади та місцевого самоврядування.

Зелена книга є аналітичним та систематизованим матеріалом для обговорення проблем з предмету дослідження. Предметом цієї зеленої книги є дослідження процесу оформлення земельної ділянки для будівництва житлових об'єктів, об'єктів громадського, комерційного та виробничого призначення.

Обговорення зеленої книги відбувається шляхом проведення круглих столів та опрацювання письмових пропозицій. Після обговорення зеленої книги та на її основі створюються концепція державної політики та проекти нормативно-правових актів. Якщо проблеми та пропозиції цієї зеленої книги виявляться не пріоритетними для Верховної Ради України та/або Кабінету Міністрів України, але пріоритетними для стейкхолдерів, на основі зеленої книги здійснюється підготовка білої книги (White Paper).

**БІЛА КНИГА** – це систематизовані матеріали, у яких, після циклу обговорень, викладено найбільш оптимальні шляхи вирішення виявлених проблем предмету дослідження.

Підготовка зелених книг є складовою частиною системного перегляду якості державного регулювання господарської діяльності, що проводиться за підтримки Європейського Союзу в рамках проекту FORBIZ та ініціативи EU4Business.

При підготовці зелених книг використані методичні рекомендації, розроблені Офісом ефективного регулювання та погоджені Мінекономрозвитку та Державною регуляторною службою 28.07.2017<sup>1</sup>.

**Ця зелена книга підготовлена на підставі знань у таких сферах як: державна (публічна) політика, регуляторна політика, геодезія, економічна теорія, землеустрій, містобудування та земельне право.**

Офіс ефективного регулювання (BRDO) проводить дослідження регулювання ринків робіт, товарів та послуг, насамперед, за напрямками:

- ◆ будівництво,
- ◆ енергетика,
- ◆ сільське господарство,
- ◆ транспорт,
- ◆ ІТ та телекомунікації;
- ◆ державний контроль та нагляд тощо.

Ця зелена книга підготовлена, в першу чергу, для потреб сектору будівництва. Однак, більшість її положень можуть бути використані для формування комплексної державної політики щодо регулювання ринку земель, яка в свою чергу впливає на інші напрямки господарської діяльності. Це пояснюється тим, що земля є просторовим базисом будь якої соціально-економічної та екологічної діяльності. Інструменти, які застосовуються для регулювання оформлення земельної ділянки для потреб будівництва, часто застосовуються при оформленні земельних ділянок для інших потреб: сільського господарства, рекреації, охорони навколишнього природного середовища тощо.

*Офіс ефективного регулювання  
BRDO*

<sup>1</sup> З методикою можливо ознайомитись у розділі «Аналіз регулювання ринків» за посиланням <http://brdo.com.ua/instruments/>

# ЗМІСТ

ПРЕАМБУЛА	3
<b>1. ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА СИТУАЦІЇ ЩОДО НАЯВНИХ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ В УКРАЇНІ</b>	7
1.1 ВИДИ ЗЕМЕЛЬ ТА ЇХ КІЛЬКІСТЬ	7
1.2 РИНОК ЗЕМЕЛЬ ДЛЯ ПОТРЕБ БУДІВНИЦТВА	12
<b>2. ОФОРМЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ</b>	16
2.1 СУБ'ЄКТИ ТА ОБ'ЄКТ БІЗНЕС-ПРОЦЕСУ ОФОРМЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ	16
Визначення бізнес-процесу	16
Об'єкт бізнес-процесу	16
Схема №1: Узагальнений бізнес-процес формування та отримання земельної ділянки при новому будівництві	17
Суб'єкти бізнес-процесу (стейкхолдери)	18
Схема №2: Аналіз основних груп за критеріями впливовості та заінтересованості	18
2.2 КЕЙСИ БІЗНЕС-ПРОЦЕСУ ОФОРМЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ	22
Визначення кейсів оформлення земельної ділянки	22
<b>Кейс 1: Безоплатна приватизація земельної ділянки</b>	24
Блок-схема 1: Безоплатна приватизація земельної ділянки	25
<b>Кейс 2: Оформлення земельної ділянки у випадку якщо на ділянці є нежитлова будівля (через проект відведення)</b>	26
Блок-схема 2: Оформлення земельної ділянки у випадку якщо на ділянці є нежитлова будівля (через проект відведення)	26
<b>Кейс 3: Оформлення земельної ділянки у випадку, якщо на земельній ділянці є житлова будівля (через технічну документацію)</b>	28
Блок-схема 3: Оформлення земельної ділянки у випадку, якщо на земельній ділянці є житлова будівля (через технічну документацію)	28
<b>Кейс 4: Оформлення земельної ділянки за результатами аукціону</b>	29
Блок-схема 4: Оформлення земельної ділянки за результатами аукціону	29
<b>Кейс 5: Відчуження земельної ділянки приватної власності чи передача її у користування (без зміни цільового призначення)</b>	30
Блок-схема 5: Відчуження земельної ділянки приватної власності чи передача її у користування (без зміни цільового призначення)	30
<b>Кейс 6: Відчуження земельної ділянки приватної власності чи передача її у користування (із зміною цільового призначення)</b>	31
Блок-схема 6: Відчуження земельної ділянки приватної власності чи передача її у користування (із зміною цільового призначення)	31
<b>Кейс 7: Відчуження земельної ділянки приватної власності чи передача її у користування (ділянка відсутня у земельному кадастрі)</b>	32
Блок-схема 7: Відчуження земельної ділянки приватної власності чи передача її у користування (ділянка відсутня у земельному кадастрі)	32
2.3 ОСНОВНІ ПРОБЛЕМИ ОФОРМЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК	33
<b>3. ФОРМУВАННЯ ПЕРЕЛІКУ РІШЕНЬ ДЛЯ ОПТИМІЗАЦІЇ ПРОЦЕДУРИ ОФОРМЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ</b>	40
3.1 НОРМАТИВНО-ПРАВОВА БАЗА, ЯКА РЕГУЛЮЄ ОФОРМЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ	40
3.2 ВИДИ ДОКУМЕНТІВ, ЯКІ ВИКОРИСТОВУЮТЬСЯ ДЛЯ ОФОРМЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ	41
3.3 ІНСТРУМЕНТИ РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН	50
Інструменти обмеження використання земель (територій)	51
Інструменти обмеження обігу земель	53
Інструменти регулювання оформлення земельної ділянки	54
Інструменти, які опосередковано впливають на оформлення земельних ділянок	57
Фінансові інструменти регулювання земельних відносин	58
Аналіз інструментів, які регулюють оформлення земельної ділянки, за критеріями «Корупційні ризики» та «Дружність для бізнесу»	60
Таблиця Д-01 Результати аналізу інструментів (засобів) регулювання	61

<b>3.4</b>	<b>АНАЛІЗ ІНСТРУМЕНТІВ РЕГУЛЮВАННЯ ТА ПЕРЕЛІК МОЖЛИВИХ ЗАХОДІВ ДЛЯ ЇХ ВИПРАВЛЕННЯ</b>	62
	Дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки	62
	Довідка з державної статистичної звітності про наявність земель та розподіл їх за власниками земель, землекористувачами, угіддями	74
	Погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки територіальним органом Держгеокадастру	78
	Погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки органом охорони культурної спадщини	82
	Погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки органом містобудування та архітектури	89
	Погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки органом охорони навколишнього природного середовища	96
	Погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки органом виконавчої влади з питань лісового господарства	103
	Погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки органом виконавчої влади з питань водного господарства	110
	Державна експертиза землевпорядної документації	117
	Державна реєстрація земельної ділянки у Державному земельному кадастрі	121
	Дозвіл на проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки	129
	Експертна грошова оцінка земельної ділянки	131
	Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку	135
	Витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки	139
	Земельні торги	143
	Рішення про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, в тому числі щодо зміною її цільового призначення	149
	Рішення про передачу у приватну власність чи у користування земельної ділянки із земель державної або комунальної власності	156
	Нотаріальне посвідчення договорів (угод) із земельними ділянками	164
	Державна реєстрація речового права на земельну ділянку	172
	Затвердження технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості)	179
	Погодження продажу іноземним юридичним особам земельної ділянки державної або комунальної власності	184
	Дослідження застосування інструменту «Погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки територіальним органом Держгеокадастру» (приклад)	189
	Напрямки зміни комплексної процедури оформлення земельної ділянки	190
<b>3.5</b>	<b>ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ У СФЕРІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН ТА ЇЇ ЗНАЧЕННЯ ДЛЯ ПРОЦЕДУРИ ОФОРМЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ. САНКЦІЇ ЗА ПОРУШЕННЯ</b>	191
	Види відповідальності у сфері земельних відносин	191
	Види контролю та нагляду у сфері земельних відносин	192
	Види порушень та санкцій у сфері земельних відносин	195
	Порушення порядку провадження господарської діяльності (на земельній ділянці)	195
	Порушення вимог законодавства з питань видачі документів дозвільного характеру	196
	Самовільне зайняття земельної ділянки та самовільне будівництво	198
	Псування та/або забруднення земель	200
	Порушення правил використання земель	201
	Перекручення або приховування даних державного земельного кадастру	202
	Зняття та перенесення ґрунтового покриття земельних ділянок без спеціального дозволу	203
	Незаконне заволодіння ґрунтовим покритвом (поверхневим шаром) земель	203
	Порушення строку погодження (відмови у погодженні) документації із землеустрою	205
	Порушення законодавства про Державний земельний кадастр	206
	Порушення строків повернення тимчасово зайнятих земель або не приведення їх у стан, придатний для використання за призначенням	207
	Порушення правил землеустрою	208
	Знищення межових знаків	209
	Порушення порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень	210
	Порушення встановленого законом порядку отримання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, Державного земельного кадастру	211
	Безгосподарське використання земель	212
	Підсумок аналізу видів правопорушень у сфері земельних відносин	213
	Проблеми відповідальності у сфері земельних відносин	214

Проблеми відповідальності суб'єктів земельних відносин щодо реалізації ними своїх повноважень .....	214
Проблеми юридичної відповідальності у сфері земельних відносин .....	217
Пропозиції щодо реформування контролю та нагляду у сфері земельних відносин .....	222
<b>3.6 ЕЛЕКТРОННІ СИСТЕМИ ТА ДАНІ ДЛЯ ОФОРМЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ .....</b>	<b>223</b>
Наявні державні електронні системи в сфері .....	225
Державний земельний кадастр .....	225
Державний реєстр речових прав на нерухоме майно .....	226
Державний демографічний реєстр .....	226
Державний реєстр актів цивільного стану громадян .....	227
Державний реєстр фізичних осіб-платників податків .....	228
Державний реєстр юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань .....	228
Державний реєстр сертифікованих інженерів-землевпорядників .....	229
Державний реєстр оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок .....	230
Державний реєстр оцінювачів .....	230
Єдина база звітів про оцінку .....	231
Єдиний реєстр нотаріусів .....	231
Перспективи розвитку електронних систем та їх впливу на земельні відносини .....	233
Рекомендації щодо створення або вдосконалення державних електронних систем .....	236
<b>3.7 ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО АВТОМАТИЗАЦІЇ ПРОЦЕДУРИ ОФОРМЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ .....</b>	<b>247</b>
<b>3.8 ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ОПТИМІЗАЦІЇ ІНСТРУМЕНТІВ РЕГУЛЮВАННЯ .....</b>	<b>250</b>
<b>4. ЗЕМЕЛЬНА РЕФОРМА ТА ПОЛІТИКИ В СФЕРІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН .....</b>	<b>254</b>
<b>4.1 ЗЕМЕЛЬНА РЕФОРМА .....</b>	<b>254</b>
<b>4.2 ПОЛІТИКА ДЕРЕГУЛЯЦІЇ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН ТА ОПТИМІЗАЦІЇ ПРОЦЕДУРИ ОФОРМЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ .....</b>	<b>256</b>
<b>4.3 ІНШІ ПОЛІТИКИ У СФЕРІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН .....</b>	<b>258</b>
<b>4.4 ГАЛУЗІ СУСПІЛЬНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ, ЯКІ ВПЛИВАЮТЬ НА ПРОЦЕС ОФОРМЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ .....</b>	<b>266</b>
Види галузей та вплив їх технологій на бізнес-процес .....	267
Перспективи розвитку галузей, які впливають на бізнес-процес .....	273
<b>5. ЗАГАЛЬНІ ВИСНОВКИ ТА ОСНОВНІ ПРОПОЗИЦІЇ, ЯКІ ВІНОСЯТЬСЯ ЗА РЕЗУЛЬТАТАМИ ДОСЛІДЖЕННЯ ЗЕЛЕНОЇ КНИГИ .....</b>	<b>275</b>
<b>ДОДАТКИ .....</b>	<b>279</b>
Додаток №1. Термінологія (госарій) .....	279
Додаток №2. Перелік скорочень .....	282
Додаток №3. Нормативно-правові акти, які регулюють оформлення земельної ділянки .....	283
Додаток №4. Роз'яснення форми викладення інформації про інструменти державного регулювання .....	286
Додаток №5. Класифікатор недоліків правового регулювання .....	289
Додаток №6. Дослідження аналізу відмов при застосуванні інструменту «Погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки територіальним органом Держгеокадастру» у задоволенні клопотань заявників проведено шляхом безпосереднього спілкування із учасниками транзакцій .....	294
Додаток №7. Правова основа функціонування електронних систем та даних для оформлення земельної ділянки .....	336
<b>ПЕРЕЛІК ПЕРЕГЛЯНУТИХ РИНКІВ ТА ЗАПЛАНОВАНИХ НА ЦЕЙ РІК .....</b>	<b>339</b>

# 1 | ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА СИТУАЦІЇ ЩОДО НАЯВНИХ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ В УКРАЇНІ

## 1.1

### ВИДИ ЗЕМЕЛЬ ТА ЇХ КІЛЬКІСТЬ

Площа всіх земель в Україні складає **603,6 тис. км<sup>2</sup>**. Цей показник не точний<sup>1</sup>, але він є базою при макроекономічних розрахунках.

Земля є просторовим базисом будь якого виду господарської діяльності, включно з будівельними роботами. Щонайменше, для будівництва об'єктів будь-якої категорії складності потрібно сформувати земельну ділянку, внести відомості про неї до земельного кадастру та зареєструвати речові права на неї.

В Україні всі землі за основним правовим режимом поділені на **9 категорій**:

- 1) Сільськогосподарського призначення.
- 2) Житлової та громадської забудови.
- 3) Природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення.
- 4) Оздоровчого призначення.
- 5) Рекреаційного призначення.
- 6) Історико-культурного призначення.
- 7) Лісогосподарського призначення.
- 8) Водного фонду.
- 9) Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

На будь-якій з цих категорій земель можливе будівництво нових об'єктів, які за своїм призначенням не будуть суперечити її правовому режиму, тобто:

- ◆ на землях товарного сільськогосподарського виробництва можливе будівництво елеваторів, складських та приміщень для утримання худоби;
- ◆ на рекреаційних землях – здійснювати дачне будівництво;
- ◆ на землях житлової та громадської забудови дозволяється будувати магазини та офіси тощо.

Категорії земель, у свою чергу, поділяються на види земель за цільовим призначенням. Класифікація цільового призначення земель, затверджена [наказом Держкомзему від 23.07.2010 № 548](#).

Для кількісного обліку земель в Україні використовується адміністративна звітність з кількісного обліку земель форм №№ 11-зем, 12-зем, 15-зем, 16-зем, які затверджені [наказом Мінрегіону від 30.12.2017 № 337](#).<sup>2</sup> Нові форми кількісного обліку земель відрізняються від старих тим, що вони прив'язані до видів цільового призначення земель.

<sup>1</sup> Наприклад, якщо площу України перерахувати у системі координат УСК-2000, отримаємо 601,6 тис. км<sup>2</sup>, а площа України згідно із статичної звітності складає 603,5 тис. км<sup>2</sup>

<sup>2</sup> До 2016 року для кількісного обліку земель застосовувались форми №№ 6-зем, 6а-зем, 6б-зем та 2-зем, які були затверджені [наказом Держкомстату від 05.11.1998 № 377](#)

Відомості про кількісний облік земель оновлюють працівники органів Держгеокадастру на рівні районів та міст вручну після кожної трансакції із земельною ділянкою.

Держгеокадастр разом із Центром ДЗК продовжують працювати над:

- ◆ верифікацією даних старих статичних звітів у нові форми, що діють з 2016 року;
- ◆ автоматизацією обліку відомостей про цільові призначення земель та угіддя за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру.

**!** Оскільки верифікація статистичних звітів із старої у нову форму ще не завершилась, показники про кількість земель у цій зеленій книзі зазначаються станом на 2015 рік.

На даний час, переглянути розподіл всіх земель України за категоріями чи цільовим призначенням у розрізі окремих територій чи зон на карті неможливо. Відповідні дані у паперовому та електронному вигляді відсутні. Їх створення за територією всієї України є досить складним завданням. Розпочинати реалізацію цього завдання, на наш погляд, варто тільки після:

- ◆ усунення конкуренції «цільового» та «функціонального» призначення (використання) земель (територій);
- ◆ проведення та обговорення досліджень щодо можливості узагальнення видів цільового призначення земель;
- ◆ знаходження рішення щодо можливості використання земельної ділянки із різними видами категорій та цільового призначення одночасно (змішане використання).

Разом з тим зараз є можливим:

- ◆ переглянути категорію та цільове призначення кожної окремої земельної ділянки на Публічній кадастровій карті у мережі Інтернет;
- ◆ переглянути показники кількості земель у розрізі міст обласного значення, районів, областей та загалом по Україні шляхом публічного запиту до органів Держгеокадастру.



**ДИНАМІКА ВІДОМОСТЕЙ ПРО КІЛЬКІСНИЙ ОБЛІК ЗЕМЕЛЬ  
ФОРМИ 6-ЗЕМ ЗА ОСНОВНИМИ ПОКАЗНИКАМИ (2010 ТА 2015 РОКИ):<sup>1</sup>**

	2010	2015	ЗМІНА У ТИС. ГА	ЗМІНА У %
<b>Загальна площа земель</b>	<b>60354,8</b>	<b>60354,9</b>		
<b>Сільськогосподарські землі</b>	<b>42791,8</b>	<b>42726,4</b>	<b>-65,4</b>	<b>-0,2</b>
рілля	32476,5	32541,3	64,8	0,2
перелogi	310,2	233,7	-76,5	-24,7
багаторічні насадження	896,5	892,4	-4,1	-0,5
сіножаті	2410,9	2406,4	-4,5	-0,2
пасовища	5481,9	5434,1	-47,8	-0,9
<b>Ліси та інші лісовкриті площі</b>	<b>10601,1</b>	<b>10633,1</b>	<b>32,0</b>	<b>0,3</b>
лісові землі	10197,7	10229,0	31,3	0,3
чагарники	403,4	404,1	0,7	0,2
<b>Землі під водою</b>	<b>2423,5</b>	<b>2426,4</b>	<b>2,9</b>	<b>0,1</b>
<b>Відкриті заболочені землі</b>	<b>979,9</b>	<b>982,3</b>	<b>2,4</b>	<b>0,2</b>
<b>Забудовані землі</b>	<b>2512,5</b>	<b>2552,9</b>	<b>40,4</b>	<b>1,6</b>
під житловою забудовою	469,3	488,9	19,6	4,2
землі промисловості	221,8	224,7	2,9	1,3
землі під відкритими розробками, кар'єрами, шахтами	151,3	157,1	5,8	3,8
землі комерційного та іншого використання	53,8	55,4	1,6	3,0
землі громадського призначення	282,3	281,3	-1,0	-0,4
землі змішаного використання	28,8	29,0	0,2	0,7
землі, які використовуються для транспорту та зв'язку	494,6	496,8	2,2	0,4
землі під дорогами	320,0	321,9	1,9	0,6
землі під залізницями	113,8	112,2	-1,6	-1,4
землі під аеропортами	19,0	20,0	1,0	5,3
інші землі транспорту та зв'язку	41,8	42,7	0,9	2,2
землі, які використовуються для технічної інфраструктури	65,4	74,2	8,8	13,5
землі, які використовуються для відпочинку та інші відкриті землі	745,2	745,5	0,3	0,0

Відповідно до наведених вище даних, площа забудованих земель за **5** років збільшилась на **40,4 тис. гектарів**, переважно через зростання житлової забудови. Найбільш вірогідно, що площа житлової забудови активно збільшується, насамперед, завдяки індивідуальному житловому будівництву.

За даними кількісного обліку земель станом на 01.01.2015, більше ніж половина всіх земель перебуває у приватній власності (**314,4 тис. км<sup>2</sup>**). Станом на початок 2015 року кількість земель, що залишалася у державній та комунальній власності та які потенційно могли б бути передані у приватну власність, складала **90 тис. км<sup>2</sup>** (без врахування площі лісового та водного фондів, земель загального користування та природоохоронного призначення<sup>2</sup>). За сучасних темпів оформлення земельних ділянок (**9-15 тис. км<sup>2</sup> на рік**), ця кількість земель може бути передана у приватну власність упродовж **6-10** років.

<sup>1</sup> Джерело: Статистичний збірник «Довкілля України», 2015 р.

<sup>2</sup> які землі зазвичай у приватну власність не передаються

Всього на території України сформовано **22 млн** земельних ділянок орієнтовною загальною площею **456,7 тис. км<sup>2</sup>**.

Станом на кінець 2017 року Державний земельний кадастр обліковує інформацію про **19 млн** земельних ділянок.

### ІНФОРМАЦІЯ ПРО ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ У ДЕРЖАВНОМУ ЗЕМЕЛЬНОМУ КАДАСТРІ (У РОЗРІЗІ КАТЕГОРІЙ ЗЕМЕЛЬ)

НАЗВА КАТЕГОРІЇ ЗЕМЛІ	КІЛЬКІСТЬ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК	ЗАГАЛЬНА ПЛОЩА (ГА)	СЕРЕДНЯ ПЛОЩА 1 ДІЛЯНКИ (ГА)	ВІДСОТОК КІЛЬКОСТІ ДІЛЯНОК
Сільськогосподарського призначення	12507672	29589838,39	2,37	65,60
Оздоровчого призначення	1899	4400,14	2,32	0,01
Рекреаційного призначення	44317	31230,88	0,70	0,23
Історико-культурного призначення	1133	3559,77	3,14	0,01
Природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення	1777	200380,54	112,76	0,01
Лісогосподарського призначення	32813	3084424,25	94,00	0,17
<b>Житлової та громадської забудови</b>	<b>4608838</b>	<b>1658515,57</b>	<b>0,36</b>	<b>24,17</b>
Промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення	583454	648357,61	1,11	3,06
Водного фонду	14252	209749,13	14,72	0,07
Із неверифікованою категорією	1270876	4041606,86	3,18	6,67
<b>Всього за всіма категоріями</b>	<b>19067031</b>	<b>39472063,14</b>		<b>100</b>

За орієнтовними підрахунками, не внесено до Державного земельного кадастру ще **3 млн** сформованих земельних ділянок.

У 2017 році у Державному земельному кадастрі зареєстровано **1,3 млн** земельних ділянок, а у 2016 – **1 млн**.

Віднесення тієї чи іншої території до певної категорії земель чи цільового призначення до моменту поки не сформована земельна ділянка здійснюється спільними зусиллями таких суб'єктів:

- ◆ **заявником** (зазначає вид використання земельної ділянки, яку він бажає отримати);
- ◆ **органом державної влади чи місцевого самоврядування**, які розпоряджаються землями державної або комунальної власності (на свій розсуд формулює назву категорії та/або цільового призначення майбутньої земельної ділянки при наданні дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо її відведення);
- ◆ **землевпорядником** (закладає назви та коди категорії земель і цільового призначення у землевпорядну документацію);
- ◆ **територіальним органом Держгеокадастру** (може надати негативний висновок щодо виду категорії земель чи цільового призначення земельної ділянки, тим самим, також бере участь у їх визначенні),
- ◆ **іншими органами державної влади**, які погоджують землевпоряднику документацію.

Рішення ці особи приймають на основі:

- ◆ земельного законодавства;
- ◆ заяви (клопотання) на виділення земельної ділянки;
- ◆ містобудівної документації;
- ◆ землевпорядної документації;
- ◆ топографічних карт та планів;
- ◆ проектів формування територій та меж сільських (селищних) рад;
- ◆ матеріалів внутрішньогосподарського устрою колгоспів та радгоспів;
- ◆ лісовпорядної документації;
- ◆ планів об'єктів природно-заповідного фонду;
- ◆ матеріалів аерофотозйомки;
- ◆ фактичного стану місцевості;
- ◆ проектів будівництва окремих будівель, споруд та їх комплексів;
- ◆ інших офіційних матеріалів.

Документації із зазначеного переліку у більшості випадків є застарілими, у різних масштабах, із різною термінологією та умовними позначеннями. З цієї причини з визначенням категорій та цільового призначення земельних ділянок часто виникає плутанина.

З 2015 року здійснюються заходи щодо збору та створення нових видів відомостей про земельні відносини. Ці заходи ініційовані Київським економічним інститутом (KEI) при Київській школі економіки у рамках проекту «Підтримка реформ у сільському господарстві та земельних відносинах в Україні», що фінансується Світовим банком<sup>1</sup>.

Завдяки ініціативам KEI, уряд розпочав пілотний проект щодо проведення моніторингу земельних відносин (постанова Кабінету Міністрів України від 23.08.2017 №639). Цей пілотний проект передбачає збір та опрацювання 65 видів відомостей про землі та земельні відносини.

Результати моніторингу містять кількісні показники про земельні відносини за період з 2014 по 2017 роки<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Більш детально про види відомостей, які вдалось зібрати у рамках цього проекту, можна дізнатись за посиланням [www.land.kse.org.ua](http://www.land.kse.org.ua)

<sup>2</sup> Окремі показники цього моніторингу можуть не співпадати із показниками, наведеними у цій зеленій книзі, оскільки: розраховані за інший календарний період, застосовується інша термінологія та база вибірки даних. При прийнятті управлінських рішень та розробці проектів нормативно-правових актів, рекомендується одночасно звертатись до кількісних показників цієї зеленої книги та Моніторингу земельних відносин

## РИНОК ЗЕМЕЛЬ ДЛЯ ПОТРЕБ БУДІВНИЦТВА

Спрощений підхід до порівняння термінів «обіг земель» та «ринок земель», передбачає, що «обіг земель» характеризує зміну таких параметрів як: кількість земельних ділянок, їх види та площа. Якщо до цих параметрів додати вартість земельних ділянок, яка визначається для їх передачі у власність чи користування, отримуємо відомості, які охоплюються поняттям «ринок земель».

### Інформація про вартість та оцінку земельних ділянок

За всіма категоріями чи видами земель за цільовим призначенням офіційно не формується аналітика про вартість земельних ділянок. Окремі експерти та посадові особи заявляють про перспективи запровадження на завершальних етапах оформлення земельної ділянки збору та опублікування відомостей про ціну земельної ділянки. Однак підготовлених органами державної влади проектів нормативно-правових актів із таким технологічним нововведенням нами станом на вересень 2018 року не виявлено.

Для цієї зеленої книги відомості про ціни на земельні ділянки отримані за результатами аналізу оголошень про продаж земельних ділянок на веб-ресурсі [www.olx.ua](http://www.olx.ua) для окремих областей України: Вінницької, Київської та Львівської. Ціна земельної ділянки проаналізована для земель житлової та громадської забудови, земель особистого селянського господарства та садівництва (с-г земель, які дозволено законодавством відчужувати та змінювати призначення). Ці види земель обрані, оскільки саме на них припадає найбільше транзакцій із земельними ділянками. Для того, щоб самостійно оцінити рівень похибки – зазначена кількість земельних ділянок, які використані для розрахунку ціни за **100 м<sup>2</sup>** землі.

### ІНФОРМАЦІЯ ПРО РЕЗУЛЬТАТИ МОНІТОРИНГУ ЩОДО ВАРТОСТІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК НА ПОРТАЛІ [WWW.OLX.UA](http://WWW.OLX.UA) (серпень 2018 року)

НАЗВА РЕГІОНУ	ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ ДЛЯ БУДІВНИЦТВА ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ ЖИТЛОВОГО БУДИНКУ		ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ ДЛЯ ОСОБИСТОГО СЕЛЯНСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА ЧИ САДІВНИЦТВА	
	КІЛЬКІСТЬ ДОСЛІДЖЕНИХ ДІЛЯНОК	ЦІНА 100 М <sup>2</sup> ДІЛЯНКИ У ДОЛ.	КІЛЬКІСТЬ ДОСЛІДЖЕНИХ ДІЛЯНОК	ЦІНА 100 М <sup>2</sup> ДІЛЯНКИ У ДОЛ.
Вінницька область	139	568	28	191
Барський	3	340	6	129
місто Вінниця	66	2 170	5	705
Вінницький район	60	721	6	273
Жмеринський	3	211	2	37
Калинівський	2	482	1	72
Липовецький	1	55	2	27
Літинський	2	342	2	34
Тиврівський	2	222	4	251
Київська область	184	3 150	36	469
Баришевський	3	76	6	106
Бориспільський	28	340	4	168
Броварський	20	872	3	461
Васильківський	12	1175	2	527
Вишгородський	16	2578	3	379



НАЗВА РЕГІОНУ	ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ ДЛЯ БУДІВНИЦТВА ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ ЖИТЛОВОГО БУДИНКУ		ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ ДЛЯ ОСОБИСТОГО СЕЛЯНСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА ЧИ САДІВНИЦТВА	
	КІЛЬКІСТЬ ДОСЛІДЖЕНИХ ДІЛЯНОК	ЦІНА 100 М <sup>2</sup> ДІЛЯНКИ У ДОЛ.	КІЛЬКІСТЬ ДОСЛІДЖЕНИХ ДІЛЯНОК	ЦІНА 100 М <sup>2</sup> ДІЛЯНКИ У ДОЛ.
Києво-Святошинський	49	4662	6	203
місто Київ	29	16861	2	2476
Макарівський	11	640	4	128
Обухівський	14	3609	3	163
Яготинський	2	691	3	82
Львівська область	121	3883	23	878
Городоцький	6	1027	3	258
Дрогобицький	5	689	3	215
Жовківський	11	1286	2	360
Кам'янка-Бузький	2	950	2	238
місто Львів	29	25545	2	5060
Львівський	17	1312	1	310
Пустомитівський	34	1785	3	718
Сколівський	7	1240	4	429
Яворівський	10	1116	3	317

Інформацію про динаміку цін на земельні ділянки також можна переглянути за період з 01.07.2017 до 16.05.2018 по Дніпропетровській, Київській, Львівській, Одеській та Харківській областях на сайті Консалтингової компанії SV-Development<sup>1</sup>.

У липні 2018 року, Фонд державного майна України почав збирати відомості про експертну грошову оцінку земельних ділянок у зв'язку із початком ведення єдиної бази даних звітів про оцінку, передбаченого законом України від 07.12.2017 № 2245-VIII та наказом ФДМУ від 17.05.2018 № 658 «Про затвердження Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку». Узагальнену інформацію про таку оцінку можна переглянути у наступній таблиці:

<sup>1</sup> <http://www.svdevelopment.com/ua/web/land/>

**УЗАГАЛЬНЕНА ІНФОРМАЦІЯ ЩОДО ОЦІНКИ НЕРУХОМОСТІ, В ТОМУ ЧИСЛІ ЕКСПЕРТНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК  
У М. КИЄВІ ТА ОБЛАСНИХ ЦЕНТРАХ, ЩО ОПУБЛІКОВАНА НА САЙТІ ФОНДУ ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ<sup>1</sup>**

ОБЛАСНІ ЦЕНТРИ ТА М. КИЇВ	ЖИТЛОВА НЕРУХОМІСТЬ (ГРН/М²)				ЗЕМЕЛЬНА ДІЛЯНКА (ГРН/М²)			МЕДІАННА ПО НАСЕЛЕНОМУ ПУНКТУ (ГРН/М²)		
	ПЕРИФЕРІЯ	СЕРЕДИННА ЗОНА	ЦЕНТРАЛЬНА ЗОНА	РАЙЦЕНТРИ	ПЕРИФЕРІЯ	СЕРЕДИННА ЗОНА	ЦЕНТРАЛЬНА ЗОНА	АДМІНІС- ТРАТИВНА НЕРУХОМІСТЬ	ПРОМИСЛОВА (СКЛАДСЬКА) НЕРУХОМІСТЬ	ТОРГІВЕЛЬНА НЕРУХОМІСТЬ
Вінниця	11047	14611	19134	4419	171	625	1931	15140	4461	15413
Дніпро	10942	14133	20952	4377	158	527	3159	14727	3131	14748
Донецьк	6784	9377	13356	2713	115	395	1843	15561	3044	8708
Житомир	10600	12838	15696	4240	137	355	790	18008	3966	17812
Запоріжжя	8319	10809	14862	3328	66	330	1053	9265	2683	9796
Івано-Франківськ	8732	10437	14318	3493	145	579	1360	22972	4503	16037
Київ	16479	21958	33207	6591	293	2106	10970	34240	8087	26124
Кропивницький	9209	11658	15150	3683	66	219	527	12670	1630	7436
Луганськ	5168	6710	9002	2067	70	211	790	9212	1423	7792
Луцьк	10537	12849	16833	4215	96	263	757	14700	3304	16001
Львів	14197	19225	26669	5679	204	677	4388	10435	7264	16387
Миколаїв	10561	13652	18063	4224	88	395	1843	10285	2843	15965
Одеса	15201	20200	27604	6080	608	4757	9873	19203	5325	24283
Полтава	9550	12136	17394	3820	72	263	579	8606	4317	14987
Рівне	10278	13046	17266	4111	132	395	1211	10487	3057	12890
Севастополь	23855	32614	43943	9542	474	1241	2320	38574	1050	19064
Сімферополь	18999	27955	39532	7599	263	790	2633	29722	900	74641
Суми	8209	10278	13173	3284	75	316	697	9069	1658	8083
Тернопіль	11759	14664	18866	4703	176	439	1975	21282	2681	13062
Ужгород	11737	14369	18413	4695	209	527	1580	17041	3245	23222
Харків	11119	15348	25088	4448	118	658	3028	4577	5456	9304
Херсон	11737	14729	19134	4695	145	625	2791	14348	3023	11974
Хмельницький	7253	8868	12072	2901	110	316	1316	12174	3727	14637
Черкаси	9598	12002	15481	3839	99	509	1902	13044	3727	13328
Чернівці	12294	15826	20235	4918	144	488	1426	4719	4873	18809
Чернігів	8262	10311	13307	3305	71	214	550	6522	1748	10201

<sup>1</sup> Станом на липень 2018 року. Відомості у таблиці зазначені щодо 1 м² у гривнях.

## Продажі та оренда земельних ділянок

За даними KEI, в Україні у 2016 році було продано **55,3 тис.** не с-г земельних ділянок на загальну площу **13 тис. га.**

Для багатоквартирного житлового будівництва важливе значення має пропозиція оренди земель не сільськогосподарського призначення. У 2016 році за такими земельними ділянками укладено **33 тис.** договорів оренди, на загальну площу майже **8 тис. га.**

**Девелоперам для будівництва будинків набагато вигідніше одержати земельну ділянку в короткострокове користування (від 1,5 до 3 років), ніж купувати її.**

Після введення в експлуатацію багатоквартирного будинку земельна ділянка для забудовників стає неактуальною та навіть обтяжливою, оскільки за неї потрібно сплачувати земельний податок або орендну плату. Тому кількість договорів оренди земельних ділянок, на яких можливе потенційне будівництво нових житлових, комерційних чи промислових об'єктів, є більшою, ніж кількість договорів купівлі-продажу таких земельних ділянок.

### КІЛЬКІСТЬ ТА ПЛОЩА (ГА) ЗЕМЕЛЬ, З ЯКИМИ ВІДБУЛИСЯ ТРАНЗАКЦІЇ ЗА 2016 РІК<sup>1</sup>

РЕГІОНИ	НЕ СІЛЬСЬКОСПОДАРСЬКІ									
	ПРОДАЖІ		СПАДЩИНА		МІНИ		ІПОТЕКА		ОРЕНДА	
	КІЛЬКІСТЬ	ПЛОЩА	КІЛЬКІСТЬ	ПЛОЩА	КІЛЬКІСТЬ	ПЛОЩА	КІЛЬКІСТЬ	ПЛОЩА	КІЛЬКІСТЬ	ПЛОЩА
АР Крим	2	0,1	1	0,1	1	0,1				
Вінницька	3536	558,0	2711	498,9	1415	197,9	18	68,0	1496	1713
Волинська	2789	472,4	2176	402,9	1696	212,6	9	59,1	1839	777
Дніпропетровська	486	1452,5	4111	771,3	1551	175,2	173	33,0	2964	2803
Донецька	2656	1281,3	264	360,7	736	91,7	62	79,7	196	1672
Житомирська	3171	804,5	2979	583,2	1872	251,5	134	109,9	1935	893
Закарпатська	2913	458,8	1244	114,0	1674	100,0	191	46,3	755	243
Запорізька	2184	642,8	1513	300,7	717	87,0	156	73,8	1588	1030
Івано-Франківська	233	458,9	199	279,0	193	220,4	134	133,0	144	575
Київська	1481	2756,4	744	1321,4	5132	731,6	881	346,6	2816	2002
Кіровоградська	1279	245,9	187	179,0	496	57,3	55	92,6	1532	1647
Луганська	926	395,8	753	106,5	248	73,3	2	3,4	796	412
Львівська	4518	604,4	354	554,3	2864	324,3	235	112,3	2245	1091
Миколаївська	256	600,5	1527	295,4	617	65,6	85	88,9	962	671
Одеська	5192	746,9	1996	361,3	1578	161,4	246	134,0	1658	2097
Полтавська	3518	919,4	3679	1927,9	1122	184,3	16	65,1	264	2053
Рівненська	2884	658,9	214	366,2	1551	214,6	148	69,3	2141	609
Сумська	2542	335,0	2343	239,4	822	70,4	54	18,2	183	832
Тернопільська	146	943,3	1367	231,6	884	108,2	64	57,8	912	933
Харківська	3924	954,0	28	523,7	922	193,2	191	109,0	2582	1884
Херсонська	226	461,2	1237	184,8	555	57,5	127	116,6	849	1014
Хмельницька	2587	592	2614	475,6	1255	149,0	53	39,6	111	1020
Черкаська	2364	372,9	212	350,9	956	104,6	54	48,0	1449	1162
Чернівецька	1921	412,7	1285	212,1	1354	184,2	99	30,8	1574	333
Чернігівська	2389	620,4	28	544,0	194	142,3	78	52,6	1492	859
м. Київ	1178	885,9	574	71,5	479	61,7	237	129,1	445	622
м. Севастополь					1	0,0				
<b>Україна</b>	<b>55 301</b>	<b>13 144,7</b>	<b>34 340</b>	<b>8 007,1</b>	<b>30 885</b>	<b>4 219,9</b>	<b>3 502</b>	<b>2 116,7</b>	<b>32 928</b>	<b>7 759</b>

<sup>1</sup> Додаток С.1. Статистичного щорічника «Моніторинг земельних відносин в Україні:2016-2017» – [www.land.kse.org.ua](http://www.land.kse.org.ua)

## 2 | ОФОРМЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

### 2.1

## СУБ'ЄКТИ ТА ОБ'ЄКТ БІЗНЕС-ПРОЦЕСУ ОФОРМЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Перед початком детального розгляду проблем, які виникають при оформленні земельних ділянок, доцільно коротко навести визначення, які використовуються при аналізі та описі бізнес-процесу. Також буде корисним визначити класичні складові земельних відносин, зокрема – об'єкт та суб'єкт процесу. Це допоможе читачу з будь-яким обсягом знань про предмет дослідження, швидко зорієнтуватись у матеріалі цієї зеленої книги.

### Визначення бізнес-процесу

Всі кроки, які необхідно пройти зацікавленій особі від бажання одержати земельну ділянку до її офіційного отримання у власність чи користування, йменується у цій зеленій книзі «**бізнес-процесом оформлення земельної ділянки**».

Якщо трансформувати це визначення у правову площину, **оформлення земельної ділянки** – діяльність, яка охоплює такі види робіт та послуг:

- ◆ визначення площі та меж земельної ділянки, внесення інформації про неї до земельного кадастру (формування земельної ділянки);
- ◆ одержання земельної ділянки у власність чи користування фізичною або юридичною особою.

У цій зеленій книзі оформлення земельної ділянки у більшості випадків розглядається як:

- ◆ **бізнес-процес** – набір дій суб'єктів, які призводять до того, що у фізичної або юридичної особи на праві власності чи користування з'являється земельної ділянка, яка має свою вартість у грошовому вимірі;
- ◆ **комплексна процедура** – набір кроків, які необхідно пройти набувачу земельної ділянки або його представнику, для того щоб у нього з'явилась земельна ділянка у власності або у користуванні.

### Об'єкт бізнес-процесу

Об'єктом цього бізнес-процесу є земельна ділянка. У чинному Земельному кодексі України, міститься наступне визначення цього об'єкта: земельна ділянка – це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами.

Для юридичної точності, у цій зеленій книзі також зустрічаються такі види земельної ділянки як: майбутня, проектна чи сформована земельна ділянка<sup>1</sup>.

За земельними ділянками можуть виникати, змінюватись та припинятись **речові права**. Це такі права як: право власності, постійного користування, оренди, суборенди, суперфіції, емфітевзису, сервітуту. Законодавство України дозволяє відчувувати та визначати вартість окремих речових права на земельну ділянку, таких як право оренди, суборенди, суперфіції, емфітевзис<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Дивись Глосарій у Додатках.

<sup>2</sup> Для того щоб не заплутати читача, у цій Зеленій книзі перераховані речові права на земельні ділянки не розглядаються як самостійні об'єкти бізнес-процесу, а за кожною сформованою земельною ділянкою визнається, що за нею обов'язково існує право державної, комунальної або приватної власності з моменту її формування. Також не розглядаються як об'єкти бізнес-процесу частини та частки земельної ділянки.



Земельні ділянки не класифікуються як вид продукції у Статистичній класифікації продукції, затвердженій наказом Держкомстату від 07.10.2011 № 254. Роботи щодо формування земельних ділянок чи їх грошової оцінки не можна однозначно ідентифікувати за цією класифікацією.

### СХЕМА №1: УЗАГАЛЬНЕНИЙ БІЗНЕС-ПРОЦЕС ФОРМУВАННЯ ТА ОТРИМАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ПРИ НОВОМУ БУДІВНИЦТВІ



## Суб'єкти бізнес-процесу (стейкхолдери)

### УЧАСНИКИ ТРАНЗАКЦІЙ ІЗ ЗЕМЕЛЬНИМИ ДІЛЯНКАМИ

За узагальненими та спрощеними характеристиками учасників транзакцій із земельними ділянками на ринку земель, можливо виділити такі суб'єкти як: відчужувані, набувачі та посередники.

**Відчужувач** – власник земельної ділянки, який передає земельну ділянку у власність чи користування іншій особі – **набувачу**.

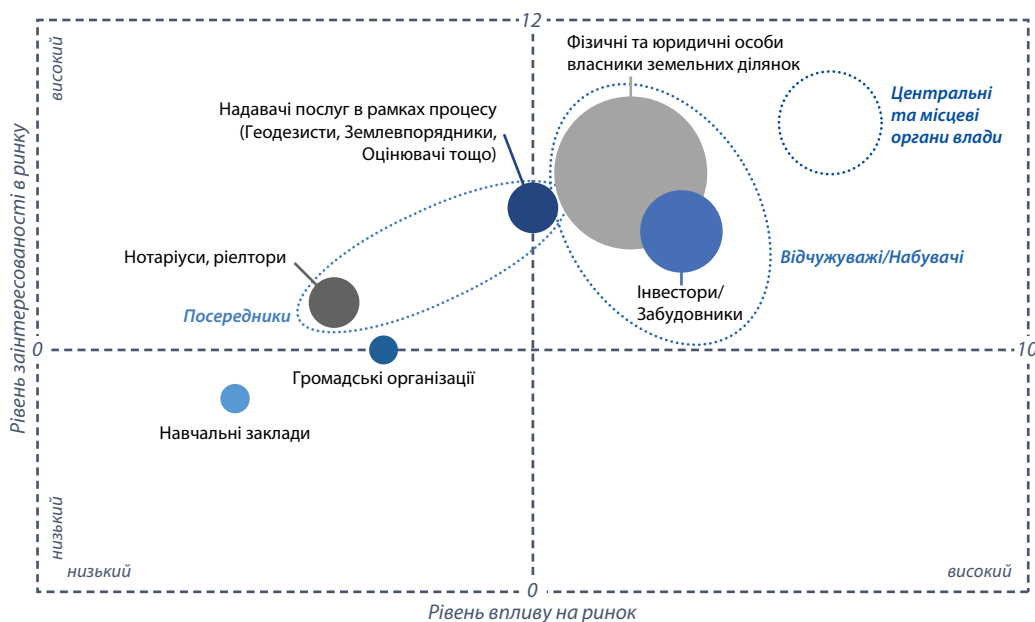
**Посередник** – особа, яка завдяки своїм повноваженням чи професійним знанням, забезпечує передачу земельної ділянки від однієї особи до іншої.

При такому спрощеному підході, посередниками виступають землевпорядники, нотаріуси, оцінювачі, ріелтори і навіть державні органи, які надають адміністративні послуги.

### СТЕЙКХОЛДЕРИ

Більш ґрунтовне та детальне дослідження переліку суб'єктів, які впливають на бізнес-процес чи яких він стосується, дозволяє виділити окремі групи суб'єктів (стейкхолдерів). З урахуванням складності та етапності процесу, група суб'єктів, яка об'єднує органи державної влади та місцевого самоврядування аналізується окремо. На мапі впливовості та заінтересованості, через специфіку їх функцій, ця група відображена умовно, виключно для розуміння їх значущості для процесу.

#### СХЕМА №2: АНАЛІЗ ОСНОВНИХ ГРУП ЗА КРИТЕРІЯМИ ВПЛИВОВОСТІ ТА ЗАІНТЕРЕСОВАНОСТІ



### КЛЮЧОВІ СТЕЙКХОЛДЕРИ:

**Фізичні та юридичні особи власники земельних ділянок** на умовах приватної власності, користувачі земельних ділянок або особи, які бажають одержати земельні ділянки у власність чи користування. До цих осіб також відносяться інвестори та забудовники, які оформлюють земельні ділянки для будівництва нових об'єктів. Іноземці та іноземні юридичні особи не можуть мати у власності землі с-г призначення. Якщо іноземець отримує у спадок земельну ділянку с-г призначення, він зобов'язаний її відчужити протягом року.

**Землевпорядники** – сертифіковані інженери-землевпорядники. Землевпорядні організації – суб'єкт господарської діяльності у складі якого працює землевпорядник.

З огляду на бізнес-процес, землевпорядники та землевпорядні організації виконують такі технологічні роботи:

- ◆ формують земельну ділянку, зазвичай це відбувається шляхом розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки;
- ◆ розробляють проект відведення земельної ділянки для зміни її цільового призначення;
- ◆ встановлюють (відновлюють) межі земельної ділянки на місцевості за допомогою окремого виду технічної документації.

**Оцінювачі** – фізичні особи, які отримали свідоцтво Держгеокадастру, що дає їм право проводити експертну грошову оцінку земельної ділянки. Також до оцінювачів землі часто відносять землевпорядників, які мають право розробляти технічну документації із нормативної грошової оцінки земель. Для потреб цієї зеленої книги, такі землевпорядники в якості оцінювачів не розглядаються.

**Нотаріуси** – це уповноважені державою фізичні особи, що посвідчують права та факти, для надання їм юридичної вірогідності. Нотаріуси посвідчують документи про особу, майно, об'єкти права інтелектуальної власності, договори стосовно зазначених об'єктів, а також події, що існують у реальному світі. При оформленні земельних ділянок нотаріуси зазвичай посвідчують цивільно-правові договори із земельними ділянками. Нотаріусам також надано повноваження вносити відомості про речові права на земельну ділянку до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та обтяжень. У цьому випадку вони можуть виступати у якості реєстраторів прав.

**Ріелтори** – фізичні особи, які домовляються із особами, які бажають відчужити земельну ділянку та особами, які бажають одержати земельну ділянку і у разі якщо вдається забезпечити згоду між цими особами щодо проведення транзакції із окремою земельною ділянкою, ріелтори отримують за це винагороду. Ріелтори для надання зазначених послуг створюють юридичні особи – агентства нерухомості, або працюють у таких агентствах на підставі трудового договору чи договору підряду.

**Навчальні заклади** – юридичні особи, які готують фахівців за напрямками знань, що тісно пов'язані із земельними відносинами та ринком земель. Наприклад це такі науки та спеціальності як геодезія, топографія, землеустрій, містобудування, нотаріат, управління нерухомістю, земельна право.

**Громадські організації** – юридичні особи, які представляють інтереси груп вищеперерахованих осіб. Для потреб цієї зеленої книги розглядаються тільки ті громадські організації, які зацікавлені в існуванні, функціонуванні та трансформації земельних відносин.

## **ОРГАНИ ДЕРЖАВНОЇ ВЛАДИ ТА МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ:**

**Органи державної влади, які формують земельну політику**, в тому числі політику щодо регулювання бізнес-процесу. До цих органів відносяться: Верховна Рада України, Кабінет Міністрів України, Мінагрополітики та Держгеокадастр. Ці органи розробляють нормативно-правові акти, які регулюють земельні відносини. Разом з тим, по окремим земельним ділянкам, які мають особливу цінність, за цими органами закріплені повноваження приймати рішення щодо їх відчуження чи зміни цільового призначення.

**Органи державної влади, які розпоряджаються землями державної власності.** Якщо спрощено підійти до розподілу повноважень цих органів, то можливо сформулювати такий їх список:

- ◆ територіальні органи Держгеокадастру розпоряджаються землями с-г призначення за межами населених пунктів;

- ◆ районні державні адміністрації розпоряджаються усіма землями за межами населених пунктів, крім с-г земель, земель оборони та землями, на яких розміщуються підприємства для приватизації;
- ◆ Фонд державного майна України розпоряджається землями, на яких розміщуються підприємства для приватизації.

Цей список органів суттєво спрощений та зазначений для того, щоб читач зеленої книги швидко зорієнтувався у повноваженнях цих органів, але він не повністю підходить для практичного застосування.

*На практиці, для кожної окремої земельної ділянки державної власності потрібно уважно дивитись її місцезонашування, види земель із яких вона сформувалась, її категорію, цільове призначення, види права користування нею, межі адміністративно-територіальних одиниць та положення статей 13-171, 83, 84, 118, 122, 123, 128, 149-151 Земельного кодексу України.*

**Органи місцевого самоврядування (сільські, селищні, міські ради) та об'єднані територіальні громади**, які розпоряджаються землями комунальної власності у межах населених пунктів. Вони також можуть набувати земельні ділянки за межами населених пунктів, в тому числі для потреб будівництва. Найчастіше, це відбувається шляхом:

- ◆ передачі їм земельних ділянок вищезазначеними органами державної влади;
- ◆ оформлення ними земельних ділянок, що визнані відумерлою спадщиною;
- ◆ передачі їм с-г земельних ділянок територіальними органами Держгеокадастру у рамках ініціатив децентралізації.

**Органи державної влади, органи місцевого самоврядування, установи та акредитовані суб'єкти, які застосовують регуляторні інструменти при оформленні земельних ділянок.** Наприклад це можуть бути органи державної влади, які погоджують проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки (територіальні органи Держгеокадастру, органи містобудування та архітектури та інші), Центри надання адміністративних послуг, суб'єкти, які акредитовані на проведення реєстрації речових прав на земельну ділянку.

У складі цих суб'єктів також окрему увагу приділяють таким особам як державні кадастрові реєстратори та реєстратори прав. **Державні кадастрові реєстратори** це працівники територіальних органів Держгеокадастру, які безпосередньо вносять та редагують відомості про земельну ділянку у складі Державного земельного кадастру. **Реєстратори прав** це працівники Мін'юсту, ЦНАПів, інших акредитованих суб'єктів або нотаріуси, які безпосередньо вносять та редагують відомості про земельну ділянку у складі Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та об'яжень.

**Органи державної влади, які можуть вплинути на результат оформлення земельної ділянки вже після її оформлення.** До таких органів відносяться суди, правоохоронні органи, які розслідують майнові злочини, та інспекційні органи. В результаті роботи цих органів, можуть бути виявлені факти порушення процедури оформлення земельної ділянки, що може призвести до припинення права власності чи права користування земельною ділянкою на підставі рішення суду.

*З позиції теорії формування та реалізації державних (публічних) політик, реальними стейкхолдерами у цьому випадку виступають працівники відповідних правоохоронних та інспекційних органів. В свою чергу самі по собі правоохоронні та інспекційні органи, розглядаються як засіб забезпечення інтересів різних груп стейкхолдерів.*



**Інші органи державної влади**, наприклад, такі як: Мінекономіки, Мінприроди, МОЗ, Мінрегіон, Держлісагенство, Держводагентство, шляхом розроблення нормативно-правових актів також впливають на правовий режим земель, в тому числі на правила їх забудови. В сучасних умовах державного регулювання України слід пам'ятати, що такі органи, як Держгеокадастр, Держлісагенство, Держводагентство де-юре не формують політику, а де-факто – виконують цю функцію. Така ситуація пояснюється тим, що у складі міністерств для цих видів робіт не вистачає фахівців і формування політик забезпечується за рахунок трудових колективів цих служб та агентств. Із активізацією роботи директоратів при міністерствах, можливо, ситуація зміниться.

**!** *З точки зору теорії формування та реалізації державних (публічних) політик, самі по собі центральні органи державної влади, як юридичні особи, не мають окремого інтересу щодо участі у земельних відносинах чи зміні їх регулювання. З цієї точки зору більш правильно як стейкхолдерів розглядати колективи членів, учасників чи працівників відповідних органів державної влади, які забезпечують прийняття рішення цими органами, допоки вони працюють у їх складі.*

## КЕЙСИ<sup>1</sup> БІЗНЕС-ПРОЦЕСУ ОФОРМЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

### Визначення кейсів оформлення земельної ділянки

Особа, яка бажає одержати земельну ділянку для забудови може це зробити у різний спосіб: одержати земельну ділянку через інститут безоплатної приватизації земельних ділянок громадянами, орендувати земельну ділянку із земель комунальної власності; придбати земельну ділянку на підставі договору купівлі-продажу.

Якщо узагальнити всі способи одержання земельної ділянки, їх можливо поділити на **дві основні групи**:

- ◆ одержання земельних ділянок із земель державної або комунальної власності (первинний ринок земель);
- ◆ одержання приватних земельних ділянок (вторинний ринок земель).

Забудовники, які займаються будівництвом котеджів та садиб, переважно зацікавлені у придбанні земельних ділянок із земель державної або комунальної власності у приватну власність, а потім їх відчужувати разом із новозбудованим об'єктом.

Забудовники, які здійснюють будівництво багатоквартирних житлових будинків зацікавлені отримувати земельні ділянки у короткострокову оренду, таким чином, щоб після введення будівлі в експлуатацію, всі права на земельна ділянку повертались органу місцевого самоврядування.

В залежності від способу одержання земельної ділянки, її місцезрештування, виду земель, виду об'єктів нерухомості, що на ній знаходяться, при оформленні земельної ділянки будуть застосовуватись різні набори інструментів регулювання цього бізнес-процесу.

Наприклад, якщо забудовник придбає земельну ділянку, цільове призначення якої дозволяє будувати там багатоквартирний будинок, йому потрібно пройти незначну кількість кроків (процедур) для оформлення земельної ділянки:

- ◆ допомогти продавцеві отримати витяг про земельну ділянку з Державного земельного кадастру;
- ◆ отримати витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки;
- ◆ укласти договір купівлі-продажу;
- ◆ нотаріально посвідчити договір купівлі-продажу земельної ділянки;
- ◆ сплатити державне мито;
- ◆ зареєструвати право власності на земельну ділянку у державному реєстрі прав на нерухоме майно.

В свою чергу, якщо цільове призначення такої земельної ділянки не дозволяє будувати там багатоквартирний будинок, для зміни цього цільового призначення забудовнику потрібно буде розробити проект відведення земельної ділянки, розробка якого супроводжується чималим набором нових інструментів державного регулювання.

Якщо ж земельна ділянка була сформована до 2004 року, але не внесена до

<sup>1</sup> Для цієї зеленої книги під терміном "кейс" розуміється найпоширеніші та типові приклади оформлення земельної ділянки, який застосовується в Україні. Використання "кейсів" у цій зеленій книзі запозичено із так званого методу кейсів (Case method).

Державного земельного кадастру, для придбання такої земельної ділянки, відомості про неї потрібно внести до такого кадастру. А для цього потрібно розробити технічну документацію із встановлення (відновлення) меж земельної ділянки, підготовка якої супроводжується дещо іншим набором інструментів, ніж при розробці проектів відведення земельної ділянки.

Коли стейкхолдери вперше мають справу із таким переліком різних комбінацій, процедура оформлення земельної ділянки ними виправдано вважається складною та заплутаною. Для того, щоб розплутати цей клубок різних комбінацій, автори книги виклали найбільш актуальні алгоритми (кейси) оформлення земельних ділянок, які використовуються фізичними та юридичними особами.

### До кейсів у цій зеленій книзі віднесені такі комплексні процедури:

<b>КЕЙС 1</b>	Безоплатна приватизація земельної ділянки
<b>КЕЙС 2</b>	Оформлення земельної ділянки, у випадку якщо на ділянці є нежитлова будівля (через проект відведення)
<b>КЕЙС 3</b>	Оформлення земельної ділянки у випадку, якщо на земельній ділянці є житлова будівля (через технічну документацію)
<b>КЕЙС 4</b>	Оформлення земельної ділянки за результатами аукціону
<b>КЕЙС 5</b>	Відчуження земельної ділянки приватної власності чи передача її у користування (із зміною цільового призначення)
<b>КЕЙС 6</b>	Відчуження або передача у користування земельної ділянки приватної власності (без зміни її цільового призначення)
<b>КЕЙС 7</b>	Відчуження земельної ділянки приватної власності чи передача її у користування (якщо ділянка відсутня у земельному кадастрі)

### Ці кейси відрізняються один від одного за такими критеріями:

- 1) Різною кількістю інструментів державного регулювання.
- 2) Формами власності із яких передаються земельну ділянку:
  - ◆ 1-4 – коли земельна ділянка виділяється із земель державної або комунальної власності
  - ◆ 5-7 – коли передається земельна ділянка приватної власності.
- 3) Наявності або відсутності нерухомості на земельній ділянці, а також за видом такої нерухомості (житлова/не житлова нерухомість).
- 4) Наявності відомостей про земельну ділянку у Державному земельному кадастрі.
- 5) Потребою змінити цільове призначення земельної ділянки у її набувача для наступної забудови.

**!** Особа, основна мета якої – оформити земельну ділянку, при ознайомленні з цією Зеленою книгою може дослідити кейси, щоб зрозуміти у якій послідовності найбільш імовірно буде відбуватись оформлення його земельної ділянки<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Якщо навіть після ознайомлення із запропонованими алгоритмами, читачу складно зрозуміти, який кейс йому підходить та яким чином оформлювати земельну ділянку, доцільно використати електронний сервіс «Комплексна-процедура "Як отримати земельну ділянку?"» веб-ресурсу «Платформа ефективного регулювання – "PRO"». <https://www.regulation.gov.ua/complex-procedure/id15/city-all>

## Кейс 1: Безоплатна приватизація земельної ділянки

Значна кількість земельних ділянок в Україні сформована за результатами їх безоплатної приватизації громадянами України. Цей механізм оформлення земельних ділянок діє до цього часу на підставі статей 116, 118 та 121 Земельного кодексу України.

В теорії кожний громадянин України може одержати земельні ділянки в Україні безоплатно для:

- ◆ ведення фермерського господарства у розмірі земельної частки (паю) (від **1,1 гектара** у Івано-Франківській області до **8,8 гектара** у Луганській області, у середньому по території України – **4 гектара**);
- ◆ ведення особистого селянського господарства – не більше **2,0 гектара**;
- ◆ ведення садівництва – не більше **0,12 гектара**;
- ◆ будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) у селах – не більше **0,25 гектара**, в селищах – не більше **0,15 гектара**, в містах – не більше **0,10 гектара**;
- ◆ індивідуального дачного будівництва – не більше **0,10 гектара**;
- ◆ будівництва індивідуальних гаражів – не більше **0,01 гектара**.

Один громадянин може одержати за кожним із цих видів земель по одній земельній ділянці. Таким чином, потенційно кожний громадянин України упродовж життя може безоплатно оформити на себе 6 земельних ділянок на площу орієнтовно до **6,4 гектар**. За даними KEI, кількість громадян України, які використали своє право на безоплатну приватизацію земельної ділянки становить **9,5 млн осіб**<sup>1</sup>.

Швидко перевірити за кожним громадянином України рівень реалізації цього права складно, адже в системі Державного земельного кадастру відсутній уніфікований облік підстав одержання земельної ділянки за кожним власником, а також відсутні відомості щонайменше про **3 млн** сформованих земельних ділянок.

Окремі громадян зловживають відсутністю контролю за цим з боку держави та оформлюють на себе декілька земельних ділянок за одним видом земель безоплатно у різних регіонах. Інші громадяни не наважуються використати цей механізм жодного разу впродовж життя.

На практиці цей механізм будь-якому громадянину досить складно застосувати у сучасних умовах. Кількість вільних земель з початку приватизації земель скоротилась і розпорядники земель не зацікавлені передавати їх без вигоди для себе або свого регіону, особам, які зацікавлені лише у їх володінні, без мети їх повноцінного використання. Чим більш економічно розвинутий регіон, тим більш складно за цим механізмом одержати земельну ділянку у власність.

Безоплатність одержання земельної ділянки, означає що не потрібно сплачувати її вартість, але не означає безоплатність процедури її оформлення. Вартість офіційних платежів оформлення земельної ділянки буде коливатись в межах **3-45 тис. грн** в залежності від регіону, особливостей території, місцезнаходження земельної ділянки, її конфігурації, історії та особливостей території, досвіду землевпорядника та навіть – від участі у цьому процесі сусідів<sup>2</sup>. Основна частина офіційних платежів витрачається на оплату робіт землевпорядника.

<sup>1</sup> Стор. 4 - Статистичного щорічника "Моніторинг земельних відносин в Україні:2016-2017" - [www.land.kse.org.ua](http://www.land.kse.org.ua)

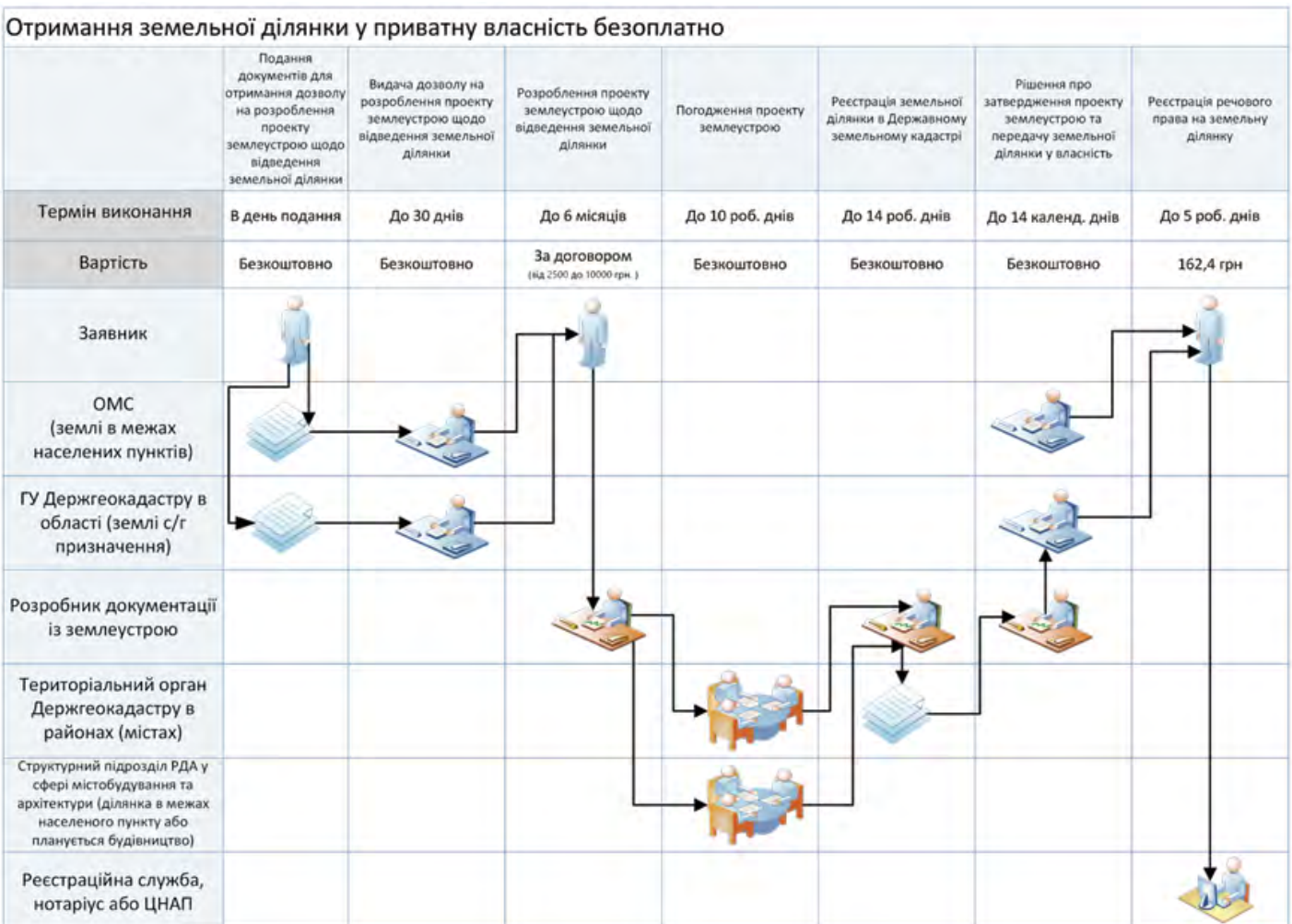
<sup>2</sup> В Україні з 2005 року до цього часу де-юре діє закон України «Про захист конституційних прав громадян на землю», який визначає, що роботи землевпорядників коштують 153 грн. Але де-факто цей закон не діє. Причому деякі землевпорядні організації до цих пір укладають договори про розроблення проектів землеустрою у розмірі 153 грн, а роботи із геодезії, камеральних робіт та взаємодії із органами державної влади надають на підставі додаткового договору за ціною від 3 до 15 тис. грн.

Якщо підсумувати всі офіційні строки процедур у цьому кейсі то отримаємо загальний строк **9 місяців**. В залежності від місцезнаходження земельної ділянки та інших факторів, реально цей строк може тривати від **3 місяців до 3 років**.

**На всіх перелічених землях допускається будівництво нових об'єктів.** Навіть на с-г землях, не заборонене будівництво будівель та споруд, необхідних для ведення сільського господарства, а земельні ділянки для садівництва де-факто використовуються навіть для будівництва індивідуальних житлових будинків садибного типу.

У великих містах, земельні ділянки для обслуговування та будівництва садиб, які отримані шляхом безоплатної приватизації, часто викупувають, для будівництва багатоквартирних житлових будинків. Земельні ділянки для ведення особистого селянського господарства та садівництва також викупувають для таких потреб, але за ними необхідно провести зміну цільового призначення земельної ділянки. Більш детально ці механізми описані у кейсах 6 та 7 цього розділу зеленої книги, але земельні ділянки для цих кейсів часто сформовані саме завдяки проходженню громадянином України процедури безоплатної приватизації.

### БЛОК-СХЕМА 1: БЕЗОПЛАТНА ПРИВАТИЗАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ



Безоплатна приватизація земельної ділянки складається із таких основних обов'язкових складових процедур:

- ◆ **отримання дозволу** на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки;
- ◆ **розроблення проекту землеустрою** щодо відведення земельної ділянки;
- ◆ **погодження проекту землеустрою** щодо відведення земельної ділянки;
- ◆ **державна реєстрація земельної ділянки** у Державному земельному кадастрі;
- ◆ **затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки** органом державної влади або органом місцевого самоврядування (розпорядником земель державної або комунальної власності);
- ◆ **державна реєстрація права власності на земельну ділянку** у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та обтяжень.

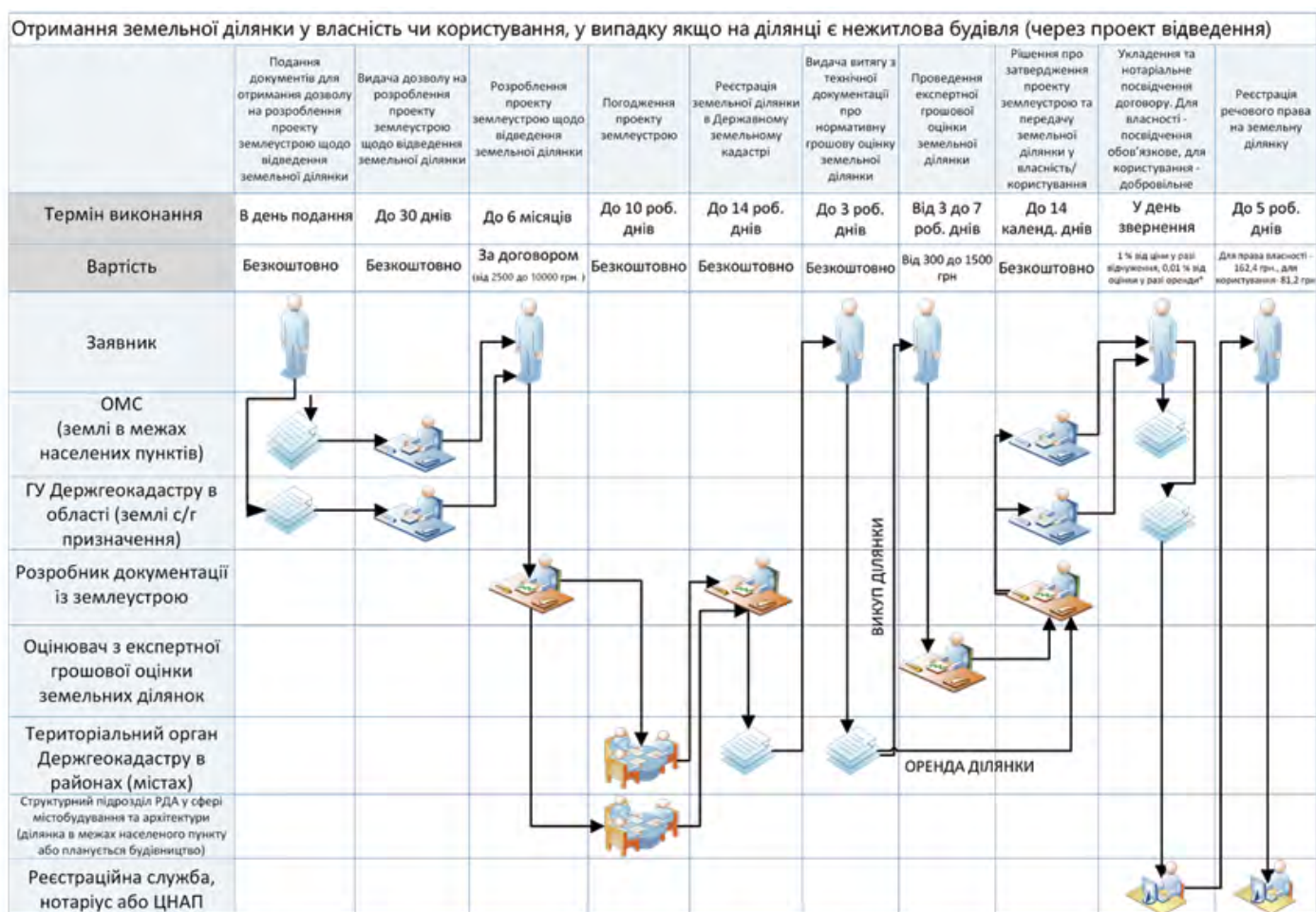


## Кейс 2: Оформлення земельної ділянки у випадку якщо на ділянці є нежитлова будівля (через проект відведення)

Для будівництва нових об'єктів часто обираються території, на яких вже розташовані будівлі або господарські споруди, землі під якими не оформлені і які знаходяться у власності фізичних або юридичних осіб. За такими об'єктами забудовники спочатку одержують права власності на будівлі або споруди, а потім вже оформлюють земельну ділянку під ними. У такий спосіб, забудовники одержують земельну ділянку із земель державної або комунальної власності без аукціону відповідно до статей 128, 131, 132 та 134 Земельного кодексу України.

Будівлі та споруди одержують у власність шляхом придбання їх на основі цивільно-правового договору або шляхом переоформлення корпоративних прав юридичної особи, у власності якої перебувають будинок або споруда.

### БЛОК-СХЕМА 2: ОФОРМЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ У ВИПАДКУ ЯКЩО НА ДІЛЯНЦІ Є НЕЖИТЛОВА БУДІВЛЯ (ЧЕРЕЗ ПРОЕКТ ВІДВЕДЕННЯ)



\* Державне мито у розмірі 1% від суми договору у разі відчуження земельної ділянки та 0,01% від нормативної грошової оцінки земельної ділянки у разі передачі її в оренду чи суборенду. Додатково, оплата послуг нотаріуса за договором, крім державних нотаріусів.

У випадку, якщо власність на будівлі або споруди набувається шляхом укладення цивільно-правового договору, де-юре оформлення земельної ділянки під такими об'єктами розпочинає їх відчужувач, де-факто – підготовкою та подачею документів займається майбутній набувач, оскільки йому потрібно у повному обсязі разом із землевпорядником зрозуміти розмір та конфігурацію проектної земельної ділянки для майбутнього будівництва. Оформлення земельної ділянки відчужувачем відбувається найчастіше до етапу реєстрації земельної ділянки у Державному земельному кадастрі для отримання кадастрового номеру, рідше – до етапу реєстрації речового права на земельну ділянку у Державному реєстрі прав на нерухоме майно. Це пояснюється тим, що для укладення цивільно-правового договору на будівлю частиною 6 статті 120 Земельного кодексу України вимагається кадастровий номер земельної ділянки, а не наявність зареєстрованих речових прав на земельну ділянку у відчужувача будівлі.

Після придбання будівель або споруд їх новий власник оформлює земельну ділянку на праві власності або користування. Право власності на земельну ділянку під господарськими будівлями або спорудами можливо

одержати шляхом викупу земельної ділянки із земель державної або комунальної власності. Якщо на земельній ділянці планується будівництво багатоквартирного будинку, її доцільно одержати у користування шляхом укладення договору оренди чи суперфіцію.

Процедура одержання земельної ділянки за цим кейсом за своєю послідовністю дуже подібна до попередньої. Проте, оскільки земельна ділянка вже набувається за плату, процедура додатково передбачає застосування таких інструментів як:

- ◆ **дозвіл на проведення експертної грошової оцінки** земельної ділянки;
- ◆ **нормативна грошова оцінка земельної ділянки** (використовується для визначення розміру державного мита у разі відчуження земельної ділянки або визначення розміру орендної плати за земельну ділянку);
- ◆ **експертна грошова оцінка земельної ділянки**<sup>1</sup>;
- ◆ **державне мито** (якщо земельна ділянка відчужується);
- ◆ **нотаріальне посвідчення цивільно-правового договору**, у разі відчуження земельної ділянки – обов'язкове, а у випадку передачі у користування земельної ділянки – добровільне.

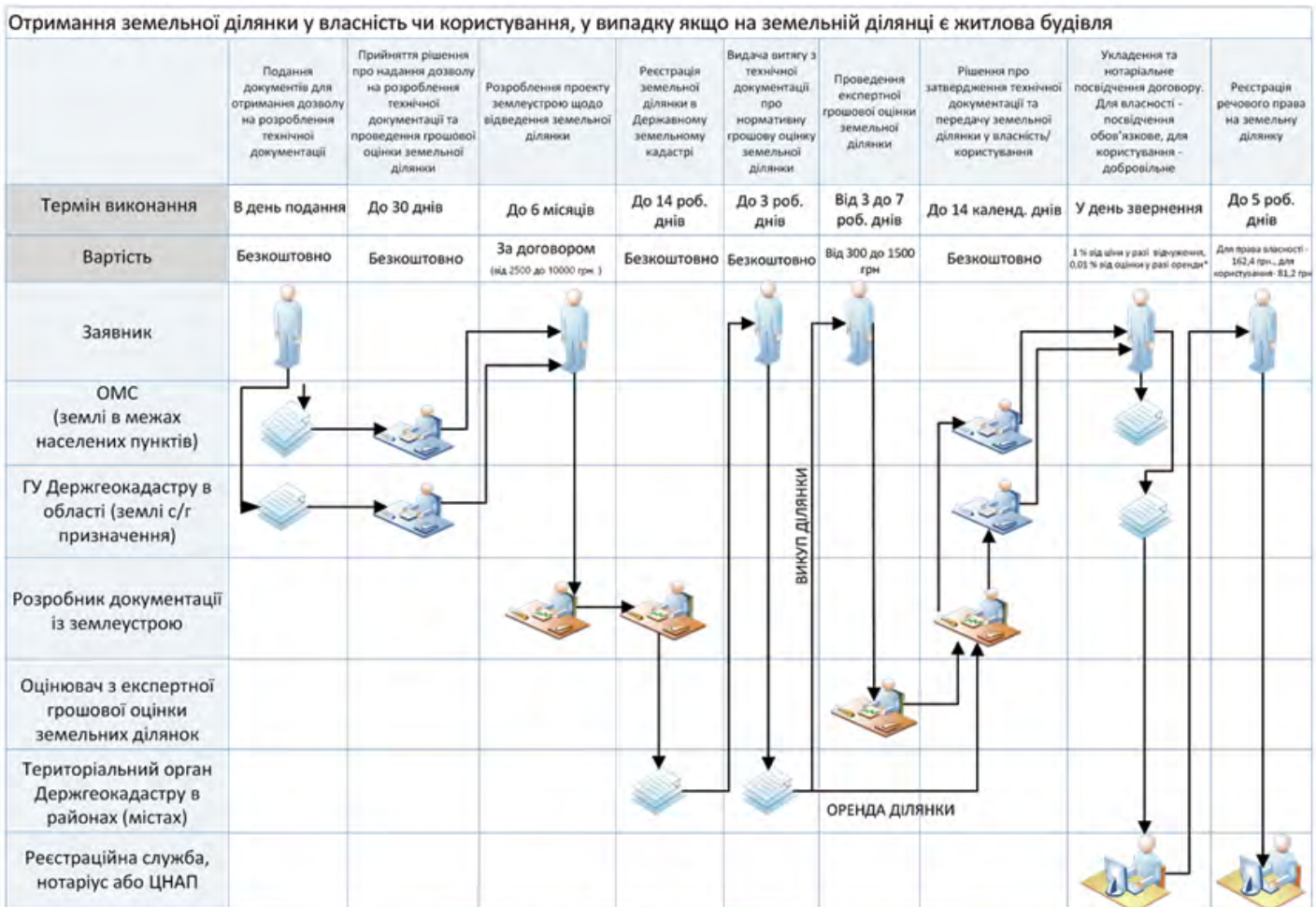
Через застосування цих інструментів, загальний строк реалізації кейсу збільшується орієнтовно на **2 тижні**, та в середньому становить **9,5 місяців**. Варіації строку оформлення земельної ділянки за цим кейсом залишаються на рівні від **3 місяців до 3 років**. Вартість робіт збільшується на розмір експертної грошової оцінки земельної ділянки (не більше **1500 грн**) та на розмір державного мита у разі відчуження земельної ділянки.

<sup>1</sup> Нижче якої не може бути ціна земельної ділянки, якщо земельна ділянка відчужується.

### Кейс 3: Оформлення земельної ділянки у випадку, якщо на земельній ділянці є житлова будівля (через технічну документацію)

При реалізації кейсу 2 допускається замість розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки розробляти технічну документацію з встановлення (відновлення) меж земельної ділянки. Ця можливість передбачена пунктом 3 Прикінцевих та перехідних положень закону України «Про Державний земельний кадастр» та статтею 55 закону України «Про землеустрій».

#### БЛОК-СХЕМА 3: ОФОРМЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ У ВИПАДКУ, ЯКЩО НА ЗЕМЕЛЬНІЙ ДІЛЯНЦІ Є ЖИТЛОВА БУДІВЛЯ (ЧЕРЕЗ ТЕХНІЧНУ ДОКУМЕНТАЦІЮ)



\* Державне мито у розмірі 1% від суми договору у разі відчуження земельної ділянки та 0,01% від нормативної грошової оцінки земельної ділянки у разі попередні в оренду чи суборенду. Детальніше, оплата послуг нотаріуса за договором, крім доказанні нотаріусів

У даному випадку, при розробленні проекту відведення чи технічної документації проводяться ідентичні технологічні роботи, різниця полягає лише у кількості погоджень цих документацій.

Проект відведення земельної ділянки потрібно погоджувати з органами державної влади, які передбачені статтею 186-1 Земельного кодексу України, насамперед це: територіальний орган Держгеокадастру та місцевий орган містобудування та архітектури. Технічну документацію із цими органами можна не погоджувати.

На практиці, у більшості випадків землевпорядники також розробляють проект відведення земельної ділянки або погоджують технічну документацію із зазначеними органами державної влади. Це обумовлене мінімізацією ризиків отримання зауважень на наступних етапах оформлення земельної ділянки та майбутнього будівництва від цих саме органів при: державній реєстрації земельної ділянки, одержанні будівельного паспорта забудови земельної ділянки чи містобудівних умов та обмежень.



## Кейс 4: Оформлення земельної ділянки за результатами аукціону

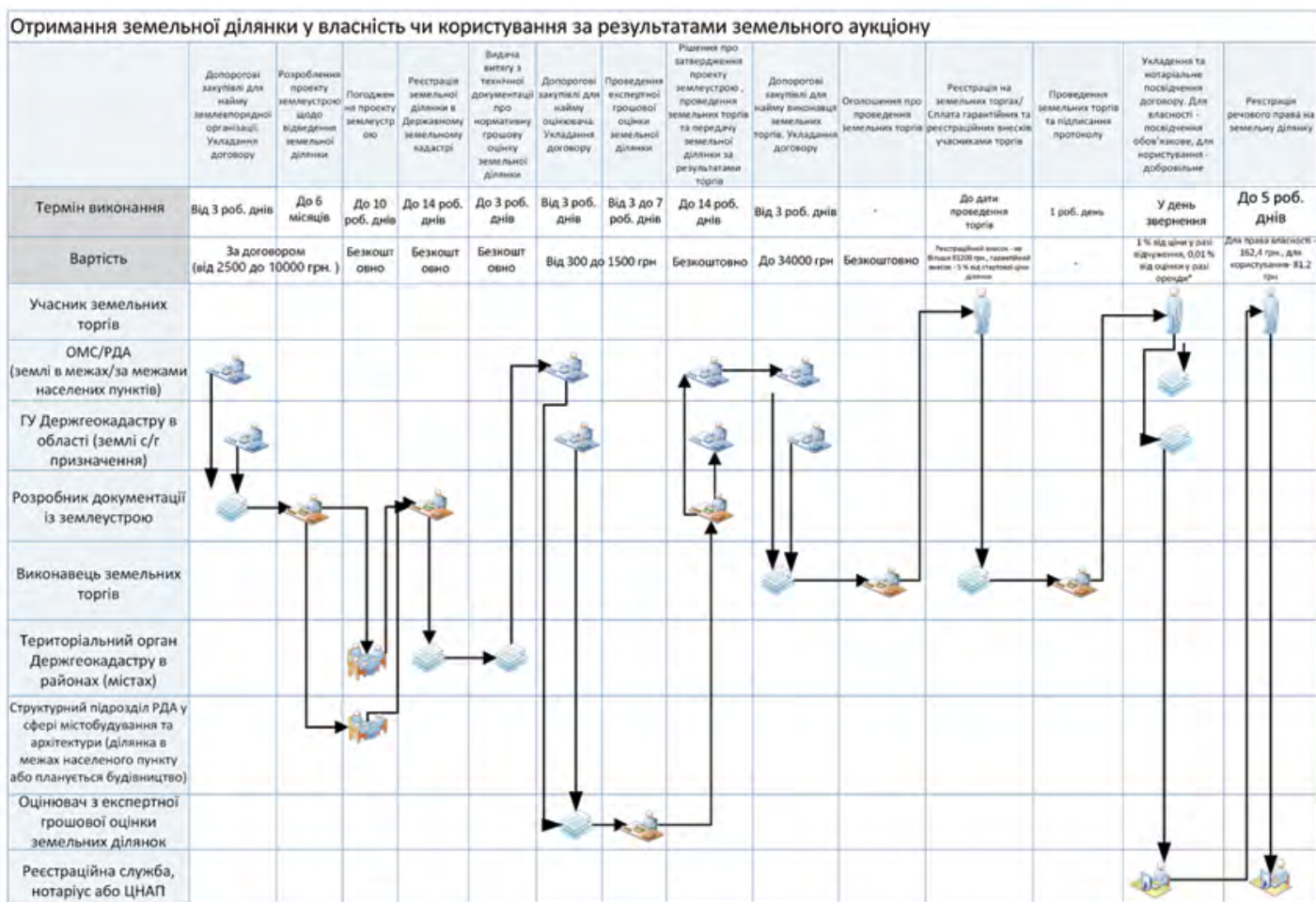
Якщо на землях державної або комунальної власності відсутні будівлі та споруди, які вже перебувають у власності фізичних та юридичних осіб, то такі землі можуть оформлюватись земельними ділянками тільки за результатами аукціону<sup>1</sup>. Причому аукціони проводяться як для продажу земельних ділянок, так і для передачі їх у користування на умовах оренди, суперфіцію, емфітевзису відповідно до статей 134-139 Земельного кодексу України.

Територіальні органи Держгеокадастру за результатами аукціону передають сільськогосподарські земельні ділянки тільки на праві користування, оскільки їх відчуження заборонено пунктом 15 Перехідних положень Земельного кодексу України.

Органи державної влади та органи місцевого самоврядування здійснюють пошук територій для формування земельних ділянок для проведення аукціонів, базуючись на власному рівні знань та досвіду, а також на підставі усних та письмових запитів від стейкхолдерів відносно тієї чи іншої території. Пошук таких території здійснюється завдяки відомостям на Публічній кадастровій карті та методом виїзду на місцевість.

Разом з тим, відсутність у Державному земельному кадастрі відомостей про 3 млн земельних ділянок, створюють ризики формування нових земельних ділянок за рахунок території, за якими вже були оформлені та продовжують діяти документи, що засвідчують право на земельну ділянку.

### БЛОК-СХЕМА 4: ОФОРМЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ЗА РЕЗУЛЬТАТАМИ АУКЦІОНУ



\* Державне мито у розмірі 1% від суми договору у разі відчуження земельної ділянки та 0,01% від нормативної грошової оцінки земельної ділянки у разі передачі її в оренду чи суборенду. Додатково, оплата послуг нотаріуса за договором, крім державних нотаріусів

Формування земельної ділянки до аукціону здійснюється за рахунок державного або місцевого бюджету. Можливий варіант, коли формування земельної ділянки здійснюється за рахунок потенційного учасника аукціону із компенсацією йому витрат після проведення аукціону.

В ідеалі, розпорядник земель самостійно замовляє проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки, експертну грошову оцінку земельної ділянки, отримує витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки, а набувач земельної ділянки після проведення аукціону тільки підписує протокол проведення аукціону, договір щодо земельної ділянки та на його основі реєструє речове право на земельну ділянку у Державному реєстрі прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

<sup>1</sup> Окрім вичерпного переліку випадків, який визначений у статті 134 Земельного кодексу України

## Кейс 5: Відчуження земельної ділянки приватної власності чи передача її у користування (без зміни цільового призначення)

Порівняно із землями державної чи комунальної власності, проводити трансакції із земельними ділянками приватної власності, відомості за якими внесені до Державного земельного кадастру, набагато простіше, оскільки для таких земель не потрібно розробляти землевпорядну документацію. Регулювання таких трансакцій здійснюється відповідно до статей 93, 102-1, 124-126, 131-133 Земельного кодексу України, Цивільного кодексу України, законів України «Про оренду землі», «Про нотаріат», «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та обтяжень».

По таких земельних ділянках укладаються цивільно-правові договори між їх власниками та особами, які бажають їх одержати у власність чи користування. Витрати часу учасників трансакції на практиці у цьому кейсі становитимуть від **2-х** до **10-ти** днів.

### БЛОК-СХЕМА 5: ВІДЧУЖЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ПРИВАТНОЇ ВЛАСНОСТІ ЧИ ПЕРЕДАЧА ЇЇ У КОРИСТУВАННЯ (БЕЗ ЗМІНИ ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ)

Продаж або передача у користування земельної ділянки приватної власності (без зміни її цільового призначення)				
	Видача витягу з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки	Проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки (за бажанням однієї із сторін)	Укладення та нотаріальне посвідчення договору. Для власності - посвідчення обов'язкове, для користування - добровільне	Реєстрація речового права на земельну ділянку
Термін виконання	До 3 роб. днів	Від 3 до 7 роб. днів	У день звернення	До 5 роб. днів
Вартість	Безкоштовно	Від 300 до 1500 грн	1% від ціни у разі відчуження, 0,01% від оцінки у разі оренди*	Для права власності - 162,4 грн., для користування - 81,2 грн
Набувач земельної ділянки				
Власник земельної ділянки				
Територіальний орган Держгеокадастру в районах (містах)				
Оцінювач з експертної грошової оцінки земельних ділянок				
Реєстраційна служба, нотаріус або ЦНАП				

\* Державне мито у розмірі 1% від суми договору у разі відчуження земельної ділянки та 0,01% від нормативної грошової оцінки земельної ділянки у разі передачі її в оренду чи суборенду. Додатково, оплата послуг нотаріуса за договором, крім державних нотаріусів

До інструментів, які регулюють відносини для таких кейсів, відносяться:

- ◆ **нормативна грошова оцінка земельної ділянки** (використовується для визначення розміру державного мита у разі відчуження земельної ділянки або визначення розміру орендної плати за земельну ділянку);
- ◆ **експертна грошова оцінка земельної ділянки** (може добровільно замовлятися однією із сторін договору для визначення вартості земельної ділянки);
- ◆ **державне мито** (якщо земельна ділянка відчужується);
- ◆ **нотаріальне посвідчення цивільно-правового договору**, у разі відчуження земельної ділянки обов'язкове, а у разі договору оренди, емфітевзису чи суперфіцію, добровільне;
- ◆ **державна реєстрація речового права на земельну ділянку** реєстратором прав.



## Кейс 6: Відчуження земельної ділянки приватної власності чи передача її у користування (із зміною цільового призначення)

При придбанні приватної земельної ділянки чи отриманні її в оренду для потреб будівництва, часто виникає потреба змінити її цільове призначення. Ініціювати цей процес можливо до чи після укладення договору із земельною ділянкою. У цьому кейсі ми розглянемо випадок, коли зміну цільового призначення земельної ділянки здійснює її власник до моменту укладання договору.

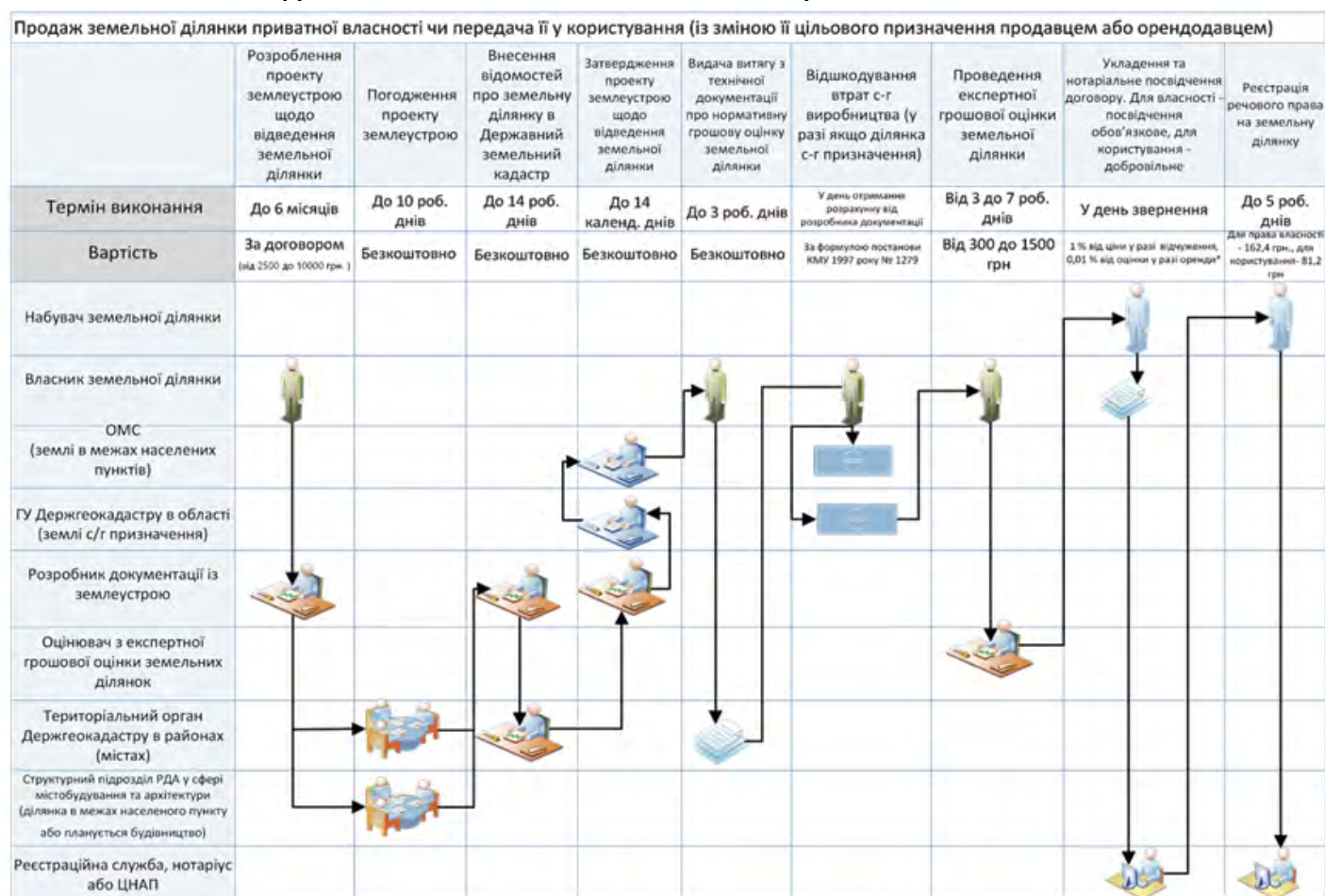
Зміна цільового призначення здійснюється через підготовку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки згідно із статтею 20 Земельного кодексу України із застосуванням всього переліку інструментів для розроблення таких проектів. Підготовка та розгляд таких проектів відбувається швидше, ніж формування нової земельної ділянки, оскільки межі такої земельної ділянки зазвичай вже є встановленими. Ця процедура також має ризик затягнутись на строк до **3** років у великих населених пунктах.

**Слід пам'ятати, що не по всіх приватних земельних ділянках можливо змінити цільове призначення.**

Зокрема, не можна змінити цільове призначення земельних ділянок:

- ♦ товарного с-г виробництва та особистого селянського господарства, сформованих за рахунок земельних часток (паїв) у зв'язку із мораторієм (пункт 15 Перехідних положень Земельного кодексу України).
- ♦ якщо функціональне призначення зони (території), на якій вони знаходяться, не відповідає цільовому призначення земельної ділянки.

### БЛОК-СХЕМА 6: ВІДЧУЖЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ПРИВАТНОЇ ВЛАСНОСТІ ЧИ ПЕРЕДАЧА ЇЇ У КОРИСТУВАННЯ (ІЗ ЗМІНОЮ ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ)



\* Державне мито у розмірі 1% від суми договору у разі відчуження земельної ділянки та 0,01% від нормативної грошової оцінки земельної ділянки у разі передачі її в оренду чи суборенду. Додатково, оплата послуг нотаріуса за договором, крім державним нотаріусом

Якщо змінюється цільове призначення сільськогосподарської земельної ділянки, потрібно здійснити відшкодування втрат с-г виробництва згідно із статтею 207 Земельного кодексу України.

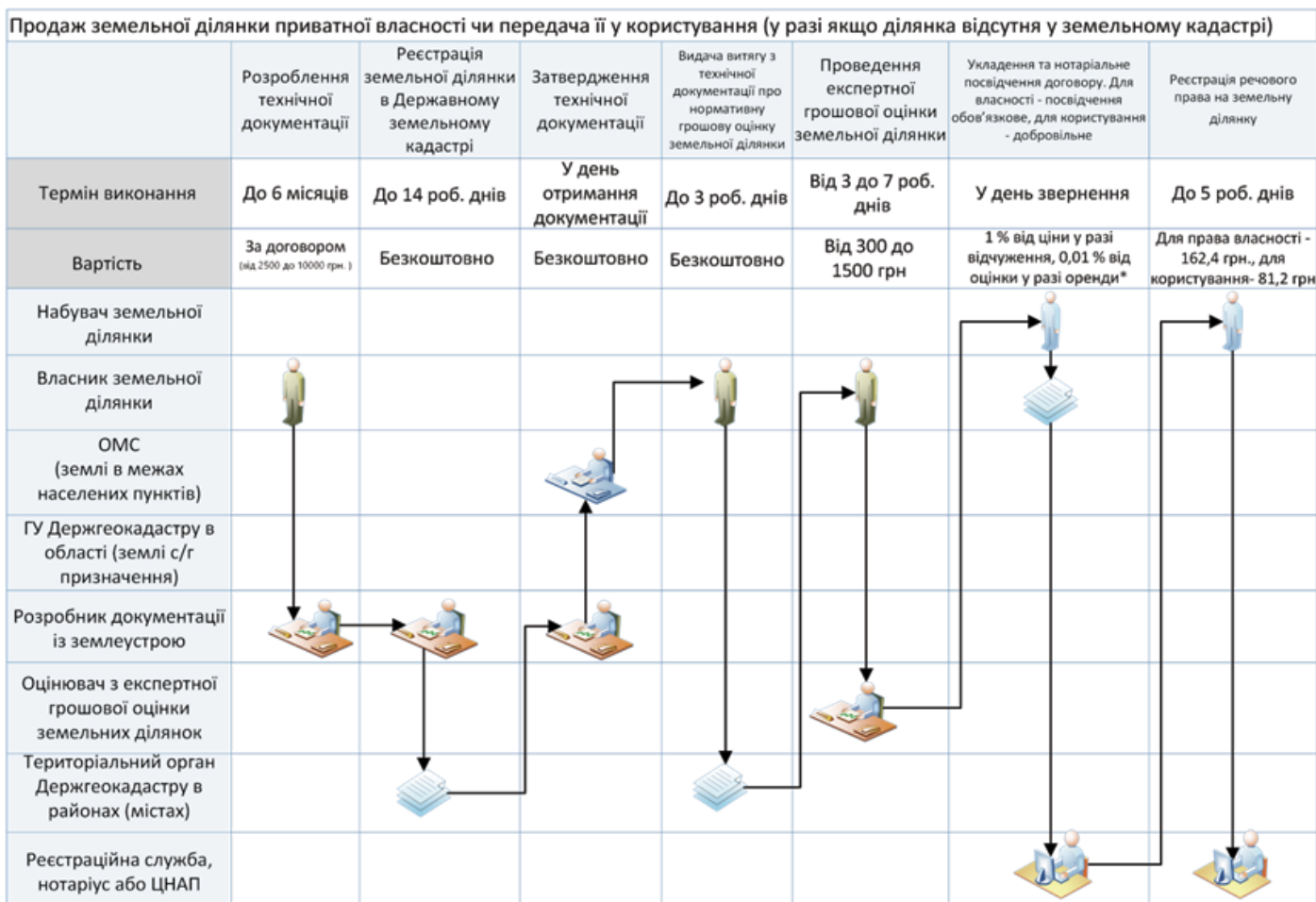
Проведення зміни цільового призначення земельної ділянки підтверджується витягом з Державного земельного кадастру. Після чого, для передачі приватної земельної ділянки іншій особі необхідно реалізувати заходи, які зазначені у Кейсі 5.

## Кейс 7: Відчуження земельної ділянки приватної власності чи передача її у користування (ділянка відсутня у земельному кадастрі)

Внаслідок того, що створення Державного земельного кадастру відбувалось поступово і, в тому вигляді, в якому він зараз є, кадастр виник тільки на початку 2013 року, до нього не внесено відомості про **3 млн** земельних ділянок. Це, насамперед, випадки оформлення земельних ділянок до 2004 року, коли відомості про них не формувались у вигляді електронних документів.

Якщо виникає потреба провести трансакцію із земельною ділянкою, відомості по якій відсутні у земельному кадастрі, потрібно, в першу чергу, їх туди внести. Здійснюється це шляхом розроблення технічної документації із встановлення (відновлення) меж земельної ділянки, електронного документа про земельну ділянку і подачі їх державному кадастровому реєстратору згідно із пунктом 2 Прикінцевих та перехідних положень закону України «Про Державний земельний кадастр».

### БЛОК-СХЕМА 7: ВІДЧУЖЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ПРИВАТНОЇ ВЛАСНОСТІ ЧИ ПЕРЕДАЧА ЇЇ У КОРИСТУВАННЯ (ДІЛЯНКА ВІДСУТНЯ У ЗЕМЕЛЬНОМУ КАДАСТРІ)



\* Держане мито у розмірі 1 % від суми договору у разі відчуження земельної ділянки та 0,01 % від нормативної грошової оцінки земельної ділянки у разі передачі її в оренду чи суборенду. Додатково, оплата послуг нотаріуса за договором, крім державних нотаріусів

Підтвердженням внесення відомостей про земельну ділянку до Державного земельного кадастру є витяг з нього. Після чого, для передачі приватної земельної ділянки іншій особі необхідно реалізувати заходи, які зазначені у кейсі 5.

## ОСНОВНІ ПРОБЛЕМИ ОФОРМЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

У процесі дослідження державного регулювання формування та отримання земельної ділянки при новому будівництві, виявлено, що проблеми оформлення земельної ділянки та ринку земель не однакові. При оформленні окремої земельної ділянки виникають проблеми у безпосередніх учасників транзакції. Спираючись на їх відгуки можливо зорієнтуватись у дійсних причинах проблем.

Проблеми ринку земель озвучують здебільшого не учасники транзакцій, а його аналітики, представники асоціацій та громадських організацій. Таке висвітлення проблематики не є неупередженим, і враховує інтереси певної групи стейкхолдерів, яку представляють експерти.

**Проблема бізнес-процесу – складність оформлення земельної ділянки.** Суть цієї проблеми полягає в тому, що для оформлення земельної ділянки зацікавленій особі зазвичай потрібно:

- 1 **Зібрати та використати багато документів.**  
*Наприклад, у разі формування та викупу земельної ділянки із земель державної або комунальної власності (кейс 2) потрібно використати 57 документів.*
- 2 **Пройти значну кількість процедур.**  
*Наприклад, у випадку оформлення земельної ділянки за допомогою аукціону, потрібно пройти 15 процедур.*
- 3 **Здійснити неодноразові контакти із різними стейкхолдерами.**  
*У даному випадку маєтсья на увазі, що при оформленні земельної ділянки, зацікавленій особі потрібно буде звертатись до державних службовців органів влади, представників органів місцевого самоврядування, землевпорядників, оцінювачів, нотаріусів, суміжників земельної ділянки та працівників центру надання адміністративних послуг.*
- 4 **Визначитись із діями на етапах колізій чи прогалін законодавства.**  
*Наприклад, у випадках: конкуренції цільового та функціонального призначення (використання) земель (територій); за умови погодження меж ділянки із суміжними землевласниками та землекористувачами; при відсутності у кадастрі відомостей про обмеження використання земель і коли за законом вони існують тощо.*

**Масштаб проблеми** складності оформлення земельної ділянки (кількість осіб, на яких вона поширюється або негативно впливає). оцінюється у **600-800 тис.** громадян щорічно – на рівні кількості осіб, які протягом року оформлюють земельні ділянки.

**Рівень гостроти** цієї проблеми (ставлення до неї носіїв проблеми (тих хто від неї страждає)) можна назвати середнім та таким, що не потребує швидкого реагування. Проте вирішення необхідно реалізовувати цілеспрямовано, послідовно та поступово.

**Динаміку вирішення проблеми** складності оформлення земельної ділянки (з точки зору її розвитку в часі) упродовж останніх 3 років можна охарактеризувати як «нейтральну». Оскільки, з однієї сторони протягом цього часу з'явилися успішні приклади дерегуляції у сфері земельних відносин, а з іншої сторони – у цій сфері з'являються нові види регуляцій. Таким чином, не можна стверджувати у повному обсязі ні про позитивну, ні про негативну динаміку вирішення проблеми.

## Причини появи проблеми складності оформлення земельної ділянки полягають у:

- ◆ бажанні зберегти та збільшити контроль за оформленням земельних ділянок у державних службовців у межах їх посад та компетенції;
- ◆ бажанні зберегти чи збільшити ринок та рівень доходів у акредитованих (сертифікованих) господарюючих суб'єктів у сфері земельних відносин чи пов'язаних з ними сферах;
- ◆ конкуренції органів влади за сферу поширення повноважень та конкуренції професійних спільнот за розвиток їх галузей знань.

Ці причини не простежуються при поверхневому аналізі. Носії цих проблем, здебільше, або не ідентифікують ці причини, або взагалі заперечуватимуть їх наявність. Така ситуація пояснюється тим, що проблеми оформлення земельної ділянки рідко досліджуються комплексно. Зазвичай обирають окремих етап та здійснюють спроби дерегуляції окремого інструмента (дозволу, погодження, висновку). При цьому не враховується, що першопричини проблем накопичувалися поступово, еволюційним шляхом.

Оскільки земля була та є дорогим та обмеженим ресурсом, з початком приватизації навколо найбільш привабливих земель почали виникати конфлікти та земельні спори між різними стейкхолдерами. Для того щоб зменшити кількість конфліктів, спеціалісти різного профілю, кожний на своєму етапі оформлення земельної ділянки, пропонували все більше та більше різноманітних інструментів державного регулювання. За підсумками, до 2013 року більшість прогалин оформлення земельних ділянок вдалось врегулювати на законодавчому рівні за допомогою різних інструментів та процедур. Але, якщо кількість прогалин та колізій дійсно зменшилась, то процедура оформлення земельної ділянки суттєво ускладнилась: інструментів регулювання стало більше і вони почали дублювати один одного у сфері координації одного міністерства. Наприклад, інструментами, які дублюють один одного:

- ◆ у сфері повноважень Мінагрополітики та Держгеокадастру: погодження землевпорядної документації, експертиза землевпорядної документації та внесення відомостей до Державного земельного кадастру.
- ◆ у сфері повноважень Мін'юсту: нотаріальне посвідчення правочину із земельною ділянкою та державна реєстрація речового права на земельну ділянку.

Кожний структурний підрозділ органів державної влади, який відповідальний за дію інструментів та процедур у сфері земельних відносин їх «зберігає», «захищає» та вдосконалює. Однак, такі структурні підрозділи у більшості випадків категорично проти припинення їх дії, навіть якщо інструменти повністю дублюють один одного. Така ситуація пояснюється тим, що припинення дії інструмента може призвести до скорочення цілого структурного підрозділу, скорочення штату органу влади чи навіть, звуження певного виду ринку господарських робіт, виконанню яких навчають у вищих навчальних закладах.

Наприклад, декілька змін державного регулювання, які можуть кардинально змінити ситуацію на ринках окремих видів господарських робіт та підготовки молодих спеціалістів:

- ◆ припинення нотаріального посвідчення правочинів із земельними ділянками на користь державної реєстрації речового права на земельну ділянку – суттєво змінить ринок нотаріальних послуг;
- ◆ припинення обмеження передавати земельну ділянку для будівництва тільки за наявності плану зонування території чи детального плану



територій – суттєво змінить ринок робіт із розроблення містобудівної документації;

припинення використання паперової землепорядної документації на користь переходу до застосування електронних документів – суттєво змінить вартість робіт на ринку землепорядних робіт.

Також існує конкуренція між трудовими колективами органів влади та цілими професійними спільнотами, що тільки сприяє збільшенню кількості інструментів державного регулювання.

*Типовим прикладом конкуренції між органами державної влади, є випадок конфлікту між Держгеокадастром та Мін'юстом. Через наявність такого конфлікту повноважень та інтересів, закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та обмежень» де-факто не діяв протягом 10 років (з 2003 по 2013 рік). У результаті такого протистояння, у 2013 році утворилось два окремих види державної реєстрації: реєстрація земельної ділянки у Державному земельному кадастрі та реєстрація речового права на земельну ділянку у Державному реєстрі прав.*

*Наочним прикладом конкуренції професійних спільнот є землепорядники та містобудівники, які використовують неузгоджені види цільового та функціонального призначення (використання) земель (територій) при підготовці землепорядної та містобудівної документації. Ці документації використовують треті особи – набувачі земельних ділянок, органи місцевого самоврядування і майже завжди по цим видам земель (територій) у них виникають запитання їх узгодження та співвідношення.*

Загалом, проблема складності оформлення земельних ділянок орієнтовно зрозуміла кожному експерту у сфері земельних відносин. Її можливо було б вирішити впродовж декількох років шляхом поступової дерегуляції та впровадження новітніх технологій. Але такі ініціативи суперечить самим інтересам суб'єктів. Органи влади, асоціації профільних спеціалістів та навчально-наукові установи не можуть швидко зробити такий стрибок. Він буде сприйматись негативно вузьким колом професійної спільноти, спричинить обмеження їх джерел доходу і поступово може призвести до припинення їх діяльності внаслідок спрощення та автоматизації технологічних процесів.

**Від проблеми складності оформлення земельної ділянки є інші, похідні проблеми, такі як:**

- ◆ тривалість оформлення земельної ділянки;
- ◆ високий рівень корупції у сфері земельних відносин;
- ◆ запутаність процедури оформлення земельної ділянки;
- ◆ непрозорість процедури оформлення земельної ділянки;
- ◆ збитки добросовісного набувача ділянки від ініціатив її експропріації.

**Довготривалість оформлення земельної ділянки**, як проблема притаманна тим транзакціям із земельними ділянками, для яких потрібно виготовити землепорядну документацію. У таких випадках оформлення земельної ділянки може затягнутись **від 3 місяців до 3 років**. На вторинному ринку земель, коли відомості про приватну земельну ділянку вже є у Державному земельному кадастрі, передати її у власність чи користування можливо упродовж **1** дня, але зазвичай на це витрачають один або два тижні. Разом з тим, навіть по вже сформованій земельній ділянці державної або комунальної власності, передача її у приватну власність чи користування може затягнутись на термін до **1,5** року в залежності від рівня знань та зацікавленості у такій транзакції органу державної влади чи органу місцевого самоврядування (розпорядника земель).



**Високий рівень ризиків корупції** при оформленні земельних ділянок із земель державної або комунальної власності. Також можливі ризики корупції із земельними ділянками приватної власності, наприклад, коли занижується рівень експертної грошової оцінки для зменшення розміру податку на доходи фізичної особи або при продажу земельної ділянки особистого селянського господарства, яка сформована за рахунок земельних часток (паїв).

Рівень збитків держави через корупційні злочини у сфері земельних відносин, які розслідуються з 2015 року, становить **450 млн грн**<sup>1</sup>.

Рівень корупції у земельній сфері можливо суб'єктивно оцінити із репортажів засобів масової інформації про розслідування дій, пов'язаних із земельними ділянками.

Зв'язок складності оформлення земельної ділянки та пов'язаного з цим високого рівня ризиків корупції, пояснюється наступним чином: чим більше комплексна процедура оформлення земельної ділянки передбачає застосування різних інструментів, тим більше ризиків їх порушення, а відповідно – ризиків корупції, що спрямована на уникнення відповідальності за такі порушення.

Однак, на рівень корупції впливає не тільки складність оформлення земельної ділянки. Причини корупції можуть бути також іншого характеру.

Наприклад, серед найвагоміших умов високого рівня корупції у сфері земельних відносин виділяють такі:

- ◆ наявність механізму безоплатної приватизації земельних ділянок громадянами України, коли хабар дається для оформлення земельної ділянки шляхом її безоплатної приватизації;
- ◆ наявність практики пошуку формальних причин для відмови у подальшому оформленні документів, коли хабар дається з метою відсутності формальної відмови на певному етапі;
- ◆ відсутність прозорого розподілу всіх земель на види із відображенням меж видів таких земель у крупному масштабі, коли хабар дається для оформлення земельної ділянки під будівництво на території лісів, прибережної захисної смуги чи іншої охоронюваної території.

Якщо прояви корупції у сфері земельних відносин розглянути комплексно, то вона поширена серед таких видів діяльності:

- ◆ при оформленні земельних ділянок;
- ◆ при інспекційній діяльності, пов'язаній із земельними відносинами;
- ◆ при кримінальному провадженні, пов'язаному із земельними відносинами.

Корупція під час інспекційної діяльності проявляється у тому, щоб дати хабар інспектору з метою ігнорування ним порушення земельного законодавства. *Наприклад, у випадку самозахоплення земельної ділянки чи її використання не за цільовим призначенням.*

Корупція при кримінальному провадженні проявляється через факт дачі хабаря працівникові правоохоронних органів для закриття кримінальної справи чи зменшення міри покарання за правопорушення, пов'язані із земельною ділянкою.

З огляду на вищезазначені приклади, можна зробити висновок, що причиною корупції прямо не виступає складність оформлення земельної ділянки. Але така складність супроводжує, охоплює або доповнює причини проявів корупції.

<sup>1</sup> Офіційна інформація Національного антикорупційного бюро України (травень 2018) – <https://bit.ly/2rscrZp>

У підсумку можна констатувати, що корупція у сфері земельних ресурсів має чіткий причинно-наслідковий характер. А саме:

- ◆ надмірність «земельних» правил обумовлює їх порушення;
- ◆ для уникнення відповідальності за порушення, використовують хабарі;
- ◆ для уникнення відповідальності за хабарі, використовують хабарі.

Заплутаність процедури оформлення земельної ділянки чітко простежується на прикладі кейсів, зазначених у розділі 2.2 цієї зеленої книги.

Заплутаність процедур може бути проілюстрована залежністю переліку інструментів регулювання при оформленні земельних ділянок від таких факторів:

- ◆ віднесення земельної ділянки до земель державної, комунальної, колективної чи приватної власності;
- ◆ наявності речових прав на земельну ділянку у інших осіб на момент транзакції із нею;
- ◆ наявності відомостей про земельну ділянку у Державному земельному кадастрі;
- ◆ наявності містобудівної, планувальної, землепорядної, лісовпорядної, екологічної документації на територію, по якій формуватиметься земельна ділянка;
- ◆ наявності у користувачів земельної ділянки документів, що підтверджують речове право на земельну ділянку;
- ◆ виду документації із землеустрою, за допомогою якого формується земельна ділянка;
- ◆ виду особи, яка звертається за оформленням земельної ділянки: фізична чи юридична особа;
- ◆ виду громадянства фізичної особи – заявника: громадянин України, особа без громадянства чи іноземець;
- ◆ походження юридичної особи – заявника: іноземна юридична особа, юридична особа з іноземними інвестиціями чи юридична особа України;
- ◆ наявності різних видів офіційних матеріалів та документації на територію, по якій формується земельна ділянка;
- ◆ виду правочину із земельною ділянкою, за допомогою якого передаються речові права на неї;
- ◆ виду речового права, який набуватиметься заявником: право власності, оренди, суборенди, емфітевзис, суперфіцій, сервітут чи право постійного користування земельною ділянкою;
- ◆ одержання земельної ділянки безоплатно чи платно;
- ◆ наявності на земельній ділянці господарської будівлі, житлової будівлі чи відсутності на ній будівель;
- ◆ існуючого та проектного стану угідь земельної ділянки;
- ◆ поширення обмежень у використанні земель на територію земельної ділянки;
- ◆ практики виконавців робіт та послуг щодо оформлення земельної ділянки;
- ◆ регіональної практики при оформленні земельних ділянок.

Заплутатись у процедурі оформлення земельної ділянки можуть заявники, посередники, органи державної влади, органи місцевого самоврядування, суди та правоохоронні органи. Як наслідок, факт плутанини при оформленні спричиняє додаткові витрати їх праці, коштів та часу, а також може викликати претензії з боку інших осіб та конфлікти між ними.

**Непрозорість оформлення земельної ділянки.** Формально процедура оформлення земельних ділянок здається прозорою, оскільки в нас є [Публічна кадастрова карта](#) та [сервіси перегляду відомостей](#) Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та обтяжень. У реальності, ці електронні системи відображають тільки частково процедуру оформлення земельної ділянки та майже не відображають історію змін із земельною ділянкою.

По-перше, **непрозорими є вихідні дані ще на самому початку прийняття управлінських рішень щодо державних та комунальних земель.** Не відомо чи оформленні відповідні землі іншим особами, адже у земельному кадастрі відсутні повні відомості про сформовані земельні ділянки. Не завжди чітко зрозуміло, які території до якої категорії земель чи функціонального призначення відносяться. Наповнення земельного кадастру, забезпечення узгодженості та прозорості видів земель у мережі Інтернет досить важке завдання, але без цієї роботи завжди будуть випадки невдоволення стейкхолдерів при виділенні нових земельних ділянок.

По-друге, **інформація про вільні землі для інвестиційного освоєння є обмеженою і нечіткою.** Більшість інвесторів не розуміють, яким чином можна виявляти землі для набуття у власність чи користування. Місцеві електронні системи, на яких відображаються території для інвестиційного освоєння ще до об'яви аукціону не поширені на практиці. *Наприклад, такою електронною системою є [інвестиційна мапа міста Миколаїв](#), на якій відображаються території, які пропонуються для інвестиційного освоєння. Однак таких прикладів відкритості в Україні одиниці.*

По-третє, **до етапу державної реєстрації земельної ділянки у відкритому доступі не відображаються відомості про орієнтовні межі майбутньої земельної ділянки.** Це призводить до випадків претензій третіх осіб, які виникають після оформлення земельної ділянки та початку її використання. Запровадження прозорості щодо меж земельних ділянок допоможе завчасно виявляти претензії третіх осіб щодо майбутньої земельної ділянки вже на перших етапах проектування.

По-четверте, **недобросовісні набувачі земельних ділянок здійснюють поділ чи об'єднання земельних ділянок, багаторазову передачу їх між різними фізичними та юридичними особами.** Це робиться з метою внесення плутанини для прикриття неправомірних дій із землями, Такі ситуації можна було б відслідковувати за умови відображення у відкритому доступі історії змін із земельними ділянками.

Також **при оформленні вільної від забудови земельної ділянки у її потенційного набувача завжди існує ризик, що ділянку може оформити паралельно інша особа.** Такі випадки найбільш поширені під час реалізації кейсу безоплатної приватизації (кейс 1). *Наприклад, у випадку подання клопотання на одержання дозволу щодо відведення земельної ділянки до місцевої влади, особа зазначає територію, яка зацікавила її. Ця інформація стає доступною через органи місцевої влади, іншій особі – умовному «конкуренту». Конкурент, як правило, використовуючи корупційні механізми, отримує дозвіл на оформлення земельної ділянки швидше, ніж це зробить перший заявник. Такі випадки впливають на інвестиційний клімат в країні, обурюють громадян та викликають негативне ставлення до всіх органів місцевої влади.*

Наслідком проблеми непрозорості є претензії та протести, які виникають у зацікавлених сторін вже на пізніх етапах діяльності через порушення земельного законодавства. На практиці, такими стейкхолдерами найчастіше є:

- ◆ громадськість, яка протестує проти ущільнення забудови;
- ◆ власники земельних ділянок, відомості по яких були не внесені до земельного кадастру та на їх території виділили земельну ділянку іншій особі;
- ◆ добросовісні набувачі земельних ділянок чи приміщень у новобудові, у випадках коли опротестовується виділення земельних ділянок та їх забудова правоохоронними органами.

Збитки добросовісного набувача ділянки від ініціатив її експропріації. Ця проблема є похідною від проблеми прозорості оформлення земельної ділянки. Суть її полягає у тому, що земельні ділянки можуть бути оформлені із порушенням законодавства, але в подальшому – передані у власність чи користування їх добросовісним набувачам. Треті особи можуть дізнатись про таку ситуацію і разом із правоохоронними органами опротестувати оформлення такої земельної ділянки у суді для повернення її у державну чи комунальну власність. Добросовісні набувачі у таких випадках залишаються заручниками ситуації, оскільки їм не завжди легко знайти продавців земельної ділянки та повернути свої кошти. Найбільш поширені такі випадки із земельними ділянками для житлового будівництва, які оформлені на території лісів, природно-заповідного фонду чи на території іншого розпорядника земель державної або комунальної власності.

Подібні ситуації ще більше ускладнюються, коли на земельних ділянках починається будівництво багатоквартирних будинків і третіми особами оскаржується законність такого будівництва. У таких випадках, заручниками ситуації стають не тільки землевласники чи землекористувача, але й майбутні власники квартир у таких будинках.

**!** *Земельне законодавство України написано таким чином, що без порушень у більшості випадків не можливо оформити земельну ділянку.*

Обізнаному в особливостях державного регулювання та судовій практиці у сфері земельних відносин юристові не складно опротестувати виділення будь якої земельної ділянки в Україні. При цьому, існує висока вірогідність, що таке опротестування виявиться успішним. Чим більш складна процедура використовувалась для оформлення земельної ділянки, тим більше випадків порушень законодавства можна виявити на різних етапах її оформлення. Як наслідок – більша імовірність того, що у разі опротестування, земельна ділянка може бути повернута у державну чи комунальну власність.

На практиці, такі судові спори вирішуються на користь добросовісних набувачів земельних ділянок. Однак вони вимушені звертатися за захистом своїх прав до юристів, платити їм та витратити свій час у суді. Такі судові спори можуть затягнутись на період від **6** до **18** місяців, а якщо відкривається кримінальна справа то строк збільшується щонайменше на **6** місяців. Звичайно, що у період судового провадження власник чи користувач земельної ділянки демотивований здійснювати по ній будь-які земельні поліпшення.

Якщо вищевикладені випадки виникають у іноземних інвесторів, це загальмовує розвиток або взагалі припиняє їх бізнес в Україні. У сфері міжнародних відносин, такі випадки створюють для України негативний інвестиційний імідж країни із слабкою системою захисту права власності.

## 3 | ФОРМУВАННЯ ПЕРЕЛІКУ РІШЕНЬ ДЛЯ ОПТИМІЗАЦІЇ ПРОЦЕДУРИ ОФОРМЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

### 3.1

#### НОРМАТИВНО-ПРАВОВА БАЗА, ЯКА РЕГУЛЮЄ ОФОРМЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

На даний час, при оформленні земельних ділянок застосовуються положення близько **50** нормативно-правових актів України<sup>1</sup>.

Їх застосування залежить від способу оформлення та виду земельної ділянки. Для кожного кейсу, які розглядаються в цій Зеленій книзі, використовуватиметься різний перелік нормативно-правових актів.

На наш погляд, досліджувати нормативно-правові актів минулих періодів актуально з огляду на необхідність розуміння історії оформлення **22 млн** сформованих в Україні земельних ділянок. Знання такої історії є корисною інтелектуальною базою для майбутніх ініціатив щодо вдосконалення комплексних процедур оформлення земельних ділянок.

*Для того щоб зорієнтуватись у нормативно-правових актах, які регулювали земельні відносини в Україні з 1991 по 2007 рік, існує можливість використовувати їх тематичні збірники:*

Земельний кодекс України з постатейними матеріалами: Збірник нормативно-правових актів та матеріалів судової практики: Видання 2-е. За станом нормативно-правових актів та актів органів судової влади на 1 лютого 2007 року/ Упорядник А.М. Мірошниченко. Науковий редактор В.В. Носік. – К.: Романчук Р.С., 2006 – 720 с. ISBN 978-966-96786-1-4;

Земельні відносини в Україні: законодавчі акти і нормативні документи/ Держкомзем України.– К: Урожай, 1998 – 816 с. ISBN 966-05-0148-X.

<sup>1</sup> Узагальнений перелік нормативно-правових актів, що найчастіше застосовуються при оформленні земельних ділянок, наведений у додатках



## 3.2

# ВИДИ ДОКУМЕНТІВ, ЯКІ ВИКОРИСТОВУЮТЬСЯ ДЛЯ ОФОРМЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Кількість документів, які надаються для оформлення земельної ділянки та створюються під час цієї комплексної процедури, буде відрізнятися для кожного окремого кейсу оформлення земельної ділянки. Ми розглянемо тільки види документів, які використовуються у кейсах 2 та 5. Саме за допомогою цих кейсів, можливо зорієнтуватись у кількості документів, які зазвичай використовуються при оформленні земельних ділянок на первинному (кейс 2) та вторинному (кейс 5) ринку земель.

Крім зазначених у цьому розділі документів використовуються й інші документи, які виникають під час реалізації процедур інших кейсів. Наприклад, у випадках вилучення земельних ділянок із постійного користування; зміни цільового призначення особливо цінних земель; поділу чи об'єднання земельних ділянок; виправлення помилок у відомостях про земельну ділянку<sup>1</sup>.

### ПЕРЕЛІК ДОКУМЕНТІВ, ЯКІ ПОДАЮТЬСЯ АБО УТВОРЮЮТЬСЯ ПІД ЧАС ПРОЦЕДУРИ ВИДІЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ІЗ ЗЕМЕЛЬ ДЕРЖАВНОЇ АБО КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ, КОЛИ НА ЦІЙ ДІЛЯНЦІ Є НЕЖИТЛОВА БУДІВЛЯ І ДІЛЯНКА ПРОДАЄТЬСЯ ВЛАСНИКУ БУДІВЛІ ШЛЯХОМ ВИКУПУ, БЕЗ ПРОВЕДЕННЯ АУКЦІОНУ (КЕЙС 2):

№	НАЗВА ДОКУМЕНТУ	ПОСИЛАННЯ НА ПОЛОЖЕННЯ НОРМАТИВНО-ПРАВОВОГО АКТА, ЯКИЙ ПЕРЕДБАЧАЄ ТАКИЙ ДОКУМЕНТ ТА (АБО) ПОЯСНЕННЯ ЗАСТОСУВАННЯ ДОКУМЕНТА
1	Клопотання про надання дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки	Частина 2 статті 128 <a href="#">Земельного кодексу України</a>
2	Копія документу, що посвідчує фізичну особу (для фізичних осіб)	Пункт «б» частини 2 статті 128 <a href="#">Земельного кодексу України</a>
3	Копія ідентифікаційний номеру для фізичних осіб чи виписка з державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб підприємців та громадських формувань	Із практики. Для підтвердження відомостей про ідентифікаційний номер фізичної особи чи код юридичної особи, який зазначається у складі електронного документа про земельну ділянку згідно із пунктом 70 у Вимогах до змісту, структури і технічних характеристик електронного документа <a href="#">Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051</a> .
4	Копія статуту чи установчого договору юридичної особи (для юридичних осіб)	Пункт «б» частини 2 статті 128 <a href="#">Земельного кодексу України</a>
5	Графічні матеріали, на яких зазначено бажане місце розташування та розмір земельної ділянки	По аналогії із статтею 118 та 123 <a href="#">Земельного кодексу України</a> , щоб розпорядник земель державної або комунальної власності зрозумів орієнтовно де та якої конфігурації планується сформувати земельну ділянку
6	Документ, що посвідчує право власності на нерухоме майно (будівлю та споруду), розташованого на земельній ділянці	Пункт «а» частини 2 статті 128 <a href="#">Земельного кодексу України</a>

<sup>1</sup> Випадки подібних кейсів та застосування інших унікальних документів досить чисельні у практиці, але можуть заплутати читача та не дозволять йому виявити загальну картину державного регулювання обігу земель. З цієї причини автори цієї зеленої книги зосередилися на аналізі більш типових випадків

№	НАЗВА ДОКУМЕНТУ	ПОСИЛАННЯ НА ПОЛОЖЕННЯ НОРМАТИВНО-ПРАВОВОГО АКТА, ЯКИЙ ПЕРЕДБАЧАЄ ТАКИЙ ДОКУМЕНТ ТА (АБО) ПОЯСНЕННЯ ЗАСТОСУВАННЯ ДОКУМЕНТА
7	Супровідні, пояснювальні документи, протоколи нарад та засідань органу державної влади чи органу місцевого самоврядування, який приймає рішення про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки	Постанова Кабінету Міністрів України від 17.01.2018 № 55 «Деякі питання документування управлінської діяльності», Інструкції з діловодства органів місцевого самоврядування та об'єднаних територіальних громад. Зазвичай чим більш економічно розвинутий населений пункт із значною кількістю та/або щільністю населення, тим більш частіше зустрічаються такі види документів. У селах чи селищах такі документи взагалі можуть не виникати.
8	Дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки	Частина 3 статті 128 <a href="#">Земельного кодексу України</a>
9	Дозвіл на проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки	Частина 3 статті 128 <a href="#">Земельного кодексу України</a>
10	Договір на розроблення проекту щодо відведення земельної ділянки	Стаття 26 закону України «Про землеустрій» та Типовий договір про розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 04.03.2004 № 266
11	Завдання на виконання робіт (щодо відведення земельної ділянки)	Стаття 50 закону України «Про землеустрій» та Додаток 1 до Типового договору про розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 04.03.2004 № 266
12	Календарний план виконання робіт (щодо відведення земельної ділянки)	Додаток 2 до Типового договору про розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 04.03.2004 № 266
13	Протокол погодження договірної ціни на виконання робіт	Додаток 3 до Типового договору про розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 04.03.2004 № 266
14	Довіреність (на представлення інтересів замовника робіт із землеустрою у органах влади та місцевого самоврядування)	Глава 17 «Представництво» <a href="#">Цивільного кодексу України</a>
15	Документи у яких містяться вихідні дані для проведення робіт щодо відведення земельної ділянки (витяги та вкопювання із топографо-геодезичних планів, карт, місцевих чи приватних ГІС, містобудівних кадастрів, матеріалів інвентаризації земель, містобудівної документації)	Із практики та пунктів 2.1-2.4 Інструкції встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками, затвердженої <a href="#">наказом Держкомзему від 18.05.2010 № 376</a> . Наприклад у випадках коли потрібно виявити результати останньої топографо-геодезичної зйомки, відомості про пункти місцевої геодезичної мережі, інженерних комунікацій, обмежень у використанні земель (територій), функціональних зон, сформованих земельних ділянок, відомості по яких не внесені до Державного земельного кадастру.
16	Пояснювальна записка у складі проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки	Стаття 50 <a href="#">закону України «Про землеустрій»</a>
17	Копія клопотання (заяви) про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки	Стаття 50 <a href="#">закону України «Про землеустрій»</a>

№	НАЗВА ДОКУМЕНТУ	ПОСИЛАННЯ НА ПОЛОЖЕННЯ НОРМАТИВНО-ПРАВОВОГО АКТА, ЯКИЙ ПЕРЕДБАЧАЄ ТАКИЙ ДОКУМЕНТ ТА (АБО) ПОЯСНЕННЯ ЗАСТОСУВАННЯ ДОКУМЕНТА
18	Заява про надання довідки з державної статистичної звітності про наявність земель та розподіл їх за власниками земель, землекористувачами, угіддями	Із практики. Для того щоб отримати довідку потрібно, як мінімум написати заяву на її отримання. Порядок надання цієї довідки законодавством не врегульований.
19	Довідка з державної статистичної звітності про наявність земель та розподіл їх за власниками земель, землекористувачами, угіддями	Стаття 50 <a href="#">закону України «Про землеустрій»</a>
20	Документ про координати пунктів Державної геодезичної мережі	Із практики, які базується на відмовах територіальних органів Держгеокадастру погоджувати проекти землеустрою без цього документу. Відмови обґрунтовувались Інструкцією встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками, затвердженої <a href="#">наказом Держкомзему від 18.05.2010 № 376</a> та Положення про порядок надходження, зберігання, використання та обліку матеріалів Державного картографо-геодезичного фонду України, затвердженого <a href="#">постановою Кабінету Міністрів України від 22.07.1999 № 1344</a> .
21	Матеріали геодезичних вишукувань та землевпорядного проектування	Стаття 50 <a href="#">закону України «Про землеустрій»</a>
22	Відомості про обчислення площі земельної ділянки	Стаття 50 <a href="#">закону України «Про землеустрій»</a>
23	Копія правовстановлюючого документа на об'єкт нерухомого майна (для об'єкту будівництва, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з середніми та значними наслідками, які розташовані на земельній ділянці)	Стаття 50 <a href="#">закону України «Про землеустрій»</a>
24	Акт приймання-передачі межових знаків на зберігання	Стаття 50 <a href="#">закону України «Про землеустрій»</a>
25	Акт перенесення в натуру (на місцевість) меж охоронних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон і зон особливого режиму використання земель за їх наявності (у разі формування земельної ділянки)	Стаття 50 <a href="#">закону України «Про землеустрій»</a>
26	Перелік обмежень у використанні земельної ділянки	Стаття 50 <a href="#">закону України «Про землеустрій»</a>
27	Заява про надання відомостей з Державного земельного кадастру (для отримання викопіювання з картографічної основи Державного земельного кадастру, кадастрової карти (плану))	Додаток 42 до Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого <a href="#">постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051</a>
28	Документ, що підтверджує оплату послуг з надання викопіювання з картографічної основи Державного земельного кадастру, кадастрової карти (плану)	Підпункт 2 пункту 166 Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого <a href="#">постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051</a>
29	Викопіювання з кадастрової карти (плану) або інші графічні матеріали, на яких зазначено бажане місце розташування земельної ділянки	Стаття 50 <a href="#">Закону України «Про землеустрій»</a> та додаток 7 до Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого <a href="#">постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051</a>

№	НАЗВА ДОКУМЕНТУ	ПОСИЛАННЯ НА ПОЛОЖЕННЯ НОРМАТИВНО-ПРАВОВОГО АКТА, ЯКИЙ ПЕРЕДБАЧАЄ ТАКИЙ ДОКУМЕНТ ТА (АБО) ПОЯСНЕННЯ ЗАСТОСУВАННЯ ДОКУМЕНТА
30	Кадастровий план земельної ділянки	Стаття 50 закону України «Про землеустрій»
31	Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки в електронному вигляді у PDF форматі (для погодження територіальним органом Держгеокадастру)	Тимчасовий порядок взаємодії між територіальними органами Державної служби з питань геодезії, картографії та кадастру на період реалізації пілотного проекту із запровадження принципу екстериторіальності погодження проектів землеустрою щодо відведення земельної ділянки територіальними органами Державної служби з питань геодезії, картографії та кадастру під час погодження проектів землеустрою щодо відведення земельної ділянки, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 31.08.2016 № 580.
32	Висновок про розгляд проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки територіального органу Держгеокадастру	Стаття 186-1 Земельного кодексу України, стаття 50 закону України «Про землеустрій» та Тимчасовий порядок взаємодії між територіальними органами Державної служби з питань геодезії, картографії та кадастру на період реалізації пілотного проекту із запровадження принципу екстериторіальності погодження проектів землеустрою щодо відведення земельної ділянки територіальними органами Державної служби з питань геодезії, картографії та кадастру під час погодження проектів землеустрою щодо відведення земельної ділянки, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 31.08.2016 № 580.
33	Паперова копія проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (для погодження органом містобудування та архітектури)	Стаття 186-1 Земельного кодексу України
34	Висновок органу містобудування та архітектури	Стаття 186-1 Земельного кодексу України
35	Паперові копії проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (для погодження проекту іншими органами державної влади за умов, що передбачені статтею 186-1 Земельного кодексу України).	Стаття 186-1 Земельного кодексу України
36	Висновки про погодження проекти землеустрою щодо відведення земельної ділянки (у випадках, передбачених статтею 186-1 Земельного кодексу України)	Стаття 186-1 Земельного кодексу України
37	Заява про державну реєстрацію земельної ділянки	Додаток 22 Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051
38	Електронний документ про земельну ділянку	Стаття 23 закону України «Про Державний земельний кадастр»
39	Поземельна книга на земельну ділянку	Стаття 25 закону України «Про Державний земельний кадастр»
40	Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку	Частина 8 статті 24 закону України «Про Державний земельний кадастр»
41	Договір на проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки	Стаття 15 закону України «Про оцінку земель»
42	Звіт про експертну грошову оцінку земельної ділянки	Стаття 20 закону України «Про оцінку земель» та пункт 1.11 Глави 2 Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженого наказом Мін'юсту від 22.02.2012 № 296/5

№	НАЗВА ДОКУМЕНТУ	ПОСИЛАННЯ НА ПОЛОЖЕННЯ НОРМАТИВНО-ПРАВОВОГО АКТА, ЯКИЙ ПЕРЕДБАЧАЄ ТАКИЙ ДОКУМЕНТ ТА (АБО) ПОЯСНЕННЯ ЗАСТОСУВАННЯ ДОКУМЕНТА
43	Звіт про експертну грошову оцінку земельної ділянки в електронному вигляді у складі Єдиної бази даних про оцінку	Пункт 172.3 статті 172 Податкового кодексу України
44	Рецензія на звіт про експертну грошову оцінку земельної ділянки	Статті 13 та 22 Закону України «Про оцінку земель»
45	Заява про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та передачу її шляхом викупу	Із практики. Органу державної влади чи органу місцевого самоврядування – розпоряднику земель державної або комунальної власності потрібно розуміти для чого йому подається проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки та на основі якого речового права зацікавлена особа хоче одержати земельну ділянку.
46	Супровідні, пояснювальні документи, протоколи нарад та засідань органу державної влади чи органу місцевого самоврядування, який приймає рішення про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та передачу земельної ділянки у приватну власність	Постанова Кабінету Міністрів України від 17.01.2018 № 55 «Деякі питання документування управлінської діяльності», Інструкції з діловодства органів місцевого самоврядування та об'єднаних територіальних громад. Зазвичай чим більш економічно розвинутий населений пункт із значною кількістю та/або щільністю населення, тим більш частіше зустрічаються такі види документів. У селах чи селищах такі документи взагалі можуть не виникати.
47	Рішення про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та її продаж	Частина 6 статті 128 та частина 6 статті 186 Земельного кодексу України
48	Договір (угода) про продаж земельної ділянки, який нотаріально посвідчується	Стаття 132 Земельного кодексу України та Глава 54 «Купівля-продажу» Цивільного кодексу України
49	Довідка про розмір плати за вчинення відповідної нотаріальної дії	Пункт 1.9 Глави 2 «Посвідчення правочинів про відчуження та заставу майна» Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженого наказом Мін'юсту від 22.02.2012 № 296/5
50	Заява про державну реєстрацію речового права та обтяжень (для реєстрації права власності на земельну ділянку)	Стаття 18 закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»
51	Документ, що підтверджує сплату адміністративного збору за державну реєстрацію права власності на земельну ділянку	Пункт 6 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1127
52	Електронна реєстраційна справа на земельну ділянку. (Електронні копії документів, поданих для державної реєстрації права власності на земельну ділянку: заяви, договору купівлі-продажу земельної ділянки, витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку, рішення про продаж земельної ділянки)	Стаття 17 закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»
53	Реєстраційна справа на земельну ділянку у паперовій формі	Стаття 17 закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та Порядок формування та зберігання реєстраційних справ, затверджений наказом Мін'юсту від 18.11.2016 № 3267/5
54	Витяг з Державного реєстру прав про проведену державну реєстрацію прав	Стаття 21 закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»



№	НАЗВА ДОКУМЕНТУ	ПОСИЛАННЯ НА ПОЛОЖЕННЯ НОРМАТИВНО-ПРАВОВОГО АКТА, ЯКИЙ ПЕРЕДБАЧАЄ ТАКИЙ ДОКУМЕНТ ТА (АБО) ПОЯСНЕННЯ ЗАСТОСУВАННЯ ДОКУМЕНТА
55	Аркуші Поземельної книги із відомостями про нового власника земельної ділянки	Пункт 113 Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051
56	Копія рішення про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки	Частина 12 статті 21 закону України «Про Державний земельний кадастр»
57	Акт приймання передачі документації до Державного фонду документації із землеустрою	Пункт 9 Положення про Державний фонд документації із землеустрою, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.11.2004 № 1553

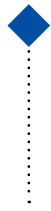
### ВІДОМОСТІ ПРО ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ ЗБЕРІГАЮТЬСЯ ДЕРЖАВОЮ У ТАКІЙ КІЛЬКОСТІ ТА ФОРМАХ У ВИПАДКУ КЕЙСУ 2:

ФОРМА МАТЕРІАЛІВ ТА ВІДОМОСТЕЙ ПРО ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ	КІЛЬКІСТЬ ПРИМІРНИКІВ ТА/АБО БАЗ ДАНИХ	КІЛЬКІСТЬ АРКУШІВ ПАПЕРУ	ПОСИЛАННЯ НА ПОЛОЖЕННЯ НОРМАТИВНО-ПРАВОВОГО АКТА, ЯКИЙ ПЕРЕДБАЧАЄ ФОРМУ ЗБЕРІГАННЯ МАТЕРІАЛІВ ТА ПОЯСНЕННЯ ДО НИХ
Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки	Від <b>1</b> до <b>3</b> примірників	<b>21-63</b> аркушів	Один примірник у Державний фонд документації землеустрою, один примірник – землевпорядній організації та за бажанням замовника, один примірник надається йому згідно із додатком 1 до Типового договору про розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 04.03.2004 № 266
Фотокопія проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки	Від <b>1</b> до <b>2</b> примірників/ баз даних	–	Один примірник утворюється на підставі пункт 2 Тимчасового порядку взаємодії між територіальними органами Державної служби з питань геодезії, картографії та кадастру на період реалізації пілотного проекту із запровадження принципу екстериторіальності погодження проектів землеустрою щодо відведення земельної ділянки територіальними органами Державної служби з питань геодезії, картографії та кадастру під час погодження проектів землеустрою щодо відведення земельної ділянки, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 31.08.2016 № 580. Другий примірник може створюватись на підставі пункту 13 Положення про Державний фонд документації із землеустрою, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 17.11.2004 № 1553.
База даних Державного земельного кадастру	<b>2</b> бази даних	–	2 бази даних існують для захисту інформації Державного земельного кадастру від несанкціонованого знищення. Одна база даних є основною, а інша резервна.
Відомості про кількість земель	<b>1</b> база даних у кожному органі Держгеокадастру	–	Після кожної транзакції із земельною ділянкою територіальному органу Держгеокадастру потрібно враховувати зміни, що відбулись із землями у формах адміністративної звітності згідно із наказом Мінрегіону від 30.12.2015 № 337

ФОРМА МАТЕРІАЛІВ ТА ВІДОМОСТЕЙ ПРО ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ	КІЛЬКІСТЬ ПРИМІРНИКІВ ТА/АБО БАЗ ДАНИХ	КІЛЬКІСТЬ АРКУШІВ ПАПЕРУ	ПОСИЛАННЯ НА ПОЛОЖЕННЯ НОРМАТИВНО-ПРАВОВОГО АКТА, ЯКИЙ ПЕРЕДБАЧАЄ ФОРМУ ЗБЕРІГАННЯ МАТЕРІАЛІВ ТА ПОЯСНЕННЯ ДО НИХ
Поземельна книга у паперовому вигляді	1 примірник	5-10 аркушів	Стаття 25 закону України «Про Державний земельний кадастр» та Порядок ведення Державного земельного кадастру, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051
Єдина база даних про оцінку із відомостями про експертну грошову оцінку земельної ділянки	1 база даних у ФДМУ	-	Пункт 172.3 статті 172 Податкового кодексу України
Нотаріально посвідчений договір на підставі якого відчужено земельну ділянку	3 примірники	10 аркушів	Один примірник договору продавцеві земельної ділянки. Другий примірник договору – покупцеві земельної ділянки. Третій – залишається у номенклатурній справі нотаріуса згідно із статтею 59 закону України «Про нотаріат» та Правил ведення нотаріального діловодства, затвердженого наказом Мін'юсту від 22.12.2010 № 3253/5.
База даних Державного реєстру прав на нерухоме майно та обтяжень із якої генеруються витяги	2 бази даних	-	2 бази даних повинні існувати для захисту інформації Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від несанкціонованого знищення. Одна база даних є основою, а інша резервна. У цій базі даних відсутні координати земельної ділянки.
Фотокопія матеріалів реєстраційної справи із відомостями про земельну ділянку	1 примірник/ база даних	-	Стаття 17 закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»
Паперова реєстраційна справа на земельну ділянку	1 примірник	5 аркушів	Стаття 17 закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та Порядок формування та зберігання реєстраційних справ, затверджений наказом Мін'юсту від 18.11.2016 № 3267/5

Якщо узагальнити вищезазначені види документів та бази даних, які утворюються та використовуються у випадку кейсу 2, то отримуємо за результатом:

- ◆ утворюється та використовується для однієї земельної ділянки **53** види паперових документів;
- ◆ використовується та зберігаються для однієї земельної ділянки від **70** до **120** аркушів паперу;
- ◆ матеріали про земельну ділянку у різному обсязі зберігаються у паперовому вигляді у п'яти формах: документація із землеустрою, поземельна книги, звіт про експертну грошову оцінку земельної ділянки, номенклатурна справа нотаріуса та реєстраційна справа;
- ◆ для зберігання відомостей про земельну ділянку державою створено та використовується 8 баз даних, держателями яких від імені держави виступають Мін'юст, Держгеокадастр та ФДМУ;



використовується державою 4 види наборів електронних даних, серед яких є 2 види електронних документи: електронний документ про земельну ділянку у форматі XML; фотокопія проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у форматі PDF; сканкопії матеріалів реєстраційної справи про земельну ділянку; звіт про експертну грошову оцінку в електронному вигляді.

Перелік вищезазначених баз даних чи електронних документів, не створений виключно для випадків кейсу 2. Вони застосовуються також у інших транзакціях із земельними ділянками із іншим складом учасників.

Також продовжують зберігатись та частково використовуватись бази даних, які були створені на основі законодавства, що втратило чинність: такі бази даних як реєстр правочинів, електронні книги реєстрації, реєстр других примірників державних актів. Ці бази даних використовуються здебільшого у якості вихідної інформації для аналітики та перевірки інформації попередніх періодів, але не застосовуються зараз при транзакціях із земельними ділянками.

**ПЕРЕЛІК ДОКУМЕНТІВ, ЯКІ ПОДАЮТЬСЯ АБО УТВОРЮЮТЬСЯ ПІД ЧАС ПРОЦЕДУРИ ПРОДАЖУ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ПРИВАТНОЇ ВЛАСНОСТІ, ВІДОМОСТІ ПРО ЯКУ МІСТЯТЬСЯ У ДЕРЖАВНОМУ ЗЕМЕЛЬНОМУ КАДАСТРІ (КЕЙС 5). У зазначеному прикладі, продаж відбувається між фізичною особою та юридичною особою:**

№	НАЗВА ПАПЕРОВОГО ДОКУМЕНТУ	ПОСИЛАННЯ НА ПОЛОЖЕННЯ НОРМАТИВНО-ПРАВОВОГО АКТА, ЯКИЙ ПЕРЕДБАЧАЄ ТАКИЙ ДОКУМЕНТ ТА (АБО) ПОЯСНЕННЯ ЗАСТОСУВАННЯ ДОКУМЕНТА
1	Документ, що посвідчує особу продавця земельної ділянки (Пред'явлення документа або його копія)	Стаття 43 закону України «Про нотаріат»
2	Копія документа, що підтверджує право власності на земельну ділянку (у продавця земельної ділянки)	Стаття 55 закону України «Про нотаріат» та стаття 27 закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»
3	Ідентифікаційний (податковий) номер продавця земельної ділянки. (Пред'явлення документа або копія)	Стаття 47 закону України «Про нотаріат»
4	Заява про надання відомостей з Державного земельного кадастру	Додаток 42 до Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051
5	Документ, що підтверджує оплату послуг з надання витягу з Державного земельного кадастру	Підпункт 2 пункту 166 Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051
6	Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку	Пункт 3.3. Глави 2 Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженого наказом Мін'юсту від 22.02.2012 № 296/5
7	Статут чи установчий договір юридичної особи (покупця земельної ділянки)	Пункт 1 Глави 5 Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженого наказом Мін'юсту від 22.02.2012 № 296/5
8	Копія документа, що посвідчує фізичну особу, що є представником юридичної особи - покупця земельної ділянки (пред'явлення або копія)	Стаття 43 закону України «Про нотаріат»
9	Договір на проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки (якщо дохід від продажу ділянки оподатковується податком на доходи фізичної особи)	Стаття 15 закону України «Про оцінку земель»
10	Звіт про експертну грошову оцінку земельної ділянки	Стаття 20 закону України «Про оцінку земель» та пункт 1.11 Глави 2 Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженого наказом Мін'юсту від 22.02.2012 № 296/5

№	НАЗВА ПАПЕРОВОГО ДОКУМЕНТУ	ПОСИЛАННЯ НА ПОЛОЖЕННЯ НОРМАТИВНО-ПРАВОВОГО АКТА, ЯКИЙ ПЕРЕДБАЧАЄ ТАКИЙ ДОКУМЕНТ ТА (АБО) ПОЯСНЕННЯ ЗАСТОСУВАННЯ ДОКУМЕНТА
11	Звіт про експертну грошову оцінку земельної ділянки в електронному вигляді у складі Єдиної бази даних про оцінку	Пункт 172.3 статті 172 Податкового кодексу України
12	Документ про сплату податку на доходи фізичної особи (5%), крім випадків передбачених пунктом 172.1 статті 172 Податкового кодексу України	Пункт 172.2 статті 172 Податкового кодексу України
13	Документ про сплату державного мита (1% від суми договору купівлі-продажу ділянки)	Підпункт «б» пункту 3 статті 3 декрету Кабінету Міністрів України від 21.01.1993 № 7-93 «Про державне мито»
14	Договір (угода) про продаж земельної ділянки, який нотаріально посвідчується	Стаття 132 Земельного кодексу України та Глава 54 «Купівля-продажу» Цивільного кодексу України
15	Довідка про розмір плати за вчинення відповідної нотаріальної дії	Пункт 1.9 Глави 2 «Посвідчення правочинів про відчуження та заставу майна» Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженого наказом Мін'юсту від 22.02.2012 № 296/5
16	Заява про державну реєстрацію речового права та обтяжень (для реєстрації права власності на земельну ділянку)	Стаття 18 закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»
17	Документ, що підтверджує сплату адміністративного збору за державну реєстрацію права власності на земельну ділянку	Пункт 6 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1127
18	Електронна реєстраційна справа на земельну ділянку. (Електронні копії документів, поданих для державної реєстрації права власності на земельну ділянку: заяви, договору купівлі-продажу земельної ділянки, витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку)	Стаття 17 закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»
19	Реєстраційна справа на земельну ділянку у паперовій формі	Стаття 17 закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та Порядок формування та зберігання реєстраційних справ, затверджений наказом Мін'юсту від 18.11.2016 № 3267/5
20	Витяг з Державного реєстру прав про проведену державну реєстрацію прав	Стаття 21 закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»
21	Аркуші Поземельної книги із відомостями про нового власника земельної ділянки	Пункт 113 Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051

**21** вид документів, які утворюються та використовуються у кейсі 5 при продажі земельної ділянки підводять до висновку, що цей механізм також є досить складним та тривалим. Але якщо його порівнювати із попереднім кейсом, то цей вид транзакції відбувається простіше та швидше. За наявності досвідчених оцінювача та нотаріуса, таку транзакцію можливо провести протягом декількох годин.

Якщо підрахувати кількість всіх видів документів, які утворюються та використовуються при оформленні однієї земельної ділянки, отримуємо у середньому:

- ◆ на первинному ринку земель **57** видів документів;
- ◆ на вторинному ринку земель **21** вид документів.

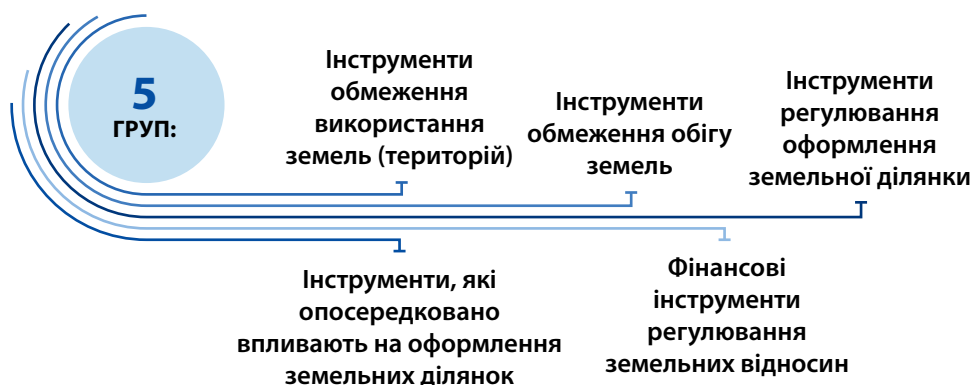
### 3.3

## ІНСТРУМЕНТИ РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

Для цієї зеленої книги, під поняттям інструментів регулювання земельних відносин розкриваються:

- ◆ найбільш поширені та впливові обмеження земельних відносин;
- ◆ обмеження земельних відносин, які мають самостійну процедуру (проведення реєстрації, отримання висновку, надання довідки, затвердження документації тощо).

### ВСІ ВИЯВЛЕНІ ІНСТРУМЕНТИ РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН УМОВНО ПОДІЛЕНІ НА П'ЯТЬ ГРУП:



Ці групи є умовними й сформовані не з метою жорсткої класифікації інструментів державного регулювання, а для:

- ◆ спрощення розуміння значної кількості інструментів у сфері земельних відносин;
- ◆ реалізації комплексних підходів щодо оптимізації інструментів державного регулювання.

Якщо більш ретельно досліджувати законодавство, можливо нарахувати набагато більше інструментів регулювання (понад 79), які настільки рідко застосовуються, що про них часто не знають навіть органи державної влади, які їх можуть застосовувати.

Наприклад, маловідомим фактом є те, що погоджувати проект відведення земельної ділянки для розміщення пасік повинна Держпродспоживслужба згідно із пунктом 1.3 Інструкції щодо попередження та ліквідації хвороб і отруєння бджіл, згідно із наказом Головного державного інспектора ветеринарної медицини від 30.01.2001 № 9. Але навряд чи на практиці Держпродспоживслужба погоджує проекти землеустрою.

Подібні випадки також є недоліками правового регулювання, які потрібно виявляти та усувати внаслідок системної роботи органів державної влади, однак сфокусувати основну увагу державних органів пропонується на виокремлених у цій зеленій книзі 79 інструментах.



## Інструменти обмеження використання земель (територій)

Ці інструменти базуються на розумінні того, що всі землі (території) мають бути поділені на види, а використання цих видів земель має відбуватись за певними правилами<sup>1</sup>. Один вид земель не можна використовувати, як інший. Окремі види земель повинні бути під особливою охороною держави, змінити їх вид має бути неможливо або дуже складно.

Перелік інструментів обмеження використання земель (територій) є актуальним для обговорення у спільнотах геодезистів, картографів, землевпорядників та архітекторів на предмет оптимізації та уніфікації таких інструментів.

№	НАЗВА ІНСТРУМЕНТУ	ПОЛОЖЕННЯ ОСНОВНИХ НОРМАТИВНО-ПРАВОВИХ ТА НОРМАТИВНИХ АКТИВ ЯКИМИ ПЕРЕДБАЧЕНО ЗАСТОСУВАННЯ ІНСТРУМЕНТУ
1	Поділ земель на категорії	Статті 18, 19 Земельного кодексу України
2	Поділ земель за цільовим призначенням	Статті 19, 20 Земельного кодексу України та Класифікація видів цільового призначення земель, затверджена наказом Держкомзему від 23.07.2010 № 548
3	Поділ територій на зони, що передбачений планом зонування територій	Закон України «Про будівельні норми» та ДБН Б1.1-22:2017 «Склад та зміст плану зонування територій»
4	Поділ земель на угіддя	Земельний кодекс України, закон України «Про Державний земельний кадастр» та наказ Мінрегіон від 30.12.2015 № 337 «Про затвердження форм адміністративної звітності з кількісного обліку земель (форми №№ 11-зем, 12-зем, 15-зем, 16-зем) та Інструкцій щодо їх заповнення»
5	Встановлення обмежень у використанні земель (Охоронні, санітарно-захисні, спеціально-захисні зони, інші землевпорядні обмеження)	Закон України «Про Державний земельний кадастр», Додаток 6 до Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051
6	Встановлення обмежень у використанні територій (території обмежені червоними, блакитними та зеленими лініями, інші містобудівні обмеження)	Закон України «Про будівельні норми» та ДБН В.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій»
7	Максимальні параметри забудови земельної ділянки та інші обмеження формування та використання земельної ділянки по площі	Закон України «Про будівельні норми» та ДБН В.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій»
8	Вимога, що зміна цільового призначення земельної ділянки повинна проводитись шляхом розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки	Частина 1 статті 20 Земельного кодексу України
9	Вимога, що для передачі незабудованої земельної ділянки із земель державної або комунальної власності для потреб будівництва потрібно розробити та затвердити план зонування населеного пункту або детальний план території	Частина 3 статті 24 закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»

<sup>1</sup> Дослідження того, на скільки різні класифікації видів земель (територій) існують та дублюються між собою, майже не проводяться, але більшість стейкхолдерів погоджується що проблема дублювання видів земель (територій) існує

№	НАЗВА ІНСТРУМЕНТУ	ПОЛОЖЕННЯ ОСНОВНИХ НОРМАТИВНО-ПРАВОВИХ ТА НОРМАТИВНИХ АКТІВ ЯКИМИ ПЕРЕДБАЧЕНО ЗАСТОСУВАННЯ ІНСТРУМЕНТУ
10	Заборона на зміну цільового призначення земельної ділянки, яка не відповідає плану зонування території та/або детальному плану території	Частина 4 статті 24 закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»
11	Заборона на зміну цільового призначення підмораторних с-г земель	Пункт 15 Перехідних положень Земельного кодексу України
12	Погодження Кабінету Міністрів України земельних ділянок природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, історико-культурного, лісогосподарського призначення, що перебувають у державній чи комунальній власності, здійснюється за погодженням з Кабінетом Міністрів України	Частина 7 статті 20 Земельного кодексу України
13	Погодження Верховної Ради України на зміну категорії земельної ділянки державної або комунальної власності, що відноситься до особливо цінних земель	Частина 6 статті 20 Земельного кодексу України
14	Агрохімічний паспорт земельної ділянки	Постанова КМУ «Про затвердження Типового договору оренди землі» від 03.03.2004 № 220 та наказ Мінагрополітики «Про затвердження Порядку ведення агрохімічного паспорта поля, земельної ділянки» від 11.10.2011 № 536
15	Рішення про розроблення робочого проекту землеустрою	Пункт «в» стаття 54 закону України «Про землеустрій»
16	Висновок про погодження робочого проекту землеустрою	Стаття 186 Земельного кодексу України
17	Дозвіл на перенесення ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту)	Пункт 41 Переліку, затвердженого законом України «Про Перелік документів дозвільного характеру у сфері господарської діяльності» та наказ Держкомзему «Про затвердження Порядку видачі та анулювання спеціальних дозволів на зняття та перенесення ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) земельних ділянок» від 04.01.2005 № 1
18	Оцінка впливу на довкілля у разі зміни цільового призначення с-г земельної ділянки	Частина 3 статті 3 закону України «Про оцінку впливу на довкілля»

## Інструменти обмеження обігу земель

Ці інструменти базуються на розумінні того, що передача певних видів земель у приватну власність, може нести за собою негативні наслідки для певної групи стейкхолдерів, тому обіг земель повинен бути законодавчо обмежений за видами земель та учасниками транзакцій з ними.

Обмеження обігу земель не базуються на дослідженнях, пілотних проектах чи міжнародному досвіді. Вони обумовлені, здебільшого, оцінкою політиків:

- ◆ рівня схвалення електоратом збереження чи скасування обмежень обігу земель;
- ◆ можливості зберегти чи збільшити їх опосередкований чи прямий вплив наближених до політиків бізнес-груп щодо володіння масивами земель.

Перелік інструментів обігу земель є актуальним для обговорення у галузевих спільнотах (с-г виробників, лісовпорядників, екологів, урбаністів) на предмет можливості передачі у приватну власність чи у користування масивів земель державної власності.

№	НАЗВА ІНСТРУМЕНТУ	ПОЛОЖЕННЯ ОСНОВНИХ НОРМАТИВНО-ПРАВОВИХ ТА НОРМАТИВНИХ АКТІВ ЯКИМИ ПЕРЕДБАЧЕНО ЗАСТОСУВАННЯ ІНСТРУМЕНТУ
19	Заборона відчужувати підмораторні землі с-г призначення	Пункт 15 Перехідних положень Земельного кодексу України
20	Заборона мати у власності с-г землі іноземцями та іноземними юридичними особами	Статті 81 та 82 Земельного кодексу України
21	Заборона передавати у приватну власність землі під залізницями	Статті 83 та 84 Земельного кодексу України
22	Заборона передавати у приватну власність землі під об'єктами повітряного транспорту	Статті 83 та 84 Земельного кодексу України
23	Заборона передавати у приватну власність під об'єктами природно-заповідного фонду, історико-культурного та оздоровчого призначення, які мають особливу цінність	Статті 83 та 84 Земельного кодексу України
24	Заборона передавати у приватну власність землі лісгосподарського призначення, крім земельних ділянок до <b>5 гектар</b>	Статті 56, 83 та 84 Земельного кодексу України
25	Заборона передавати у приватну власність землі водного фонду, крім земельних ділянок під замкненими природними водоймами до <b>3 гектар</b>	Статті 59, 83 та 84 Земельного кодексу України
26	Заборона передавати у приватну власність набережні, пляжі	Стаття 83 Земельного кодексу України
27	Заборона передавати у приватну власність кладовища	Стаття 83 Земельного кодексу України
28	Заборона передавати у приватну власність землі для знешкодження та утилізації відходів	Стаття 83 Земельного кодексу України
29	Заборона передавати у приватну власність землі під об'єктами інженерної інфраструктури міжгосподарських меліоративних систем	Статті 83 та 84 Земельного кодексу України

№	НАЗВА ІНСТРУМЕНТУ	ПОЛОЖЕННЯ ОСНОВНИХ НОРМАТИВНО-ПРАВОВИХ ТА НОРМАТИВНИХ АКТІВ ЯКИМИ ПЕРЕДБАЧЕНО ЗАСТОСУВАННЯ ІНСТРУМЕНТУ
30	Заборона передавати у приватну власність землі, які використовуються органами державної влади та органами місцевого самоврядування	Статті 83 та 84 Земельного кодексу України
31	Заборона передавати у приватну власність землі НАНУ та інших галузевих академій наук	Стаття 84 Земельного кодексу України
32	Встановлення мінімальних та максимальних строків оренди земельної ділянки	Стаття 93 Земельного кодексу України
33	Заборона суб'єктам, які мають земельні ділянки у постійному користуванні, передавати їх на умовах користування третім особам (щоб передати ділянку у користування її потрібно вилучити у суб'єкта, у якого вона знаходиться на праві постійного користування)	Стаття 92, 116 та 149 Земельного кодексу України

### Інструменти регулювання оформлення земельної ділянки

Ці інструменти базуються на розумінні того, що оформлення земельної ділянки повинно пройти певні етапи, кожний із яких повинен бути перевірений або відслідкований державою в особі уповноважених органів державної влади, місцевого самоврядування чи акредитованих (сертифікованих) осіб<sup>1</sup>.

**!** Саме ці інструменти обрані для більш детального дослідження, результати якого викладені у підрозділі 3.4 цієї зеленої книги.

Спосіб аналізу інструментів регулювання оформлення земельної ділянки, можливо застосовувати для опису всіх інших, викладених у цьому розділі інструментів. Висновки щодо зміни інструментів регулювання оформлення земельної ділянки, стали ключовими для загальних висновків цієї зеленої книги.

№	НАЗВА ІНСТРУМЕНТУ	ПОЛОЖЕННЯ ОСНОВНИХ НОРМАТИВНО-ПРАВОВИХ ТА НОРМАТИВНИХ АКТІВ ЯКИМИ ПЕРЕДБАЧЕНО ЗАСТОСУВАННЯ ІНСТРУМЕНТУ
34	Дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або дозвіл на розроблення технічної документації про встановлення (відновлення) меж земельної ділянки	Статті 118 та 123 Земельного кодексу України
35	Регулювання виконання геодезичних робіт. Документ із відомостями про пункти геодезичної мережі.	Наказ Держкомзему «Про затвердження Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками» від 18.05.2010 № 376, наказ Укргеодезкартографії «Про затвердження Інструкції з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500 (ГКНТА-2.04-02-98)» затвердженої наказом від 09.04.1998 № 56 та постанова КМУ «Про затвердження Положення про порядок надходження, зберігання, використання та обліку матеріалів Державного картографо-геодезичного фонду України» від 22.07.1999 № 1344

<sup>1</sup> Види та приклади таких етапів можливо переглянути у підрозділі 2.2 цієї зеленої книги

№	НАЗВА ІНСТРУМЕНТУ	ПОЛОЖЕННЯ ОСНОВНИХ НОРМАТИВНО-ПРАВОВИХ ТА НОРМАТИВНИХ АКТІВ ЯКИМИ ПЕРЕДБАЧЕНО ЗАСТОСУВАННЯ ІНСТРУМЕНТУ
36	Погодження проектних меж ділянки із суміжними землевласниками та землекористувачами на етапі їх визначення	Наказ Держкомзему «Про затвердження Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками» від 18.05.2010 № 376
37	Довідка з державної статистичної звітності про наявність земель та розподіл їх за власниками земель, землекористувачами, угіддями	Стаття 50 закону України «Про землеустрій»
38	Погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки територіальним органом Держгеокадастру	Стаття 186-1 Земельного кодексу України
39	Погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки органом охорони культурної спадщини (Мінкультури, облдержадміністрацію, райдержадміністрацією та/або органом місцевого самоврядування)	Стаття 186-1 Земельного кодексу України та Закон України «Про охорону культурної спадщини»
40	Погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки органом містобудування та архітектури	Стаття 186-1 Земельного кодексу України
41	Погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки органом у сфері лісового господарства	Стаття 186-1 Земельного кодексу України
42	Погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки органом з питань водного господарства	Стаття 186-1 Земельного кодексу України
43	Погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки органом охорони навколишнього природного середовища	Стаття 186-1 Земельного кодексу України
44	Державна експертиза проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок особливо цінних земель, земель лісгосподарського призначення, а також земель водного фонду, природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення	Стаття 9 закону України «Про державну експертизу землевпорядної документації»
45	Державна реєстрація земельної ділянки	Стаття 24 закону України «Про Державний земельний кадастр»
46	Рішення про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або рішення про затвердження технічної документації про встановлення (відновлення) меж земельної ділянки	Статті 118, 123 та 186 Земельного кодексу України
47	Рішення про передачу земельної ділянки у власність чи користування (в тому числі у постійне користування, оренду, емфітевзис, суперфіцій)	Статті 118, 123 та 128 Земельного кодексу України



№	НАЗВА ІНСТРУМЕНТУ	ПОЛОЖЕННЯ ОСНОВНИХ НОРМАТИВНО-ПРАВОВИХ ТА НОРМАТИВНИХ АКТІВ ЯКИМИ ПЕРЕДБАЧЕНО ЗАСТОСУВАННЯ ІНСТРУМЕНТУ
48	Встановлення межових знаків земельної ділянки. Погодження меж земельної ділянки із суміжними землевласниками та землекористувачами на етапі встановлення межових знаків.	Наказ Держкомзему «Про затвердження Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками» від 18.05.2010 № 376
49	Регулювання цивільно-правових договорів із земельними ділянками шляхом встановлення істотних умов договору. Типовий договір оренди землі.	Стаття 132 Земельного кодексу України, закон України «Про оренду землі» та постанова КМУ «Про затвердження Типового договору оренди землі» від 03.03.2004 № 220
50	Нотаріальне посвідчення цивільно-правового договору (угоди) із земельною ділянкою	Стаття 132 Земельного кодексу України, стаття 657 Цивільного кодексу України та закон України «Про нотаріат»
51	Державна реєстрація речового права на земельну ділянку	Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»
52	Дозвіл на проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки	Стаття 128 Земельного кодексу України
53	Обов'язковість експертної грошової оцінки земельної ділянки	Стаття 13 закону України «Про оцінку земель» та Податковий кодекс України
54	Витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки	Стаття 13 закону України «Про оцінку земель», статті 128 Земельного кодексу України та Податковий кодекс України
55	Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку	Пункт 3.3 Глави 2 Посвідчення правочинів про відчуження та заставу майна Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженого наказом Мін'юсту 22.02.2012 № 296/5, частина 2 статті 38 закону України «Про Державний земельний кадастр» та постанова КМУ «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» від 17.10.2012 № 1051
56	Обов'язковість земельних торгів	Стаття 134 Земельного кодексу України
57	Погодження продажу земельної ділянки державної власності іноземним юридичним особам Верховною Радою України	Стаття 129 Земельного кодексу України
58	Погодження продажу земельної ділянки державної власності іноземним юридичним особам, на яких розташовані об'єкти, що підлягають приватизації, Кабінетом Міністрів України	Стаття 129 Земельного кодексу України
59	Погодження продажу земельної ділянки комунальної власності іноземним юридичним особам Кабінетом Міністрів України	Стаття 129 Земельного кодексу України
60	Згода землекористувача на вилучення земельної ділянки з постійного користування засвідчена нотаріально	Частина 2 статті 123 Земельного кодексу України
61	Позиція сільської та селищної ради щодо надання (передачі) земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності у власність громадян	Постанова Кабінету Міністрів України «Деякі питання удосконалення управління в сфері використання та охорони земель сільськогосподарського призначення державної власності та розпорядження ними» від 07.06.2017 № 413

## Інструменти, які опосередковано впливають на оформлення земельних ділянок

Поряд із відносинами, які безпосередньо пов'язані із певною земельною ділянкою, є інструменти, які комплексно впливають на повноваження органів державної влади, місцевого самоврядування та суб'єктів господарської діяльності у сфері земельних відносин.

*Наприклад, такими інструментами може бути зміна меж адміністративно-територіальної одиниці, позбавлення сертифікату землевпорядника чи припинення нотаріальної діяльності.*

Застосування таких інструментів на практиці має вплив на процедуру та результат оформлення земельної ділянки, однак цей вплив, зазвичай, не спрямований на вирішення ситуації по конкретній земельній ділянці чи виду земель.

Особам, які працюватимуть у напрямку оптимізації інструментів у сфері земельних відносин, потрібно приділити увагу також цій групі інструментів, оскільки у всій своїй сукупності ці інструменти матимуть негативний вплив на **15 тис.** фахівців та на **1 млн** земельних ділянок щороку.

№	НАЗВА ІНСТРУМЕНТУ	ПОЛОЖЕННЯ ОСНОВНИХ НОРМАТИВНО-ПРАВОВИХ ТА НОРМАТИВНИХ АКТІВ ЯКИМИ ПЕРЕДБАЧЕНО ЗАСТОСУВАННЯ ІНСТРУМЕНТУ
62	Зміна меж адміністративно-одиниць, коли на території зміни меж оформлюються земельні ділянки	Стаття 173 Земельного кодексу України, стаття 46 закону України «Про землеустрій» та закон України «Про Державний земельний кадастр»
63	Зміна меж індексно-кадастрової карти для формування земельної ділянки або на території по якій формується земельна ділянка	Пункт 37 Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051
64	Реєстрація апаратури супутникових радіонавігаційних систем (не реєстрація яких може бути підставою для відмов у інших процедурах, які проводяться територіальними органами Держгеокадастру)	Постанова КМУ «Про Порядок використання апаратури супутникових радіонавігаційних систем під час проведення топографо-геодезичних, картографічних, аерофотознімальних, проектних, дослідницьких робіт і вишукувань та кадастрових зйомок» від 13.07.1998 № 1075
65	Позбавлення кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника, який виконує розроблення землевпорядної документації для формування земельної ділянки	Стаття 61-1 закону України «Про землеустрій»
66	Позбавлення кваліфікаційного свідоцтва з експертної грошової оцінки земельних ділянок, який виконує замовлення щодо експертної грошової оцінки земельної ділянки	Стаття 9 закону України «Про оцінку земель»
67	Зупинення нотаріальної діяльності приватного нотаріуса (у певному регіоні, що зумовлює додаткові транспортні витрати до іншого нотаріуса)	Стаття 29-1 закону України «Про нотаріат»
68	Позбавлення кваліфікаційного сертифіката виконавця містобудівної документації (у випадку якщо містобудівна документація розробляється на територію, на якій планується формування земельних ділянок для потреб будівництва)	Постанова КМУ «Деякі питання професійної атестації відповідальних виконавців окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури» від 23.05.2011 № 554

№	НАЗВА ІНСТРУМЕНТУ	ПОЛОЖЕННЯ ОСНОВНИХ НОРМАТИВНО-ПРАВОВИХ ТА НОРМАТИВНИХ АКТІВ ЯКИМИ ПЕРЕДБАЧЕНО ЗАСТОСУВАННЯ ІНСТРУМЕНТУ
69	Надання та припинення доступу до Державного земельного кадастру нотаріусів, для формування ними витягів з Державного земельного кадастру самостійно	Постанова КМУ «Деякі питання надання нотаріусам доступу до Державного земельного кадастру» від 24.05.2015 № 457
70	Надання та припинення доступу до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень реєстраторів прав та нотаріусів	Наказ Мінюсту «Про впорядкування відносин з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, державної реєстрації юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців» від 15.12.2015 № 2586/5
71	Надання та припинення доступу оцінювачів до Єдиної бази даних звітів про оцінку для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів	Наказ ФДМУ «Про затвердження Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства» від 10.06.2013 № 795

### **Фінансові інструменти регулювання земельних відносин**

Ці інструменти базуються на розумінні того, що оформлення земельних ділянок (а після того як оформлена - відносини щодо користування чи розпорядження нею), можуть бути предметом цінового регулювання (для забезпечення інтересів набувачів земельних ділянок чи землевласників) або предметом оподаткування (для наповнення коштами державного та місцевих бюджетів).

Підвищення розміру платежів за фіскальними інструментами регулювання або збільшення їх кількості сприяє зменшенню активності та збільшенню неформальних «тіньових» земельних відносин. Зменшення розміру платежів чи їх кількості, навпаки, збільшує активність та сприяє прозорості земельних відносин.

Цінове регулювання за близьким принципом сприяє збільшенню неформальних «тіньових» земельних відносин. Чим більш жорстко зафіксовані ціни, тим більше існує неофіційних платежів при виконанні землевпорядних робіт чи при землекористуванні.

До обговорення оптимізації цієї групи інструментів важливо залучати економістів, працівників міністерства фінансів та фіскальної служби.

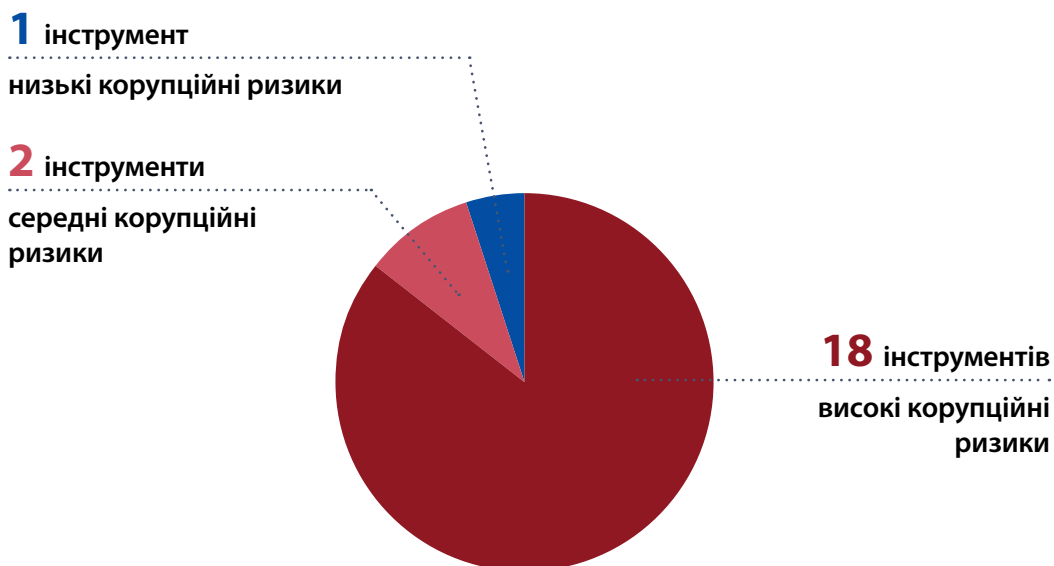
№	НАЗВА ІНСТРУМЕНТУ	ПОЛОЖЕННЯ ОСНОВНИХ НОРМАТИВНО-ПРАВОВИХ ТА НОРМАТИВНИХ АКТІВ ЯКИМИ ПЕРЕДБАЧЕНО ЗАСТОСУВАННЯ ІНСТРУМЕНТУ
72	Земельний податок	Статті 269 – 289 Податкового кодексу України
73	Відшкодування втрат сільськогосподарського або лісогосподарського виробництва	Постанова КМУ «Про розміри та Порядок визначення втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, які підлягають відшкодуванню» від 17.11.1997 № 1279
74	Державне мито за транзакції із земельними ділянками	Декрет КМУ «Про державне мито»
75	Податок на доходи фізичної особи	Статті 162 – 179 Податкового кодексу України
76	Адміністративний збір	Стаття 34 закону України «Про Державний земельний кадастр» та постанова КМУ «Деякі питання надання Державною службою з питань геодезії, картографії та кадастру та її територіальними органами адміністративних послуг» від 01.08.2011 № 835

№	НАЗВА ІНСТРУМЕНТУ	ПОЛОЖЕННЯ ОСНОВНИХ НОРМАТИВНО-ПРАВОВИХ ТА НОРМАТИВНИХ АКТІВ ЯКИМИ ПЕРЕДБАЧЕНО ЗАСТОСУВАННЯ ІНСТРУМЕНТУ
77	Цінове регулювання землевпорядних та землеоціночних робіт	Пункт 21 Повноважень центральних органів центральних органів виконавчої влади, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, обласних, Київської та Севастопольської міських державних адміністрацій, виконавчих органів міських рад щодо регулювання цін і тарифів на окремі види продукції, товарів і послуг, постанови Кабінету Міністрів України від 25.12.1996 № 1548
78	Мінімальний та максимальний розмір плати за оренду земельних ділянок	Стаття 288 Податкового кодексу України та указ Президента України від 02.02.2002 № 92/2002 «Про додаткові заходи щодо соціального захисту селян – власників земельних ділянок та земельних часток (паїв)»
79	Військовий збір	Пункт 16 <sup>1</sup> Підрозділу 10 «Інші перехідні положення» розділу XX «Перехідні положення» Податкового кодексу України (у разі продажу земельної ділянки чи передачі її в оренду)

## Аналіз інструментів, які регулюють оформлення земельної ділянки, за критеріями «Корупційні ризики» та «Дружність для бізнесу»<sup>1</sup>

На підставі аналізу інструментів (засобів) регулювання, які застосовуються, можна зазначити, що саме інструменти, від яких залежить остаточне рішення передачі земельної ділянки у власність чи користування, **мають високий рівень корупційних ризиків**<sup>2</sup>.

За результатами оцінки, **18 з 21** інструмента державного регулювання несуть високі корупційні ризики, **2** – середні корупційні ризики та тільки **1** – низькі ризики.



**!** Це свідчить про те, що майже всі інструменти державного регулювання при оформленні земельних ділянок потребують реформування на предмет мінімізації корупційних ризиків.

Аналіз інструменту за критерієм «Дружність для бізнесу» дає змогу констатувати, що **регулювання може бути перешкодою для ведення бізнесу**<sup>3</sup>.

Щонайменше **8** інструментів виявились не дружніми для ведення бізнесу. Ними, перш за все, виявились інструменти, пов'язані із реалізацію права розпорядження землями державної або комунальної власності.

**!** Це свідчить про те, що для полегшення початку та розвитку бізнесу потрібно реформувати насамперед інструменти державного регулювання передачі земельних ділянок із земель державної та комунальної власності.

<sup>1</sup> Тут і далі предметом аналізу даної книги виступають виключно інструменти які регулюють оформлення земельної ділянки згідно з наведеною вище класифікацією

<sup>2</sup> Під критерієм «Корупційні ризики» мається на увазі, на скільки процедура реалізації певного інструменту державного регулювання земельних відносин, сприяє виникненню корупційних дій

<sup>3</sup> Під критерієм «Дружність для бізнесу» мається на увазі, на скільки інструмент державного регулювання земельних відносин є обтяжливим для ведення бізнесу



**ТАБЛИЦЯ Д-01 РЕЗУЛЬТАТИ АНАЛІЗУ ІНСТРУМЕНТІВ (ЗАСОБІВ) РЕГУЛЮВАННЯ**

№ 3/П	ІНСТРУМЕНТУ (ЗАСІБ) РЕГУЛЮВАННЯ	СУМА БАЛІВ ЗА КРИТЕРІЄМ «РИЗИКИ КОРУПЦІЇ»	РІВЕНЬ РИЗИКУ <sup>1</sup>	СУМА БАЛІВ ЗА КРИТЕРІЄМ «НЕДРУЖНІСТЬ ДЛЯ БІЗНЕСУ»	ПОКАЗНИК ДРУЖНОСТІ
1	Державна експертиза землевпорядної документації	7,6	Високий	3,0	Дружнє
2	Рішення про передачу у власність чи у користування ділянки із земель державної або комунальної власності	9,7	Високий	5,3	Недружнє
3	Погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки органом охорони культ. спадщини	9,9	Високий	2,7	Дружнє
4	Нотаріальне посвідчення договору (угоди) із земельною ділянкою	7,3	Високий	3,3	Дружнє
5	Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку	4,4	Середній	1,0	Дружнє
6	Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно (земельну ділянку)	2,6	Низький	4,0	Недружнє
7	Погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки органом земельних ресурсів	7,3	Високий	1,7	Дружнє
8	Дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки	6,4	Високий	3,0	Дружнє
9	Державна реєстрація земельної ділянки у Державному земельному кадастрі	8,3	Високий	0,7	Дружнє
10	Рішення про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки	8,6	Високий	4,0	Недружнє
11	Довідка з державної статистичної звітності про наявність земель та розподіл їх за власниками земель, землекористувачами, угіддями	8,0	Високий	0	Дружнє
12	Земельні торги	5,1	Середній	3,3	Дружнє
13	Погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки органом архітектури	7,0	Високий	5,0	Недружнє
14	Затвердження технічної документації щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості)	8,0	Високий	5,0	Недружнє
15	Погодження продажу іноземним юридичним особам земельної ділянки державної/комунальної власності	8,6/8,3	Високий	6,0	Недружнє
16	Погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки органами охорони природи	8,0	Високий	4,0	Недружнє
17	Погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки з органом лісового господарства	8,0	Високий	2,0	Дружнє
18	Погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки органом водного господарства	8,0	Високий	2,0	Дружнє
19	Експертна грошова оцінка земельної ділянки	7,0	Високий	0	Дружнє
20	Дозвіл на проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки	8,6	Високий	1,0	Дружнє
21	Витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки	9,6	Високий	0	Дружнє

<sup>1</sup> Оцінка ризиків корупції здійснюється за бальною системою шляхом підсумовування балів анкети для кожної з процедур видачі (Таблиця 14.1-14.6). За результатами відповідей на питання по кожній процедурі розраховується кількість балів ризику (10 балів — найвищий ступінь ризику, 0 балів — найменший ступінь ризику). Якщо кількість балів бі більше – процедура вважається такою, що вимагає антикорупційної оцінки (рекомендується до виправлення за ознакою «високі корупційні ризики»). Оцінка зазначена у цьому розділі зеленої книги є допоміжним способом зрозуміти, які інструменти державного регулювання потрібно реформувати у першу чергу, які можливо реформувати у більш пізні періоди, а яких можливо не торкатись взагалі. Зазначена оцінка не є досконалим способом для аналізу інструментів державного регулювання, вона дає орієнтовне уявлення про напрямок більш поглибленої роботи із окремим інструментом чи їх групою.

## АНАЛІЗ ІНСТРУМЕНТІВ РЕГУЛЮВАННЯ ТА ПЕРЕЛІК МОЖЛИВИХ ЗАХОДІВ ДЛЯ ЇХ ВИПРАВЛЕННЯ<sup>1</sup>

### ДОЗВІЛ НА РОЗРОБЛЕННЯ ПРОЕКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

#### Опис інструменту регулювання

#### ЦІЛЬ ІНСТРУМЕНТУ (ІЗ АНАЛІЗУ АКТА):

Визначити відповідність місця розташування майбутньої земельної ділянки, на яку претендує заявник, вимогам законів, прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, генеральним планам населених пунктів та іншої містобудівної документації, схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, проектів землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів, затверджених у встановленому законом порядку (ціль визначена на основі частини 7 статті 118 та частина 3 статті 123 Земельного кодексу України).

#### ЦІЛЬ ІНСТРУМЕНТУ (ФАКТИЧНА):

Економити час та кошти заявників на заходи оформлення земельної ділянки із земель державної або комунальної власності, у випадках, якщо орган державної влади чи орган місцевого самоврядування (розпорядник земель) має на меті відмовити заявнику в оформленні земельної ділянки.

Фактично, завдяки процедурі цього інструменту орган державної влади чи місцевого самоврядування до етапу замовлення землепорядної документації, за допомогою якої формується земельна ділянка:

- ◆ виявляє інтерес фізичної або юридичної особи набути земельну ділянку у власність чи користування;
- ◆ перевіряє повноваження особи (заявника) одержати земельну ділянку у власність чи користування відповідного виду використання та у заявлений спосіб;
- ◆ перевіряє можливість передати майбутню земельну ділянку з урахуванням наявних відомостей про сформовані земельні ділянки, дозволів на розроблення землепорядної документації, планово-картографічних матеріалів;
- ◆ узгоджує між працівниками органу державної влади чи представниками органу місцевого самоврядування доцільність передачі майбутньої земельної ділянки у власність чи користування на заявлених умовах.

#### ЦІЛЬ ІНСТРУМЕНТА (РЕКОМЕНДОВАНА):

Прийняти попереднє рішення щодо передачі майбутньої земельної ділянки у власність чи користування відповідно до законодавства та чинних планово-картографічних матеріалів у найбільш прозорий спосіб, за короткий строк та, у разі позитивного попереднього рішення, із мінімальними у майбутньому ризиками відмови передачі сформованої земельної ділянки у власність чи користування. На підставі цього рішення заявник зобов'язаний протягом визначеного строку сформулювати земельну ділянку та подати документи на одержання її у власність чи користування.

<sup>1</sup> Визначення термінів, які застосовуються у цьому підрозділі, містяться у додатку 4 цієї зеленої книги

Для кількісного виміру досягнення цієї цілі рекомендується розраховувати:

- ◆ кількість опублікованих рішень по відношенню до неопублікованих;
- ◆ середній строк прийняття рішень окремим органом по відношенню до 1 місяця;
- ◆ кількість позитивних остаточних рішень, по відношенню до попередніх рішень.

У цій рекомендації назва інструменту «дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки» замінена на назву «попереднє рішення про передачу майбутньої земельної ділянки у власність чи користування».

#### **ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ:**

Статті 118 та 123 Земельного кодексу України.

#### **РЕГУЛЯТОРИ:**

Мінагрополітики та Держгеокадастр.

#### **УЧАСНИКИ ПРОЦЕДУРИ:**

- ◆ Фізичні та юридичні особи, які бажають одержати земельну ділянку у власність чи користування із земель державної або комунальної власності;
- ◆ органи державної влади або місцевого самоврядування (розпорядники земель).

#### **ПЕРЕЛІК ДОКУМЕНТІВ, ЩО ПОДАЮТЬСЯ:**

- 1) Клопотання про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.
- 2) Графічні матеріали, на яких зазначено бажане місце розташування земельної ділянки.
- 3) Згода землекористувача у разі вилучення земельної ділянки.
- 4) Документ, що підтверджує досвід роботи у сільському господарстві або наявність освіти, здобутої в аграрному навчальному закладі (у разі надання земельної ділянки для ведення фермерського господарства).

#### **ТРИВАЛІСТЬ ПРОЦЕДУРИ:**

1 місяць.

#### **ОБОВ'ЯЗКОВІ ОФІЦІЙНІ ПЛАТЕЖІ:**

Відсутні.

#### **РЕЗУЛЬТАТ ПРОЦЕДУРИ:**

Рішення (розпорядження, наказ) про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або про відмову у наданні дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

ДОЗВІЛ НА

РОЗРОБЛЕННЯ ПРОЕКТУ

ЗЕМЛЕУСТРОЮ

ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ

ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

### НАЗВА ПРОБЛЕМИ 1:

Відмови у прийнятті документів для видачі дозволу, які основані на неоднозначному трактуванні змісту та форми поданих документів. В свою чергу ці відмови є причиною спорів, скарг чи повторної подачі документів.

### ОПИС ПРОБЛЕМИ:

У Земельному кодексі України (статті 118, 123 та 128) не чітко визначені вимоги до окремих документів, які подаються для отримання дозволу. Такими документами є:

- ◆ графічні матеріали, на яких зазначено бажане місце розташування земельної ділянки;
- ◆ документи, що підтверджують досвід роботи у сільському господарстві або наявність освіти, здобутої в аграрному навчальному закладі.

Органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування висловлюють претензії до форми, змісту та якості графічних матеріалів, на підставі яких їм потрібно надати дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки і у цьому є сенс, оскільки чим менш крупний масштаб графічних матеріалів, тим більш складно зорієнтуватись у точності меж майбутньої земельної ділянки.

Відсутність чіткого переліку документів, які підтверджують досвід роботи у сільському господарстві, а також відсутність переліку спеціальностей, по яких слід навчатися у вищих навчальних закладах, також стає підґрунтям для відмови у прийнятті документів для видачі дозволу.

### Код та вид недоліку регулювання:

РА-2-R-5-1, регулювання досягає мети, але процедура містить надмірну дискрецію, що призводить до надмірних витрат для досягнення мети.

### ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВИРІШЕННЯ ПРОБЛЕМИ:

Встановити, що як графічні матеріали для отримання дозволу можуть бути використані викопіювання з Державного земельного кадастру.

Чітко визначити перелік документів, які підтверджують досвід роботи у сільському господарстві та перелік спеціальностей, які підтверджують отримання знань у сфері АПК. Актуалізувати цей перелік в залежності від змін спеціальностей у сфері АПК.

*Для реалізації пропозицій потрібні зміни до Земельного кодексу України, закону України «Про Державний земельний кадастр», Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 10.12.2012 № 1051.*

**Рекомендації класифікатора:** зменшити/прибрати дискрецію.

**Довідково:** Можливість створювати та використовувати викопіювання з Державного земельного кадастру для отримання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки передбачена змінами до Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 18.07.2018 № 710 (проект яких розроблений спільно працівниками Держгеокадастру та BRDO), доцільно ці положення перенести на рівень статей Земельного кодексу України, які регулюють процедуру одержання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

**НАЗВА ПРОБЛЕМИ 2:**

Необґрунтовані відмови у наданні дозволів, які є причиною спорів, скарг та повторної подачі документів.

**ОПИС ПРОБЛЕМИ:**

Земельний кодекс України передбачає такий опис підстав для відмови у наданні дозволу: «невідповідність місця розташування земельної ділянки вимогам законів, прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, а також генеральних планів населених пунктів, іншої містобудівної документації, схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, проектів землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів, затверджених у встановленому законом порядку» (*частина 3 статті 123 Земельного кодексу України*).

Орган виконавчої влади чи орган місцевого самоврядування не зобов'язаний деталізувати назву та положення нормативно-правового акта або назву та відомості землевпорядної чи містобудівної документації, що є підставою для відмови у наданні дозволу. У зв'язку із чим заявники часто вважають відмову безпідставною чи необґрунтованою, що може стати причиною судового спору чи подачі скарг до центральних органів державної влади чи правоохоронних органів.

Кількість земельних судових спорів в Україні станом на червень місяць 2017 року становить понад **28 тис.** справ.

**Код та вид недоліку регулювання:**

РА-2-R-5-1, регулювання досягає мети, але процедура містить надмірну дискрецію, що призводить до надмірних витрат для досягнення мети.

**ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВИРІШЕННЯ ПРОБЛЕМИ:**

Деталізувати та класифікувати підстави для відмови у наданні дозволу.

Зобов'язати органи виконавчої влади та органів місцевого самоврядування робити посилання на положення нормативно-правового акта та/або на реквізити землевпорядної або містобудівної документації, що стали підставою для відмови у наданні дозволу.

*Для реалізації пропозицій потрібні зміни до зміни до [Земельного кодексу України](#).*

**Рекомендації класифікатора:** зменшити/прибрати дискрецію.



**НАЗВА ПРОБЛЕМИ 3:**

Затримка в оформленні земельної ділянки на **1** місяць чи більше. Також, у разі початку розроблення проекту відведення земельної ділянки, заявник несе ризик не повернення витрат на розроблення цієї документації у разі відмови йому у передачі земельної ділянки.

**ОПИС ПРОБЛЕМИ:**

Строк надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки становить **1** місяць. Якщо орган державної влади або орган місцевого самоврядування не надав дозвіл, заявник після закінчення строку може самостійно замовляти проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки за мовчазною згодою (*статті 118 та 122 Земельного кодексу України*).

Разом з тим, у випадку, якщо заявник замовить розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки за мовчазною згодою, є ризик того, що розпорядник земель державної або комунальної власності відмовить йому у наданні земельної ділянки. У такому випадку, заявник понесе збитки на розроблення землевпорядної документації, яких він міг уникнути завдяки своєчасній відмові у наданні дозволу на розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельної ділянки органом державної влади чи органом місцевого самоврядування.

**Код та вид недоліку регулювання:**

РА-3-R-5-3, регулювання досягає мети, але процедура передбачає необхідність отримання рішення колегіального органу, що призводить до завдання істотної шкоди.

**ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВИРІШЕННЯ ПРОБЛЕМИ:**

Передбачити у законодавстві, що якщо проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки був розроблений за мовчазною згодою або отриманий дозвіл на її розроблення, а потім отримана відмова у наданні земельної ділянки у власність чи користування, заявник має право на компенсацію йому вартості проекту землеустрою за рахунок коштів державного чи комунального бюджету наступного бюджетного періоду із урахуванням індексації вартості землевпорядної документації.

Створити та забезпечити функціонування електронних сервісів для надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки із прив'язкою дозволу до орієнтовної території (полігону) на **Публічній кадастровій карті**. Полігони проектних земельних ділянок, за якими видані дозволи на розроблення проектів землеустрою, відображати на Публічній кадастровій карті окремим геоінформаційним шаром.

Запровадити строк дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки – **2** роки або до дня припинення дозволу за рішенням органу державної влади чи органу місцевого самоврядування. Відображати дату видачі дозволу та строк його дії у відкритому доступі на Публічній кадастровій карті. Встановити, що припинення дозволу за рішенням органу державної влади чи органу місцевого самоврядування тягне за собою наслідки передбачені у пункті 1 цього списку пропозицій до проблеми № 3.

Дозволити органам місцевого самоврядування делегувати своїм виконавчим органам надання дозволів без пленарних засідань місцевих депутатів, в тому числі із можливістю встановлення окремих обмежень цих повноважень виконавчого органу, наприклад:

календарних – на певний строк,

просторових – приймати рішення щодо земельних ділянок певної площі чи тільки по окремих територіях.

Для реалізації пропозицій потрібні зміни до *Земельного кодексу України, законів України «Про землеустрій» та «Про Державний земельний кадастр», «Про місцеве самоврядування в Україні».*

**Рекомендації класифікатора:** виключення рішення колегіального органу з процедури (або суттєвий перегляд принципів його роботи в рамках більш широкої реформи).

**Довідково:** *Можливість органам державної влади та місцевого самоврядування самостійно зазначати території, по яких видані дозволи на розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок, передбачена проектом закону, що підготовлений Держгеокадастром.*

#### НАЗВА ПРОБЛЕМИ 4:

Непрозорий та несправедливий підхід при наданні дозволів, що є причиною скарг та спорів.

#### ОПИС ПРОБЛЕМИ:

Для значної території України заявники не знають, за якими територіями та для яких цілей можливо подавати документи для отримання дозволу на розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок. У відкритому доступі часто відсутні відомості таких документів:

- ◆ топографічних карт та планів;
- ◆ актуальних ортофотопланів крупного масштабу;
- ◆ проектів формування меж та територій сільських, селищних рад;
- ◆ меж адміністративно-територіальних одиниць;
- ◆ планувальної землевпорядної документації;
- ◆ містобудівної документації;
- ◆ лісовпорядної документації;
- ◆ технічної документації із благоустрою.

Часто відомості цих документації не узгоджуються між собою на нормативно-правовому, нормативному та технічному рівнях.

Крім того існують випадки, коли керівники органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування спеціально обмежують надання земель для освоєння. При цьому, коли по таким землям подаються документи на отримання дозволу щодо відведення земельної ділянки, ця територія швидко виділяється та передається іншим особам, наближеним до органів виконавчої влади чи місцевого самоврядування. Подібні ситуації спричиняють спори, між особами, які не отримали земельні ділянки, особами які її отримали, та місцевою владою.

#### Вид та код недоліку регулювання:

РА-3-R-5-1, регулювання досягає мети, але процедура застосування правильно обраного інструменту містить надмірну дискрецію, що призводить до виникнення корупції чи несправедливого застосування інструменту по відношенню до окремої групи зацікавлених осіб.

**ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВИРІШЕННЯ ПРОБЛЕМИ:**

Узгодити правові режими різних територій, зон, категорій земель, цільового та функціонального призначення з урахуванням:

- ◆ законодавства;
- ◆ створених документацій, карт та схем;
- ◆ нормативних документів;
- ◆ іноземного досвіду;
- ◆ міжнародних та європейських стандартів.

Розмістити геоінформаційні шари на державних геопорталах у відкритому доступі відомості про види територій (земель) та їх правовий режим, по яких заявники можуть зрозуміти перспективи отримання дозволу щодо відведення земельної ділянки чи проведення земельного аукціону.

Внести до Державного земельного кадастру відомості про сформовані земельні ділянки, відомості по яких відсутні в електронному вигляді.

Передбачити повноваження органів місцевого самоврядування та об'єднаних територіальних громад приймати комплексні рішення про припинення безоплатної передачі земельних ділянок, на території поширення їх повноважень, крім випадків передачі земельних ділянок для обслуговування житлових будинків, вже введених в експлуатацію чи які будуються. В тому числі такі рішення повинні припинити видачу дозволів на розробку проектів відведення земельної ділянки для її подальшого отримання у рамках безоплатної приватизації.

Передбачити у Земельному кодексі України таку підставу для відмови у наданні дозволу як - «заявлену незабудовану територію планується передати у власність чи користування за плату». Території, по яких відмовлено у наданні дозволу на цій підставі, не можуть бути передані у рамках безоплатної приватизації до наступних перевиборів колегіального органу місцевого самоврядування чи зміни керівника органу державної влади (розпорядників земель).

*Для реалізації пропозицій потрібні зміни до Конституції України, Земельного кодексу України, законів України «Про землеустрій», «Про Державний земельний кадастр», «Про місцеві державні адміністрації», «Про місцеве самоврядування».*

**Рекомендації класифікатора:** зменшити/прибрати дискрецію.

**НАЗВА ПРОБЛЕМИ 5:**

Конфлікти заявників, які отримали дозволи по однаковій території.

**ОПИС ПРОБЛЕМИ:**

По одній та той самій території можуть бути видані два чи більше дозволи на розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

Не відомо, по яких територіях видані дозволи, а по яких не видані, у зв'язку з чим по однаковій території може видаватись декілька дозволів.

У червні 2015 року шляхом змін до закону України «Про землеустрій» дозволи визнані безстроковими, у зв'язку із чим ризик виникнення спорів збільшився.

**Вид та код недоліку регулювання:**

РА-1-R-1-4, регулювання не досягає мети (проблема не вирішується) через те що не було здійснено необхідних організаційних заходів (не вжито запланованих заходів, не проведено необхідне інформаційне, організаційне або методологічне забезпечення).

**ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВИРІШЕННЯ ПРОБЛЕМИ:**

Передбачити строк дії дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки **2** роки, крім випадків коли вони припиняють дію внаслідок:

- ◆ рішення органу державної влади чи органу місцевого самоврядування, який їх видав, із настанням у такому разі наслідків необхідності відшкодування вартості витрат заявника на розроблення проекту землеустрою;
- ◆ набуття чинності рішення суду, яким припинено чи скасовано дію дозволу.

Передбачити, що документи, які подаються для отримання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки по одній та той самій території розглядаються у порядку черговості їх надходження.

У разі опублікування дозволів на розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок із геоприв'язкою у відкритому доступі, передбачити у [Земельному кодексі України](#) заборону подання документів на отримання дозволів щодо відведення земельних ділянок:

- ◆ на території по яких вже сформовані земельні ділянки;
- ◆ на території по яких видані та залишаються дійсними дозволи на розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок;
- ◆ із розривом меж із сусідніми земельними ділянками, якщо вони не обумовлені природними об'єктами, дорогами, транспортною чи інженерною інфраструктурою, землевпорядною, містобудівною документацією чи документацією із благоустрою. Про види об'єктів, внаслідок яких обумовлені розриви між земельними ділянками зазначається у документах, що подаються для отримання дозволу.

*Для реалізації пропозицій потрібні зміни до [Земельного кодексу України](#) та законів України «Про Державний земельний кадастр» та «Про землеустрій».*

**Рекомендації класифікатора:** здійснення необхідних організаційних заходів або, якщо це потребує занадто багато часу, вибір іншого інструменту регулювання.

**НАЗВА ПРОБЛЕМИ 6:**

Обтяження заявників, подавати документи, які органи державної влади та місцевого самоврядування можуть отримати та перевірити самостійно.

**ОПИС ПРОБЛЕМИ:**

Для отримання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для викупу земельної ділянки заявник повинен подати до органу державної влади чи органу місцевого самоврядування:

- ◆ документи, що посвідчують право власності на нерухоме майно (будівлі та споруди), розташоване на цій земельній ділянці (у разі наявності на земельній ділянці будівель, споруд);
- ◆ копія установчих документів для юридичної особи (*частина друга статті 128 Земельного кодексу України*).

Разом з цим, такі документи або інформація про такі документи може міститися у:

- ◆ Державному реєстрі прав на нерухоме майно відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» – щодо документів, що посвідчують право користування земельною ділянкою, та документів, що посвідчують право власності на нерухоме майно;
- ◆ Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань» – щодо установчих документів для юридичної особи.

**Вид та код недоліку регулювання:**

РА-2-R-4-1, регулювання досягає мети, але проблема перестала бути актуальною або істотно змінилось її значення (стала значно більш або менш важливою), а тому витрати на досягнення мети перестали бути виправданими.

**ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВИРІШЕННЯ ПРОБЛЕМИ:**

Передбачити можливість заявників, замість подання цих документів для отримання дозволу, зазначати у заяві (клопотанні) відомості про можливість перегляду інформації, що міститься у цих документах у:

- ◆ Державному реєстрі прав на нерухоме майно та обтяжень;
- ◆ Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань (за наявності цих відомостей).

*Для реалізації пропозицій потрібні зміни до Земельного кодексу України.*

**Рекомендації класифікатора:** відміна регулювання або вибір іншого інструменту.



**НАЗВА ПРОБЛЕМИ 7:**

Конфлікт адміністративних та цивільних відносин при розпорядженні землями державної або комунальної власності, що призводить до формальних відмов у наданні дозволу на розроблення проекту відведення земельної ділянки.

**ОПИС ПРОБЛЕМИ:**

До цього часу для органів державної влади та органів місцевого самоврядування не зрозуміло, чи є вони повноцінними розпорядниками земель державної або комунальної власності чи виконують суто адміністративно-технічну функцію при наданні дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

Внаслідок відсутності такого розмежування існують непоодинокі необґрунтовані відмови та затримки у наданні дозволів, виникають скарги та спори щодо їх видачі.

**Вид та код недоліку регулювання:**

РА-4-R-1-1, Неможливо визначити, чи досягає регулювання мети бо регулювання запроваджувалось не для вирішення конкретної проблеми.

**ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВИРІШЕННЯ ПРОБЛЕМИ:**

Передбачити у законодавстві, що дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки:

- ◆ є документом за допомогою якого орган державної влади чи орган місцевого самоврядування реалізує своє право розпорядження землями державної та комунальної власності для проектування земельної ділянки, яка має бути сформована у майбутньому;
- ◆ не може бути підставою для початку використання земельної ділянки.

Заборонити на підставі рішень судів будь якого провадження видавати дозволи на розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

Встановити, що:

- ◆ ця заборона не поширюється на випадки відновлення дії дозволів на розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок;
- ◆ ця заборона не поширюється на випадки, коли на земельній ділянці знаходяться будівля, що перебуває у власності чи користуванні заявника;
- ◆ якщо земельні ділянка є зареєстрованою під час судового оскарження дозволу на розроблення проекту її відведення, повинна оскаржуватись реєстрація земельної ділянки;
- ◆ якщо земельні ділянка передана у власність чи користування, під час судового оскарження дозволу на розроблення проекту її відведення, до судового розгляду повинні бути долучені власники та користувачі такої земельної ділянки.

Реалізувати інші пропозиції вирішення проблем, викладені у цьому підрозділі зеленої книги.

*Для реалізації пропозицій 1 та 2 цієї проблеми потрібні зміни до Земельного кодексу України, Кодексу адміністративного судочинства, Господарського процесуального кодексу та Цивільного процесуального кодексу.*

**Рекомендації класифікатора:** відміна регулювання.

**НАЗВА ПРОБЛЕМИ 8:**

Ненадходження плати за використання земельної ділянки до місцевих бюджетів у зв'язку із небажанням заявників їх дооформлювати.

**ОПИС ПРОБЛЕМИ:**

Внаслідок того, що дозвіл є безстроковим, заявники починають використовувати земельні ділянки без їх подальшого дооформлення, лише на підставі дозволу чи рішення органу про передачу земельної ділянки в оренду. Такі випадки найчастіше виникають для будівель, які за своєю конструкцією схожі на тимчасові споруди, але за своєю площею перевищують тимчасові споруди (більше **30 м<sup>2</sup>**), але їх власники не бажаючи сплачувати земельний податок чи оренду плати за земельну ділянку зупиняються тільки на етапі одержання дозволу на розроблення проекту відведення земельної ділянки та не подають документи, для подальшого оформлення земельної ділянки.

**Вид та код недоліку регулювання:**

РА-1-R-4-5 Регулювання не досягає мети (проблема не вирішується) через те що процедура не передбачає чітких строків/термінів внаслідок чого мета не досягається.

**ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВИРІШЕННЯ ПРОБЛЕМИ:**

Встановити строк дії дозволу з дня видачі **2** роки, крім випадків коли дія дозволу припиняє свою дію внаслідок:

- ◆ рішення органу державної влади чи органу місцевого самоврядування, який їх видав, із настанням у такому разі наслідків необхідності відшкодування вартості витрат заявника на розроблення проекту землеустрою;
- ◆ набуття чинності рішення суду яким припинено чи скасовано дозвіл.

*Для реалізації пропозицій потрібні зміни до [Земельного кодексу України](#).*

**Рекомендації класифікатора:** передбачити чіткі строки/терміни.

**ВИСНОВОК:****Інструмент потребує істотних змін:**

- ◆ трансформації процедури реалізації інструмента в електронний вигляд, відображення майбутньої земельної ділянки на Публічній кадастровій карті;
- ◆ встановлення строку, протягом якого заявник повинен сформувати земельну ділянку та подати документи щодо її одержання у власність чи користування;
- ◆ надання повноважень органам державної влади чи місцевого самоврядування передавати землі державної та комунальної власності тільки за плату (звуження інституту безоплатної приватизації земельних ділянок), крім територій на яких вже розташовані житлові будинки;
- ◆ встановити, що відмови у наданні дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки повинні містити обґрунтування у вигляді посилання на положення нормативно-правових актів та/або на окремі матеріали планово-картографічної документації;
- ◆ інших змін, викладених у пропозиціях щодо вирішення проблем застосування інструменту.

# ДОВІДКА З ДЕРЖАВНОЇ СТАТИСТИЧНОЇ ЗВІТНОСТІ ПРО НАЯВНІСТЬ ЗЕМЕЛЬ ТА РОЗПОДІЛ ЇХ ЗА ВЛАСНИКАМИ ЗЕМЕЛЬ, ЗЕМЛЕКОРИСТУВАЧАМИ, УГІДДЯМИ

## Опис інструменту регулювання

### ЦІЛЬ ІНСТРУМЕНТУ (ІЗ АНАЛІЗУ АКТА):

Забезпечити заявника інформацією по певній території про її розподіл за власниками, землекористувачами та угіддями (із статті 50 закону України «Про землеустрій»).

### ЦІЛЬ ІНСТРУМЕНТУ (ФАКТИЧНА):

Надати інформацію заявнику про наявні у територіального органу Держгеокадастру відомості про склад угідь по запитуваній території. Якщо по заявленій території виявиться склад угідь, що є несумісний із видом цільового призначення майбутньої земельної ділянки, це може спричинити припинення оформлення земельної ділянки.

### ЦІЛЬ ІНСТРУМЕНТА (РЕКОМЕНДОВАНА):

Відсутня, у зв'язку із пропозицією припинити дію цього інструменту.

Пропозиція припинити дію цього інструменту пов'язана із тим, що відомості про власників та користувачів земель земельних ділянок згідно із законом потрібно одержувати із витягів Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та обтяжень, а не з довідки про розподіл земель за власниками та користувачами.

Відомості про угіддя земель у складі матеріалів та даних Держгеокадастру (угіддя, які містяться у статистичній звітності; угіддя із електронних документів про земельні ділянки і угіддя з проектів формування сільських, селищних рад) є неузгодженими між собою. У зв'язку із чим, видачу такої довідки у певній мері можна вважати спробою працівника територіального органу Держгеокадастру здогадатись та тлумачити на власний розсуд дані про вид угідь певної території. У разі припинення дії цього інструмента, збір даних про угіддя окремих земельних ділянок та внесення таких даних до адміністративної звітності з кількісного обліку земель пропонується здійснювати під час реєстрації земельних ділянок у Державному земельному кадастрі.

Відомості про поширення угідь у формі геопросторових даних (полігонів), одержаних із складу проектів формування територій і встановлення меж сільських, селищних рад народних депутатів, доцільно узгодити із видами геопросторових даних, що містяться у містобудівній документації, та викласти у формі окремого геоінформаційного шару на Публічній кадастровій карті. Це буде більш корисним, прозорим та зручним способом надання інформації про види земель, ніж зазначати цю інформацію у формі довідки по кожній території окремо, базуючись на неуніфікованих даних.

### ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ:

- ◆ Закон України «Про адміністративні послуги»;
- ◆ стаття 50 закону України «Про землеустрій»;
- ◆ розпорядження Кабінету Міністрів України від 16.05.2014 № 523-р «Деякі питання надання адміністративних послуг органів виконавчої влади через центри надання адміністративних послуг»;
- ◆ наказ Мінрегіону від 30.12.2015 № 337 «Про затвердження форм адміністративної звітності з кількісного обліку земель» (форми №№ 11-зем, 12-зем, 15-зем, 16-зем);

#### **РЕГУЛЯТОРИ:**

Мінагрополітики та Держгеокадастр.

#### **УЧАСНИКИ ПРОЦЕДУРИ:**

- ◆ Центр надання адміністративних послуг;
- ◆ інженер-землевпорядник (за довіреністю чи договором із замовником робіт із землеустрою) або замовник робіт;
- ◆ територіальний орган Держгеокадастру.

#### **ПЕРЕЛІК ДОКУМЕНТІВ, ЩО ПОДАЮТЬСЯ:**

Заява на отримання адміністративної послуги.

#### **ТРИВАЛІСТЬ ПРОЦЕДУРИ:**

30 календарних днів.

#### **ОБОВ'ЯЗКОВІ ОФІЦІЙНІ ПЛАТЕЖІ:**

Відсутні.

#### **РЕЗУЛЬТАТ ПРОЦЕДУРИ:**

Довідка з державної статистичної звітності про наявність земель та розподіл їх за власниками земель, землекористувачами, угіддями або відмова у її наданні.

ДОВІДКА З ДЕРЖАВНОЇ  
СТАТИСТИЧНОЇ  
ЗВІТНОСТІ ПРО  
НАЯВНІСТЬ ЗЕМЕЛЬ  
ТА РОЗПОДІЛ ЇХ ЗА  
ВЛАСНИКАМИ ЗЕМЕЛЬ,  
ЗЕМЛЕКОРИСТУВАЧАМИ,  
УГІДДЯМИ



### НАЗВА ПРОБЛЕМИ 9:

Існує вимога законодавства отримати довідку про землю з неякісними статистичними даними, яка призводить до ще більшої плутанини, претензій від органів державної влади та самоврядування до заявників та землевпорядних організацій.

### ОПИС ПРОБЛЕМИ:

Для формування довідок про наявність земель, розподіл їх за власниками та користувачами і угіддями відсутні якісні джерела інформації:

- ◆ у земельному кадастрі відсутня окрема полігональна інформація про угіддя, а також відсутні відомості про **3 млн** земельних ділянок;
- ◆ матеріали ортофотопланів є застарілими та їх складно застосовувати для земельних ділянок із різними наборами угідь чи малої площі;
- ◆ матеріали космоснімків у відкритому доступі не є офіційними матеріалами із яких можна робити юридично значимі висновки;
- ◆ топологічної точності та актуальності проектів формування та встановлення меж сільських та селищних рад не вистачає для їх використання при визначенні видів угідь у сучасних умовах;
- ◆ статична звітність за видами угідь ведеться без геоприв'язки та підлаштовується під загальноприйнятну площу країни та адміністративно-територіальних одиниць;
- ◆ угіддя сформованих земельних ділянок поступово змінюється, тобто відомості, які видаються у довідці можуть не відповідати реальному стану використання земельної ділянки.

Внаслідок такої ситуації, землевпорядник, отримуючи цю довідку, починає заплутувати заявника, інші органи державної влади та місцевого самоврядування щодо реального стану використання земельної ділянки та проектних пропозицій щодо неї. Більш актуальна інформація про фактичний склад угідь земельної ділянки може бути встановлена самим землевпорядником під час польових робіт.

**Додатково:** Асоціацією фахівців землеустрою України та Форумом землевпорядників у вересні 2017 року проведено *опитування землевпорядників* щодо порядку та стану видачі довідок з державної статистичної звітності про наявність земель.

### Код та вид недоліку регулювання:

РА-3-R-2-1, регулювання досягає мети, але його застосування завдає шкоду системі верифікації.

### ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВИРІШЕННЯ ПРОБЛЕМИ:

Узгодити правові режими різних територій, зон, категорій земель, цільового та функціонального призначення і угідь, з урахуванням:

- ◆ законодавства;
- ◆ створених документацій, карт та схем;
- ◆ нормативних документів;
- ◆ іноземного досвіду;
- ◆ міжнародних та європейських стандартів та специфікацій.

Припинити дію положень законодавства, які передбачають видачу довідки з державної статичної звітності про наявність земель та розподіл їх за власниками земель, землекористувачами та угіддями.

Розглянути питання ведення адміністративної чи статичної звітності про землі за уніфікованими та більш укрупненими показниками ніж деталізовані види угідь, цільове чи функціональне призначення земель (територій).

Внести до Державного земельного кадастру відомості про сформовані земельні ділянки по яких відсутні відомості в електронному вигляді (**3 млн** земельних ділянок).

Доформувати та передати до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно в електронному вигляді відомості про зареєстровані та діючі правовстановлюючі документи до 2012 року, в тому числі про право оренди земельних ділянок із можливістю їх перегляду у відкритому доступі.

Розмістити у відкритому доступі геоінформаційні шари про види територій (земель) та їх правовий режим, по яких заявники можуть зрозуміти перспективи отримання земельних ділянок та їх використання.

Передбачити у проектах землеустрою щодо відведення земельних ділянок та електронних документах про земельні ділянки фіксування фактичних та проектних відомостей, в тому числі про укрупнені види територій (земель).

Переглянути правове регулювання всіх видів документацій із землеустрою та видів електронних документів про об'єкти Державного земельного кадастру на предмет порядку фіксування в них фактичних та проектних даних.

*Для реалізації пропозицій потрібні зміни до Земельного кодексу України, законів України «Про Державний земельний кадастр» та «Про землеустрій», Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051, постанови Кабінету Міністрів України від 01.08.2011 № 835 «Деякі питання надання Державною службою з питань геодезії, картографії та кадастру та її територіальними органами адміністративних послуг».*

**Довідково:** Відміна цієї довідки, а також можливість зазначати фактичні та проектні угіддя в електронному документі про земельну ділянку передбачена у [проекті закону, що розроблений Держгеокадастром](#).

**Рекомендації класифікатора:** перегляд параметрів інструменту регулювання або вибір іншого інструменту.

## ВИСНОВОК:

### Дію інструменту пропонується припинити.

Збір даних про угіддя окремих земельних ділянок та внесення таких даних до адміністративної звітності з кількісного обліку земель пропонується здійснювати під час реєстрації земельних ділянок у Державному земельному кадастрі. Визначення складу угідь окремої земельної ділянки пропонується здійснювати на основі фактичного стану угідь на момент геодезичної зйомки земельної ділянки.

# ПОГОДЖЕННЯ ПРОЕКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ТЕРИТОРІАЛЬНИМ ОРГАНОМ ДЕРЖГЕОКАДАСТРУ

## Опис інструменту регулювання

### ЦІЛЬ ІНСТРУМЕНТУ (ІЗ АНАЛІЗУ АКТА):

Не допустити відведення земельної ділянки всупереч положенням законів та прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, документації із землеустрою або містобудівній документації (частина 6 статті 186-1 Земельного кодексу України).

### ЦІЛЬ ІНСТРУМЕНТУ (ФАКТИЧНА):

Не допустити відведення земельної ділянки всупереч положенням законів та прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, документації із землеустрою або містобудівній документації.

### ЦІЛЬ ІНСТРУМЕНТА (РЕКОМЕНДОВАНА):

Відсутня, у зв'язку із пропозицією припинити дію цього інструменту.

Пропозиція припинити дію цього інструменту пов'язана із тим, що перевірка документів на відповідність законодавству, передбачена та проводиться органами Держгеокадастру також під час інших процедур оформлення земельної ділянки: державної реєстрації земельної ділянки чи державній експертизі землевпорядної документації.

### ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ:

- ◆ Стаття 186-1 Земельного кодексу України;
- ◆ закон України «Про адміністративні послуги»;
- ◆ постанова Кабінету Міністрів України «Деякі питання реалізації пілотного проекту із запровадження принципу екстериторіальності погодження проектів землеустрою щодо відведення земельної ділянки територіальними органами Державної служби з питань геодезії, картографії та кадастру» від 31.08.2016 № 580;
- ◆ розпорядження Кабінету Міністрів України від 16.05.2014 № 523-р «Деякі питання надання адміністративних послуг органів виконавчої влади через центри надання адміністративних послуг».

### РЕГУЛЯТОРИ:

Мінагрополітики та Держгеокадастр.

### УЧАСНИКИ ПРОЦЕДУРИ:

- ◆ Центр надання адміністративних послуг;
- ◆ інженер-землевпорядник (за довіреністю чи договором із замовником робіт із землеустрою) або замовник робіт;
- ◆ територіальний орган Держгеокадастру (якому передаються документи);
- ◆ територіальний орган Держгеокадастру (визначений за принципом екстериторіальності).

## ПЕРЕЛІК ДОКУМЕНТІВ, ЩО ПОДАЮТЬСЯ:

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки, який включає:

- 1) Завдання на розроблення проекту землеустрою.
- 2) Пояснювальну записку.
- 3) Копію клопотання про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.
- 4) Рішення органу державної влади або органу місцевого самоврядування про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.
- 5) Письмову згоду землевласника (землекористувача), засвідчену нотаріально (у разі викупу (вилучення) земельної ділянки).
- 6) Довідку з державної статистичної звітності про наявність земель та розподіл їх за власниками земель, землекористувачами, угіддями.
- 7) Матеріали геодезичних вишукувань та землевпорядного проектування (у разі формування земельної ділянки).
- 8) Відомості про обчислення площі земельної ділянки (у разі формування земельної ділянки).
- 9) Копії правовстановлюючих документів на об'єкти нерухомого майна для об'єктів будівництва, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з середніми та значними наслідками, які розташовані на земельній ділянці.
- 10) Розрахунок розміру втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва (у випадках, передбачених законом).
- 11) Розрахунок розміру збитків власників землі та землекористувачів (у випадках, передбачених законом).
- 12) Перелік обмежень у використанні земельних ділянок.
- 13) Викопіювання з кадастрової карти (плану) або інші графічні матеріали, на яких зазначено бажане місце розташування земельної ділянки.
- 14) Кадастровий план земельної ділянки.

## ТРИВАЛІСТЬ ПРОЦЕДУРИ:

10 робочих днів.

## ОБОВ'ЯЗКОВІ ОФІЦІЙНІ ПЛАТЕЖІ:

Відсутні.

## РЕЗУЛЬТАТ ПРОЦЕДУРИ:

Висновок про погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або відмова у погодженні проекту землеустрою територіального органу Держгеокадастру.

ПОГОДЖЕННЯ ПРОЕКТУ

ЗЕМЛЕУСТРОЮ

ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ

ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

ТЕРИТОРІАЛЬНИМ

ОРГАНОМ

ДЕРЖГЕОКАДАСТРУ

#### НАЗВА ПРОБЛЕМИ 10:

Інструмент «Погодження територіального органу Держгеокадастру проектів землеустрою» дублюється від 1 до 5 разів з іншими видами перевірок документів, які проводять органи Держгеокадастру, що в свою чергу спричиняє:

- ◆ затримку оформлення земельних ділянок;
- ◆ надлишкові бюджетні витрати на утримання працівників, які проводять погодження;
- ◆ збільшення кількості відмов за результатами перевірки поданих документів.

#### ОПИС ПРОБЛЕМИ:

Кількість відмов у погодженні проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок територіальними органами Держгеокадастру за 4 квартал 2016 року та 1 квартал 2017 року становить – **27 тис.** висновків.

Погодження проектів землеустрою територіальними органами Держгеокадастру, як регуляторний інструмент, за своєю метою та функціями дублюється із такими інструментами, що також надаються територіальними органами та центральним апаратом Держгеокадастру:

- ◆ з державною реєстрацією земельної ділянки та внесенням відомостей до Державного земельного кадастру (дублювання 1);
- ◆ із видачою довідки державної статистичної звітності про наявність земель та розподіл їх за власниками земель, землекористувачами, угіддями (дублювання 2);
- ◆ з державною експертизою землевпорядної документації (дублювання 3);
- ◆ із рішенням про затвердження проекту землеустрою, якщо земельна ділянка виділяється із с-г земель державної власності на підставі рішення територіального органу Держгеокадастру (дублювання 4);
- ◆ із видачою дозволу на розроблення проекту землеустрою, якщо земельна ділянка виділяється із с-г земель державної власності на підставі рішення територіального органу Держгеокадастру (дублювання 5).

Щодо процедури погодження проектів землеустрою земельних ділянок за технологією екстериторіальності, слід зазначити, що погодження за екстериторіальністю спричинило збільшення документообігу шляхом введення у практику:

- ◆ поряд з електронним документом формату XML, ще й файлу із відсканованою документацією із землеустрою у форматі PDF;
- ◆ введення у перевірку ще одного територіального органу Держгеокадастру у іншій місцевості (дублювання 6).

Під час дослідження відмов експертів у погодженні проектів землеустрою, виявлено, що **80%** відмов базується на колізіях законодавства, відсутності належного правового регулювання земельних відносин та геодезичних вимірів. Матеріали дослідження зазначені у додатку б цієї зеленої книги.



**Вид та код недоліку регулювання:**

РА-2-R-4-1, регулювання досягає мети, але проблема перестала бути актуальною або істотно змінилось її значення (стала значно більш або менш важливою), а тому витрати на досягнення мети перестали бути виправданими.

**ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВИРІШЕННЯ ПРОБЛЕМИ:**

Провести дослідження відмов у погодженні проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок за останні **2** роки. За результатами дослідження підготувати роз'яснення та методичні матеріали. Провести навчання інженерів-землевпорядників та державних кадастрових реєстраторів для врахування ними роз'яснень при перевірці документів на етапі внесення відомостей про земельні ділянки до Державного земельного кадастру. У якості прикладу результату досліджень, можливо використати матеріали, зазначені у додатку б цієї зеленої книги.

Припинити дію положень законодавства, які передбачають погодження проектів землеустрою органами Держгеокадастру, в тому числі за технологією екстериторіальності.

Перевірку документів, на відповідність законодавству здійснювати на етапі внесення відомостей до Державного земельного кадастру.

*Для реалізації пропозицій потрібні зміни до Земельного кодексу України, законів України «Про землеустрій» та «Про Державний земельний кадастр», припинити дію постанови Кабінету Міністрів України «Деякі питання реалізації пілотного проекту із запровадження принципу екстериторіальності погодження проектів землеустрою щодо відведення земельної ділянки територіальними органами Державної служби з питань геодезії, картографії та кадастру» від 31.08.2016 № 580.*

**Рекомендації класифікатора:** відміна регулювання або вибір іншого інструменту.

**ВИСНОВОК:****Дію інструменту пропонується припинити.**

Перевіряти проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки на відповідність законодавству пропонується тільки на етапі внесення відомостей про земельну ділянку до Державного земельного кадастру.

# ПОГОДЖЕННЯ ПРОЕКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ОРГАНОМ ОХОРОНИ КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ

## Опис інструменту регулювання

### ЦІЛЬ ІНСТРУМЕНТУ (ІЗ АНАЛІЗУ АКТА):

Не допустити відведення земельної ділянки всупереч положенням законів та прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, документації із землеустрою або містобудівній документації (*частина 6 статті 186-1 Земельного кодексу України*), в тому числі актам, які регулюють охорону об'єктів культурної спадщини та документації, яка містить інформацію про об'єкти культурної спадщини та їх охоронні зони.

### ЦІЛЬ ІНСТРУМЕНТУ (ФАКТИЧНА):

Не допустити відведення земельної ділянки поряд із об'єктом культурної спадщини, що матиме на такий об'єкт негативний вплив.

### ЦІЛЬ ІНСТРУМЕНТА (РЕКОМЕНДОВАНА):

У разі відведення земельної ділянки на території об'єкта культурної спадщини чи його охоронної зони, оформлення такої земельної ділянки має відбуватись прозоро, за згодою утримувача такого об'єкта та з користю для такого об'єкта культурної спадщини.

Кількісно вимірювати досягнення цілі пропонується у таких показниках відношенням кількості опублікованих ділянок та зон об'єктів культурної спадщини до кількості об'єктів культурної спадщини в Україні.

### ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ:

- ◆ Стаття 186-1 Земельного кодексу України;
- ◆ закон України «Про адміністративні послуги»;
- ◆ закон України «Про охорону культурної спадщини»;
- ◆ закон України «Про землеустрій»;
- ◆ розпорядження Кабінету Міністрів України від 16.05.2014 № 523-р «Деякі питання надання адміністративних послуг органів виконавчої влади через центри надання адміністративних послуг».

### РЕГУЛЯТОРИ:

Міністерство культури України, Мінагрополітики та Держгеокадастр.

### УЧАСНИКИ ПРОЦЕДУРИ:

- ◆ Міністерство культури України;
- ◆ обласні державні адміністрації та їх підрозділи охорони культурної спадщини;
- ◆ районні державні адміністрації та їх підрозділи охорони культурної спадщини;
- ◆ Центр надання адміністративних послуг;
- ◆ інженер-землевпорядник (за довіреністю чи договором із замовником робіт із землеустрою) або замовник робіт;
- ◆ виконавчий комітет сільської, селищної або міської ради.

## ПЕРЕЛІК ДОКУМЕНТІВ, ЩО ПОДАЮТЬСЯ:

Копія проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, яка включає:

- 1) Копію завдання на розроблення проекту землеустрою.
- 2) Копію пояснювальної записки.
- 3) Копію клопотання про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.
- 4) Копію рішення органу державної влади або органу місцевого самоврядування про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.
- 5) Копію письмової згоди землевласника (землекористувача), засвідчену нотаріально (у разі викупу (вилучення) земельної ділянки).
- 6) Копію довідки з державної статистичної звітності про наявність земель та розподіл їх за власниками земель, землекористувачами, угіддями.
- 7) Копію матеріалів геодезичних вишукувань та землевпорядного проектування (у разі формування земельної ділянки).
- 8) Відомості про обчислення площі земельної ділянки (у разі формування земельної ділянки).
- 9) Копії правовстановлюючих документів на об'єкти нерухомого майна для об'єктів будівництва, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з середніми та значними наслідками, які розташовані на земельній ділянці.
- 10) Копію розрахунку розміру втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва (у випадках, передбачених законом).
- 11) Копію розрахунку розміру збитків власників землі та землекористувачів (у випадках, передбачених законом).
- 12) Копію переліку обмежень у використанні земельних ділянок.
- 13) Копію вкопювання з кадастрової карти (плану) або інші графічні матеріали, на яких зазначено бажане місце розташування земельної ділянки.
- 14) Копію кадастрового плану земельної ділянки.

## ТРИВАЛІСТЬ ПРОЦЕДУРИ:

10 робочих днів.

## ОБОВ'ЯЗКОВІ ОФІЦІЙНІ ПЛАТЕЖІ:

Відсутні.

## РЕЗУЛЬТАТ ПРОЦЕДУРИ:

Висновок про погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або відмова у погодженні проекту землеустрою органу охорони культурної спадщини.

ПОГОДЖЕННЯ ПРОЕКТУ

ЗЕМЛЕУСТРОЮ

ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ

ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

ОРГАНОМ ОХОРОНИ

КУЛЬТУРНОЇ

СПАДЩИНИ

### НАЗВА ПРОБЛЕМИ 11:

Відсутність у відкритому доступі у мережі Інтернет відомостей про території охорони культурної спадщини, їх охоронних зон та проектних земельних ділянок, призводить до того, що нові земельні ділянки виділяються із помилками відносно об'єктів культурної спадщини, що в свою чергу спричинює скарги та спори.

### ОПИС ПРОБЛЕМИ:

Відсутність у відкритому доступі у мережі Інтернет відомостей про об'єкти культурної спадщини та межі їх охоронних зон із геоприв'язкою, внаслідок чого у землевласників, набувачів земельних ділянок, утримувачів об'єктів охорони культурної спадщини, органів охорони культурною спадщиною та громадськості виникають спори, щодо захоплення територій об'єктів культурної спадщини чи дотримання режиму їх охоронних зон.

### Вид та код недоліку регулювання:

РА-1-R-1-3, регулювання не досягає мети (проблема не вирішується) через те що не було здійснено необхідних адміністративних заходів (не створено орган, не передано функції/повноваження).

### ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВИРІШЕННЯ ПРОБЛЕМИ:

Розмістити у відкритому доступі в мережі Інтернет на Публічній кадастровій карті чи на окремому геопорталі, що взаємодіятиме з Публічною кадастровою картою, у формі окремих геоінформаційних шарів відомості про:

- ◆ межі території (земельної ділянки) пам'ятки;
- ◆ межі охоронної зони пам'ятки;
- ◆ межі проектних земельних ділянок, в тому числі якщо вони знаходяться у охоронних зонах пам'яток

*Для реалізації пропозицій потрібні зміни до Земельного кодексу України, законів України «Про Державний земельний кадастр», «Про охорону культурної спадщини», Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051, Порядку визначення категорій пам'яток для занесення об'єктів культурної спадщини до Державного реєстру нерухомих пам'яток України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 27.12.2001 № 1760, Положення про набори даних, які підлягають оприлюдненню у формі відкритих даних, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 21.10.2015 № 835.*

**Рекомендації класифікатора:** здійснення необхідних адміністративних заходів або, якщо це потребує занадто багато часу, вибір іншого інструменту регулювання.

**НАЗВА ПРОБЛЕМИ 12:**

Дублювання повноважень органів виконавчої влади та місцевого самоврядування при погодженні проектів землеустрою, що призводить до збільшення:

- ◆ відмов у погодженні проектів землеустрою;
- ◆ витрат держави та органів місцевого самоврядування на оплату працівників, які погоджують проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок та території охорони об'єктів культурної спадщини.

**ОПИС ПРОБЛЕМИ:**

Стаття 186-1 *Земельного кодексу України* встановлює необхідність погодження проектів землеустрою щодо відведення земельної ділянки з:

- ◆ Міністерством культури України – проекти відведення на території пам'яток культурної спадщини національного значення;
- ◆ Радою Міністрів АРК, обласними, Київською та Севастопольською міськими державними адміністраціями – проекти відведення на території пам'яток культурної спадщини місцевого значення.

Разом з тим, закони України «Про охорону культурної спадщини» (стаття 6) та «Про охорону археологічної спадщини» (стаття 7) надають повноваження погоджувати проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок:

- ◆ районним державним адміністраціям;
- ◆ виконавчим комітетам сільських, селищних, міських рад.

Внаслідок цього, заявники вимушені погоджувати проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок у **двох** або **трьох** різних органах, що є для них надлишковим регуляторним навантаженням.

**Вид та код недоліку регулювання:**

РА-1-R-2-5, регулювання не досягає мети (проблема не вирішується) через те що одночасно застосовані інструменти, що нейтралізують (заважають) позитивний вплив один одного.

**ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВИРІШЕННЯ ПРОБЛЕМИ:****Альтернатива 1:**

Скасувати необхідність погодження проектів землеустрою усіма органами охорони культурної спадщини після відображення на публічній кадастровій карті меж об'єктів охорони культурної спадщини, їх охоронних зон та правових режимів

**Альтернатива 2:**

- 1) Припинити погодження проектів землеустрою Радою Міністрів АРК, обласними державними адміністраціями проектів відведення земельних ділянок на території пам'яток культурної спадщини місцевого значення.
- 2) Встановити, що районні державні адміністрації та виконавчі органи місцевого самоврядування перевіряють проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок на території пам'яток місцевого значення на відповідність законодавству про охорону об'єктів культурної спадщини під час затвердження проектів землеустрою:
  - ◆ районні державні адміністрації за межами населених пунктів;
  - ◆ органи місцевого самоврядування у межах населених пунктів.

Для реалізації пропозицій потрібні зміни до *Земельного кодексу України, законів України «Про охорону культурної спадщини», «Про охорону археологічної спадщини».*

**Рекомендації класифікатора:** прибрати найбільш контроверсійний/дорогий/тощо інструмент.

### НАЗВА ПРОБЛЕМИ 13:

Суперечність норм законів щодо строків погодження проектів землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

### ОПИС ПРОБЛЕМИ:

Законодавчими актами передбачені різні строки погодження проектів землеустрою щодо відведення земельної ділянки:

- ◆ протягом **10** робочих днів (*стаття 186-1 Земельного кодексу України*);
- ◆ протягом **1** місяця (*стаття 6-1 закону України «Про охорону культурної спадщини»*).

### Вид та код недоліку регулювання:

РА-1-R-4-5, регулювання не досягає мети (проблема не вирішується) через те що процедура не передбачає чітких строків/термінів внаслідок чого мета не досягається.

### ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВИРІШЕННЯ ПРОБЛЕМИ:

Якщо залишаються погодження проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок на території об'єктів культурної спадщини без змін – встановити строк погодження у законі України *«Про охорону культурної спадщини»* у **10** робочих днів.

Для реалізації пропозицій потрібні зміни до *Земельного кодексу України та закону України «Про охорону культурної спадщини».*

**Рекомендації класифікатора:** передбачити чіткі строки/терміни.



**НАЗВА ПРОБЛЕМИ 14:**

Відсутність порядку визначення та затвердження меж і режимів використання зон охорони пам'яток та внесення змін до них, внаслідок чого виникають:

- ◆ спори відносно наявності охоронних зон та їх правового режиму;
- ◆ надлишкові витрати органів державної влади та органів місцевого самоврядування на їх визначення та закріплення у документаціях та інформаційних системах.

**ОПИС ПРОБЛЕМИ:**

Порядок визначення та затвердження меж і режимів використання зон охорони пам'яток та внесення змін до них, має бути, проте не встановлений центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері охорони культурної спадщини (*абзац третій частини першої статті 32 закону України «Про охорону культурної спадщини»*).

У зв'язку із відсутністю цього порядку, виникають неодноразові питання, які впливають на вирішення спорів та розмір витрати бюджетних коштів, зокрема це питання:

- ◆ моменту виникнення охоронної зони та її правового режиму (з набуттям чинності закону, з моменту введення в експлуатацію, з моменту затвердження землевпорядної чи містобудівної документації; з моменту опублікування документації, з моменту внесення до кадастрової системи?);
- ◆ способу закріплення меж пам'ятки та її охоронних зон у документації (на окремих графічних матеріалах, за допомогою топографічних карт чи планів, тематичних карт чи планів, землевпорядної чи містобудівної документації?);
- ◆ способу зберігання та опублікування відомостей про території пам'яток та їх охороні зони (у паперовому вигляді, на сайті Мінкультури, на геопорталах містобудівних кадастрів чи у Державному земельному кадастрі?).

**Вид та код недоліку регулювання:**

РА-1-R-1-3, регулювання не досягає мети (проблема не вирішується) через те що не було здійснено необхідних адміністративних заходів (не створено орган, не передано функції/повноваження).

**ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВИРІШЕННЯ ПРОБЛЕМИ:**

Розробити та прийняти наказ Міністерства культури України щодо визначення та затвердження меж і режимів використання зон охорони пам'яток та внесення змін до них, який передбачатиме механізм встановлення охоронної зони автоматично від контуру наземної частини об'єкту культурної спадщини.

*Для реалізації пропозицій потрібно розробити та затвердити наказ Міністерства культури України щодо визначення та затвердження меж і режимів використання зон охорони пам'яток та внесення змін до них.*

**Рекомендації класифікатора:** здійснення необхідних адміністративних заходів або, якщо це потребує занадто багато часу, вибір іншого інструменту регулювання.

**НАЗВА ПРОБЛЕМИ 15:**

Невизначеність порядку погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки органом культурної спадщини.

**ОПИС ПРОБЛЕМИ:**

Рішення про погодження приймається органом охорони культурної спадщини протягом одного місяця з дня подання фізичною чи юридичною особою відповідних документів у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України (*частина друга статті 6-1 закону України «Про охорону культурної спадщини»*).

Проте Кабінетом Міністрів України такий порядок не прийнятий, що може бути підставою оскарження будь якого погодження проекту землеустрою, виданого у період відсутності цього порядку.

**Вид та код недоліку регулювання:**

РА-1-R-1-3, регулювання не досягає мети (проблема не вирішується) через те що не було здійснено необхідних адміністративних заходів (не створено орган, не передано функції/повноваження).

**ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВИРІШЕННЯ ПРОБЛЕМИ:****Альтернатива 1:**

Врегулювати порядок погодження проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок органами охорони культурної спадщини.

*Для реалізації пропозицій потрібно розробити та затвердити постанову Кабінету Міністрів України, що врегульовуватиме порядок погодження проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок органами охорони культурної спадщини.*

**Альтернатива 2:**

Скасувати положення закону про необхідність визначення порядку погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки на території об'єктів культурної спадщини Кабінетом Міністрів України.

*Для реалізації цього варіанту потрібні зміни до закону України «Про охорону культурної спадщини».*

**Альтернатива 3:**

Встановити, що порядок погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки на території об'єктів культурної спадщини регулюється [Земельним кодексом України](#).

**Рекомендації класифікатора:** здійснення необхідних адміністративних заходів або, якщо це потребує занадто багато часу, вибір іншого інструменту регулювання.

**ВИСНОВОК:**

Розробити та прийняти наказ Міністерства культури України щодо визначення та затвердження меж і режимів використання зон охорони пам'яток та внесення змін до них, який передбачатиме механізм встановлення охоронної зони автоматично від контуру наземної частини об'єкту культурної спадщини. Всі види об'єктів культурної спадщини та їх охоронні зони пропонується оцифрувати та викласти на офіційній електронній інтерактивній карті. Колізії повноважень та строків погодження проектів землеустрою щодо відведення земельної ділянки органами культурної спадщини пропонується припинити.

# ПОГОДЖЕННЯ ПРОЕКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ОРГАНОМ МІСТОБУДУВАННЯ ТА АРХІТЕКТУРИ

## Опис інструменту регулювання

### ЦІЛЬ ІНСТРУМЕНТУ (ІЗ АНАЛІЗУ АКТА):

Не допустити відведення земельної ділянки всупереч положенням законів та прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, документації із землеустрою або містобудівній документації (*частина 6 статті 186-1 Земельного кодексу України*), в тому числі актам, які регулюють містобудівну та архітектуру діяльність.

### ЦІЛЬ ІНСТРУМЕНТУ (ФАКТИЧНА):

Не допустити відведення земельної ділянки всупереч містобудівній документації та проектним рішенням розвитку інженерної та транспортної інфраструктури, відомості про які наявні та усвідомлюються працівниками органу містобудування та архітектури.

### ЦІЛЬ ІНСТРУМЕНТА (РЕКОМЕНДОВАНА):

- ◆ На першому етапі (під час та протягом **2** років після впровадження рекомендованих заходів) – публічно інформувати інженера-землевпорядника про проектування земельної ділянки всупереч містобудівній документації, чинним законодавству у сфері містобудівної та архітектурної діяльності та державним будівельним нормам;
- ◆ на другому етапі (після **2** років із впровадження рекомендованих заходів) – припинити дію цього інструменту під відповідальність інженера-землевпорядника та розпорядника земель.

Кількісно вимірювати досягнення цілі пропонується у таких показниках:

- ◆ впровадження електронної системи відображення даних про проектну земельну ділянку для перевірки відомостей про неї органом містобудування та архітектури;
- ◆ кількість проаналізованих повідомлень органів містобудування та архітектури до проектних земельних ділянок по відношенню до кількості направлених повідомлень;
- ◆ кількості повідомлень органів містобудування та архітектури по проектним земельним ділянкам по відношенню до кількості повідомлень попередніх періодів.

### ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ:

- ◆ Стаття 186-1 Земельного кодексу України;
- ◆ закон України «Про адміністративні послуги»;
- ◆ закон України «Про регулювання містобудівної діяльності»;
- ◆ закон України «Про архітектурну діяльність»;
- ◆ розпорядження Кабінету Міністрів України від 16.05.2014 № 523-р «Деякі питання надання адміністративних послуг органів виконавчої влади через центри надання адміністративних послуг».

### РЕГУЛЯТОРИ:

Мінрегіон, Мінагрополітики та Держгеокадастр.

## УЧАСНИКИ ПРОЦЕДУРИ:

- ◆ Центр надання адміністративних послуг;
- ◆ інженер-землевпорядник (за довіреністю чи договором із замовником робіт із землеустрою) або замовник робіт;
- ◆ районні державні адміністрації та їх підрозділи з питань містобудування та архітектури;
- ◆ виконавчі комітети міст та їх архітектори.

## ПЕРЕЛІК ДОКУМЕНТІВ, ЩО ПОДАЮТЬСЯ:

Копія проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, яка включає:

- 1) Копію завдання на розроблення проекту землеустрою.
- 2) Копію пояснювальної записки.
- 3) Копію клопотання про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.
- 4) Копію рішення органу державної влади або органу місцевого самоврядування про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.
- 5) Копію письмової згоди землевласника (землекористувача), засвідчену нотаріально (у разі викупу (вилучення) земельної ділянки).
- 6) Копію довідки з державної статистичної звітності про наявність земель та розподіл їх за власниками земель, землекористувачами, угіддями.
- 7) Копію матеріалів геодезичних вишукувань та землевпорядного проектування (у разі формування земельної ділянки).
- 8) Відомості про обчислення площі земельної ділянки (у разі формування земельної ділянки).
- 9) Копії правовстановлюючих документів на об'єкти нерухомого майна для об'єктів будівництва, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з середніми та значними наслідками, які розташовані на земельній ділянці.
- 10) Копію розрахунку розміру втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва (у випадках, передбачених законом).
- 11) Копію розрахунку розміру збитків власників землі та землекористувачів (у випадках, передбачених законом).
- 12) Копію переліку обмежень у використанні земельних ділянок.
- 13) Копію вкопювання з кадастрової карти (плану) або інші графічні матеріали, на яких зазначено бажане місце розташування земельної ділянки.
- 14) Копію кадастрового плану земельної ділянки.

## ТРИВАЛІСТЬ ПРОЦЕДУРИ:

10 робочих днів.

## ОБОВ'ЯЗКОВІ ОФІЦІЙНІ ПЛАТЕЖІ:

Відсутні.

## РЕЗУЛЬТАТ ПРОЦЕДУРИ:

Висновок про погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або відмова у погодженні проекту землеустрою органом містобудування та архітектури.

### НАЗВА ПРОБЛЕМИ 16:

Відсутність чіткого переліку вимог законів та підзаконних нормативно-правових актів, невідповідність яким є підставою для відмови у погодженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки органом містобудування та архітектури.

### ОПИС ПРОБЛЕМИ:

Підставою для відмови у погодженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки може бути невідповідність його положень вимогам законів та прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, документації із землеустрою або містобудівній документації (*частина шоста статті 186-1 Земельного кодексу України*).

Відсутність чіткого переліку вимог законів та прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, невідповідність яким є підставою для відмови у погодженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки:

- 1) суперечить таким принципам державної політики у сфері надання адміністративних послуг як юридична визначеність, відкритість та прозорість (*пункти 1 та 4 частини першої статті 4 закону України «Про адміністративні послуги»*);
- 2) створює правову невизначеність на неприпустимість якої неодноразово звертав увагу Конституційний Суд України з огляду на конституційне визначення України як правової держави (*стаття 1 Конституції України, рішення Конституційного Суду України від 22 вересня 2005 року № 5, від 22 грудня 2010 року № 23*).

### Вид та код недоліку регулювання:

РА-3-R-5-1, регулювання досягає мети, але процедура застосування правильно обраного інструменту містить надмірну дискрецію, що призводить до виникнення корупції чи несправедливого застосування інструменту по відношенню до окремої групи зацікавлених осіб.

### ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВИРІШЕННЯ ПРОБЛЕМИ:

Провести дослідження причин відмов у погодженні проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок органами містобудування та архітектури на території України, що видані за останні 2 роки. У якості прикладу результату досліджень, можливо використати матеріали, зазначені у додатку б цієї зеленої книги.

Встановити чіткий вичерпний перелік вимог законів та прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів та державних будівельних норм, невідповідність яким є підставою для відмови у погодженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки органом містобудування та архітектури.

Встановити, що якщо земельна ділянка формується для обслуговування існуючого об'єкту нерухомості, допускається її проектування із відхиленням від містобудівної документації, містобудівного законодавства та державних будівельних норм, які виникли після введення в експлуатацію такого об'єкту нерухомого майна, про що повинно бути обов'язково зазначено у пояснювальній записці проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

Встановити, що формування земельної ділянки для обслуговування об'єкта нерухомості, введеного в експлуатацію, можливо шляхом розроблення технічної документації із встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) без її погодження органом містобудування та архітектури.

Для реалізації пропозицій потрібно внести зміни до *Земельного кодексу України*.

**Рекомендації класифікатора:** зменшити/прибрати дискрецію.

ПОГОДЖЕННЯ ПРОЕКТУ

ЗЕМЛЕУСТРОЮ

ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ

ЗЕМЕЛЬНОЇ

ДІЛЯНКИ ОРГАНОМ

МІСТОБУДУВАННЯ ТА

АРХІТЕКТУРИ

### НАЗВА ПРОБЛЕМИ 17:

Обтяжлива та не прозора процедура погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки органом містобудування та архітектури, що спричинює:



неодноразові випадки відмов у погодженні;



створення додаткової копії документації із землеустрою.

### ОПИС ПРОБЛЕМИ:

Статтю 186-1 *Земельного кодексу України* передбачена процедура погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки органом містобудування та архітектури.

Внаслідок відсутності у відкритому доступі у мережі Інтернет відомостей про містобудівну документацію та топографічних карт та планів, які використовують органи містобудування та архітектури, інженер-землевпорядник не має можливості врахувати всі об'єкти місцевості та обмеження у використанні територій (земель), які передбачені цими документами, та, як наслідок, отримує відмови у погодженні проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок.

Внаслідок відсутності порядку оновлення топографічних планів, органи містобудування та архітектури можуть мати не актуальні відомості у складі топографічних планів, які в свою чергу є джерелом висновків для відмов у погодженні проектів землеустрою.

Загалом, робота із паперовими документами органом містобудування та архітектури при погодженні проекту землеустрою:



не дозволяє забезпечити точність перевірки та розрахунків, які необхідні для роботи під час планування та перевірки об'єктів у крупному масштабі (1:500, 1:1000, 1:2000);



є більш довготривалою у зв'язку із необхідністю транспортування, передачі, реєстрації та візування документів.

### Вид та код недоліку регулювання:

РА-3-R-5-1, регулювання досягає мети, але процедура застосування правильно обраного інструменту містить надмірну дискрецію, що призводить до виникнення корупції чи несправедливого застосування інструменту по відношенню до окремої групи зацікавлених осіб.

### ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВИРІШЕННЯ ПРОБЛЕМИ:

Надалі сприяти опублікуванню містобудівної документації всіх рівнів на сайтах органів державної влади, органів місцевого самоврядування, порталі відкритих даних, порталах містобудівних кадастрів шляхом:



створення стандартів для даних та сервісів;



уніфікації видів відомостей, які дублюються у тематичних картах, галузевих схемах, землевпорядній та містобудівній документації;



впровадження механізму оплатності векторних даних, що містяться у містобудівній документації, топографічних картах та планах.



Впровадити вид містобудівної документації для об'єднаних територіальних громад. Припинити обов'язок сільських населених пунктів розробляти та затверджувати генеральні плани населених пунктів, планів зонування територій та детальні плани територій.

Виключити топографічні плани масштабів 1:500, 1:1000 та 1:2000 із видів відомостей, що відносяться до відомостей із обмеженим доступом (крім **30 км** зони від тимчасово окупованої території) та відомостей про джерела водопостачання.

Сприяти оцифруванню, опублікуванню та оновленню ортофотопланів та топографічної основи шляхом:

- ◆ розроблення та оновлення стандартів;
- ◆ визначення порядків оновлення аерофотозйомки та топографічних планів для окремих територій адміністративно-територіальних одиниць.

Створити державну електронну систему для потреб технічних інвентаризаторів із прив'язкою до топографічних карт та планів в електронному вигляді. Забезпечити взаємодію цієї електронної системи із Державним земельним кадастром та Державним реєстром речових прав на нерухоме майно.

Забезпечити можливість землевпорядникам розміщувати відомості про проектну земельну ділянку на [Публічній кадастровій карті](#) у крупному масштабі окремим геоінформаційним шаром із можливостями:

- ◆ доступу до нього органів містобудування та архітектури;
- ◆ у всіх розробників містобудівних кадастрів використовувати трансформаційне поле перерахунку координат СК-63 року у координати УСК-2000.
- ◆ копіювання файлу про проектну земельну ділянку для можливості її завантаження до баз даних містобудівного кадастру.

Погодження проекту відведення земельної ділянки замінити на інформування органом містобудування та архітектури про невідповідність проектної земельної ділянки містобудівній документації, законодавству з питань містобудівної та архітектурної діяльності, державним будівельним нормам, де відповідальність за дотримання цього законодавства несе інженер-землевпорядник та розпорядник земель державної та комунальної власності. Такі повідомлення повинні бути у відкритому доступі у формі електронних даних із прив'язкою до проектної земельної ділянки на електронній інтерактивній карті ([Публічній кадастровій карті](#)) із збереженням у публічному доступі історії змін таких повідомлень та фіксацією відповідальних осіб за такі повідомлення у відповідний календарний період.

Відмови у погодженні відомостей про проектну земельну ділянку зробити публічними у мережі Інтернет із геоприв'язкою до проектної земельної ділянки на [Публічній кадастровій карті](#). Визначити відповідальних осіб у Мінрегіоні та Держгеокадастру за узагальнення практики та вироблення пропозицій щодо зменшення відмов у погодженні відомостей про проектну земельну ділянку.

*Для реалізації пропозицій потрібні зміни до [Земельного кодексу України](#), законів України [«Про регулювання містобудівної діяльності»](#), [«Про топографо-геодезичну та картографічну діяльність»](#), [«Про Державний земельний кадастр»](#), прийняття проекту закону [«Про національну інфраструктуру геопросторових даних»](#), зміни до [Положення про містобудівний кадастр, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25.05.2011 № 559](#), [Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051](#), [Інструкції з топографічного знімання](#)*

у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500 (ГКНТА-2.04-02-98), затвердженої наказом Укргеодезкартографії від 09.04.1998 № 56, Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, затвердженої наказом Держбуду від 24.02.2001 № 127.

**Рекомендації класифікатора:** зменшити/прибрати дискрецію.

ПОГОДЖЕННЯ ПРОЕКТУ

ЗЕМЛЕУСТРОЮ

ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ

ЗЕМЕЛЬНОЇ

ДІЛЯНКИ ОРГАНОМ

МІСТОБУДУВАННЯ ТА

АРХІТЕКТУРИ

### НАЗВА ПРОБЛЕМИ 18:

Неузгодженість термінології «категорій земель», «цільове призначення земельних ділянок», «функціональне призначення (використання) територій» та «угіддя» у складі стандартів, земельного та містобудівного законодавства, у тематичних картах, галузевих схемах, землевпорядній та містобудівній документації.

Зазначені види неузгодженості сприяють збільшенню відмов у погодженні проектів землеустрою, зайвого паперового листування, конфліктів та спорів.

### ОПИС ПРОБЛЕМИ:

Земельне законодавство оперує поняттями «категорії земель» та «цільове призначення земельних ділянок». В свою чергу у містобудівному законодавстві та стандартах здебільшого використовуються поняття «функціональне призначення (використання) територій». Ці види призначень часто не узгоджуються між собою на рівні законодавства, стандартів, графічних схем, що містяться у землевпорядній та містобудівній документації.

Внаслідок такої неузгодженості, збільшується ризик відмов у:

- ◆ формуванні нових земельних ділянок;
- ◆ зміні цільового призначення сформованих земельних ділянок;
- ◆ надання згоди на початок підготовчих робіт будівництва нових об'єктів;
- ◆ наданні містобудівних умов та обмежень.

### Вид та код недоліку регулювання:

РА-2-R-3-1, регулювання досягає мети, але його застосування надто дороге через те що його були допущені помилки при нормопроектванні.

### ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВИРІШЕННЯ ПРОБЛЕМИ:

Провести уніфікацію термінології та класифікацій «категорій земель», «цільового призначення земельних ділянок», «функціонального призначення (використання) територій», «угіддя» у нормативно-правових актах і стандартах.

Виключити із земельного законодавства поняття «вид використання земельної ділянки».

Зменшити деталізацію цільового та функціонального призначень і визначити вплив такого укрупнення на розрахунок земельного податку.

Врегулювати випадки змішаного використання земель (територій).

Змінювати цільове призначення вже сформованих земельних ділянок та внесених до Державного земельного кадастру без проекту відведення, тільки на підставі заяви із кадастровим номером ділянки.

Для розвитку регіонів, дозволити у проектних планах містобудівних документацій закладати функціональне призначення, яке може не відповідати існуючому цільовому призначенню земельних ділянок.

При розробленні містобудівних документацій у графічних схемах передбачати види допустимого та недопустимого використання територій.

Заборонити змінювати цільове призначення земельних ділянок, якщо воно відноситиметься до видів недопустимого використання згідно із містобудівною документацією.

Оскільки поняттями «категорія земель», «цільове призначення земельних ділянок», «угіддя» та «функціональне призначення/використання територій» оперує більшість нормативно-правових актів у сферах земельного та містобудівного законодавства, доцільно дослідити наявність і провести перегляд цієї термінології у всіх діючих нормативно-правових актах цих сфер.

**Рекомендації класифікатора:** виправлення помилок нормопроекування.

### НАЗВА ПРОБЛЕМИ 19:

Відсутність механізму досудового оскарження відмови у погодженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки органу містобудування та архітектури, внаслідок чого відбуваються затримки в оформленні земельних ділянок.

### ОПИС ПРОБЛЕМИ:

Судове оскарження відмови у погодженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки триватиме не менше **2,5** місяці. Судове провадження – це досить тривала процедура, яка затримує оформлення земельної ділянки та у результаті якої залишається ризик повторної відмови у погодженні проекту землеустрою.

### Вид та код недоліку регулювання:

РА-2-R-5-7, регулювання досягає мети, але процедура не передбачає права на адміністративне оскарження рішень, що призводить до надмірних витрат для досягнення мети.

### ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВИРІШЕННЯ ПРОБЛЕМИ:

Передбачити процедуру досудового оскарження відмов у погодженні проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок органами містобудування та архітектури.

Рішення комісії прийняті за результатами оскарження відмови у погодженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки повинні бути опубліковані у відкритому доступі у мережі Інтернет із прив'язкою до відомостей про проектну земельну ділянку.

Мінрегіон та Держгеокадастр кожний рік досліджують та узагальнюють досвід відмов та рішень комісій, виявлений протягом року. Після чого розробляють рекомендації та здійснюють заходи стосовно зменшення причин для відмов у погодженні проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок та негативних рішень комісій.

*Для реалізації пропозицій потрібні зміни до [Земельного кодексу України](#).*

**Рекомендації класифікатора:** передбачити право оскарження рішення.

### ВИСНОВОК:

Інструмент потрібно суттєво трансформувати, насамперед, шляхом переведення його у повному обсязі в електронну послугу. Умови в яких існує цей інструмент потрібно суттєво реформувати: опублікувати містобудівні документації; зменшити кількість обов'язкових містобудівних документацій; уніфікувати термінологію, яка застосовується у земельному та містобудівному законодавстві, державних будівельних нормах; передбачити процедуру досудового оскарження інформації органу містобудування та архітектури.

# ПОГОДЖЕННЯ ПРОЕКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ОРГАНОМ ОХОРОНИ НАВКОЛИШНЬОГО ПРИРОДНОГО СЕРЕДОВИЩА

## Опис інструменту регулювання

### ЦІЛЬ ІНСТРУМЕНТУ (ІЗ АНАЛІЗУ АКТА):

не допустити відведення земельної ділянки всупереч положенням законів та прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, документації із землеустрою, містобудівній документації (*частина 6 статті 186-1 Земельного кодексу України*), в тому числі актам, які регулюють охорону навколишнього природного середовища.

### ЦІЛЬ ІНСТРУМЕНТУ (ФАКТИЧНА):

Не допустити відведення земельної ділянки, використання якої негативно впливатиме на об'єкти охорони навколишнього природного середовища.

### ЦІЛЬ ІНСТРУМЕНТА (РЕКОМЕНДОВАНА):

- ◆ На першому етапі (під час та протягом **2** років після впровадження рекомендованих заходів) публічно інформувати інженера-землевпорядника про проектування земельної ділянки на території, на яку поширюються правила охорони навколишнього природного середовища та припинити виділення земельних ділянок на території природно-заповідного фонду несумісного з його правовим режимом;
- ◆ на другому етапі (після **2** років із впровадження рекомендованих заходів) – припинити дію цього інструменту під відповідальність інженера-землевпорядника та розпорядника земель і залишити інструмент недопущення виділення земельних ділянок на території природно-заповідного фонду, несумісного з його правим режимом.

Кількісно вимірювати досягнення цілі пропонується у таких показниках:

- ◆ кількість офіційних, оцифрованих та публічних даних про території охорони навколишнього середовища по відношенню до їх офіційній кількості згідно із даними у паперовій формі;
- ◆ впровадження електронної системи відображення даних про проектну земельну ділянку для перевірки відомостей про неї органом охорони навколишнього природного середовища;
- ◆ кількість проаналізованих повідомлень органів охорони навколишнього природного середовища до проектних земельних ділянок по відношенню до кількості направлених повідомлень;
- ◆ кількість повідомлень органів охорони навколишнього природного середовища по проектним земельним ділянкам по відношенню до кількості повідомлень попередніх періодів.

### ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ:

- ◆ Стаття 186-1 Земельного кодексу України;
- ◆ Водний кодекс України;
- ◆ закон України «Про адміністративні послуги»;
- ◆ закон України «Про охорону навколишнього природного середовища»;
- ◆ закон України «Про природно-заповідний фонд України»;

- ◆ закон України «Про екологічну мережу України»;
- ◆ розпорядження Кабінету Міністрів України від 16.05.2014 № 523-р «Деякі питання надання адміністративних послуг органів виконавчої влади через центри надання адміністративних послуг»

#### РЕГУЛЯТОРИ:

Мінприроди, Мінагрополітики та Держгеокадастр

#### УЧАСНИКИ ПРОЦЕДУРИ:

- ◆ Центр надання адміністративних послуг;
- ◆ інженер-землевпорядник (за довіреністю чи договором із замовником робіт із землеустрою) або замовник робіт;
- ◆ обласні державні адміністрації та їх підрозділи з питань охорони навколишнього природного середовища.

#### ПЕРЕЛІК ДОКУМЕНТІВ, ЩО ПОДАЮТЬСЯ:

Копія проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, яка включає:

- 1) Копію завдання на розроблення проекту землеустрою.
- 2) Копію пояснювальної записки.
- 3) Копію клопотання про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.
- 4) Копію рішення органу державної влади або органу місцевого самоврядування про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.
- 5) Копію письмової згоди землевласника (землекористувача), засвідчену нотаріально (у разі викупу (вилучення) земельної ділянки).
- 6) Копію довідки з державної статистичної звітності про наявність земель та розподіл їх за власниками земель, землекористувачами, угіддями.
- 7) Копію матеріалів геодезичних вишукувань та землевпорядного проектування (у разі формування земельної ділянки).
- 8) Відомості про обчислення площі земельної ділянки (у разі формування земельної ділянки).
- 9) Копії правовстановлюючих документів на об'єкти нерухомого майна для об'єктів будівництва, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з середніми та значними наслідками, які розташовані на земельній ділянці.
- 10) Копію розрахунку розміру втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва (у випадках, передбачених законом).
- 11) Копію розрахунку розміру збитків власників землі та землекористувачів (у випадках, передбачених законом).
- 12) Копію переліку обмежень у використанні земельних ділянок.
- 13) Копію викопіювання з кадастрової карти (плану) або інші графічні матеріали, на яких зазначено бажане місце розташування земельної ділянки.
- 14) Копію кадастрового плану земельної ділянки.

#### ТРИВАЛІСТЬ ПРОЦЕДУРИ:

10 робочих днів.

ПОГОДЖЕННЯ ПРОЕКТУ

ЗЕМЛЕУСТРОЮ

ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ

ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

ОРГАНОМ ОХОРОНИ

НАВКОЛИШНЬОГО

ПРИРОДНОГО

СЕРЕДОВИЩА

## ОБОВ'ЯЗКОВІ ОФІЦІЙНІ ПЛАТЕЖІ:

Відсутні.

## РЕЗУЛЬТАТ ПРОЦЕДУРИ:

Висновок про погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або відмова у погодженні проекту землеустрою органом охорони навколишнього природного середовища.

## Обґрунтування причин недоліків чинного регулювання та перелік можливих заходів для виправлення

### НАЗВА ПРОБЛЕМИ 20:

Відсутність чіткого переліку вимог законів та підзаконних нормативно-правових актів, невідповідність яким є підставою для відмови у погодженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки органом охорони навколишнього природного середовища.

### ОПИС ПРОБЛЕМИ:

Підставою для відмови у погодженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки може бути невідповідність його положень вимогам законів та прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, документації із землеустрою або містобудівній документації (*частина шоста статті 186-1 Земельного кодексу України*).

Відсутність чіткого переліку вимог законів та прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, невідповідність яким є підставою для відмови у погодженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки:

- ◆ суперечить таким принципам державної політики у сфері надання адміністративних послуг як юридична визначеність, відкритість та прозорість (*пункти 1 та 4 частини першої статті 4 закону України «Про адміністративні послуги»*);
- ◆ створює правову невизначеність на неприпустимість якої неодноразово звертав увагу Конституційний Суд України з огляду на конституційне визначення України як правової держави (*стаття 1 Конституції України, рішення Конституційного Суду України від 22 вересня 2005 року № 5, від 22 грудня 2010 року № 23*).

### Вид та код недоліку регулювання:

РА-1-R-4-1, регулювання не досягає мети (проблема не вирішується) через надмірну дискретність процедури застосування правильно обраного інструменту.

### ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВИРІШЕННЯ ПРОБЛЕМИ:

Провести дослідження причин відмов погодження проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок органами охорони навколишнього природного середовища за останні **2** роки. У якості прикладу результату досліджень, можливо використати матеріали, зазначені у додатку б цієї зеленої книги.

Встановити чіткий вичерпний перелік вимог законів та прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, невідповідність яким є підставою для відмови у погодженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки органом охорони навколишнього природного середовища.

Встановити, що формування земельної ділянки для обслуговування об'єкта нерухомості, введеного в експлуатацію, можливо шляхом розроблення технічної

ПОГОДЖЕННЯ ПРОЕКТУ

ЗЕМЛЕУСТРОЮ

ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ

ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

ОРГАНОМ ОХОРОНИ

НАВКОЛИШНЬОГО

ПРИРОДНОГО

СЕРЕДОВИЩА



документації із встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) без її погодження органом охорони навколишнього природного середовища.

*Для реалізації другої пропозиції потрібні зміни до Земельного кодексу України.*

**Рекомендації класифікатора:** ліквідація/зменшення дискреції.

ПОГОДЖЕННЯ ПРОЕКТУ

ЗЕМЛЕУСТРОЮ

ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ

ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

ОРГАНОМ ОХОРОНИ

НАВКОЛИШНЬОГО

ПРИРОДНОГО

СЕРЕДОВИЩА

## НАЗВА ПРОБЛЕМИ 21:

Виділення земельних ділянок та будівництво об'єктів на території об'єктів охорони навколишнього природного середовища, використання яких має негативний екологічний вплив та/або порушує режим об'єктів природо-заповідного фонду.

## ОПИС ПРОБЛЕМИ:

Відсутність офіційних відомостей про об'єкти охорони навколишнього природного середовища, в тому числі їх межі та охоронні зони із геоприв'язкою до електронної карти у відкритому доступі у мережі Інтернет, є однією з причин внаслідок чого на їх території здійснюється виділення земельних ділянок та будівництво об'єктів без погодження із органами охорони навколишнього природного середовища.

Після формування таких земельних ділянок та початку будівництва виникають скарги, судові спори та мітинги по відповідних територіях.

Якщо такі випадки відбуваються по території об'єктів природно-заповідного фонду чи прибережних захисних смуг, можна стверджувати про порушення водного та природоохоронного законодавства.

Для прикладу, перелік проблем із Національним природним парком «Голосіївський» що підготовлений громадськістю у [формі електронної карти](#).

## Вид та код недоліку регулювання:

РА-1-R-1-4, регулювання не досягає мети (проблема не вирішується) через те що не було здійснено необхідних організаційних заходів (не вжито запланованих заходів, не проведено необхідне інформаційне, організаційне або методологічне забезпечення).

## ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВИРІШЕННЯ ПРОБЛЕМИ:

Відомості про об'єкти охорони навколишнього природного середовища, в тому числі про об'єкти природно-заповідного фонду і прибережні захисні смуги водних об'єктів, зазначити на [Публічній кадастровій карті](#) або на окремому геоінформаційному порталі із можливістю співставлення цих даних із відомостями Публічної кадастрової карти.

Відомості про проектні земельні ділянки, повинні відобразитись на [Публічній кадастровій карті](#) та надходити на погодження органам охорони навколишнього природного середовища у формі електронного документа. Припинити погодження копій паперових проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок.

Встановити заборону на реєстрацію земельних ділянок та території об'єктів природно-заповідного фонду, не сумісних із їх правовим режимом. Зокрема це земельні ділянки, що за цільовим призначенням не відносяться до категорій земель водного фонду, оздоровчого, природоохоронного та рекреаційного призначення, за виключенням земель для дачного будівництва.

Для земельних ділянок не пов'язаних із водним, природоохоронним, оздоровчим, рекреаційним призначенням (крім земельних ділянок для дачного

будівництва), які виділяються у межах прибережних захисних смуг, встановити підвищений рівень плати за землю для частини площі, на яку поширюється прибережна захисна смуга.

**Довідково:** Приклад геопорталу із відображенням на ньому об'єктів природно-заповідного фонду, створеного зусиллями громадськості – <http://pzf.gis.kh.ua/pzf-osm/>

Для реалізації пропозицій потрібні зміни до Водного, Земельного та Податкового кодексів України, законів України «Про землеустрій» «Про охорону навколишнього природного середовища», «Про Державний земельний кадастр», «Про природно-заповідний фонд України», Інструкції про зміст та складання документації державного кадастру територій та об'єктів природно-заповідного фонду України, затверджені наказом Міністерства 16.02.2005 № 67.

**Рекомендації класифікатора:** здійснення необхідних організаційних заходів або, якщо це потребує занадто багато часу, вибір іншого інструменту регулювання.

ПОГОДЖЕННЯ ПРОЕКТУ

ЗЕМЛЕУСТРОЮ

ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ

ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

ОРГАНОМ ОХОРОНИ

НАВКОЛИШНЬОГО

ПРИРОДНОГО

СЕРЕДОВИЩА

## НАЗВА ПРОБЛЕМИ 22:

Не прозора та не оптимізована процедура погодження проектів землеустрою щодо відведення земельної ділянки органами охорони навколишнього середовища, внаслідок чого:



є високий ризик виділення земельних ділянок з метою, що не відповідає земельному, водному та екологічному законодавству;



час, що витрачається на проходження процедури є однією із причин довготривалого оформлення земельної ділянки.

## ОПИС ПРОБЛЕМИ:

Статтю 186-1 Земельного кодексу України передбачена процедура погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки органом охорони навколишнього природного середовища.

Щодо прозорості процедури. Кількість земельних ділянок, виділених у межах прибережних захисних смуг, наприклад у Київській області уздовж берегової лінії Дніпра, свідчить про недодержання прибережних захисних зон та використання їх із порушенням Статей 60 та 61 Земельного кодексу України, статей 89 та 90 Водного кодексу України. Цю інформацію можливо перевірити шляхом дослідження Публічної кадастрової карти. Також наочним є приклад виділення земельних ділянок із порушенням водоохоронної зони озера Басів Кут у м. Рівне.

Щодо рівня оптимізації процедури. На погодження органу охорони навколишнього природного середовища подається копія проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки. Час, що витрачається на погодження проекту землеустрою органом охорони навколишнього природного середовища є складовою більш загальної проблеми – довготривалої процедури оформлення земельної ділянки у 8,5 місяців. Сучасні умови розвитку електронних документообігу та довірчих послуг дозволяють проводити відповідне погодження в електронному вигляді.

### Вид та код недоліку регулювання:

РА-1-R-1-4, регулювання не досягає мети (проблема не вирішується) через те що не було здійснено необхідних організаційних заходів (не вжито запланованих заходів, не проведено необхідне інформаційне, організаційне або методологічне забезпечення).

## ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВИРІШЕННЯ ПРОБЛЕМИ:

Для вирішення цієї проблеми, пропозиції аналогічні тим, що зазначені до проблеми 21, а також наступні пропозиції:

Передбачити та створити електронний сервіс погодження відомостей про земельну ділянку за замовченням із електронною фіксацією настання дати погодження та визначенням осіб, відповідальних за прийняття рішення у відповідний календарний період.

Відмови у погодженні відомостей про проектну земельну ділянку зробити публічними у мережі Інтернет із геоприв'язкою до проектної земельної ділянки на Публічній кадастровій карті. Визначити відповідальних осіб у Міністерстві охорони навколишнього природного середовища та Держгеокадастрі за узагальнення практики та вироблення пропозицій щодо зменшення відмов у погодження відомостей про проектну земельну ділянку.

*Для реалізації пропозицій потрібні зміни до Водного та Земельного кодексів України, законів України «Про землеустрій», «Про Державний земельний кадастр», Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051, Порядку ведення Державного водного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 08.04.1996 № 413, Інструкції про зміст та складання документації державного кадастру територій та об'єктів природно-заповідного фонду України, затвердженої наказом Мінприроди 16.02.2005 № 67.*

**Рекомендації класифікатора:** здійснення необхідних організаційних заходів або, якщо це потребує занадто багато часу, вибір іншого інструменту регулювання.

ПОГОДЖЕННЯ ПРОЕКТУ

ЗЕМЛЕУСТРОЮ

ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ

ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

ОРГАНОМ ОХОРОНИ

НАВКОЛИШНЬОГО

ПРИРОДНОГО

СЕРЕДОВИЩА

**НАЗВА ПРОБЛЕМИ 23:**

Відсутність механізму досудового оскарження відмови у погодженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки органом охорони навколишнього середовища, внаслідок чого відбуваються затримки в оформленні земельних ділянок.

**ОПИС ПРОБЛЕМИ:**

Судове оскарження відмови у погодженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки триватиме не менше **2,5** місяці. Судове провадження – це досить тривала процедура, яка затримує оформлення земельної ділянки та у результаті якої залишається ризик повторної відмови у погодженні проекту землеустрою.

**Вид та код недоліку регулювання:**

РА-1-R-4-7, регулювання не досягає мети (проблема не вирішується) через те що процедура не передбачає права на адміністративне оскарження рішень внаслідок чого мета не досягається.

**ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВИРІШЕННЯ ПРОБЛЕМИ:**

Передбачити процедуру досудового оскарження відмов у погодженні проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок органами охорони навколишнього природного середовища.

Рішення комісії прийняті за результатами оскарження відмови у погодженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки повинні бути опубліковані у відкритому доступі у мережі Інтернет із прив'язкою до відомостей про проектну земельну ділянку.

Мінприроди та Держгеокадастр кожний рік досліджують та узагальнюють досвід відмов та рішень комісій, виявлений протягом року. Після чого розробляють рекомендації та здійснюють заходи стосовно зменшення причин для відмов у погодженні проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок та негативних рішень комісій.

*Для реалізації пропозицій потрібні зміни до [Земельного кодексу України](#).*

**Рекомендації класифікатора:** передбачити право оскарження рішення.

**ВИСНОВОК:**

Інструмент потрібно трансформувати у електронну послугу. Всі відомості про територію, на які поширюються правила охорони навколишнього природного середовища потрібно оцифрувати та викласти на електронній публічній інтерактивній карті. До відповідних електронних даних та сервісів актуально сформулювати нові правила погодження проектних земельних ділянок чи інформування інженерів-землевпорядників про природоохоронні обмеження.

# ПОГОДЖЕННЯ ПРОЕКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ОРГАНОМ ВИКОНАВЧОЇ ВЛАДИ З ПИТАНЬ ЛІСОВОГО ГОСПОДАРСТВА

## Опис інструменту регулювання

### ЦІЛЬ ІНСТРУМЕНТУ (ІЗ АНАЛІЗУ АКТА):

Ціль інструменту (із аналізу акта): не допустити відведення земельної ділянки всупереч положенням законів та прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, документації із землеустрою або містобудівній документації (частина 6 статті 186-1 *Земельного кодексу України*), в тому числі актам, які регулюють ведення лісового господарства.

### ЦІЛЬ ІНСТРУМЕНТУ (ФАКТИЧНА):

Держлісагентство повинно прийняти участь у формуванні земельної ділянки лісогосподарського призначення за допомогою свого висновку.

### ЦІЛЬ ІНСТРУМЕНТА (РЕКОМЕНДОВАНА):

Публічність рішень щодо формування земельних ділянок на землях лісогосподарського призначення і у випадку зміни цільового призначення лісогосподарських земель, кількість заліснених земель повинна збільшуватиметься за рахунок одержаних коштів від відшкодування втрат лісогосподарського призначення.

Кількісно вимірювати досягнення цілі пропонується у таких показниках:

- ◆ кількість офіційних, оцифрованих та публічних даних про землі лісогосподарського призначення по відношенню до їх офіційної кількості згідно із даними у паперовій формі;
- ◆ впровадження електронної системи відображення даних про проектну земельну ділянку для перевірки відомостей про неї органом ведення лісового господарства;
- ◆ кількість випадків згоди на вилучення земельних ділянок протягом року по відношенню до кількості земельних ділянок, які були виділені на землях лісогосподарського призначення протягом року у попередніх періодах;
- ◆ кількість заліснених державних деградованих земель по відношенню до кількості заліснених державних деградованих земель у попередні періоди.

### ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ:

- ◆ Стаття 186-1 *Земельного кодексу України*;
- ◆ *Лісовий кодекс України*;
- ◆ закон України «Про адміністративні послуги»;
- ◆ розпорядження Кабінету Міністрів України від 16.05.2014 № 523-р «Деякі питання надання адміністративних послуг органів виконавчої влади через центри надання адміністративних послуг»

### РЕГУЛЯТОРИ:

Мінагрополітики, Держлісагентство та Держгеокадастр.

## УЧАСНИКИ ПРОЦЕДУРИ:

- ◆ Держлісагентство;
- ◆ Центр надання адміністративних послуг;
- ◆ інженер-землевпорядник (за довіреністю чи договором із замовником робіт із землеустрою) або замовник робіт.

## ПЕРЕЛІК ДОКУМЕНТІВ, ЩО ПОДАЮТЬСЯ:

Копія проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, яка включає:

- 1) Копію завдання на розроблення проекту землеустрою.
- 2) Копію пояснювальної записки.
- 3) Копію клопотання про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.
- 4) Копію рішення органу державної влади або органу місцевого самоврядування про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.
- 5) Копію письмової згоди землевласника (землекористувача), засвідчену нотаріально (у разі викупу (вилучення) земельної ділянки).
- 6) Копію довідки з державної статистичної звітності про наявність земель та розподіл їх за власниками земель, землекористувачами, угіддями.
- 7) Копію матеріалів геодезичних вишукувань та землевпорядного проектування (у разі формування земельної ділянки).
- 8) Відомості про обчислення площі земельної ділянки (у разі формування земельної ділянки).
- 9) Копії правовстановлюючих документів на об'єкти нерухомого майна для об'єктів будівництва, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з середніми та значними наслідками, які розташовані на земельній ділянці.
- 10) Копію розрахунку розміру втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва (у випадках, передбачених законом).
- 11) Копію розрахунку розміру збитків власників землі та землекористувачів (у випадках, передбачених законом).
- 12) Копію переліку обмежень у використанні земельних ділянок.
- 13) Копію викопіювання з кадастрової карти (плану) або інші графічні матеріали, на яких зазначено бажане місце розташування земельної ділянки.
- 14) Копію кадастрового плану земельної ділянки.

## ТРИВАЛІСТЬ ПРОЦЕДУРИ:

10 робочих днів.

## ОБОВ'ЯЗКОВІ ОФІЦІЙНІ ПЛАТЕЖІ:

Відсутні.

## РЕЗУЛЬТАТ ПРОЦЕДУРИ:

Висновок про погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або відмова у погодженні проекту землеустрою Держлісагентства.

ПОГОДЖЕННЯ ПРОЕКТУ

ЗЕМЛЕУСТРОЮ

ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ

ЗЕМЕЛЬНОЇ

ДІЛЯНКИ ОРГАНОМ

ВИКОНАВЧОЇ ВЛАДИ

З ПИТАНЬ ЛІСОВОГО

ГОСПОДАРСТВА



#### НАЗВА ПРОБЛЕМИ 24:

Відсутність чіткого переліку вимог законів та прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, невідповідність яким є підставою для відмови у погодженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки органом виконавчої влади з питань лісового господарства.

#### ОПИС ПРОБЛЕМИ:

Підставою для відмови у погодженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки може бути невідповідність його положень вимогам законів та прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, документації із землеустрою або містобудівній документації (*частина шоста статті 186-1 Земельного кодексу України*).

Відсутність чіткого переліку вимог законів та прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, невідповідність яким є підставою для відмови у погодженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки:

- ◆ суперечить таким принципам державної політики у сфері надання адміністративних послуг як юридична визначеність, відкритість та прозорість (*пункти 1 та 4 частини першої статті 4 закону України «Про адміністративні послуги»*);
- ◆ створює правову невизначеність на неприпустимість якої неодноразово звертав увагу Конституційний Суд України з огляду на конституційне визначення України як правової держави (*стаття 1 Конституції України, рішення Конституційного Суду України від 22 вересня 2005 року № 5, від 22 грудня 2010 року № 23*).

#### Вид та код недоліку регулювання:

РА-1-R-4-1, регулювання не досягає мети (проблема не вирішується) через надмірну дискретність процедури застосування правильно обраного інструменту.

#### ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВИРІШЕННЯ ПРОБЛЕМИ:

Провести дослідження причин відмов погодження проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок органами виконавчої влади з питань лісового господарства за останні 2 роки. У якості прикладу результату досліджень, можливо використати матеріали, зазначені у додатку б цієї зеленої книги.

Встановити чіткий вичерпний перелік вимог законів та прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, невідповідність яким є підставою для відмови у погодженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки органом виконавчої влади з питань лісового господарства.

Встановити, що формування земельної ділянки для обслуговування об'єкта нерухомості, введеного в експлуатацію, можливо шляхом розроблення технічної документації із встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) без її погодження органом виконавчої влади з питань лісового господарства.

*Для реалізації пропозицій потрібні зміни до Земельного кодексу України.*

**Рекомендації класифікатора:** ліквідація/зменшення дискреції.

**НАЗВА ПРОБЛЕМИ 25:**

Зменшення території лісів. Виділення земельних ділянок на території лісів із значним ризиком що виділення проводиться:

- ◆ без погодження із виконавчим органом влади з питань лісового господарства;
- ◆ із зміною цільового призначення земельної ділянки без відшкодування втрат лісогосподарського виробництва.

По земельних ділянках, по яких виявлено виділення на території лісів, виникають скарги, адміністративні чи кримінальні провадження та судові спори.

**ОПИС ПРОБЛЕМИ:**

За відсутності офіційних відомостей про межі лісів із геоприв'язкою до електронної карти у відкритому доступі у мережі Інтернет є значний ризик того, що проектні земельні ділянки на території лісів не подаються на погодження до виконавчих органів з питань лісового господарства та потім виділяються для потреб не пов'язаних із лісовим господарством.

Для того, щоб знайти приклади таких випадків можливо відомості про території лісів, які розміщені на геопорталах «Ліси України» ВО «Укрдержліспроект» – <http://forestry.org.ua/> та ДНВП «Аерогеодезія» – <http://forest.gki.com.ua/> і порівняти їх із відомостями Публічної кадастрової карти.

Виділення земельних ділянок із земель лісогосподарського призначення для потреб не пов'язаних із лісовим господарством порушує частину 7 статті 21 та статтю 209 [Земельного кодексу України](#) і статтю 57 [Лісового кодексу України](#). Такі випадки часто виявляються вже після продажу земельних ділянок чи на початку будівництва. У таких випадках, за результатами скарг третіх осіб або лісових господарств починаються адміністративні чи кримінальні провадження та судові спори.

**Вид та код недоліку регулювання:**

РА-1-R-1-4, регулювання не досягає мети (проблема не вирішується) через те що не було здійснено необхідних організаційних заходів (не вжито запланованих заходів, не проведено необхідне інформаційне, організаційне або методологічне забезпечення).

**ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВИРІШЕННЯ ПРОБЛЕМИ:**

Створити у відкритому доступі Державний лісовий кадастр із відображенням меж території лісів, визначених на основі матеріалів лісовпорядкування.

За одним із державних підприємств, підпорядкованих Державному лісовому агентству України закріпити статус адміністратора Державного лісового кадастру. Розробити та затвердити Порядок адміністрування Державного лісового кадастру.

Після опублікування меж лісів, з метою зменшення навантаження правоохоронних та судових спорів, провести амністію сформованих та переданих у власність чи користування земельних ділянок до 01.01.2018, виділених на території лісів для потреб відмінних від лісового господарства. Після чого, замовити та провести інвентаризацію та коригування меж територій лісів.

Відомості про проектні та сформовані земельні ділянки повинні відображатись одночасно на [Публічній кадастровій карті](#) та у Державному лісовому кадастрі.

На погодження органу влади з питань лісового господарства надсилати замість копії проекту землеустрою щодо відведення електронний документ із відомостями про земельну ділянку.

Встановити заборону на реєстрацію земельних ділянок у Державному земельному кадастрі на території лісів державної власності, із цільовим призначенням земельної ділянки, відмінним від лісогосподарського призначення без погодження органу виконавчої влади з питань лісового господарства.

*Зміни до Земельного та Лісового кодексів України, закону України «Про Державний земельний кадастр», Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051, Порядку ведення лісового кадастру та обліку лісів, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 20.06.2007 № 848 та Інструкції про порядок ведення державного лісового кадастру і первинного обліку лісів, затвердженого Держкомлісгоспу від 01.10.2010 № 298.*

*Розроблення та прийняття Порядку адміністрування Державного лісового кадастру.*

**Рекомендації класифікатора:** здійснення необхідних організаційних заходів або, якщо це потребує занадто багато часу, вибір іншого інструменту регулювання.

### НАЗВА ПРОБЛЕМИ 26:

Не прозора та не оптимізована процедура погодження проектів землеустрою щодо відведення земельної ділянки органами виконавчої влади з питань лісового господарства, внаслідок чого:

- ◆ є високий ризик виділення земельних ділянок з метою, що не відповідає земельному та лісовому законодавству;
- ◆ час, що витрачається на проходження процедури є однією із причин довготривалого оформлення земельної ділянки.

### ОПИС ПРОБЛЕМИ:

Статтю 186-1 [Земельного кодексу України](#) передбачена процедура погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки органом виконавчої влади з питань лісового господарства.

Щодо прозорості процедури. Кількість сформованих земельних ділянок для садибної забудови на території лісів, свідчить про ризики порушення статей 209 [Земельного кодексу України](#) і статтю 57 [Лісового кодексу України](#). Цю інформацію можливо перевірити на геопорталах «Ліси України» ВО «Укрдержліспроект» – <http://forestry.org.ua/> та ДНВП «Аерогеодезія» – <http://forest.gki.com.ua/> і Публічній кадастровій карті.

Щодо рівня оптимізації процедури. На погодження органу виконавчої влади з питань лісового господарства подається копія проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки. Час, що витрачається на погодження проекту землеустрою органу виконавчої влади з питань лісового господарства є складовою більш загальної проблеми – довготривалої процедури оформлення земельної ділянки у **8,5** місяців. Сучасні умови розвитку електронних документообігу та довірчих послуг дозволяють трансформувати погодження паперової землевпорядної документації у погодження електронного документа, що скоротить строк погодження завдяки зменшенню кількості контактів із представниками Держлісагентства та скороченню транспортних витрат.

### Вид та код недоліку регулювання:

РА-1-R-1-4, регулювання не досягає мети (проблема не вирішується) через те що не було здійснено необхідних організаційних заходів (не вжито запланованих заходів, не проведено необхідне інформаційне, організаційне або методологічне забезпечення).

**ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВИРІШЕННЯ ПРОБЛЕМИ:**

Для вирішення цієї проблеми, пропозиції аналогічні тим, що зазначені до проблеми 25, та додатково до них є такі пропозиції:

Передбачити та створити електронний сервіс погодження відомостей про земельну ділянку за замовченням із електронною фіксацією настання дати погодження та визначенням осіб, відповідальних за прийняття рішення у відповідний календарний період.

Відмови у погодженні відомостей про проектну земельну ділянку зробити публічними у мережі Інтернет із геоприв'язкою до проектної земельної ділянки на [Публічній кадастровій карті](#). Визначити відповідальних осіб у Держлісагентстві та Держгеокадастрі за узагальнення практики та вироблення пропозицій щодо зменшення відмов у погодження відомостей про проектну земельну ділянку.

*Зміни до Земельного та Лісового кодексів України, закону України «Про Державний земельний кадастр», Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051, Порядку ведення лісового кадастру та обліку лісів, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 20.06.2007 № 848 та Інструкції про порядок ведення державного лісового кадастру і первинного обліку лісів, затвердженого Держкомлісгоспу від 01.10.2010 № 298.*

**Рекомендації класифікатора:** здійснення необхідних організаційних заходів або, якщо це потребує занадто багато часу, вибір іншого інструменту регулювання.

**НАЗВА ПРОБЛЕМИ 27:**

Відсутність механізму досудового оскарження відмови у погодженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, внаслідок чого відбуваються затримки в оформленні земельних ділянок.

**ОПИС ПРОБЛЕМИ:**

Судове оскарження відмови у погодженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки триватиме не менше **2,5** місяці. Судове провадження – це досить тривала процедура, яка затримує оформлення земельної ділянки та у результаті якої залишається ризик повторної відмови у погодженні проекту землеустрою.

**Вид та код недоліку регулювання:**

РА-1-R-4-7, регулювання не досягає мети (проблема не вирішується) через те що процедура не передбачає права на адміністративне оскарження рішень внаслідок чого мета не досягається.

**ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВИРІШЕННЯ ПРОБЛЕМИ:**

Передбачити процедуру досудового оскарження відмов у погодженні проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок органом виконавчої влади з питань лісового господарства.

Рішення комісії прийняті за результатами оскарження відмови у погодженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки повинні бути опубліковані у відкритому доступі у мережі інтернет із прив'язкою до відомостей про проектну земельну ділянку.

Держлісагентство та Держгеокадастр кожний рік досліджують та узагальнюють досвід відмов та рішень комісій, виявлений протягом року. Після чого розробляють рекомендації та здійснюють заходи стосовно зменшення причин для відмов у погодженні проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок та негативних рішень комісій.

*Зміни до Земельного кодексу України.*

**Рекомендації класифікатора:** передбачити право оскарження рішення.

**ВИСНОВОК:**

Інструмент потрібно трансформувати у електронну послугу. Всі матеріали лісовпорядкування потрібно оцифрувати та викласти на електронній публічній інтерактивній карті. До відповідних електронних даних та сервісів актуально розробити та прийняти нові правила надання згоди чи відмови на формування земельної ділянки із земель лісогосподарського призначення.

# ПОГОДЖЕННЯ ПРОЕКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ОРГАНОМ ВИКОНАВЧОЇ ВЛАДИ З ПИТАНЬ ВОДНОГО ГОСПОДАРСТВА

## Опис інструменту регулювання

### ЦІЛЬ ІНСТРУМЕНТУ (ІЗ АНАЛІЗУ АКТА):

Не допустити відведення земельної ділянки всупереч положенням законів та прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, документації із землеустрою або містобудівній документації (*частина 6 статті 186-1 Земельного кодексу України*), в тому числі актам, які регулюють водні відносини.

### ЦІЛЬ ІНСТРУМЕНТУ (ФАКТИЧНА):

Держводагентство повинно прийняти участь у формуванні земельної ділянки водного фонду за допомогою свого висновку.

### ЦІЛЬ ІНСТРУМЕНТА (РЕКОМЕНДОВАНА):

Публічність рішень щодо формування земельних ділянок на території водоохоронних зон водних об'єктів. Збереження водних об'єктів, збереження доступу громадськості до них та збільшення надходжень до місцевих бюджетів.

Кількісно вимірювати досягнення цілі пропонується у таких показниках:

- ◆ кількість офіційних, оцифрованих та публічних даних про об'єкти гідрографії та їх охоронні (водоохоронні зони) по відношенню до кількості даних, наявних у паперовому вигляді;
- ◆ впровадження електронної системи відображення даних про проектну земельну ділянку для перевірки відомостей про неї басейновим управлінням водного агентства;
- ◆ кількість водних об'єктів, по яких визначені мінімальні допустимі території доступу до них громадськості;
- ◆ розмір надходжень від земельного податку за земельну ділянку для індивідуального житлового та дачного будівництва у водоохоронній зоні порівняно із розміром надходжень у попередні періоди.

### ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ:

- ◆ Стаття 186-1 Земельного кодексу України;
- ◆ Водний кодекс України;
- ◆ закон України «Про адміністративні послуги»;
- ◆ розпорядження Кабінету Міністрів України від 16.05.2014 № 523-р «Деякі питання надання адміністративних послуг органів виконавчої влади через центри надання адміністративних послуг».

### РЕГУЛЯТОРИ:

Мінприроди, Мінагрополітики, Держводагентство та Держгеокадастр.

### УЧАСНИКИ ПРОЦЕДУРИ:

- ◆ Держводагентство;
- ◆ Центр надання адміністративних послуг;
- ◆ інженер-землевпорядник (за довіреністю чи договором із замовником робіт із землеустрою) або замовник робіт.



## ПЕРЕЛІК ДОКУМЕНТІВ, ЩО ПОДАЮТЬСЯ:

Копія проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, яка включає:

- 1) Копію завдання на розроблення проекту землеустрою.
- 2) Копію пояснювальної записки.
- 3) Копію клопотання про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.
- 4) Копію рішення органу державної влади або органу місцевого самоврядування про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.
- 5) Копію письмової згоди землевласника (землекористувача), засвідчену нотаріально (у разі викупу (вилучення) земельної ділянки).
- 6) Копію довідки з державної статистичної звітності про наявність земель та розподіл їх за власниками земель, землекористувачами, угіддями.
- 7) Копію матеріалів геодезичних вишукувань та землепорядного проектування (у разі формування земельної ділянки).
- 8) Відомості про обчислення площі земельної ділянки (у разі формування земельної ділянки).
- 9) Копії правовстановлюючих документів на об'єкти нерухомого майна для об'єктів будівництва, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з середніми та значними наслідками, які розташовані на земельній ділянці.
- 10) Копію розрахунку розміру втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва (у випадках, передбачених законом).
- 11) Копію розрахунку розміру збитків власників землі та землекористувачів (у випадках, передбачених законом).
- 12) Копію переліку обмежень у використанні земельних ділянок.
- 13) Копію викопіювання з кадастрової карти (плану) або інші графічні матеріали, на яких зазначено бажане місце розташування земельної ділянки.
- 14) Копію кадастрового плану земельної ділянки.

## ТРИВАЛІСТЬ ПРОЦЕДУРИ:

10 робочих днів.

## ОБОВ'ЯЗКОВІ ОФІЦІЙНІ ПЛАТЕЖІ:

Відсутні.

## РЕЗУЛЬТАТ ПРОЦЕДУРИ:

Висновок про погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або відмова у погодженні проекту землеустрою Держводагентства.

ПОГОДЖЕННЯ ПРОЕКТУ

ЗЕМЛЕУСТРОЮ

ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ

ЗЕМЕЛЬНОЇ

ДІЛЯНКИ ОРГАНОМ

ВИКОНАВЧОЇ ВЛАДИ

З ПИТАНЬ ВОДНОГО

ГОСПОДАРСТВА

### НАЗВА ПРОБЛЕМИ 28:

Відсутність чіткого переліку вимог законів та прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, невідповідність яким є підставою для відмови у погодженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки органом виконавчої влади з питань водного господарства.

### ОПИС ПРОБЛЕМИ:

Підставою для відмови у погодженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки може бути невідповідність його положень вимогам законів та прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, документації із землеустрою або містобудівній документації (*частина шоста статті 186-1 Земельного кодексу України*).

Відсутність чіткого переліку вимог законів та прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, невідповідність яким є підставою для відмови у погодженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки:

- ◆ суперечить таким принципам державної політики у сфері надання адміністративних послуг як юридична визначеність, відкритість та прозорість (*пункти 1 та 4 частини першої статті 4 закону України «Про адміністративні послуги»*);
- ◆ створює правову невизначеність на неприпустимість якої неодноразово звертав увагу Конституційний Суд України з огляду на конституційне визначення України як правової держави (*стаття 1 Конституції України, рішення Конституційного Суду України від 22 вересня 2005 року № 5, від 22 грудня 2010 року № 23*).

### Вид та код недоліку регулювання:

РА-1-R-4-1, регулювання не досягає мети (проблема не вирішується) через надмірну дискретність процедури застосування правильно обраного інструменту.

### ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВИРІШЕННЯ ПРОБЛЕМИ:

Провести дослідження причин відмов погодження проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок органом виконавчої влади з питань водного господарства за останні **2** роки. У якості прикладу результату досліджень, можливо використати матеріали, зазначені у додатку 6 цієї зеленої книги.

Встановити чіткий вичерпний перелік вимог законів та прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, невідповідність яким є підставою для відмови у погодженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки органом виконавчої влади з питань водного господарства.

Для реалізації пропозицій потрібні зміни до [Земельного кодексу України](#).

**Рекомендації класифікатора:** ліквідація/зменшення дискреції.

**НАЗВА ПРОБЛЕМИ 29:**

Виділення земельних ділянок та будівництво об'єктів без додержання прибережних захисних смуг, що негативно впливає на екологію та на доступ громадськості до водних об'єктів.

**ОПИС ПРОБЛЕМИ:**

Наприкінці 2017 року був створений та викладений у відкритому доступі у мережі інтернет геопортал Водного кадастру України – <http://map.davr.gov.ua:44481/>

Якщо на геопорталі Водного кадастру України проаналізувати інформацію про річки та сформовані земельні ділянки, можливо виявити значну кількість випадків, по яких є значні ризики виділення земельних ділянок із порушенням правового режиму прибережних захисних смуг (*порушення статей 60 та 61 Земельного кодексу України, статті 89 та 90 Водного кодексу України*). Також наочним є приклад виділення земельних ділянок із порушенням водоохоронної зони озера Басів Кут у м. Рівне.

Разом з тим, на Публічній кадастровій карті відображена не значна частина водоохоронних обмежень у використанні земель, яка не достатня для повноцінного захисту водних об'єктів від забудови їх берегів.

**Вид та код недоліку регулювання:**

РА-1-R-1-4, регулювання не досягає мети (проблема не вирішується) через те що не було здійснено необхідних організаційних заходів (не вжито запланованих заходів, не проведено необхідне інформаційне, організаційне або методологічне забезпечення).

**ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВИРІШЕННЯ ПРОБЛЕМИ:**

Провести пілотний проект та розробити методику для визначення топологічної точності даних про водні об'єкти з метою автоматичного розрахунку від меж таких водних об'єктів – водоохоронних зон.

Провести пілотні проекти, щодо мінімально допустимої території водного об'єкту, яку необхідно залишити у державній або комунальній власності (якщо навколо об'єкту виділяються окремі земельні ділянки) в залежності від кількості населення та потреб регіону і передача якої не дозволяється у приватну власність. Передача у приватну власність дозволяється для риборозведення, за умови облаштування території громадського доступу до води для потреб рекреації населення.

Затвердити та розпочати програму інвентаризації та оцифрування водних об'єктів із автоматичним розрахунком меж водоохоронних зон та визначення порядку їх зміни чи припинення у зв'язку із зміною чи припиненням водних об'єктів.

Визначити із складу державних підприємств, які підпорядковуються Державному агентству водних ресурсів, адміністратора Державного водного кадастру.

Встановити, що межі водоохоронних зон не можуть бути зменшені, якщо продовжує існувати у відповідній конфігурації водний об'єкт. Разом з тим, встановити, що межі водоохоронних зон можуть бути тільки збільшені на підставі проектів землеустрою або містобудівної документації із уніфікованим видом електронного документа про водний об'єкт.

Створити електронний сервіс для завантаження електронного документа із іншими межами водоохоронних зон, внесення яких здійснюватиме адміністратор Державного водного кадастру.

Відомості про об'єкти гідрографії та водоохоронні зони відображати у відкритому доступі у мережі Інтернет із можливістю співставлення цих даних із відомостями Публічної кадастрової карти.

Відомості про проектні земельні ділянки, повинні відобразитись на [Публічній кадастровій карті](#) та надходити на погодження органу виконавчої влади з питань водного господарства у формі електронного документа. Припинити погодження копій паперових проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок.

Для земельних ділянок не пов'язаних із водним, природоохоронним, оздоровчим, рекреаційним призначенням (крім земельних ділянок для дачного будівництва), які виділяються у межах прибережних захисних смуг, встановити підвищений рівень плати за землю для частину площі, на яку поширюється прибережна захисна смуга. Для земельних ділянок, сформованих у межах прибережних захисних смуг, до їх автоматичного визначення, встановити пільгові умови сплати підвищеного плати за землю. Для користувачів територій, по яких не сформовані земельні ділянки, встановити штраф у розмірі **10%** від нормативної грошової оцінки земельної ділянки, якщо протягом **3** років із дня прийняття відповідного закону, земельні ділянки не будуть сформовані та внесені до Державного земельного кадастру.

*(Зміни до Водного, Земельного та Податкового кодексів України, законів України «Про землеустрій» «Про Державний земельний кадастр», Порядку ведення державного водного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 08.04.1996 № 413 та Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051.*

*Розробити та затвердити Програму інвентаризації водних об'єктів.*

**Рекомендації класифікатора:** здійснення необхідних організаційних заходів або, якщо це потребує занадто багато часу, вибір іншого інструменту регулювання.

ПОГОДЖЕННЯ ПРОЕКТУ

ЗЕМЛЕУСТРОЮ

ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ

ЗЕМЕЛЬНОЇ

ДІЛЯНКИ ОРГАНОМ

ВИКОНАВЧОЇ ВЛАДИ

З ПИТАНЬ ВОДНОГО

ГОСПОДАРСТВА

**НАЗВА ПРОБЛЕМИ 30:**

Не прозора та не оптимізована процедура погодження проектів землеустрою щодо відведення земельної ділянки органом виконавчої влади з питань водного господарства:

- ◆ є високий ризик виділення земельних ділянок з метою, що не відповідає земельному, водному та екологічному законодавству;
- ◆ час, що витрачається на проходження процедури є однією із причин довготривалого оформлення земельної ділянки.

**ОПИС ПРОБЛЕМИ:**

Статтю 186-1 [Земельного кодексу України](#) передбачена процедура погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки органом охорони навколишнього природного середовища.

Щодо прозорості процедури. Кількість земельних ділянок, виділених у межах прибережних захисних смуг, наприклад у Київській області уздовж берегової лінії Дніпра, свідчить про недодержання прибережних захисних зон та використання їх із порушенням Статей 60 та 61 [Земельного кодексу України](#), статей 89 та 90 [Водного кодексу України](#). Цю інформацію можливо перевірити шляхом дослідження Публічної кадастрової карти.

Щодо рівня оптимізації процедури. На погодження органом виконавчої влади з питань водного господарства подається копія проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки. Час, що витрачається на погодження проекту землеустрою органу виконавчої влади з питань водного господарства є складовою більш загальної проблеми – довготривалої процедури оформлення земельної ділянки у **8,5** місяців. Сучасні умови розвитку електронних документообігу та довірчих послуг дозволяють трансформувати погодження паперової землевпорядної документації у погодження електронного документа, що скоротить строк погодження завдяки зменшенню кількості контактів із представниками Держводагентства та скороченню транспортних витрат.

**Вид та код недоліку регулювання:**

РА-1-R-1-4, регулювання не досягає мети (проблема не вирішується) через те що не було здійснено необхідних організаційних заходів (не вжито запланованих заходів, не проведено необхідне інформаційне, організаційне або методологічне забезпечення).

**ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВИРІШЕННЯ ПРОБЛЕМИ:**

Для вирішення цієї проблеми, пропозиції аналогічні тим, що зазначені до проблеми 29, а також наступні пропозиції:

Передбачити та створити електронний сервіс погодження відомостей про земельну ділянку за замовченням із електронною фіксацією настання дати погодження та визначенням осіб, відповідальних за прийняття рішення у відповідний календарний період.

Відмови у погодженні відомостей про проектну земельну ділянку зробити публічними у мережі Інтернет із геоприв'язкою до проектної земельної ділянки на Публічній кадастровій карті. Визначити відповідальних осіб у Держводагентстві та Держгеокадастрі за узагальнення практики та вироблення пропозицій щодо зменшення відмов у погодженні відомостей про проектну земельну ділянку.

*Зміни до [Водного та Земельного кодексів України](#), [законів України «Про емлеустрій» «Про Державний земельний кадастр»](#), [Порядку ведення державного водного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 08.04.1996 № 413 та Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051.](#)*

**Рекомендації класифікатора:** здійснення необхідних організаційних заходів або, якщо це потребує занадто багато часу, вибір іншого інструменту регулювання.

ПОГОДЖЕННЯ ПРОЕКТУ

ЗЕМЛЕУСТРОЮ

ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ

ЗЕМЕЛЬНОЇ

ДІЛЯНКИ ОРГАНОМ

ВИКОНАВЧОЇ ВЛАДИ

З ПИТАНЬ ВОДНОГО

ГОСПОДАРСТВА

### НАЗВА ПРОБЛЕМИ 31:

Відсутність механізму досудового оскарження відмови у погодженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, внаслідок чого відбуваються затримки в оформленні земельних ділянок.

### ОПИС ПРОБЛЕМИ:

Судове оскарження відмови у погодженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки триватиме не менше **2,5** місяців. Судове провадження - це досить тривала процедура, яка затримує оформлення земельної ділянки та у результаті якої залишається ризик повторної відмови у погодженні проекту землеустрою.

### Вид та код недоліку регулювання:

РА-1-R-4-7, регулювання не досягає мети (проблема не вирішується) через те що процедура не передбачає права на адміністративне оскарження рішень внаслідок чого мета не досягається.

### ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВИРІШЕННЯ ПРОБЛЕМИ:

Передбачити процедуру досудового оскарження відмов у погодженні проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок органом виконавчої влади з питань водного господарства.

Рішення комісії прийняті за результатами оскарження відмови у погодженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки повинні бути опубліковані у відкритому доступі у мережі інтернет із прив'язкою до відомостей про проектну земельну ділянку.

Держводагентство та Держгеокадастр кожний рік досліджують та узагальнюють досвід відмов та рішень комісій, виявлений протягом року. Після чого розробляють рекомендації та здійснюють заходи стосовно зменшення причин для відмов у погодженні проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок та негативних рішень комісій.

*Зміни до Земельного кодексу України.*

**Рекомендації класифікатора:** передбачити право оскарження рішення.

### ВИСНОВОК:

Інструмент потрібно трансформувати у електронну послугу. Всі водні об'єкти потрібно оцифрувати та викласти на електронній публічній інтерактивній карті із застосуванням механізму автоматичного розрахунку їх водоохоронних зон. До відповідних електронних даних та сервісів актуально підготувати та прийняти нові правила надання згоди чи відмови на формування земельної ділянки на території водоохоронних зон.



## Опис інструменту регулювання

### ЦІЛЬ ІНСТРУМЕНТУ (ІЗ АНАЛІЗУ АКТА):

Дослідження, перевірка, аналіз та оцінка об'єктів експертизи на предмет їх відповідності вимогам законодавства, встановленим стандартам, нормам і правилам, а також підготовка обґрунтованих висновків для прийняття рішень щодо об'єктів експертизи (*стаття 1 закону України «Про державну експертизу земельпорядної документації»*).

### ЦІЛЬ ІНСТРУМЕНТУ (ФАКТИЧНА):

Перевірити відомості, які містяться у земельпорядній документації та документації з нормативної грошової оцінки земель на відповідність законодавству.

### ЦІЛЬ ІНСТРУМЕНТА (РЕКОМЕНДОВАНА):

Відсутня, у зв'язку із пропозицією припинити дію цього інструменту для випадків формування та зміни цільового призначення земельних ділянок.

Припинити дію цього інструменту пропонується у зв'язку, що його мета та функції при оформленні земельної ділянки повністю дублюються із метою та функціями таких інструментів як «Погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки територіальним органом Держгеокадастру» та «Державна реєстрація земельної ділянки», а для інших видів земельпорядної документації та документації з нормативної грошової оцінки земель, передбачити інститути добровільного рецензування та страхування ризиків та залишити за державними кадастровими реєстраторами у середньостроковому періоді інструмент регулювання «Внесення відомостей до Державного земельного кадастру».

### ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ:

- ◆ Стаття 15 Земельного кодексу України;
- ◆ закон України «Про державну експертизу земельпорядної документації»;
- ◆ закон України «Про адміністративні послуги»;
- ◆ постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку реєстрації об'єктів державної експертизи земельпорядної документації та типової форми її висновку» від 12.07.2006 № 974;
- ◆ розпорядження Кабінету Міністрів України від 16.05.2014 № 523-р «Деякі питання надання адміністративних послуг органів виконавчої влади через центри надання адміністративних послуг»;
- ◆ наказ Держкомзему «Про затвердження Методики проведення державної експертизи земельпорядної документації» від 03.12.2004 № 391.

### РЕГУЛЯТОРИ:

Мінагрополітики та Держгеокадастр.

### УЧАСНИКИ ПРОЦЕДУРИ:

- ◆ Держгеокадастр;
- ◆ Центр надання адміністративних послуг;
- ◆ інженер-землевпорядник (за довіреністю чи договором із замовником робіт із землеустрою) або замовник робіт;
- ◆ територіальний орган Держгеокадастру.

**ПЕРЕЛІК ДОКУМЕНТІВ, ЩО ПОДАЮТЬСЯ:**

- 1 Заява (клопотання) на проведення державної експертизи землепорядної документації.

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки, який включає:

- 2 Завдання на розроблення проекту землеустрою.
- 3 Пояснювальну записку.
- 4 Копію клопотання про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.
- 5 Рішення органу державної влади або органу місцевого самоврядування про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.
- 6 Письмову згоду землевласника (землекористувача), засвідчену нотаріально (у разі викупу (вилучення) земельної ділянки).
- 7 Довідку з державної статистичної звітності про наявність земель та розподіл їх за власниками земель, землекористувачами, угіддями.
- 8 Матеріали геодезичних вишукувань та землепорядного проектування (у разі формування земельної ділянки).
- 9 Відомості про обчислення площі земельної ділянки (у разі формування земельної ділянки).
- 10 Копії правовстановлюючих документів на об'єкти нерухомого майна для об'єктів будівництва, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з середніми та значними наслідками, які розташовані на земельній ділянці.
- 11 Розрахунок розміру втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва (у випадках, передбачених законом).
- 12 Розрахунок розміру збитків власників землі та землекористувачів (у випадках, передбачених законом).
- 13 Перелік обмежень у використанні земельних ділянок.
- 14 Викопіювання з кадастрової карти (плану) або інші графічні матеріали, на яких зазначено бажане місце розташування земельної ділянки.
- 15 Кадастровий план земельної ділянки.
- 16 Матеріали погодження проекту землеустрою.

**ТРИВАЛІСТЬ ПРОЦЕДУРИ:**

20 робочих днів.

**ОБОВ'ЯЗКОВІ ОФІЦІЙНІ ПЛАТЕЖІ:**

3% від кошторисної вартості проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

**РЕЗУЛЬТАТ ПРОЦЕДУРИ:**

Висновок державної експертизи землепорядної документації: позитивний, на доопрацювання або негативний.

### НАЗВА ПРОБЛЕМИ 32:

Дублювання робіт працівників Держгеокадастру під час державної експертизи землевпорядної документації та під час перевірки документів для внесення відомостей до Державного земельного кадастру. Внаслідок чого, з державного бюджету сплачується надлишкові кошти на фінансування цих перевірок, а у заявників відбувається затримка виконання робіт.

### ОПИС ПРОБЛЕМИ:

За інформацією Держгеокадастру, у 2016 році проведено експертиза землевпорядної документації по **35,3 тис.** об'єктів, з них:

- ◆ позитивний результат експертизи по **26,1** об'єктів;
- ◆ направлені на доопрацювання – **8,9** тис. об'єктів;
- ◆ негативний результат експертизи по **237** об'єктах.

До Державного земельного кадастру упродовж 2016 року внесено відомостей за **1,2 млн** об'єктів, причому **148,4 тис.** разів було відмовлено у внесенні відомостей.

Перевірка документів на відповідність законодавству, стандартам, нормам та правилам, під час державної експертизи землевпорядної документації, аналогічна перевірці документів під час внесення відомостей до Державного земельного кадастру. В свою чергу, перевірка відомостей на етапі внесення їх до Державного земельного кадастру більш ширша за своєю технологічною спроможністю, оскільки на цьому етапі додатково, ще перевіряється топологічна точність об'єкту та його узгодженість із іншими об'єктами земельного кадастру та ортофотопланами.

Таким чином, у 2016 році існувало щонайменше **35 тис.** випадків, при яких заявник двічі повинен був пройти перевірку документів органами Держгеокадастру, а кошти державного бюджету були витрачені на утримання працівників, які проводили відповідні перевірки.

Не виключається, що **35 тис.** випадків стали причиною нових скарг чи повідомлень про припинення дії кваліфікаційного свідоцтва.

### Вид та код недоліку регулювання:

РА-2-R-4-1, регулювання досягає мети, але проблема перестала бути актуальною або істотно змінилось її значення (стала значно більш або менш важливою), а тому витрати на досягнення мети перестали бути виправданими.

### ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВИРІШЕННЯ ПРОБЛЕМИ:

Провести дослідження рішень про направлення документації із землеустрою на доопрацювання та відмов, що виникли за результатами державної експертизи землевпорядної документації, на предмет їх причин за останні **2** роки. У якості прикладу результату досліджень, можливо використати матеріали, зазначені у додатку б цієї зеленої книги.

Результати дослідження трансформувати у методичні матеріали. Провести навчання серед працівників територіальних органів Держгеокадастру та інженерів-землевпорядників.

Припинити дію положень нормативно-правових актів, які регулюють проведення державної експертизи землевпорядної документації. Перевірку документів здійснювати на етапі внесення відомостей до Державного земельного кадастру.

Замість експертизи землепорядної документації передбачити її добровільне рецензування іншим сертифікованим інженером-землепорядником, який є самостійним суб'єктом підприємницької діяльності або працює у складі іншої юридичної особи. Така експертиза може бути платною або безплатною (в рахунок взаємоперевірки). Під час такої експертизи перевірятимуться:

- ◆ правильність визначення координат земельної ділянки;
- ◆ відповідність розробленої документації законодавству;
- ◆ відповідність розробленої документації наявним планово-картографічним матеріалам та документаціям;
- ◆ відповідність розробленої документації стандартам та державним будівельним нормам.

Рецензія включається до складу землепорядної документації за бажанням її основного розробника.

Актуально запровадити таке рецензування у рамках впровадження механізму страхування ризиків інженерів-землепорядників, де рецензента буде обирати страхова компанія.

*Припинити дію закону України «Про державну експертизу землепорядної документації», постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку реєстрації об'єктів державної експертизи землепорядної документації та типової форми її висновку» від 12.07.2006 № 974 та наказу Держкомзему від 03.12.2004 № 391 «Про затвердження Методики проведення державної експертизи землепорядної документації».*

*Зміни до Земельного кодексу України, закону України «Про землеустрій» та Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051 та постанови Кабінету Міністрів України від 01.08.2011 № 835 «Деякі питання надання Державною службою з питань геодезії, картографії та кадастру та її територіальними органами адміністративних послуг».*

**Рекомендації класифікатора:** відміна регулювання або вибір іншого інструменту.

#### **ВИСНОВОК:**

Застосування інструмента потрібно припинити, а перевірку документів проводити на етапі внесення відомостей до Державного земельного кадастру та шляхом рецензування іншими інженерами-землепорядниками.

# ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ У ДЕРЖАВНОМУ ЗЕМЕЛЬНОМУ КАДАСТРІ

ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ

ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

У ДЕРЖАВНОМУ

ЗЕМЕЛЬНОМУ КАДАСТРІ

## Опис інструменту регулювання

### ЦІЛЬ ІНСТРУМЕНТУ (ІЗ АНАЛІЗУ АКТА):

Внесення відомостей про земельну ділянку до Державного земельного кадастру, як необхідної умови для інформаційного забезпечення органів державної влади та органів місцевого самоврядування, фізичних та юридичних осіб при регулюванні земельних відносин; управлінні земельними ресурсами; організації раціонального використання та охорони земель; здійсненні землеустрою; проведенні оцінки землі; формуванні та веденні містобудівного кадастру, кадастрів інших природних ресурсів; справлянні плати за землю (*стаття 2 закону України «Про Державний земельний кадастр»*).

### ЦІЛЬ ІНСТРУМЕНТУ (ФАКТИЧНА):

Перевірити електронний документ про земельну ділянку на повноту, валідність та відповідність картографічній основі Державного земельного кадастру та відомостям про інші земельні ділянки.

### ЦІЛЬ ІНСТРУМЕНТА (РЕКОМЕНДОВАНА):

Не допустити внесення до Державного земельного кадастру відомостей про земельну ділянку, які не відповідають діючому законодавству, публічним планово-картографічним матеріалам та документаціям з просторового планування.

Для кількісного виміру досягнення цілі пропонується використовувати показники кількості земельних судових спорів по відношенню до кількості земельних судових спорів у минулих періодах.

### ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ:

- ◆ Закон України «Про Державний земельний кадастр»;
- ◆ закон України «Про адміністративні послуги»;
- ◆ постанова Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру»;
- ◆ розпорядження Кабінету Міністрів України від 16.05.2014 № 523-р «Деякі питання надання адміністративних послуг органів виконавчої влади через центри надання адміністративних послуг».

### РЕГУЛЯТОРИ:

Мінагрополітики та Держгеокадастр.

### УЧАСНИКИ ПРОЦЕДУРИ:

- ◆ Центр надання адміністративних послуг;
- ◆ інженер-землевпорядник (за довіреністю чи договором із замовником робіт із землеустрою) або замовник робіт;
- ◆ територіальний орган Держгеокадастру.

**ПЕРЕЛІК ДОКУМЕНТІВ, ЩО ПОДАЮТЬСЯ:**

1) Заява про державну реєстрацію земельної ділянки.

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки, який включає:

- 2) Завдання на розроблення проекту землеустрою.
- 3) Пояснювальну записку.
- 4) Копію клопотання про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.
- 5) Рішення органу державної влади або органу місцевого самоврядування про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.
- 6) Письмову згоду землевласника (землекористувача), засвідчену нотаріально (у разі викупу (вилучення) земельної ділянки).
- 7) Довідку з державної статистичної звітності про наявність земель та розподіл їх за власниками земель, землекористувачами, угіддями.
- 8) Матеріали геодезичних вишукувань та землевпорядного проектування (у разі формування земельної ділянки).
- 9) Відомості про обчислення площі земельної ділянки (у разі формування земельної ділянки).
- 10) Копії правовстановлюючих документів на об'єкти нерухомого майна для об'єктів будівництва, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з середніми та значними наслідками, які розташовані на земельній ділянці.
- 11) Розрахунок розміру втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва (у випадках, передбачених законом).
- 12) Розрахунок розміру збитків власників землі та землекористувачів (у випадках, передбачених законом).
- 13) Перелік обмежень у використанні земельних ділянок.
- 14) Викопювання з кадастрової карти (плану) або інші графічні матеріали, на яких зазначено бажане місце розташування земельної ділянки.
- 15) Кадастровий план земельної ділянки.
- 16) Матеріали погодження проекту землеустрою.
- 17) Висновок експертизи землевпорядної документації (у випадках передбачених законом).
- 18) Електронний документ про земельну ділянку.

**ТРИВАЛІСТЬ ПРОЦЕДУРИ:**

14 робочих днів.

**ОБОВ'ЯЗКОВІ ОФІЦІЙНІ ПЛАТЕЖІ:**

Відсутні.

**РЕЗУЛЬТАТ ПРОЦЕДУРИ:**

Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку або відмова у державній реєстрації земельної ділянки.



### НАЗВА ПРОБЛЕМИ 33:

Значна кількість відмов у реєстрації земельних ділянок, що негативно впливає на строки оформлення ділянок, додаткові витрати заявників та породжує скарги та спори.

### ОПИС ПРОБЛЕМИ:

Державні кадастрові реєстратори у 2016 році відмовили у задоволенні **12%** заяв про державну реєстрацію земельної ділянки (**134,7 тис.** разів).

Це надлишкові трудовитрати усіх задіяних у адміністративній процедурі осіб.

За підсумком у 2016 році інженерами-землевпорядниками на доопрацювання проектів землеустрою у зв'язку із відмовами витрачено **98,8 тис.** робочих днів, а кадастровими реєстраторами – **8,2 тис.** робочих днів.

Відмови на етапі реєстрації земельних ділянок збільшують фактичні строки та вартість складання проектів землеустрою для їх замовників.

### Вид та код недоліку регулювання:

РА-2-R-3-4, регулювання досягає мети, але його застосування надто дороге через те що не було здійснено необхідних організаційних заходів (не вжито запланованих заходів, не проведено необхідне інформаційне, організаційне або методологічне забезпечення).

### ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВИРІШЕННЯ ПРОБЛЕМИ:

Запровадити можливість формувати електронний документ та проводити попередню його перевірку за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру (Електронного кабінету інженера-землевпорядника).

Передбачити досудове опротестування відмов у державній реєстрації земельних ділянок.

Розробити та затвердити нову редакцію Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельної ділянки, оскільки на підставі цієї інструкції найчастіше відмовляють при державній реєстрації земельної ділянки.

Розробити та затвердити новий порядок отримання відомостей про пункти Державної геодезичної мережі, відсутність яких є однією із найпоширеніших причин відмов у державній реєстрації земельних ділянок.

Впровадити механізм, який передбачатиме замість підготовки паперової землепорядної документації та електронного документа, підготовку тільки електронного документа, який подаватиметься на перевірку за допомогою електронний сервісів та посвідчуватиметься електронним підписом інженера-землевпорядника.

Періодично та системно аналізувати практику відмов у державній реєстрації земельної ділянки. На підставі аналізу готувати та реалізовувати пропозиції щодо зменшення відмов у державній реєстрації земельних ділянок, проводити навчання інженерів-землевпорядників та державних кадастрових реєстраторів.

Деталізувати підстави для відмов у державній реєстрації земельної ділянки. Зазначати у рішенні про відмову у державній реєстрації земельної ділянки вичерпний перелік підстав із посиланням на положення нормативно-правових актів чи нормативних документів.

Встановити, що земельна ділянка є сформованою з моменту затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки розпорядником

земель. До цього моменту земельна ділянка є проектною та відображається у окремому геоінформаційному шарі на Публічній кадастровій карті.

Після проведення вищезазначених заходів, розробити та впровадити:

- ◆ види діяльності та інформації за яку відповідають інженери-землевпорядники та розпорядники земель;
- ◆ механізм надання повноважень інженерам-землевпорядникам самостійно вносити відомості про земельні ділянки до Державного земельного кадастру.
- ◆ механізм страхування ризиків інженерів-землевпорядників.

зміни до *Земельного кодексу України*, законів України «Про Державний земельний кадастр», «Про землеустрій» та *Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051*, *Положення про порядок, надходження, зберігання, використання та обліку матеріалів Державного картографо-геодезичного фонду України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 22.11.1999 № 1344*, *Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками, затвердженої наказом Держкомзему від 18.05.2010 № 376*.

**Рекомендації класифікатора:** здійснення необхідних організаційних заходів або, якщо це потребує занадто багато часу, вибір іншого інструменту регулювання.

**Довідково:**

- 1) *Матеріали щодо врегулювання досудового оскарження відмов державних кадастрових реєстраторів, а також механізм оформлення земельних ділянок без використання паперових документів для земельних ділянок (тільки за допомогою електронного документа) підготовлені Офісом ефективного регулювання (BRDO) та можуть бути використані для підготовки нових проектів нормативно-правових актів.*
- 2) *Проект змін до Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельної ділянки розроблені Факультетом землепорядкування НУБіП та Асоціацією фахівців землеустрою України у 2017 році.*

**НАЗВА ПРОБЛЕМИ 34:**

Складна процедура внесення змін та виправлення помилок у відомостях Державного земельного кадастру, що заплутує та обтяжує заявників.

**ОПИС ПРОБЛЕМИ:**

У Державному земельному кадастрі міститься значна кількість помилок.

Держгеокадастром проводиться робота по системному виправленню помилок у відомостях про земельні ділянки. У 2016 році виправлено **1,7 млн** помилок.

Разом з тим, процедура виправлення помилок у земельному кадастрі залишається складною. Законодавством передбачено **5** видів заяв для виправлення помилок у яких легко заплутатися.

До цих заяв часто може вимагатися не оптимальний пакет документів. Наприклад, для виправлення імені чи по-батькові заявника кадастровий реєстратор може забажати подання електронного документа про земельну ділянку.

Якщо земельна ділянка перетинає межі індексно-кадастрової карти (кадастрової зони або кварталу), у деяких випадках потрібно змінювати межі індексно-кадастрової карти. Процедура зміни меж індексно-кадастрової карти є складною та тривалою, внаслідок чого відбувається значна затримка у державній реєстрації нової земельної ділянки.

**Вид та код недоліку регулювання:**

РА-2-R-3-1, регулювання досягає мети, але його застосування надто дороге через те що його були допущені помилки при нормопроєктуванні.

**ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВИРІШЕННЯ ПРОБЛЕМИ:**

Розробити методичні рекомендації виправлення помилок у відомостях Державного земельного кадастру.

Оптимізувати процедуру виправлення помилок у відомостях Державного земельного кадастру, в тому числі:

- ◆ зменшити кількість видів заяв про виправлення помилок з **5** до **2** видів;
- ◆ не у всіх випадках вимагати подання заявником електронного документа про земельну ділянку;
- ◆ визначити граничну похибку внесення відомостей до Державного земельного кадастру для всіх його об'єктів.

Провести навчання та передати повноваження змінювати індексно-кадастрові карти у межах Автономної Республіки Крим, області, міст Києва та Севастополя головним управлінням Держгеокадастру в областях та місті Києві, крім тимчасово окупованих територій.

*Зміни до закону України «Про Державний земельний кадастр» та Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051.*

**Рекомендації класифікатора:** виправлення помилок нормопроєктування.

**НАЗВА ПРОБЛЕМИ 35:**

Проблеми скасування державної реєстрації земельної ділянки внаслідок яких заявники витрачають надлишкові кошти та/або використовують непрозорі механізми щоб «сховати» земельну ділянку.

**ОПИС ПРОБЛЕМИ:**

Скасування державної реєстрації земельної ділянки можливе лише у випадках:

- ◆ якщо протягом **1** року на земельну ділянку не зареєстровано речове право на земельну ділянку;
- ◆ поділу чи об'єднання земельної ділянки.

Якщо існує земельний спір та для його вирішення потрібно скасувати реєстрацію земельної ділянки, навіть при наявності рішення суду – кадастрові реєстратори не можуть скасувати земельну ділянку, оскільки це не передбачає закон, а отже і програмне забезпечення.

На даний час, реєстрація нових земельних ділянок замість ділянок, які необхідно скасувати все відбувається через застосування процедури виправлення помилок.

Для того, щоб застосувати цю процедуру замість скасування реєстрації земельної ділянки заявники, кадастрові реєстратори та судді витрачають додатковий час на зміну або підготовку нових процесуальних документів (зміну рішення суду, роз'яснення рішення суду).

В окремих випадках, розпоряднику земель потрібно сформувати нову земельну ділянку, але внаслідок наявності вже існуючої земельної ділянки він вимушений замовляти замість однієї землевпорядної документації (проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки) **дві** землевпорядні документації (проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки та технічну документацію щодо поділу чи об'єднання).

**Вид та код недоліку регулювання:**

РА-1-R-2-1, регулювання не досягає мети (проблема не вирішується) через те що обраний інструмент регулювання є надмірно жорстким.

**ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВИРІШЕННЯ ПРОБЛЕМИ:**

Предбачити, що скасування державної реєстрації земельної ділянки можливе:

- ◆ на підставі рішення суду, не раніше ніж **10** робочих днів після дня вступу в дію рішення суду;
- ◆ на підставі заяви органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування якщо речове право на земельну ділянку не зареєстровано протягом **3** місяців з вини заявника.

Предбачити, що скасовані земельні ділянки відобразатимуться на [Публічній кадастровій карті](#) у відкритому доступі у окремому геоінформаційному шарі з метою можливості їх відновити на підставі рішення суду. Державний земельний кадастр взаємодіятиме із [Єдиним державним реєстром судових рішень](#) та відобразатиме підставу скасування земельної ділянки.

Встановити, що державний кадастровий реєстратор за **10** робочих днів до дня скасування повинен повідомити про це власника та/або користувача земельної ділянки.

Встановити, що якщо скасовується реєстрація земельної ділянки, також скасовується право приватної власності на неї чи права користування (у разі їх наявності).

Встановити, що у разі відновлення земельної ділянки, земельна ділянка, яка сформована після скасування земельної ділянки на її території має бути скасована на підставі рішення суду. У разі відсутності окремого рішення суду по цій земельній ділянці, відновлення земельної ділянки у Державному земельному кадастрі не відбувається.

*Зміни до Цивільного процесуального кодексу України, Кодексу адміністративного судочинства України, Господарського процесуального кодексу України, закону України «Про Державний земельний кадастр» та Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051.*

**Рекомендації класифікатора:** обрати більш м'який інструмент або повністю переглянути підходи (оскільки могли виникнути нові проблеми).

### НАЗВА ПРОБЛЕМИ 36:

Значна кількість відмов у внесенні відомостей до Державного земельного кадастру у зв'язку із відсутністю або неналежністю відомостей про пункти Державної геодезичної мережі у складі землевпорядної документації (**8%** від загальної чисельності – **10,7 тис.** разів у рік)

### ОПИС ПРОБЛЕМИ:

Офіційно отримати відомості про пункти Державної геодезичної мережі можливо на підставі Положення про порядок надходження, зберігання, використання та обліку матеріалів Державного картографо-геодезичного фонду, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 22.07.1999 № 1344, у паперовій формі.

Разом з тим, зміст цього положення:

- ◆ не встановлює чітку послідовність дій для отримання відомостей про пункти Державної геодезичної мережі;
- ◆ не передбачає можливості отримання відомостей про пункти Державної геодезичної мережі в електронному вигляді;
- ◆ суперечить закону України «Про адміністративні послуги» та постанові Кабінету Міністрів України від 01.08.2011 № 835 «Деякі питання надання Державною службою з питань геодезії, картографії та кадастру та її територіальними органами адміністративних послуг».

Землевпорядники перестали використовувати відомості Картгеофонду про пункти державної геодезичної мережі у зв'язку:

- ◆ бездіяльністю Картгеофонду та його не одноразовою передачею від підприємства, підприємству (Інституту геодезії та картографії, Центру ДЗК, ДНВП «Картографія»);
- ◆ розвитку Української мережі ГНСС-станцій;
- ◆ значної кількості фізичного знищення пунктів державної геодезичної мережі.

Разом з тим, відсутність відомостей про пункти державної геодезичної мережі Картгеофонду у складі землевпорядної документації є однією із найбільш поширених причин відмов у:

- ◆ погодженні землевпорядної документації (**4,6 тис.** відмов у рік);
- ◆ внесенні відомостей до Державного земельного кадастру (**10,7 тис.** відмов у рік).




**Вид та код недоліку регулювання:**

РА-1-R-1-3, регулювання не досягає мети (проблема не вирішується) через те що не було здійснено необхідних адміністративних заходів (не створено орган, не передано функції/повноваження).

**ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВИРІШЕННЯ ПРОБЛЕМИ:**

Встановити, що для визначення координат земельних ділянок під час розроблення землепорядної документації дозволяється використовувати мережу ГНСС-станцій, а прив'язка до пунктів Державної геодезичної мережі не є обов'язковою.

Розробити більш дієвий механізм встановлення, оновлення та використання пунктів Державної геодезичної мережі, який дозволить:

-  збільшити кількість актуальних пунктів Державної геодезичної мережі;
-  зменшити кількість випадків знищення пунктів Державної геодезичної мережі;
-  отримувати відомості про координати пунктів Державної геодезичної мережі в електронному вигляді офіційно у відповідності до законодавства.

*Зміни до Положення про порядок надходження, зберігання, використання та обліку матеріалів Державного картографо-геодезичного фонду, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 22.07.1999 № 1344, постанов Кабінету Міністрів України від 01.08.2011 № 835 «Деякі питання надання Державною службою з питань геодезії, картографії та кадастру та її територіальними органами адміністративних послуг» та від 07.07.2013 № 646 «Деякі питання реалізації частини першої статті 12 Закону України "Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність"».*

**Рекомендації класифікатора:** здійснення необхідних адміністративних заходів або, якщо це потребує занадто багато часу, вибір іншого інструменту регулювання.

**ВИСНОВОК:**

У короткостроковій перспективі інструмент пропонується вдосконалити щоб зменшити умови за яких виникає велика кількість відмов у реєстрації земельних ділянок. У довгостроковій перспективі пропонується припинити інструмент. Формування земельних ділянок здійснюватиметься під відповідальність інженерів-землепорядників та розпорядників земель. Критерії виду та обсягу відповідальності інженерів-землепорядників та розпорядників земель пропонується розмежувати та чітко визначити у законодавстві. Одночасно із зазначеними нововведеннями пропонується запровадити механізм страхування ризиків інженерів-землепорядників.



# ДОЗВІЛ НА ПРОВЕДЕННЯ ЕКСПЕРТНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

## Опис інструменту регулювання

### ЦІЛЬ ІНСТРУМЕНТУ (ІЗ АНАЛІЗУ АКТА):

Провести грошову оцінку земельної ділянки (*частина 3 статті 128 Земельного кодексу України*).

### ЦІЛЬ ІНСТРУМЕНТУ (ФАКТИЧНА):

Надати підрозділу органу державної влади чи виконавчому органу місцевого самоврядування повноваження замовити роботи з експертної грошової оцінки земельної ділянки.

### ЦІЛЬ ІНСТРУМЕНТА (РЕКОМЕНДОВАНА):

Відсутня у зв'язку із тим, що інструмент пропонується припинити.

Замість цього інструменту пропонується встановити, що рішення про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки є підставою для замовлення експертної грошової оцінки земельної ділянки органом державної влади або органом місцевого самоврядування у разі викупу земельної ділянки.

### ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ:

Частина 3 статті 128 *Земельного кодексу України*.

### РЕГУЛЯТОРИ:

Мінагрополітики та Держгеокадастр.

### УЧАСНИКИ ПРОЦЕДУРИ:

- ◆ Фізична або юридична особа, яка бажає одержати земельну ділянку у власність;
- ◆ орган державної влади або орган місцевого самоврядування – розпорядник земель державної або комунальної власності.

### ПЕРЕЛІК ДОКУМЕНТІВ, ЩО ПОДАЮТЬСЯ:

- 1) Заява (клопотання) про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.
- 2) Документ, що посвідчує право користування земельною ділянкою (у разі його наявності), та документи, що посвідчують право власності на нерухоме майно (будівлі та споруди), розташоване на цій земельній ділянці (у разі наявності на земельній ділянці будівель, споруд).
- 3) Копія установчих документів для юридичної особи, а для громадянина – копія документа, що посвідчує особу.

### ТРИВАЛІСТЬ ПРОЦЕДУРИ:

1 місяць.

### ОБОВ'ЯЗКОВІ ОФІЦІЙНІ ПЛАТЕЖІ:

Відсутні.

### РЕЗУЛЬТАТ ПРОЦЕДУРИ:

Рішення про надання дозволу на проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки або відмова у продажу земельної ділянки.

ДОЗВІЛ НА

ПРОВЕДЕННЯ

ЕКСПЕРТНОЇ ГРОШОВОЇ

ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНОЇ

ДІЛЯНКИ

### НАЗВА ПРОБЛЕМИ 37:

Дозвіл на експертну грошову оцінку земельної ділянки є надлишковим дозвільним документом, який призводить до затримки оформлення земельної ділянки та зайвих трудовитрат заявника, органів державної влади чи органів місцевого самоврядування, які його видають.

### ОПИС ПРОБЛЕМИ:

Дозвіл на проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки передбачений ч. 3 ст. 128 *Земельного кодексу України*.

Оскільки замовниками експертної грошової оцінки земельної ділянки є органи місцевої влади (ч. 8 ст. 128 *Земельного кодексу України*) фактично дозвіл на її проведення вони видають самі собі.

Для отримання цього дозволу від органів місцевого самоврядування потрібно очікувати пленарного засідання місцевих депутатів, що може затягнутися на місяці. Це є надлишковим бар'єром для громадян та бізнесу для придбання земельної ділянки із земель державної та комунальної власності.

У свою чергу, органи місцевої влади витрачають час своїх працівників на видачу цього дозволу.

### Вид та код недоліку регулювання:

РА-2-R-5-3, регулювання досягає мети, але процедура передбачає необхідність отримання рішення колегіального органу, що призводить до надмірних витрат для досягнення мети.

### ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВИРІШЕННЯ ПРОБЛЕМИ:

Припинити надання дозволів на проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки.

Розмежувати у часі рішення про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та рішення про передачу у власність чи користування земельної ділянки.

Передбачити, що експертну грошову оцінку земельної ділянки можливо розробляти на підставі рішення про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

*Зміни до Земельного кодексу України.*

**Рекомендації класифікатора:** виключення рішення колегіального органу з процедури (або суттєвий перегляд принципів його роботи в рамках більш широкої реформи).

### ВИСНОВОК:

Припинити дію цього інструменту, як надлишкового.

## Опис інструменту регулювання

Експертна грошова оцінка земельної ділянки віднесена до інструментів державного регулювання у зв'язку із вимогою її обов'язкового проведення, що передбачена статтею 13 закону України «Про оцінку земель» для земельних ділянок державної або комунальної власності, а також якщо продається більш ніж **одна** земельна ділянка фізичною особою протягом року (стаття 172 Податкового кодексу України).

### ЦІЛЬ ІНСТРУМЕНТУ (ІЗ АНАЛІЗУ АКТА):

Забезпечення об'єктивності та законності проведення грошової оцінки земельної ділянки (стаття 25 закону України «Про оцінку земель»).

### ЦІЛЬ ІНСТРУМЕНТУ (ФАКТИЧНА):

Визначити об'єктивну вартість земельної ділянки, крім випадків коли є попередні домовленості між відчужувачем або набувачем земельної ділянки.

### ЦІЛЬ ІНСТРУМЕНТА (РЕКОМЕНДОВАНА):

Визначити та опублікувати вартість земельної ділянки та вид експертної грошової оцінки, який був застосований. Не допустити випадки завищення чи заниження вартості земельної ділянки від розміру якої залежить сплата податків та зборів.

Вимірювати досягнення цілі пропонується у таких показниках:

- ◆ кількість опублікованих даних про експертну грошову оцінку земельної ділянки по відношенню до кількості звітів з експертної грошової оцінки земельної ділянки.
- ◆ кількість екстремумів експертних грошових оцінок земельних ділянок по відношенню до середніх цін на земельні ділянки у відповідному регіоні.

### ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ:

- ◆ Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні»;
- ◆ закон України «Про оцінку земель»;
- ◆ постанова Кабінету Міністрів України «Про експертну грошову оцінку земельної ділянки» від 11.10.2002 № 1531;
- ◆ наказ Держкомзему від 09.01.2003 № 2 «Про затвердження Порядку проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок»;
- ◆ наказ ФДМУ від 17.05.2018 «Про затвердження Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку».

### РЕГУЛЯТОРИ:

ФДМУ, Мінагрополітики та Держгеокадастр.

### УЧАСНИКИ ПРОЦЕДУРИ:

- ◆ Фізична або юридична особа, яка відчужує земельну ділянку (замовник експертної грошової оцінки земельної ділянки);
- ◆ фізична особа підприємець (оцінювач) або суб'єкт господарської діяльності у складі якого працює оцінювач.

#### **ПЕРЕЛІК ДОКУМЕНТІВ, ЩО ПОДАЮТЬСЯ:**

Договір між замовником та виконавцем експертної грошової оцінки земельної ділянки.

#### **ТРИВАЛІСТЬ ПРОЦЕДУРИ:**

Від **1** до **7** робочих днів.

#### **ОБОВ'ЯЗКОВІ ОФІЦІЙНІ ПЛАТЕЖІ:**

За домовленістю сторін.

#### **РЕЗУЛЬТАТ ПРОЦЕДУРИ:**

Звіт про експертну грошову оцінку земельної ділянки або відмова у проведенні експертної грошової оцінки.

**НАЗВА ПРОБЛЕМИ 38:**

Завищення або заниження експертної грошової оцінки земельної ділянки, що зменшує прозорість ринку земель та є причиною недоотримання надходжень до державного бюджету України.

**ОПИС ПРОБЛЕМИ:**

Існують ризики помилки експерта або його змови із замовником при визначенні експертної грошової оцінки земельної ділянки. У результаті чого відбувається завищення або заниження вартості ділянки від її реальної ціни. Без проведення повторної експертної оцінки такі випадки складно виявити або доказати.

Завищення грошової оцінки земельної ділянки стримує придбання земельних ділянок та використовується для зменшення прибутку юридичних осіб з метою мінімізації податку на прибуток підприємств.

Заниження експертної грошової оцінки є причиною недоотримання надходжень до державного бюджету України у формі податку з доходів фізичних осіб.

**Вид та код недоліку регулювання:**

РА-2-R-5-1, регулювання досягає мети, але процедура містить надмірну дискрецію, що призводить до надмірних витрат для досягнення мети.

**ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВИРІШЕННЯ ПРОБЛЕМИ:**

Публікувати ціну земельної ділянки, зазначену у цивільно-правовому договорі, вартість земельної ділянки визначену у результаті експертної грошової оцінки, звіт з експертної грошової оцінки та рецензію на нього на [Публічній кадастровій карті](#) та у [Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно](#) у розрізі років із прив'язкою до земельної ділянки або кадастрового кварталу, в якому знаходиться земельна ділянка.

Направляти органам державної влади або органам місцевого самоврядування (розпорядникам земель), а також фіскальній службі автоматичні повідомлення про екстремуми експертної грошової оцінки земельної ділянки по відповідному регіону.

За допомогою цих даних, сторони договорів, фіскальні органи та треті особи зможуть швидко перевірити коректність розрахунку експертної грошової оцінки та ціни договору. Відкритість зменшить випадки завищення чи заниження ціни земельної ділянки у зв'язку із контролем громадськості та журналістів.

*Зміни до законів України «Про Державний земельний кадастр», «Про оцінку земель», «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та обтяжень», Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051, Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 № 1531, Порядку проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок, затверджених наказом Держкомзему від 09.01.2013 № 2; Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку, затвердженого наказом ФДМУ від 17.05.2018 № 658.*

**Рекомендації класифікатора:** зменшити/прибрати дискрецію.

**НАЗВА ПРОБЛЕМИ 39:**

Невизначеність порядку рецензування звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок та відсутність даних про користь рецензій.

**ОПИС ПРОБЛЕМИ:**

Відповідно до закону України «Про оцінку земель» (стаття 22) порядок рецензування звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок визначається Кабінетом Міністрів України.

Проте на сьогодні Кабінетом Міністрів України вказаний порядок не затверджено, що створює правову невизначеність на неприпустимість якої неодноразово звертав увагу Конституційний Суд України з огляду на конституційне визначення України як правової держави (стаття 1 Конституції України, рішення Конституційного Суду України від 22 вересня 2005 року № 5, від 22 грудня 2010 року № 23).

Також відсутня аналітика щодо ефективності застосування рецензій на звіти з експертної грошової оцінки земельних ділянок державної та комунальної власності.

**Вид та код недоліку регулювання:**

РА-4-R-2-1, неможливо визначити, чи досягає регулювання мети бо проблема для якої запроваджувалось регулювання хоч і описана достатньо, щоб її зрозуміти, проте оцінити її можливо лише шляхом опитування суб'єктивної думки.

**ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВИРІШЕННЯ ПРОБЛЕМИ:**

Кабінету Міністрів України визначити порядок рецензування звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок.

Встановити обов'язковість проведення рецензії експертної грошової оцінки земельних ділянок державної або комунальної власності тільки за умови вимоги такої рецензії за заявою будь якої фізичної або юридичної особи України, яка висловила сумнів щодо об'єктивності експертної грошової оцінки земельної ділянки.

Публікувати рецензії на експертну грошову оцінку земельних ділянку із прив'язкою до відомостей про земельну ділянку на Публічній кадастровій карті.

Зміни до закону України «Про оцінку земель» та прийняття постанови Кабінету Міністрів України «Про порядок рецензування звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок».

**Рекомендації класифікатора:** відміна регулювання.

**ВИСНОВОК:**

Вдосконалити інструмент насамперед шляхом опублікування цін на земельні ділянки, звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок та їх рецензій.



# ВИТЯГ З ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ ПРО ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ

ВИТЯГ З ДЕРЖАВНОГО

ЗЕМЕЛЬНОГО

КАДАСТРУ ПРО

ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ

## Опис інструменту регулювання

### ЦІЛЬ ІНСТРУМЕНТУ (ІЗ АНАЛІЗУ АКТА):

Підтвердити внесення до Державного земельного кадастру відомостей про земельну ділянку.

### ЦІЛЬ ІНСТРУМЕНТУ (ФАКТИЧНА):

Забезпечити внесення відомостей про земельну ділянку до Державного земельного кадастру, якщо здійснюється транзакція із нею.

### ЦІЛЬ ІНСТРУМЕНТА (РЕКОМЕНДОВАНА):

Забезпечити надання відомостей з Державного земельного кадастру та наявність у Державному земельному кадастрі відомостей про всі сформовані земельні ділянки.

Вимірювати досягнення цілі пропонується за допомогою показника кількості відомостей про сформовані земельні ділянки, наявних у Державному земельному кадастрі, по відношенню до кількості всіх сформованих земельних ділянок в Україні. Під час або після досягнення цілі, пропонується, обов'язок одержання витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку трансформувати у заборону проводити транзакції із земельною ділянкою, якщо відомості про неї відсутні у Державному земельному кадастрі, що можливо перевірити шляхом відкритого доступу до даних Публічної кадастрової карти.

### ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ:

- ◆ Закон України «Про Державний земельний кадастр»;
- ◆ закон України «Про адміністративні послуги»;
- ◆ постанова Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру»;
- ◆ розпорядження Кабінету Міністрів України від 16.05.2014 № 523-р «Деякі питання надання адміністративних послуг органів виконавчої влади через центри надання адміністративних послуг»;
- ◆ наказ Мін'юсту від 22.02.2012 № 296/5 «Про затвердження Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України».

### РЕГУЛЯТОРИ:

Мінагрополітики, Мін'юст та Держгеокадастр.

### УЧАСНИКИ ПРОЦЕДУРИ:

- ◆ Центр надання адміністративних послуг;
- ◆ нотаріус, який має доступ до Державного земельного кадастру;
- ◆ власник або користувач земельної ділянки;
- ◆ територіальний орган Держгеокадастру.

## ПЕРЕЛІК ДОКУМЕНТІВ, ЩО ПОДАЮТЬСЯ:

- 1 Заява про надання відомостей з Державного земельного кадастру.
- 2 Документ про оплату послуг за надання витягу з Державного земельного кадастру.
- 3 Документ, який підтверджує повноваження діяти від імені заявника (у разі подання заяви уповноваженою особою заявника).

## ТРИВАЛІСТЬ ПРОЦЕДУРИ:

1 день.

## ОБОВ'ЯЗКОВІ ОФІЦІЙНІ ПЛАТЕЖІ:

0,05 розміру прожиткового мінімуму для працездатних осіб (96,05 грн<sup>1</sup>).

## РЕЗУЛЬТАТ ПРОЦЕДУРИ:

Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку або повідомлення про відмову у наданні відомостей з Державного земельного кадастру.

ВИТЯГ З ДЕРЖАВНОГО

ЗЕМЕЛЬНОГО

КАДАСТРУ ПРО

ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ

<sup>1</sup> Станом на 01.12.2018, Закон України «Про Державний бюджет України на 2018 рік» від 07.12.2017 р. № 2246-VIII

#### **НАЗВА ПРОБЛЕМИ 40:**

Надлишкова вимога нотаріуса від заявника подавати витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку, що затримує оформлення земельної ділянки і плутає заявника, щодо його подальших дій у разі відсутності відомостей про його земельну ділянку у Державному земельному кадастрі.

#### **ОПИС ПРОБЛЕМИ:**

Для нотаріального посвідчення угоди (договору) відчуження земельної ділянки нотаріус вимагає надання заявником витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку (*пункт 3.3. Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затверджений наказом Мін'юсту від 22.02.2012 № 296/5 та частина 2 статті 38 закону України «Про Державний земельний кадастр»*).

На цю процедуру витрачається декілька днів та **90 грн** коштів заявника (без врахування витрат на проїзд).

В цей час, кожний нотаріус може перевірити інформацію, що міститься у Державному земельному кадастрі про земельну ділянку у безкоштовно відкритому доступі або окремій формі доступу, яка розрахована для нотаріусів, в тому числі відомості про власника земельної ділянки. Нотаріус витрачає на цю процедуру не більше **7 хвилин** у разі належної роботи Інтернету.

Разом з тим, подання витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку для нотаріального посвідчення угод (договорів) є певним способом, пересвідчитись, що відомості про земельну ділянку дійсно внесені до Державного земельного кадастру. Якщо відомості не внесені до Державного земельного кадастру, збільшується ризик випадків, коли по одній та той самій території сформовано декілька земельних ділянок та передано їх у приватну власність чи користування різних особам. Тим самим, така ситуація збільшує ризик спорів та скарг.

Однак, відсутність відомостей про земельну ділянку у Державному земельному кадастрі не є причиною для нотаріального посвідчення угоди (договору), а заявникам, замість цієї причини, нотаріуси в першу чергу вказують на необхідність одержання та пред'явлення витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку.

#### **Вид та код недоліку регулювання:**

РА-2-R-3-1, регулювання досягає мети, але його застосування надто дороге через те що його були допущені помилки при нормопроектванні.

#### **ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВИРІШЕННЯ ПРОБЛЕМИ:**

Встановити, що нотаріус повинен самостійно перевірити у Державному земельному кадастрі відомості про земельну ділянку у відкритому доступі у мережі інтернет, не залежно від того подають чи не подають сторони угоди (договору) витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку.

Відомості про власника земельної ділянки у Державному земельному кадастрі та відомості про відчужувача земельної ділянки повинні співпадати.

На підтвердження цієї перевірки, нотаріус повинен самостійно роздрукувати з Державного земельного кадастру витяг про земельну ділянку, на якій зазначена дата та час надання інформації за запитом нотаріуса. Цей витяг повинен залишатися у справі нотаріуса.

У разі відсутності відомостей про сформовану земельну ділянку у Державному земельному кадастрі, угода (договір) із земельною ділянкою не посвідчується

нотаріально та власник земельної ділянки повинен вчинити дії щодо внесення відомостей про неї до Державного земельного кадастру. Така підстава для відмови у вчиненні нотаріальних дій повинна бути передбачена у законі України «Про нотаріат».

*Зміни до законів України «Про нотаріат», «Про Державний земельний кадастр», Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051, Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженого наказом Мін'юсту від 22.02.2012 № 296/5.*

**Рекомендації класифікатора:** виправлення помилок нормопроекування.

#### **ВИСНОВОК:**

##### **Інструмент потребує часткової зміни.**

Замість зобов'язання одержувати витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку, потрібно передбачити заборону проводити транзакції із сформованими земельними ділянками, якщо відомості про них відсутні у Державному земельному кадастрі.

# ВИТЯГ З ТЕХНІЧНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ ПРО НОРМАТИВНУ ГРОШОВУ ОЦІНКУ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

ВИТЯГ З ТЕХНІЧНОЇ

ДОКУМЕНТАЦІЇ ПРО

НОРМАТИВНУ ГРОШОВУ

ОЦІНКУ ЗЕМЕЛЬНОЇ

ДІЛЯНКИ

## Опис інструменту регулювання

### ЦІЛЬ ІНСТРУМЕНТУ (ІЗ АНАЛІЗУ АКТА):

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні (крім випадків спадкування спадкоємцями першої та другої черги) та даруванні земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, вартості земельних ділянок площею понад **50 гектарів** для розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд, а також при розробці показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель (*стаття 5 закону України «Про оцінку земель»*).

### ЦІЛЬ ІНСТРУМЕНТУ (ФАКТИЧНА):

Надати інформацію про вартість земельної ділянки для застосування фіскальних інструментів.

### ЦІЛЬ ІНСТРУМЕНТА (РЕКОМЕНДОВАНА):

Відсутня у зв'язку із тим, що застосування інструменту пропонується припинити.

Пропонується об'єднати відомості витягу з технічної документації з нормативної грошової оцінки земель та витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку у складі одного документу – витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку.

### ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ:

- ◆ Закон України «Про оцінку земель»;
- ◆ закон України «Про адміністративні послуги»;
- ◆ постанова Кабінету Міністрів України від 23.03.1995 № 213 «Про Методику нормативної грошової оцінки земель населених пунктів»;
- ◆ постанова Кабінету Міністрів України від 23.11.2011 № 1278 «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)»;
- ◆ постанова Кабінету Міністрів України від 16.11.2016 № 831 «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення»;
- ◆ розпорядження Кабінету Міністрів України від 16.05.2014 № 523-р «Деякі питання надання адміністративних послуг органів виконавчої влади через центри надання адміністративних послуг»;
- ◆ наказ Мінагрополітики «Про затвердження Порядку нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)» від 22.08.2013 № 508;
- ◆ наказ Мінагрополітики від 25.11.2016 № 489 «Про затвердження Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів»;
- ◆ наказ Мінагрополітики від 23.05.2017 № 262 «Про затвердження Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення».

**РЕГУЛЯТОРИ:**

Мінагрополітики та Держгеокадастр.

**УЧАСНИКИ ПРОЦЕДУРИ:**

- ◆ Центр надання адміністративних послуг;
- ◆ власник або користувач земельної ділянки;
- ◆ територіальний орган Держгеокадастру.

**ПЕРЕЛІК ДОКУМЕНТІВ, ЩО ПОДАЮТЬСЯ:**

Заява про надання витягу з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки.

**ТРИВАЛІСТЬ ПРОЦЕДУРИ:**

3 робочі дні.

**ОБОВ'ЯЗКОВІ ОФІЦІЙНІ ПЛАТЕЖІ:**

Відсутні.

**РЕЗУЛЬТАТ ПРОЦЕДУРИ:**

Витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земель або відмова у наданні зазначеного витягу.

ВИТЯГ З ТЕХНІЧНОЇ

ДОКУМЕНТАЦІЇ ПРО

НОРМАТИВНУ ГРОШОВУ

ОЦІНКУ ЗЕМЕЛЬНОЇ

ДІЛЯНКИ



#### НАЗВА ПРОБЛЕМИ 41:

Для укладення цивільно-правових договорів із земельною ділянкою заявник вимушений отримувати у територіальних органів Держгеокадастру два документа із відомостями, які в значній мірі дублюють один одного, в тому числі в частині нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

#### ОПИС ПРОБЛЕМИ:

Для цивільно-правових договорів власник або користувач земельної ділянки вимушений отримувати у органів Держгеокадастру два документа, відомості яких дублюються:



витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку;

витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки.

Декілька шляхів отримання відомостей про нормативну грошову оцінку земельної ділянки обумовлюють додаткові часові витрати заявників на їх отримання від **1** до **10** календарних днів.

В свою чергу, працівники Держгеокадастру витрачають надлишковий час на формування **2** документів, замість **одного** документу.

#### Вид та код недоліку регулювання:

РА-2-R-4-2, регулювання досягає мети, але істотно змінився масштаб проблеми, тому витрати на досягнення мети перестали бути виправданими.

#### ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВИРІШЕННЯ ПРОБЛЕМИ:

Повністю автоматизувати процес розрахунку нормативної грошової оцінки земельної ділянки у складі Державного земельного кадастру на основ відомостей з електронних документів.

Опубліковувати на [Публічній кадастровій карті](#) відомості про нормативну грошову оцінку земель у формі геоінформаційних шарів та текстових матеріалів і нормативну грошову оцінку земельних ділянок у формі окремих атрибутивних даних по кожній ділянці.

*Зміни до Земельного кодексу України, законів України «Про Державний земельний кадастр», «Про оцінку земель» та Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051.*

**Рекомендації класифікатора:** зменшити/прибрати дискрецію.

**НАЗВА ПРОБЛЕМИ 42:**

Відсутність у заявника можливості самостійно перевірити розрахунок нормативної грошової оцінки земельної ділянки. Якщо є помилка у розрахунку, заявник буде сплачувати занижені чи завищені податки.

**ОПИС ПРОБЛЕМИ:**

Закон України «Про Державний земельний кадастр» передбачає надання відомостей про нормативну грошову оцінку земельної ділянки автоматизовано.

Зараз ця технологія реалізована не у повному обсязі, вона працює лише по частині території України.

Внаслідок того, що нормативна грошова оцінка земельної ділянки розраховується вручну працівником Держгеокадастру, існує високий ризик її заниження шляхом застосування менших коефіцієнтів. У зв'язку із заниженням нормативної грошової оцінки, до місцевих бюджетів надходить менший розмір плати за землю.

Разом з тим, ні заявник, ні фіскальні органи не можуть швидко перевірити правильність розрахунку нормативної грошової оцінки земельної ділянки. Для цього їм потрібно витребувати копію технічної документації з нормативної грошової оцінки земель та наняти незалежного експерта для повторного розрахунку нормативної грошової оцінки окремої земельної ділянки.

**Вид та код недоліку регулювання:**

РА-2-R-5-1, регулювання досягає мети, але процедура містить надмірну дискрецію, що призводить до надмірних витрат для досягнення мети.

**ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВИРІШЕННЯ ПРОБЛЕМИ:**

Відомості про нормативну грошову оцінку земельної ділянки зазначати та надавати заявникам у складі тільки одного документу – витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку.

*Зміни до законів України «Про Державний земельний кадастр», «Про оцінку земель» Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051, Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, затверджений наказом Мінагрополітики від 25.11.2016 № 489, та Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення від 23.05.2017 № 262.*

**Рекомендації класифікатора:** відміна регулювання або вибір іншого інструменту.

**ВИСНОВОК:**

**Дію інструменту пропонується припинити.**

Пропонується об'єднати відомості витягу з технічної документації з нормативної грошової оцінки земель та витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку у складі одного документу – витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку.

### Опис інструменту регулювання

#### ЦІЛЬ ІНСТРУМЕНТУ (ІЗ АНАЛІЗУ АКТА):

Укласти договір купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки з учасником (переможцем) земельних торгів, який запропонував найвищу ціну за земельну ділянку, що продається, або найвищу плату за користування нею (*частина 1 статті 135 Земельного кодексу України*).

#### ЦІЛЬ ІНСТРУМЕНТУ (ФАКТИЧНА):

Передати земельну ділянку у власність за найвищою ціною або передати у користування за найвищою платою.

#### ЦІЛЬ ІНСТРУМЕНТА (РЕКОМЕНДОВАНА):

Співпадає із фактичною – передати земельну ділянку у власність за найвищою ціною або передати у користування за найвищою платою.

Вимірювати досягнення цілі пропонується за допомогою таких показників:

- ◆ кількість аукціонів у розрізі регіонів порівняно із попереднім періодом;
- ◆ середні ціна земельної ділянки або розмір плати за неї по завершенню аукціону порівняно із стартовою ціною земельної ділянки або розміром плати за неї.

#### ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ:

- ◆ Земельний кодекс України;
- ◆ постанова Кабінету Міністрів України від 21.06.2017 № 688 «Деякі питання реалізації пілотного проекту із запровадження електронних земельних торгів і забезпечення зберігання та захисту даних під час їх проведення» (із змінами 20.06.2018);
- ◆ наказ Мінагрополітики від 25.09.2012 № 580 «Про затвердження форм документів, необхідних для проведення земельних торгів».

#### РЕГУЛЯТОРИ:

Мінагрополітики, Мінекономіки та Держгеокадастр.

#### УЧАСНИКИ ПРОЦЕДУРИ:

- ◆ Орган державної влади або орган місцевого самоврядування (розпорядник земель державної або комунальної власності);
- ◆ власник земельної ділянки (якщо аукціон проводиться щодо земельної ділянки приватної власності);
- ◆ виконавець земельних торгів (ліцитатор);
- ◆ фізичні особи та представники юридичних осіб, які бажають одержати земельну ділянку у власність чи користування.

**ПЕРЕЛІК ДОКУМЕНТІВ, ЩО ПОДАЮТЬСЯ:**

- 1 Заява про участь у земельних торгах.
- 2 Для фізичної особи - копію довідки про присвоєння реєстраційного номера облікової картки платника податків (ідентифікаційного номера фізичної особи - платника податків) або копію паспорта (для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків).
- 3 Документи, що підтверджують сплату реєстраційного та гарантійного внесків (копії розрахункових документів, виписки з рахунків).

**ТРИВАЛІСТЬ ПРОЦЕДУРИ:**

1 день, не раніше 30 днів та не пізніше 90 днів після оприлюднення оголошення про проведення земельних торгів.

**ОБОВ'ЯЗКОВІ ОФІЦІЙНІ ПЛАТЕЖІ:**

- ◆ Реєстраційний внесок – **50%** розміру прожиткового мінімуму для працездатних осіб (**960,50 грн<sup>1</sup>**) на дату публікації оголошення про проведення земельних торгів (не повертається учаснику земельних торгів);
- ◆ гарантійного внесок за **1** лотом – **5%** стартової ціни продажу земельної ділянки або стартового розміру річної плати за користування земельною ділянкою (у разі продажу прав на земельну ділянку (оренди, суперфіцію, емфітевзису), (повертається учасникам земельних торгів, які програли).

**РЕЗУЛЬТАТ ПРОЦЕДУРИ:**

Укладений договір купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки між організатором земельних торгів і переможцем торгів або рішення про визнання торгів такими, що не відбулися.

<sup>1</sup> Станом на 01.12.2018, Закон України «Про Державний бюджет України на 2018 рік» від 07.12.2017 р. № 2246-VIII

**НАЗВА ПРОБЛЕМИ 43:**

Відсутність обов'язкової електронної системи земельних торгів, що спричиняє меншу кількість учасників у торгів та збільшує залучення ресурсів щодо організації проведення торгів (приміщення, ліцитатори, підготовка матеріалів).

**ОПИС ПРОБЛЕМИ:**

Земельні торги проводяться у формі аукціону (*частина перша статті 135 Земельного кодексу України*) у визначеному організатором торгів місці (*пункт «ж» частини четвертої статті 135 Земельного кодексу України*).

Вказане вимагає фізичної присутності учасника земельних торгів або його представника у місці проведення аукціону, що в свою чергу призводить до звуження кількості осіб, які бажають брати у ньому участь.

В свою чергу, проведення земельних торгів у приміщенні спричинює збільшення їх вартості:

- ◆ винаймання ліцитаторів;
- ◆ витрати на приміщення;
- ◆ витрати на ознайомчі матеріали;
- ◆ транспортні витрати організаторів та учасників торгів;
- ◆ витрати на опротестування результатів земельних торгів (у разі порушення процедури земельних торгів та виникнення спору з цього приводу).

Разом з цим в Україні вже запроваджено та успішно функціонують електронні системи, які дозволяють проводити продаж майна за допомогою електронних торгів. Серед них:

- ◆ система електронних торгів, адміністратором якої є державне підприємство, яке належить до сфери управління Міністерства юстиції України, – державне підприємство «СЕТАМ». За допомогою даної системи, зокрема, здійснюється реалізація арештованого майна, продаж дорогоцінних металів і дорогоцінного каміння, дорогоцінного каміння органогенного утворення та напівдорогоцінного каміння з Державного фонду дорогоцінних металів і дорогоцінного каміння (*наказ Міністерства юстиції України від 29.09.2016 № 2831/5 «Про затвердження Порядку реалізації арештованого майна», наказ Міністерства фінансів України від 15.12.2016 № 1090 «Про проведення експерименту із запровадження продажу окремих виробів з дорогоцінних металів і дорогоцінного каміння, дорогоцінного каміння органогенного утворення та напівдорогоцінного каміння з Державного фонду дорогоцінних металів і дорогоцінного каміння України шляхом проведення електронного аукціону»*);
- ◆ електронна торгова система «ProZorro.Продажі», адміністратором якої є громадська організація «Трансперенсі Інтернешнл Україна», яка володіє зазначеною системою та зобов'язується передати її державі Україна після завершення реалізації пілотного проекту. За допомогою цієї системи здійснюється продаж об'єктів державної власності (матеріальних активів, які відповідно до законодавства визнаються основними фондами (засобами), а також іншого майна (активів) замовників (*постанова Кабінету Міністрів України від 06.09.2017 № 717 «Про реалізацію пілотного проекту щодо організації*

електронних торгів (аукціонів) з використанням електронної торгової системи ProZorro.Продажі»).

**Вид та код недоліку регулювання:**

РА-2-R-4-3, регулювання досягає мети, але з'явилися додаткові фактори, що істотно впливають на проблему та роблять витрати на регулювання невиправданими.

**ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВИРІШЕННЯ ПРОБЛЕМИ:**

Запровадження проведення земельних торгів тільки у формі електронного аукціону за допомогою одного або декількох з вже функціонуючих в Україні програмних продуктів або створення нового програмного продукту.

*Зміни до Земельного кодексу України.*

**Рекомендації класифікатора:** відміна регулювання або вибір іншого інструменту.

**НАЗВА ПРОБЛЕМИ 44:**

Невизначеність строків прийняття організатором земельних торгів рішення щодо проведення земельних торгів за наявності звернень громадян та юридичних осіб щодо намірів забудови.

**ОПИС ПРОБЛЕМИ:**

Добір земельних ділянок державної чи комунальної власності, які або права на які, виставляються на земельні торги, здійснюється організатором земельних торгів з урахуванням звернень громадян та юридичних осіб (*частини перша та друга статті 136 Земельного кодексу України*).

Разом з цим законодавчими актами не визначено чітких строків прийняття організатором земельних торгів рішення щодо проведення земельних торгів за наявності звернень громадян та юридичних осіб щодо намірів забудови.

**Вид та код недоліку регулювання:**

РА-2-R-5-5, регулювання досягає мети, але процедура не передбачає чітких строків/термінів, що призводить до надмірних витрат для досягнення мети.

**ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВИРІШЕННЯ ПРОБЛЕМИ:**

Встановити на законодавчому рівні строки прийняття організатором земельних торгів рішення щодо проведення чи не проведення земельних торгів за наявності звернень громадян та юридичних осіб.

*Зміни до Земельного кодексу України.*

**Рекомендації класифікатора:** передбачити чіткі строки/терміни.



**НАЗВА ПРОБЛЕМИ 45:**

Недостатня публічність відомостей про території та земельні ділянки, по яких проводитимуться земельні торги, внаслідок чого існує менша кількість учасників земельних торгів.

**ОПИС ПРОБЛЕМИ:**

Внаслідок відсутності геоприв'язки відомостей про території та земельні ділянки, по яких відбуватимуться земельні торги, зменшується кількість потенційних учасників земельних торгів.

У разі відображення цих відомостей шляхом окремих геоінфоінформаційних шарів на відкритому єдиному інформаційному ресурсі, кількість учасників земельних торгів збільшиться, а отже зросте, як конкуренція, так і рівень надходжень до державного та місцевих бюджетів за результатами таких торгів.

**Вид та код недоліку регулювання:**

РА-2-R-4-3, регулювання досягає мети, але з'явилися додаткові фактори, що істотно впливають на проблему та роблять витрати на регулювання невиправданими.

**ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВИРІШЕННЯ ПРОБЛЕМИ:**

Відображення на [Публічній кадастровій карті](#) території, які органи державної влади чи органи місцевого самоврядування зацікавлені передати у власність чи користування шляхом проведення земельних торгів за допомогою орієнтовної межі (без формування земельних ділянок) по всіх видах земель (а не тільки по с-г землям).

Відображення на [Публічній кадастровій карті](#) окремі сформовані земельні ділянки, по яких проводитиметься процедура земельних торгів.

Створення на [Публічній кадастровій карті](#) окремого API для того, щоб інформацію про території та земельні ділянки по яких проводитимуться земельні торги могли використовувати інші електронні торгівельні платформи.

*Зміни до Земельного кодексу України, законів України «Про Державний земельний кадастр», «Про оцінку земель» та Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051.*

**Рекомендації класифікатора:** відміна регулювання або вибір іншого інструменту.

**НАЗВА ПРОБЛЕМИ 46:**

Короткий строк для сплати ціни земельної ділянки у **3** банківські дні, що є причиною анулювання земельних торгів, якщо у торгах переміг не прогнозований для місцевої влади суб'єкт.

**ОПИС ПРОБЛЕМИ:**

Результати торгів анулюються організатором земельних торгів у разі у разі несплати переможцем в установлений строк належної суми за придбаний лот (*частина 5 статті 138 Земельного кодексу України*) Цей строк становить **3** банківських дні.

Часто упродовж **3** банківських днів переможець не може акумулювати необхідну суму коштів для плати за земельну ділянку. Особливо це буває у випадках, коли переможцем стає іноземна юридична особа, та кошти необхідно перераховувати із іноземних банків. Якщо переможець земельних торгів не є «прийнятним» для місцевої влади або конкурент наполягає на анулювання земельних торгів, вони анулюються.

**Вид та код недоліку регулювання:**

РА-2-R-5-5, регулювання досягає мети, але процедура не передбачає чітких строків/термінів, що призводить до надмірних витрат для досягнення мети.

**ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВИРІШЕННЯ ПРОБЛЕМИ:**

Збільшення строку для сплати ціни земельної ділянки за результатами земельного аукціону до **10** банківських днів із правом організатора земельних торгів подовжити цей строк.

*Зміни до Земельного кодексу України.*

**Рекомендації класифікатора:** передбачити чіткі строки/терміни.

**ВИСНОВОК:****Інструмент потребує зміни.**

Пропонується земельні аукціони щодо земельних ділянок державної або комунальної власності проводити виключно в електронній формі.

# РІШЕННЯ ПРО ЗАТВЕРДЖЕННЯ ПРОЕКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ, В ТОМУ ЧИСЛІ ЩОДО ЗМІНОЮ ЇЇ ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

## Опис інструменту регулювання

### ЦІЛЬ ІНСТРУМЕНТУ (ІЗ АНАЛІЗУ АКТА):

Відсутня.

### ЦІЛЬ ІНСТРУМЕНТУ (ФАКТИЧНА):

Визнання органом державної влади або органом місцевого самоврядування (розпорядника земель державної або комунальної власності) того, що земельна ділянка із запропонованим заявником місцезнаходженням, конфігурацією, категорії та цільовим призначенням існує та можливо її передати у приватну власність чи користування.

### ЦІЛЬ ІНСТРУМЕНТА (РЕКОМЕНДОВАНА):

Сформувати земельну ділянку (на яку поширюються право державної або комунальної власності з моменту її формування) для того щоб передати її у приватну власність чи користування фізичній чи юридичній особі.

Вимірювати досягнення цілі пропонується за допомогою співвідношення площі земель, по якій сформовані земельні ділянки в Україні чи її окремих регіонах, та загальної площі земель України чи окремих її регіонів.

### ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ:

- ◆ Статті 20, 118, 123, 128, 186 Земельного кодексу України;
- ◆ закон України «Про землеустрій».

### РЕГУЛЯТОРИ:

Мінагрополітики та Держгеокадастр.

### УЧАСНИКИ ПРОЦЕДУРИ:

- ◆ Орган державної влади або орган місцевого самоврядування (розпорядник земель державної або комунальної власності);
- ◆ фізична або юридична особа, яка є замовником проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або від її імені представник, яким може бути працівник землевпорядної організації (розробника проекту землеустрою).

### ПЕРЕЛІК ДОКУМЕНТІВ, ЩО ПОДАЮТЬСЯ:

- 1) Заява про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та надання її у власність чи користування / зміну її цільового призначення.

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки, який включає:

- 2) Завдання на розроблення проекту землеустрою.
- 3) Пояснювальну записку.
- 4) Копію клопотання про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.
- 5) Рішення органу державної влади або органу місцевого самоврядування про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

РІШЕННЯ ПРО

ЗАТВЕРДЖЕННЯ

ПРОЕКТУ

ЗЕМЛЕУСТРОЮ

ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ

ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ,

В ТОМУ ЧИСЛІ ЩОДО

ЗМІНОЮ ЇЇ ЦІЛЬОВОГО

ПРИЗНАЧЕННЯ

- 6) Письмову згоду землевласника (землекористувача), засвідчену нотаріально (у разі викупу (вилучення) земельної ділянки).
- 7) Довідку з державної статистичної звітності про наявність земель та розподіл їх за власниками земель, землекористувачами, угіддями.
- 8) Матеріали геодезичних вишукувань та землевпорядного проектування (у разі формування земельної ділянки).
- 9) Відомості про обчислення площі земельної ділянки (у разі формування земельної ділянки).
- 10) Копії правовстановлюючих документів на об'єкти нерухомого майна для об'єктів будівництва, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з середніми та значними наслідками, які розташовані на земельній ділянці.
- 11) Розрахунок розміру втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва (у випадках, передбачених законом).
- 12) Розрахунок розміру збитків власників землі та землекористувачів (у випадках, передбачених законом).
- 13) Перелік обмежень у використанні земельних ділянок.
- 14) Викопіювання з кадастрової карти (плану) або інші графічні матеріали, на яких зазначено бажане місце розташування земельної ділянки.
- 15) Кадастровий план земельної ділянки.
- 16) Матеріали погодження проекту землеустрою.
- 17) Висновок експертизи землевпорядної документації (у випадках передбачених законом).

#### **ТРИВАЛІСТЬ ПРОЦЕДУРИ:**

2 тижні.

#### **ОБОВ'ЯЗКОВІ ОФІЦІЙНІ ПЛАТЕЖІ:**

Відсутні.

#### **РЕЗУЛЬТАТ ПРОЦЕДУРИ:**

Рішення про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та передачу у власність чи користування земельної ділянки / зміну цільового призначення земельної ділянки або відмова у затвердженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та передачу у власність чи користування земельної ділянки / зміну цільового призначення земельної ділянки.

РІШЕННЯ ПРО

ЗАТВЕРДЖЕННЯ

ПРОЕКТУ

ЗЕМЛЕУСТРОЮ

ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ

ЗЕМЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ,

В ТОМУ ЧИСЛІ ЩОДО

ЗМІНОЮ ЇЇ ЦІЛЬОВОГО

ПРИЗНАЧЕННЯ

#### **НАЗВА ПРОБЛЕМИ 47:**

Плутанина із рішеннями про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки і про передачу її у власність чи у користування, що призводить до зайвих витрат часу заявників, землевпорядників та розпорядників земель державної та комунальної власності.

#### **ОПИС ПРОБЛЕМИ:**

Земельний кодекс України передбачає нерозривний зв'язок між рішенням про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та рішенням про її передачу у власність чи користування (*статті 118 та 123 Земельного кодексу України*). Із положень зазначених статей можна зробити висновок, що ці рішення завжди існують у комплексі та не можуть існувати окремо один від одного.

Разом із тим, на практиці ситуація дещо інша. Рішення про передачу в оренду земельних ділянок можуть прийматись без затвердження проектів землеустрою, якщо земельна ділянка вже була сформована та укладається договір оренди із новим орендарем.

Рішення про затвердження проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок також можуть прийматись без рішень про передачу у власність чи користування. Наприклад у випадках, коли земельна ділянка сформована для земельних торгів.

У зазначених випадках виникають складнощі та часові затримки у органів державної влади та органів місцевого самоврядування, оскільки їх юридичні служби намагаються врахувати положення статті 123 *Земельного кодексу України*.

Також можливі випадки, коли розпорядник земель не заперечує проти формування земельної ділянки та готовий відшкодувати вартість робіт із землеустрою заявнику, якщо він відмовив у наданні земельної ділянки у власність чи користування. Однак *Земельний кодекс України* не передбачає таку можливість для розпорядників земель та заявників. Найчастішою є практика що, якщо розпорядник земель відмовляє у наданні земельної ділянки, він відмовляє також у затвердженні проекту землеустрою.

#### **Вид та код недоліку регулювання:**

РА-2-R-1-2, регулювання досягає мети, але воно надто дороге для бізнесу через те що процедура застосування інструменту має вади.

#### **ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВИРІШЕННЯ ПРОБЛЕМИ:**

Передбачити можливість того, що рішення про «затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки» та «передачі земельної ділянки у власність чи користування» можуть існувати окремо один від одного.

Передбачити у законодавстві визначення поняття «затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки». Пропонується закласти у законодавстві такий зміст цього поняття «визнання уповноваженим органом державної влади або органом місцевого самоврядування, на території поширення його повноважень, факту формування земельної ділянки у координатах, межах, категорії та цільового призначення, що запропонований проектом землеустрою».

Деталізувати та класифікувати підстави для відмови у затвердженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

Передбачити право замовника проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, у разі його затвердження, але за наявності відмови замовнику у передачі земельної ділянки у власність чи користування, відшкодування йому витрат на замовлення проекту землеустрою.

*Зміни до Земельного кодексу України та закону України «Про землеустрій».*

**Рекомендації класифікатора:** виправлення вад процедури застосування, які роблять інструмент дорогим.

РІШЕННЯ ПРО

ЗАТВЕРДЖЕННЯ

ПРОЕКТУ

ЗЕМЛЕУСТРОЮ

ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ

ЗЕМЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ,

В ТОМУ ЧИСЛІ ЩОДО

ЗМІНОЮ ЇЇ ЦІЛЬОВОГО

ПРИЗНАЧЕННЯ

#### НАЗВА ПРОБЛЕМИ 48:

Відсутність у публічному доступі інформації про земельні ділянки державної та комунальної власності, проекти землеустрою по яких затверджені та по яких прийняті рішення про передачу у власність чи користування, внаслідок чого збільшуються ризики:

- ◆ самовільного захоплення земель державної та комунальної власності;
- ◆ несплати земельного податку;
- ◆ подання заявниками документів по земельних ділянках щодо яких вже прийнято рішення на користь інших осіб.

#### ОПИС ПРОБЛЕМИ:

До Державного земельного кадастру у 2013 році були завантажені всі обмінні файли, які у свій час були прийняті під час функціонування Державного реєстру земель, в тому числі по яких не була затверджена землевпорядна документація та, які не були передані у власність чи користування. Держгеокадастр проводить централізовано виправлення помилок, якщо такі відомості опиняться у Державному земельному кадастрі. Разом з тим, ризик наявності земельних ділянок у кадастрі, які так і не були передані у власність чи користування фізичним та юридичним особам, але обліковуються за ними, залишається.

Внаслідок того, що не можна виокремити окремим геоінформаційним шаром земельні ділянки державної та комунальної власності, а також зробити геоприв'язку рішень органів державної влади та органів місцевого самоврядування до відомостей про земельні ділянки, останні витрачають надлишковий час та кошти на:

- ◆ пошук земельних ділянок;
- ◆ інвентаризацію земель;
- ◆ перевірку відомостей по кожній окремій земельній ділянці.

По територіях, по яких відсутні офіційні відомості про передачу їх у власність чи користування, більше випадків:

- ◆ самозахоплення земель;
- ◆ використання земель без правовстановлюючих документів та без сплати земельного податку;
- ◆ подання заявниками документів щодо яких вже прийнято рішення на користь інших заявників.

#### Вид та код недоліку регулювання:



РА-1-R-2-4, регулювання не досягає мети (проблема не вирішується) через те що обраних інструментів не достатньо для досягнення мети.



**ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВИРІШЕННЯ ПРОБЛЕМИ:**

Передбачити технологічну можливість на [Публічній кадастровій карті](#) відображати окремими геоінформаційними шарами земельні ділянки державної, комунальної та приватної власності.

Передбачити для територіальних органів Держгеокадастру, органів державної влади та органів місцевого самоврядування сервіси прив'язки до земельних ділянок державної або комунальної власності відомостей про рішення щодо:

-  затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельних ділянок;
-  передачі у власність чи користування земельної ділянки.

Такий сервіс важливо створити, як по земельних ділянках, відомості по яких внесені до Державного земельного кадастру порівняно нещодавно, так і по земельних ділянках, відомості по яких перенесені із Державного реєстру земель.

Відобразити відомості про рішення щодо затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельних ділянок та щодо передачі земельних ділянок у власність чи користування у відкритому доступі на [Публічній кадастровій карті](#).

По всіх земельних ділянках державної та комунальної власності територіальним органам Держгеокадастру довести до Державного земельного кадастру відомості про затвердження проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок та щодо передачі їх у користування. У разі виявлення земельних ділянок, по яких відсутні такі відомості, розробити механізм їх легалізації або перенесення до архівного шару.

*Зміни до Земельного кодексу України, законів України «Про Державний земельний кадастр», «Про землеустрій» та Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051.*

**Рекомендації класифікатора:** задіяти додаткові інструменти регулювання.

**НАЗВА ПРОБЛЕМИ 49:**

Процедура зміни цільового призначення земельної ділянки шляхом розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, яка обтяжує її замовника надмірним регулюванням, платежами та довготривалим строком.

**ОПИС ПРОБЛЕМИ:**

Зміна цільового призначення земельних ділянок здійснюється за проектами землеустрою щодо їх відведення (*частина 1 статті 20 Земельного кодексу України*). Це положення в тому числі поширюється на вже сформовані земельні ділянки із визначеними межами та правами.

Тобто, для того щоб змінити цільове призначення вже сформованої земельної ділянки заінтересована особа вимушена замовити:

- ◆ виконання геодезії, що проводиться під час складання проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки як технологічний етап, хоча межі земельної ділянки вже визначені ;
- ◆ підготовку різних документів та довідок, які вже один раз створювались, коли відповідна земельна ділянка формувалась вперше.

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки розробляється та погоджується не швидко – у середньому за **8,5** місяців. Таким чином замовник вимушений для вирішення питання щодо зміни цільового призначення земельної ділянки очікувати **8,5** місяців.

**Вид та код недоліку регулювання:**

РА-2-R-4-3, регулювання досягає мети, але з'явилися додаткові фактори, що істотно впливають на проблему та роблять витрати на регулювання невиправданими.

**ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВИРІШЕННЯ ПРОБЛЕМИ:**

Зміну цільового призначення вже сформованих земельних ділянок, відомості по яких внесені до Державного земельного кадастру, проводити за допомогою звичайної заяви із зазначенням у ній кадастрового номеру земельної ділянки, без розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

Для погодження зміни цільового призначення земельної ділянки органами державної влади, які перераховані у *статті 186-1 Земельного кодексу України*, створити окремий електронний сервіс і передбачити процедуру погодження за замовченням із автоматичним розрахунком відповідальних осіб, які повинні були працювати у системі.

Уніфікувати види цільового призначення та функціонального використання земель (територій) або визначити взаємозв'язок між ними/

*Зміни до Земельного кодексу України, законів України «Про Державний земельний кадастр», «Про землеустрій», «Про регулювання містобудівної діяльності», Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051, Класифікації видів цільового призначення земель, затвердженої наказом Держкомзему від 23.07.2010 № 548.*

**Рекомендації класифікатора:** відміна регулювання або вибір іншого інструменту.

**НАЗВА ПРОБЛЕМИ 50:**

У окремих населених пунктах, наприклад місті Києві, заявники вимушені очікувати рішення місцевої ради про затвердження проекту землеустрою декілька місяців або навіть років.

**ОПИС ПРОБЛЕМИ:**

Внаслідок того, що рішення про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки приймаються на пленарних засіданнях сесій депутатів місцевих рад, заявник у будь-якому разі вимушений очікувати дати засідання місцевих депутатів. Цей термін може затягнутися на строк від **1** місяця до **1,5** року.

Притягнути до відповідальності колегіальний орган у позасудовому порядку за затримку розгляду документів, практично не можливо. Навіть при наявності рішення суду це складно зробити.

**Вид та код недоліку регулювання:**

РА-1-R-4-3, регулювання не досягає мети (проблема не вирішується) через те що процедура передбачає необхідність отримання рішення колегіального органу внаслідок чого мета не досягається.

**ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВИРІШЕННЯ ПРОБЛЕМИ:**

Передбачити, що якщо в органі місцевого самоврядування проекти відведення земельної ділянки очікують розгляду більше двох місяців, рішення щодо їх затвердження зобов'язаний приймати виконавчий орган місцевого самоврядування.

*Зміни до Земельного кодексу України, законів України «Про землеустрій» та «Про місцеве самоврядування в Україні».*

**Рекомендації класифікатора:** виключення рішення колегіального органу з процедури (або суттєвий перегляд принципів його роботи в рамках більш широкої реформи).

**ВИСНОВОК:****Інструмент потребує зміни.**

Потрібно передбачити, що рішення про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та рішення про надання у власність чи користування земельної ділянки можуть існувати окремо один від одного. Якщо колегіальний орган місцевого самоврядування не приймає рішення щодо затвердження проекту землеустрою протягом **2** місяців – це зобов'язаний зробити його виконавчий орган. Зміна цільового призначення вже сформованих земельних ділянок, відомості про які наявні у Державному земельному кадастрі не потребуватиме розроблення проекту землеустрою, достатньо заяви власника або користувача земельної ділянки.

# РІШЕННЯ ПРО ПЕРЕДАЧУ У ПРИВАТНУ ВЛАСНІСТЬ ЧИ У КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ІЗ ЗЕМЕЛЬ ДЕРЖАВНОЇ АБО КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ

## Опис інструменту регулювання

Для цього інструменту **всі три види цілі (із аналізу акта, фактична та рекомендована)** співпадають та сформульовані наступним чином: передати земельну ділянку громадянам або юридичним особам у приватну власність або користування (*частина 1 статті 116 Земельного кодексу України*).

Вимірювати досягнення цілі пропонується за допомогою:

- ◆ співвідношення кількості земельних ділянок, які знаходяться у приватній, державній та комунальній власності;
- ◆ кількості земельних ділянок державної та комунальної власності, які знаходяться у користуванні, у співвідношенні до кількості земельних ділянок державної та комунальної власності, які знаходились у користуванні у попередніх періодах.

## ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ:

Статті 118, 123, 128, 186 *Земельного кодексу України*.

## РЕГУЛЯТОРИ:

Мінагрополітики та Держгеокадастр.

## УЧАСНИКИ ПРОЦЕДУРИ:

- ◆ Орган державної влади або орган місцевого самоврядування (розпорядник земель державної або комунальної власності);
- ◆ фізична або юридична особа, яка є замовником проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або від її імені представник, яким може бути працівник землевпорядної організації (розробника проекту землеустрою).

## ПЕРЕЛІК ДОКУМЕНТІВ, ЩО ПОДАЮТЬСЯ:

- 1 Заява про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та надання її у власність чи користування.

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки, який включає:

- 2 Завдання на розроблення проекту землеустрою.
- 3 Пояснювальну записку.
- 4 Копію клопотання про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.
- 5 Рішення органу державної влади або органу місцевого самоврядування про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.
- 6 Письмову згоду землевласника (землекористувача), засвідчену нотаріально (у разі викупу (вилучення) земельної ділянки).
- 7 Довідку з державної статистичної звітності про наявність земель та розподіл їх за власниками земель, землекористувачами, угіддями.
- 8 Матеріали геодезичних вишукувань та землевпорядного проектування (у разі формування земельної ділянки).

РІШЕННЯ ПРО

ПЕРЕДАЧУ У ПРИВАТНУ

ВЛАСНІСТЬ ЧИ У

КОРИСТУВАННЯ

ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

ІЗ ЗЕМЕЛЬ ДЕРЖАВНОЇ

АБО КОМУНАЛЬНОЇ

ВЛАСНОСТІ

- 9) Відомості про обчислення площі земельної ділянки (у разі формування земельної ділянки).
- 10) Копії правовстановлюючих документів на об'єкти нерухомого майна для об'єктів будівництва, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з середніми та значними наслідками, які розташовані на земельній ділянці.
- 11) Розрахунок розміру втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва (у випадках, передбачених законом).
- 12) Розрахунок розміру збитків власників землі та землекористувачів (у випадках, передбачених законом).
- 13) Перелік обмежень у використанні земельних ділянок.
- 14) Виколювання з кадастрової карти (плану) або інші графічні матеріали, на яких зазначено бажане місце розташування земельної ділянки.
- 15) Кадастровий план земельної ділянки.
- 16) Матеріали погодження проекту землеустрою.
- 17) Висновок експертизи землевпорядної документації (у випадках передбачених законом).

#### **ТРИВАЛІСТЬ ПРОЦЕДУРИ:**

2 тижні.

#### **ОБОВ'ЯЗКОВІ ОФІЦІЙНІ ПЛАТЕЖІ:**

Відсутні.

#### **РЕЗУЛЬТАТ ПРОЦЕДУРИ:**

Рішення про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та передачу у власність чи користування земельної ділянки або відмова у затвердженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та передачу у власність чи користування земельної ділянки

РІШЕННЯ ПРО

ПЕРЕДАЧУ У ПРИВАТНУ

ВЛАСНІСТЬ ЧИ У

КОРИСТУВАННЯ

ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

ІЗ ЗЕМЕЛЬ ДЕРЖАВНОЇ

АБО КОМУНАЛЬНОЇ

ВЛАСНОСТІ

### НАЗВА ПРОБЛЕМИ 51:

Конфлікт адміністративних та цивільних відносин при прийнятті рішень про передачу земельної ділянки у приватну власність чи користування із земель державної або комунальної власності. Конфлікт цих відносин стимулює виникнення скарг та судових спорів.

### ОПИС ПРОБЛЕМИ:

Передача земельної ділянки у власність може бути платною (через аукціон чи викуп) чи безплатною згідно із статтею 116 Земельного кодексу України.

Одночасне існування процедур безплатної та платної приватизації земель утворює конфлікт інтересів між:

- ◆ громадянами, які бажають отримати ділянки безплатно;
- ◆ бізнесом, який згодний отримати земельну ділянку за плату;
- ◆ органом виконавчої влади та органом місцевого самоврядування, які зацікавлені у передачі земельної ділянки за плату для розвитку інфраструктури регіону. Як наслідок, одержуємо високий рівень корупції саме у цьому механізмі земельних відносин.

### Вид та код недоліку регулювання:

РА-3-R-5-1, регулювання досягає мети, але процедура застосування правильно обраного інструменту містить надмірну дискрецію, що призводить до виникнення корупції чи несправедливого застосування інструменту по відношенню до окремої групи зацікавлених осіб.

### ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВИРІШЕННЯ ПРОБЛЕМИ:

Припинити безплатну передачу земельних ділянок у власність, крім земельних ділянок:

- ◆ учасникам антитерористичної операції;
- ◆ під введеними в експлуатацію житловими будинками.

Встановити, що рішення про передачу у власність чи користування земельної ділянки, приймаються у порядку черговості надходження документів, на підставі яких такі рішення приймаються.

*Зміни до Конституції України та Земельного кодексу України.*

**Рекомендації класифікатора:** зменшити/прибрати дискрецію.



**НАЗВА ПРОБЛЕМИ 52:**

У окремих населених пунктах, наприклад місті Києві, заявники вимушені очікувати рішення місцевої ради про передачу земельної ділянки у власність чи користування декілька місяців або навіть років.

**ОПИС ПРОБЛЕМИ:**

Внаслідок того, що рішення про передачу земельних ділянок у власність чи користування приймаються на пленарних засіданнях сесій депутатів місцевих рад, заявник у будь-якому разі вимушений очікувати дати засідання місцевих депутатів. Цей термін може затягнутися на строк від **1** місяця до **1,5** року. Притягнути до відповідальності колегіальний орган у позасудовому порядку за затримку розгляду документів, практично не можливо. Навіть при наявності рішення суду це складно зробити.

**Вид та код недоліку регулювання:**

РА-1-R-4-3, регулювання не досягає мети (проблема не вирішується) через те що процедура передбачає необхідність отримання рішення колегіального органу внаслідок чого мета не досягається.

**ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВИРІШЕННЯ ПРОБЛЕМИ:**

Передбачити, що якщо в органі місцевого самоврядування проекти відведення земельної ділянки очікують розгляду більше двох місяців, рішення щодо передачі земельних ділянок у приватну власність чи користування зобов'язаний приймати виконавчий орган місцевого самоврядування.

У разі відчуження будинку на орендованій земельній ділянці державної або комунальної власності, встановити, що права та обов'язки оренди земельної ділянки для обслуговування будинку переходять автоматичного до набувача будинку без необхідності прийняття рішення органом державної влади чи органом місцевого самоврядування, крім випадків коли на одній земельній ділянці знаходиться декілька будівель, які належать на праві власності різним особам.

*Зміни до Земельного кодексу України, законів України «Про оренду земель», «Про землеустрій» та «Про місцеве самоврядування в Україні».*

**Рекомендації класифікатора:** виключення рішення колегіального органу з процедури (або суттєвий перегляд принципів його роботи в рамках більш широкої реформи).

**НАЗВА ПРОБЛЕМИ 53:**

Виділення однієї території різним особам, що спричинює спір між ними.

**ОПИС ПРОБЛЕМИ:**

У електронній базі даних Державного земельного кадастру відсутні відомості про **3 млн** земельних ділянок.

Завжди є ризик того, що нова земельна ділянка виділена за рахунок земель приватної власності. Причому, ні новий, ні старий власник земельної ділянки, чи навіть посадові особи, які перевіряють документи, можуть не знати про таку ситуацію.

Під час початку використання земельної ділянки, власники дізнаються один про одного та зазвичай виникає земельний спір.

Особливо втрачають приватні особи та органи місцевої влади, якщо відбулась платна передача земельної ділянки, проведені перші платежі, а через певний календарних період після цього виникає земельних спір.

Також, виникають випадки, коли наближені до органів місцевої влади особи випереджають заявника та оформлюють земельні ділянки на себе.

У таких випадках також виникають скарги та земельні спори.

Станом на червень 2017 року всього земельних судових спорів налічувалось **28,4 тис.** справ, з них цивільні справи щодо земельних правовідносин – **12,2 тис.**

**Вид та код недоліку регулювання:**

РА-1-R-3-3, регулювання не досягає мети (проблема не вирішується) через те що з'явилися додаткові фактори, що істотно впливають на проблему та не усуваються застосованим інструментом регулювання.

**ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВИРІШЕННЯ ПРОБЛЕМИ:**

Провести пілотний проект на прикладі одного району та міста для розроблення технології оцифрування та внесення до Державного земельного кадастру і Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень відомостей про сформовані земельні ділянки (по яких відсутні дані в електронному вигляді) та речові права на них із визначенням мінімальної вартості таких робіт.

Оцифрувати та внести до Державного земельного кадастру відомості та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про **3 млн** земельних ділянок, які існують тільки в паперовій формі. Роботи пропонується виконати за кошти державного бюджету упродовж **5-ти** років.

*Зміни до Земельного кодексу України, законів України «Про Державний земельний кадастр», «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1127, Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051, доповнення до майбутній проектів законів «Про Державний бюджет України» на роки 2019-2024.*

**Рекомендації класифікатора:** зміна параметрів регулювання, вибір нового або додаткового інструменту, що буде приймати до уваги додаткові фактори.

**НАЗВА ПРОБЛЕМИ 54:**

Використання судового процесу для заволодіння земельними ділянками, внаслідок чого органи державної влади та органи місцевого самоврядування втрачають території на які розраховували.

**ОПИС ПРОБЛЕМИ:**

У разі відмови у наданні земельної ділянки у власність чи користування, рішення суду використовується замість рішення органу державної влади чи органу місцевого самоврядування для того щоб отримати відповідну земельну ділянку.

Таким чином, суд розглядається не з точки зору відновлення порушених прав, а як інструмент заволодіння земельною ділянкою.

Якщо рішення суду стає підставою набуття права власності чи користування на земельну ділянку, це стимулює звертатись із аналогічними позовами інших осіб, внаслідок чого кількість земельних судових спорів збільшується.

**Вид та код недоліку регулювання:**

РА-1-R-1-3, регулювання не досягає мети (проблема не вирішується) через те що не було здійснено необхідних адміністративних заходів (не створено орган, не передано функції/повноваження).

**ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВИРІШЕННЯ ПРОБЛЕМИ:**

Заборонити на підставі рішень судів будь якого провадження передавати земельні ділянки із земель державної або комунальної власності у приватну власність чи користування, крім випадків:

- ◆ передачі земельної ділянки власнику або користувачу об'єкту нерухомості, на якій знаходиться на земельній ділянці;
- ◆ відшкодування завданих збитків у форм земельної ділянки чи речових прав на неї, на яку відсутні права інших осіб.

Встановити, що ця заборона не поширюється на рішення суду у випадках відновлення дії рішень про передачу у приватну власність чи користування земельних ділянок державної чи комунальної власності.

*Зміни до Земельного кодексу України, Кодексу адміністративного судочинства, Господарського процесуального кодексу та Цивільного процесуального кодексу.*

**Рекомендації класифікатора:** здійснення необхідних адміністративних заходів або, якщо це потребує занадто багато часу, вибір іншого інструменту регулювання.

**НАЗВА ПРОБЛЕМИ 55:**

Зволікання власників нерухомості з оформленням земельних ділянок, внаслідок чого місцеві бюджети недоотримують надходження від земельного податку.

**ОПИС ПРОБЛЕМИ:**

Власники сформованих земельних ділянок, відомості по яких не внесені до Державного земельного кадастру, не квапляться із їх дооформленням, щоб не сплачувати земельний податок. Навіть за офіційними роз'ясненнями Мінфіну, власники таких земельних ділянок, можуть його не сплачувати (*наказ Мінфіну від 06.07.2018 № 602 «Про затвердження узагальнюючих податкових консультацій з деяких питань оподаткування платою за землю»*).

Також значна частина власників нерухомості, збудованої до 1991 року, зволікає із оформленням земельних ділянок, для того щоб не платити земельний податок, в тому числі власники промислових об'єктів та комерційної нерухомості, внаслідок чого:

- ◆ суб'єкти господарської діяльності, які оформили та платять земельний податок, знаходяться не у рівних конкурентних умовах з суб'єктами, які зволікають з оформленням земельних ділянок;
- ◆ місцеві бюджети не одержують дохід із земельного податку.

**Довідково:** у 2017 році юридичні особи сплатили земельний податок на загальну суму **8 млрд грн**, фізичні особи – **1,2 млрд грн**.

**Вид та код недоліку регулювання:**

РА-1-R-3-3, регулювання не досягає мети (проблема не вирішується) через те що з'явилися додаткові фактори, що істотно впливають на проблему та не усуваються застосованим інструментом регулювання.

**ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВИРІШЕННЯ ПРОБЛЕМИ:**

Дозволити формувати земельні ділянки на підставі технічної документації із інвентаризації земель та закріплювати їх за фізичними та юридичними особами (об'єкти нерухомості яких знаходяться на відповідних земельних ділянках) без згоди таких осіб та без рішення щодо передачі їм таких земельних ділянок у власність чи користування, однак такі земельні ділянки є підставою для нарахування на відповідних фізичних та юридичних осіб земельного податку.

Інформація про такі земельні ділянки відображається за допомогою окремого геоінформаційного шару на [Публічній кадастровій карті](#). Фактичний користувач земельної ділянки зможе набути таку земельну ділянку у власність чи користування (без зміни її місцезонашування, площі та конфігурації) на підставі заяви та платежу на часткову компенсацію вартості інвентаризації земель органу державної влади чи органу місцевого самоврядування, яка визначається в залежності від кількості проінвентаризованих земельних ділянок.

Якщо власник або користувач об'єкту нерухомості бажає змінити місцезонашування, площу або конфігурацію такої земельної ділянки він може це зробити через механізм розроблення технічної документації із встановлення (узгодження) меж земельної ділянки, яка затверджується відповідним органом державної влади або органом місцевого самоврядування.

**Рекомендації класифікатора:** зміна параметрів регулювання, вибір нового або додаткового інструменту, що буде приймати до уваги додаткові фактори.

## ВИСНОВОК:

### Інструмент потребує суттєвих змін.

Пропонується припинити механізм безоплатної приватизації земельних ділянок. Якщо колегіальний орган місцевого самоврядування не приймає рішення щодо передачі земельної ділянки у власність чи користування протягом **2** місяців – це зобов'язаний зробити його виконавчий орган. На підставі рішень судів не можуть передаватись земельні ділянки у власність чи користування із земель державної або комунальної власності. Органи державної влади та органи місцевого самоврядування можуть сформувати земельні ділянки за допомогою інвентаризації, які стають підставою для нарахування земельного податку, але по таким земельним ділянкам не виникає право власності чи користування без заяви фактичного землекористувача.

РІШЕННЯ ПРО

ПЕРЕДАЧУ У ПРИВАТНУ

ВЛАСНІСТЬ ЧИ У

КОРИСТУВАННЯ

ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

ІЗ ЗЕМЕЛЬ ДЕРЖАВНОЇ

АБО КОМУНАЛЬНОЇ

ВЛАСНОСТІ

# НОТАРІАЛЬНЕ ПОСВІДЧЕННЯ ДОГОВОРІВ (УГОД) ІЗ ЗЕМЕЛЬНИМИ ДІЛЯНКАМИ

## Опис інструменту регулювання

Для цього інструменту **всі три види цілі (із аналізу акта, фактична та рекомендована)** співпадають та сформульовані наступним чином: перевірити, чи відповідає зміст посвідчуваної угоди вимогам закону і дійсним намірам сторін (*стаття 54 закону України «Про нотаріат»*).

Вимірювати досягнення цілі пропонується за допомогою кількості судових спорів щодо нотаріально-посвідчених договорів (угод) із земельними ділянками із кількістю аналогічних судових спорів попередніх періодів.

### ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ:

- ◆ Цивільний кодекс України;
- ◆ Земельний кодекс України;
- ◆ закон України «Про оренду землі»;
- ◆ закон України «Про нотаріат»;
- ◆ декрет Кабінету Міністрів України від 21.01.1993 № 7-93 «Про державне мито»;
- ◆ указ Президента України від 10.07.1998 № 762/98 «Про впорядкування справляння плати за вчинення нотаріальних дій»;
- ◆ наказ Мін'юсту від 22.02.2012 № 296/5 «Про затвердження Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України».

### РЕГУЛЯТОР:

Мін'юст.

### УЧАСНИКИ ПРОЦЕДУРИ:

- ◆ Власник або представник власника земельної ділянки;
- ◆ набувач земельної ділянки на праві приватної власності або користування;
- ◆ нотаріус.

### ПЕРЕЛІК ДОКУМЕНТІВ, ЩО ПОДАЮТЬСЯ:

- 1) Договір (угода) із земельною ділянкою.
- 2) Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку.
- 3) Витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки (у разі міни земельної ділянки).
- 4) Документи, що посвідчують особу кожної із сторін договору (угоди).
- 5) Документи, що посвідчують право представлення особи (якщо документи подає представник особи).
- 6) Документ про сплату до бюджету податку на доходи фізичних осіб (якщо земельну ділянку відчужує фізична особа).
- 7) Документ, що посвідчує (підтверджує) право на земельну ділянку (державний акт, цивільно-правовий договір, витяг з державного реєстру прав).
- 8) Звіт з експертної грошової оцінки земельної ділянки (якщо відчужується земельна ділянка державної або комунальної власності).



- 9) Договір про порядок володіння та користування спільним майном (якщо земельна ділянка знаходиться у спільній власності).
- 10) Дозвіл органу опіки або піклування (якщо договір (угода) укладається від імені неповнолітньої особи або особи цивільна дієздатність якої обмежена).
- 11) Письмова згода іншого з подружжя (якщо земельна ділянка відноситься до спільного майна подружжя).

#### **ТРИВАЛІСТЬ ПРОЦЕДУРИ:**

1 день (в день подачі всіх документів) та не може відкладатись на строк більше ніж 1 місяць.

#### **ОБОВ'ЯЗКОВІ ОФІЦІЙНІ ПЛАТЕЖІ:**

1% від суми договору для договорів відчуження земельної ділянки та 0,01% від нормативної грошової оцінки земельної ділянки для договорів оренди (суборенди) земельних ділянок.

#### **РЕЗУЛЬТАТ ПРОЦЕДУРИ:**

Нотаріальне посвідчення договору (угоди) із земельною ділянкою або відмова у нотаріальному посвідченні договору (угоди) із земельною ділянкою.

НОТАРІАЛЬНЕ

ПОСВІДЧЕННЯ

ДОГОВОРІВ (УГОД)

ІЗ ЗЕМЕЛЬНИМИ

ДІЛЯНКАМИ

**НАЗВА ПРОБЛЕМИ 56:**

Необґрунтовано високий розмір плати за вчинення нотаріальних дій за посвідчення приватними нотаріусами договорів купівлі-продажу земельних ділянок.

**ОПИС ПРОБЛЕМИ:**

За посвідчення державними нотаріальними конторами і виконавчими комітетами сільських, селищних, міських Рад народних депутатів договорів відчуження земельних ділянок, які перебувають у власності громадянина, що здійснює таке відчуження, справляється державне мито у розмірі 1 відсотку суми договору, але не менше одного неоподаткованого мінімуму доходів громадян (*підпункт «б» пункту 3 статті 3 декрету Кабінету Міністрів України «Про державне мито»*).

Розмір плати, яка справляється за вчинення нотаріальних дій приватними нотаріусами, не може бути меншим від розміру ставок державного мита, яке справляється державними нотаріусами за аналогічні нотаріальні дії (*пункт 1 указу Президента України від 10.07.98 № 762 «Про впорядкування справляння плати за вчинення нотаріальних дій»*).

Існуючі обмеження мінімальних розмірів плати, що справляється за вчинення нотаріальних дій приватними нотаріусами:

- ◆ призводять до невідповідності розміру плати за вчинення нотаріальної дії фактичній собівартості таких послуг. Так, наприклад, за один той самий набір послуг з нотаріального посвідчення договору купівлі-продажу земельної ділянки розміром **10 соток** у місті Києві в залежності від вартості земельної ділянки нотаріус за свої послуги може стягнути **50 тис. грн** (поряд з метро Контрактова площа) або **4000 грн** (**7 км** від метро Славутич). При цьому нотаріус не надає жодних додаткових гарантій у разі справляння більш високою плати за вчинення нотаріальної дії;
- ◆ є стримуючим фактором для зниження плати за вчинення нотаріальних дій;
- ◆ призводять до відсутності цінової конкуренції між приватними нотаріусами на ринку нотаріальних послуг.

Крім того, вищевказаний указ Президента не узгоджується з низкою законів, які прийняті пізніше та встановлюють інші, ніж передбачено Указом, засади ціноутворення, зокрема:

- 1** > **законом України «Про нотаріат»** (*частина перша статті 31*), відповідно до якої приватні нотаріуси за вчинення нотаріальних дій справляють плату, розмір якої визначається за домовленістю між нотаріусом та громадянином або юридичною особою;
- 2** > **законом України «Про ціни та ціноутворення»**, який встановлює, що:
  - ◆ державна цінова спрямована на забезпечення розширення сфери застосування вільних цін (*пункт 3 частини першої статті 4*);
  - ◆ державні регульовані ціни запроваджуються на товари, які справляють визначальний вплив на загальний рівень і динаміку цін, мають істотну соціальну значущість, а також на товари, що виробляються суб'єктами, які займають монопольне (домінуюче) становище на ринку. Державні регульовані ціни можуть запроваджуватися на товари суб'єктів господарювання, які порушують вимоги законодавства про захист економічної конкуренції (*частина перша статті 12*);

◆ державні регульовані ціни повинні бути економічно обґрунтованими (забезпечувати відповідність ціни на товар витратам на його виробництво, продаж (реалізацію) та прибуток від його продажу (реалізації) (*частина друга статті 12*);

◆ державне регулювання цін здійснюється Кабінетом Міністрів України, органами виконавчої влади, державними колегіальними органами та органами місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень, зокрема шляхом установлення обов'язкових для застосування суб'єктами господарювання фіксованих цін, граничних цін, граничних рівнів торговельної надбавки (націнки) та постачальницько-збутової надбавки (постачальницької винагороди), граничних нормативів рентабельності, розміру постачальницької винагороди, розміру доплат, знижок (знижувальних коефіцієнтів) (*частина перша статті 13*).

#### **Вид та код недоліку регулювання:**

РА-2-R-4-3, регулювання досягає мети, але з'явилися додаткові фактори, що істотно впливають на проблему та роблять витрати на регулювання невиправданими.

#### **ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВИРІШЕННЯ ПРОБЛЕМИ:**

Визнати таким, що втратив чинність, указ Президента України від 10.07.98 № 762 «Про впорядкування справляння плати за вчинення нотаріальних дій»

*Прийняти Указ Президента України «Про визнання таким, що втратив чинність, Указ Президента України від 10.07.98 № 762.*

Встановити на рівні закону, що розмір плати за вчинення нотаріальних дій, яку справляють приватні нотаріуси не залежить від розміру державного мита, яке справляється державними нотаріусами за відповідні дії.

*Зміни до закону України «Про нотаріат».*

**Рекомендації класифікатора:** відміна регулювання або вибір іншого інструменту.

**НАЗВА ПРОБЛЕМИ 57:**

Неможливість нотаріального посвідчення угоди, укладеної шляхом створення електронного документа.

**ОПИС ПРОБЛЕМИ:**

Нотаріальне посвідчення цивільно-правової угоди, укладеної шляхом створення електронного документа (електронних документів), здійснюється у порядку, встановленому законом (*частина четверта статті 8 закону України «Про електронні документи та електронний документообіг»*).

Проте, зазначений порядок законом не встановлений, що створює правову невизначеність на неприпустимість якої неодноразово звертав увагу Конституційний Суд України з огляду на конституційне визначення України як правової держави (*стаття 1 Конституції України, рішення Конституційного Суду України від 22 вересня 2005 року № 5, від 22 грудня 2010 року № 23*).

**Вид та код недоліку регулювання:**

РА-1-R-2-4, регулювання не досягає мети (проблема не вирішується) через те що обраних інструментів не достатньо для досягнення мети.

**ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВИРІШЕННЯ ПРОБЛЕМИ:**

Врегулювати порядок нотаріального посвідчення цивільно-правової угоди, укладеної шляхом створення електронного документа.

*Зміни до закону України «Про нотаріат».*

**Рекомендації класифікатора:** задіяти додаткові інструменти регулювання.

**НАЗВА ПРОБЛЕМИ 58:**

Надлишкова вимога нотаріуса від заявника подавати витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку, що затримує оформлення земельної ділянки і плутає заявника, щодо його подальших дій у разі відсутності відомостей про його земельну ділянку у Державному земельному кадастрі.

**ОПИС ПРОБЛЕМИ:**

Для нотаріального посвідчення угоди (договору) відчуження земельної ділянки нотаріус витребує у заявника витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку (*пункт 3.3. Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затверджений наказом Мін'юсту від 22.02.2012 № 296/5 та частина 2 статті 38 закону України «Про Державний земельний кадастр»*).

На цю процедуру витрачається декілька днів та **90 грн** коштів заявника (без врахування витрат на проїзд).

В цей час, кожний нотаріус може перевірити інформацію, що міститься у Державному земельному кадастрі про земельну ділянку у безкоштовно відкритому доступі або окремій формі доступу, яка розрахована для нотаріусів, в тому числі відомості про власника земельної ділянки. Нотаріус витрачає на цю процедуру не більше **7** хвилин у разі належної роботи Інтернету.

Разом з тим, подання витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку для нотаріального посвідчення угод (договорів) є певним способом, пересвідчитись, що відомості про земельну ділянку дійсно внесені до Державного земельного кадастру. Якщо відомості не внесені до Державного земельного кадастру, збільшується ризик випадків, коли по одній та той самій території сформовано декілька земельних ділянок та передано їх у приватну власність чи користування різних особам. Тим самим, така ситуація збільшує ризик спорів та скарг.

Однак, відсутність відомостей про земельну ділянку у Державному земельному кадастрі не є причиною для нотаріального посвідчення угоди (договору), а заявникам, замість цієї причини, нотаріуси в першу чергу вказують на необхідність надання витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку.

**Вид та код недоліку регулювання:**

РА-2-R-3-1, регулювання досягає мети, але його застосування надто дороге через те що його були допущені помилки при нормопроєктуванні.

**ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВИРІШЕННЯ ПРОБЛЕМИ:**

Пропозиції щодо вирішення цієї проблеми аналогічні тим, що викладені для вирішення проблеми №40 у цьому списку.

*Зміни до законів України «Про нотаріат», «Про Державний земельний кадастр», Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051, Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженого наказом Мін'юсту від 22.02.2012 № 296/5.*

**Рекомендації класифікатора:** виправлення помилок нормопроєктування.

**НАЗВА ПРОБЛЕМИ 59:**

Дублювання функцій нотаріуса та державного реєстратора прав при транзакціях із земельними ділянками, що обтяжує заявника додатковою кількістю документів та платежів.

**ОПИС ПРОБЛЕМИ:**

Згідно із статтею 10 закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» державним реєстратором прав є нотаріус.

Нотаріус перевіряє документи для транзакції із земельною ділянкою на відповідність законодавству згідно із статтею 5 Закону України «Про нотаріат» (під час вчинення нотаріальної послуги) та згідно із статтями 22 та 24 закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (під час державної реєстрації речових прав на нерухоме майно). Ці закони також передбачають як плату за нотаріальне посвідчення договору (угоди) із земельною ділянкою, так і адміністративний збір за державну реєстрацію речового права на земельну ділянку. Таким чином, ці закони передбачають однією і тією особою подвійну перевірку одних і тих же документів, опрацювання одних і тих же даних і одержання плати за своєю суттю одні та ті ж самі дії, які визначені у різний спосіб у різних законах як:

- ◆ надання юридичної вірогідності транзакції із земельною ділянкою (*стаття 1 закону України «Про нотаріат»*);
- ◆ офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (*стаття 2 закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»*)

**Вид та код недоліку регулювання:**

РА-1-R-3-3, регулювання не досягає мети (проблема не вирішується) через те що з'явилися додаткові фактори, що істотно впливають на проблему та не усуваються застосованим інструментом регулювання.

**ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВИРІШЕННЯ ПРОБЛЕМИ:**

Забезпечити умови за яких всі нотаріуси будуть підключені до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та обтяжень.

Визначити у законодавстві, що внесення відомостей до державного реєстру речових прав на нерухоме майно у зв'язку із транзакціями із нерухомим майном є обов'язком нотаріусів.

Визначити транзакції із нерухомим майном обов'язкове нотаріальне посвідчення яких є автоматично підставою для внесення відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та обтяжень.

Припинити дію адміністративного збору за державну реєстрацію речового права на нерухоме майно та обтяження, якщо таку реєстрацію здійснює нотаріус.

Зміни до законів України «Про нотаріат», «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», постанови Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1127 «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженого наказом Мін'юсту від 22.02.2012 № 296/5)

**Рекомендації класифікатора:** зміна параметрів регулювання, вибір нового або додаткового інструменту, що буде приймати до уваги додаткові фактори.



## **ВИСНОВОК:**

### **Інструмент потребує змін.**

Пропонується припинити дію державного регулювання цін на послуги нотаріусів, запровадити механізм нотаріального посвідчення електронних договорів, об'єднати інструмент нотаріального посвідчення договорів (угод) із нерухомістю та інструмент державної реєстрації речових прав на нерухоме майно у найбільш зручний спосіб для стейкхолдерів, щодо яких передбачені ці інструменти державного регулювання.

НОТАРІАЛЬНЕ

ПОСВІДЧЕННЯ

ДОГОВОРІВ (УГОД)

ІЗ ЗЕМЕЛЬНИМИ

ДІЛЯНКАМИ

# ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ РЕЧОВОГО ПРАВА НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ

ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ

РЕЧОВОГО ПРАВА НА

ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ

## Опис інструменту регулювання

### ЦІЛЬ ІНСТРУМЕНТУ (ІЗ АНАЛІЗУ АКТА):

Офіційно визнати і підтвердити державою факт набуття, зміни або припинення речових прав на земельну ділянку (*частина 1 статті 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»*).

### ЦІЛЬ ІНСТРУМЕНТУ (ФАКТИЧНА):

Мати додаткові гарантії захисту права власності чи права користування земельною ділянкою від держави у разі виникнення спору щодо прав на земельну ділянку, а також для використання такої інформації при транзакціях із земельною ділянкою.

### ЦІЛЬ ІНСТРУМЕНТА (РЕКОМЕНДОВАНА):

Офіційно визнати і підтвердити державою факт набуття, зміни або припинення речових прав на земельну ділянку для застосування такої інформації під час земельних відносин.

Вимірювати досягнення цілі пропонується за допомогою співвідношення кількості відомостей про право власності на земельні ділянки, наявні у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та обтяжень, та кількості сформованих земельних ділянок в Україні.

### ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ:

- ◆ закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»;
- ◆ закон України «Про адміністративні послуги»;
- ◆ постанова Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1127 «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»;
- ◆ розпорядження Кабінету Міністрів України від 16.05.2014 № 523-р «Деякі питання надання адміністративних послуг органів виконавчої влади через центри надання адміністративних послуг»;
- ◆ наказ Мін'юсту від 21.11.2016 № 3276/5 «Про затвердження Вимог до оформлення заяв та рішень у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

### РЕГУЛЯТОР:

Мін'юст.

### УЧАСНИКИ ПРОЦЕДУРИ:

- ◆ Фізична або юридична особа – набувач речового права на земельну ділянку;
- ◆ реєстратор прав (нотаріус, працівник виконавчих органів сільських, селищних та міських рад, Київська, Севастопольська міські, районні, районні у містах Києві та Севастополі державні адміністрації або акредитованого суб'єкта на реєстрацію речових прав).

**ПЕРЕЛІК ДОКУМЕНТІВ, ЩО ПОДАЮТЬСЯ:**

- 1 Заява на проведення реєстраційних дій.
- 2 Державного акта на право приватної власності на землю, державного акта на право власності на землю, державного акту на право власності на земельну ділянку або державного акта на право постійного користування землею (для земельних ділянок сформованих до 1 січня 2013 року).
- 3 Рішення органу державної влади або органу місцевого самоврядування (розпорядника земель) про передачу земельної ділянки у власність чи користування (якщо речове прав набувається на земельну ділянку із земель державної або комунальної власності).
- 4 Цивільно-правовий договір (якщо речове право на земельну ділянку набувається за цивільно-правовим договором).
- 5 Свідоцтво про право на спадщину (якщо речове право на земельну ділянку набувається у спадщину).
- 6 Документ, що підтверджує сплату адміністративного збору.

**ТРИВАЛІСТЬ ПРОЦЕДУРИ:**

Від 2 годин до 5 робочих днів.

**ОБОВ'ЯЗКОВІ ОФІЦІЙНІ ПЛАТЕЖІ:**

- ◆ За державну реєстрацію права власності на земельну ділянку у розмірі від **0,1** до **5** прожиткових мінімумів для працездатних осіб (**192,10-9605,00 грн<sup>1</sup>**);
- ◆ за державну реєстрацію речового права, відмінного від права власності у розмірі від **0,05** до **2,5** прожиткових мінімумів для працездатних осіб (**96,05-4802,50 грн<sup>2</sup>**).

**РЕЗУЛЬТАТ ПРОЦЕДУРИ:**

Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та обтяжень про проведену державну реєстрацію або відмова у державній реєстрації речового права.

1 Станом на 01.12.2018, Закон України «Про Державний бюджет України на 2018 рік» від 07.12.2017 р. № 2246-VIII

2 Станом на 01.12.2018, Закон України «Про Державний бюджет України на 2018 рік» від 07.12.2017 р. № 2246-VIII

**НАЗВА ПРОБЛЕМИ 60:**

Ризики необґрунтованого позбавлення права власності на земельну ділянку через проведення державної реєстрації на підставі документів, які викликають сумніви.

**ОПИС ПРОБЛЕМИ:**

Якщо під час проведення державної реєстрації прав у державного реєстратора виникає сумнів щодо справжності поданих документів, такий державний реєстратор зобов'язаний повідомити про це правоохоронні органи (*стаття 36 закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»*).

Разом з цим, вищезазначені обставини не є підставою для зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав або відмови в державній реєстрації прав відповідно до закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (*частина перша статті 23, частина перша статті 24*).

Зазначене може мати наслідком необґрунтованого позбавлення права власності на земельну ділянку.

**Вид та код недоліку регулювання:**

РА-3-R-2-3, регулювання досягає мети, але його застосування регулювання завдає шкоду системі захисту права власності (в тому числі арбітражів).

**ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВИРІШЕННЯ ПРОБЛЕМИ:**

Запровадити:

- ◆ зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав, якщо під час проведення державної реєстрації прав у державного реєстратора виникає сумнів щодо справжності поданих документів;
- ◆ направлення запиту до уповноваженого органу державної влади чи органу місцевого самоврядування запиту щодо дійсності поданих документів, якщо виник сумнів щодо їх дійсності;
- ◆ можливість внесення власником нерухомості – фізичною особою до Державного реєстру прав відмітки-застереження про неможливість державної реєстрації прав на належне йому майно на підставі заяви, поданої представником.

*Зміни до закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».*

**Рекомендації класифікатора:** перегляд параметрів інструменту регулювання або вибір іншого інструменту.

**НАЗВА ПРОБЛЕМИ 61:**

Внаслідок того, що рішення про затвердження проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок приймається після етапу державної реєстрації земельної ділянки, відомості про нього не потрапляють до Державного земельного кадастру. Таким чином не відомо, які земельні ділянки державної або комунальної власності залишилися із незатвердженими проектами землеустрою.

**ОПИС ПРОБЛЕМИ:**

Органи державної влади (крім Верховної Ради України) та органи місцевого самоврядування у строк не пізніше п'яти робочих днів після прийняття рішень про затвердження документації із землеустрою і технічної документації з оцінки земель, яка згідно з цією статтею є підставою для внесення відомостей до Державного земельного кадастру, надають центральному органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, відповідно до їх компетенції засвідчені копії вказаних рішень для внесення відповідної інформації до Державного земельного кадастру (*частина 12 стаття 21 закону України «Про Державний земельний кадастр»*). Але практика подачі таких копій у різних регіонах неоднакова. Більшість населених пунктів ці положення не виконують. В тому числі є значна частка землевпорядних документацій, які після затвердження не доносяться до фонду документації землеустрою, у зв'язку з чим, відомості про затвердження землевпорядної документації також не вносяться до Державного земельного кадастру.

Трохи інша, але близька ситуація із земельними ділянками, по яких були не затверджені проекти землеустрою. Відповідні земельні ділянки є сформованими, але можна заплутатись, по яких з них не були затверджені проекти землеустрою, що може стати підставою для оскарження правомірності оформлення земельної ділянки зацікавленою стороною.

**Вид та код недоліку регулювання:**

РА-3-R-2-1, регулювання досягає мети, але його застосування регулювання завдає шкоду системі верифікації.

**ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВИРІШЕННЯ ПРОБЛЕМИ:**

Відомості про рішення стосовно затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та відомості про підставу отримання речових прав на земельну ділянку:

- ◆ збирати та передавати від Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та обтяжень до Державного земельного кадастру шляхом прямого доступу автоматизовано;
- ◆ публікувати ці відомості шляхом персоніфікованого доступу до відомостей про земельну ділянку у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та обтяжень і у Державному земельному кадастрі.

В свою чергу, обов'язок органів державної влади та органів місцевого самоврядування передавати копії відповідних рішень до Держгеокадастр – відмінити.

Передбачити технологічну можливість на [Публічній кадастровій карті](#) відображати окремими геоінформаційними шарами земельні ділянки державної, комунальної та приватної власності.

Дозволити органам державної влади та органам місцевого самоврядування, які отримали доступ до Державного земельного кадастру, до відомостей про земельні ділянки державної або комунальної власності, по яких відсутні відомості

про затвердження проекту землеустрою, самостійно вносити ці відомості із прив'язкою копії відповідного рішення та без права видалення відповідних відомостей.

*Зміни до законів України «Про Державний земельний кадастр», «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1127, Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051, спільного наказу Мін'юсту та Мінагрополітики від 03.12.2012 № 1779/5/748 «Про деякі питання забезпечення інформаційної взаємодії органу, що здійснює ведення Державного земельного кадастру, та органу державної реєстрації прав».*

**Рекомендації класифікатора:** перегляд параметрів інструменту регулювання або вибір іншого інструменту.



**НАЗВА ПРОБЛЕМИ 62:**

Випадки претензій до добросовісних набувачів земельних ділянок за порушення законодавства, які скоїли продавці земельної ділянки чи інші попередні власники земельної ділянки. Комплексно - такі випадки зменшують інвестиційну привабливість придбання земельних ділянок в Україні. У кожному окремому випадку, набувач земельної ділянки змушений звертатись за додатковими юридичними консультаціями та земельним аудитом при придбанні земельної ділянки, щоб не потрапити у таку ситуацію.

**ОПИС ПРОБЛЕМИ:**

Земельні ділянки сформовані або отримані з порушенням законодавства, намагаються як швидше продати. Коли виявляється, що земельні ділянки були сформовані або отримані з порушенням законодавства, їх продавців вже не вдається знайти та претензії на їх повернення та/або відшкодування збитків отримує добросовісний набувач земельної ділянки. Такі випадки відлякують потенційних інвесторів придбавати земельні ділянки для будівництва в Україні, а українських інвесторів змушують витратитись на додаткові юридичні консультації та земельний аудит.

Існують випадки, коли для того щоб заплутати слід передачі неправомірно отриманих земельних ділянок, їх передають через декілька осіб, а також розділяють та об'єднують. Для того щоб прослідкувати за ланцюгом таких змін, треба витребувати цілу купу паперів від розпорядника земель державної або комунальної власності, органів Держгеокадастру та реєстраторів прав. Цю роботу із складнощами можуть здійснити тільки правоохоронні та судові органи. Звичайні громадяни не можуть цього здійснити у зв'язку із дією [закону України «Про захист персональних даних»](#).

**Вид та код недоліку регулювання:**

РА-1-R-3-3, регулювання не досягає мети (проблема не вирішується) через те що з'явилися додаткові фактори, що істотно впливають на проблему та не усуваються застосованим інструментом регулювання.

**ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВИРІШЕННЯ ПРОБЛЕМИ:**

Забезпечити відображення у персоніфікованому доступі до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та обтяжень і до Державного земельного кадастру історію змін із земельною ділянкою, в тому числі:

- ◆ перехід речових прав на земельну ділянку із персональними даними попередніх власників та користувачів земельних ділянок;
- ◆ зміну конфігурації, площі та/або місцерозташування земельної ділянки внаслідок відновлення її меж;
- ◆ поділ земельної ділянки;
- ◆ об'єднання земельних ділянок.

*Зміни до законів України «Про Державний земельний кадастр», «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1127, Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051, спільного наказу Мін'юсту та Мінагрополітики від 03.12.2012 № 1779/5/748 «Про деякі питання забезпечення інформаційної взаємодії органу, що здійснює ведення Державного земельного кадастру, та органу державної реєстрації прав».*

**Рекомендації класифікатора:** зміна параметрів регулювання, вибір нового або додаткового інструменту, що буде приймати до уваги додаткові фактори.

**НАЗВА ПРОБЛЕМИ 63:**

Неможливість проведення державної реєстрації речового права на об'єкт нерухомого майна у результаті вчинення нотаріальної дії з таким майном у разі тимчасове блокування або анулювання доступу до Державного реєстру прав на нерухоме майно державному реєстратору – нотаріусу, який вчинив відповідну нотаріальну дію.

**ОПИС ПРОБЛЕМИ:**

За результатами проведення перевірок державних реєстраторів чи суб'єктів державної реєстрації прав Міністерство юстиції України у разі виявлення порушень порядку державної реєстрації прав державними реєстраторами, уповноваженими особами суб'єктів державної реєстрації прав приймає вмотивоване рішення, зокрема, про:

- ◆ тимчасове блокування доступу державного реєстратора, уповноваженої особи суб'єкта державної реєстрації прав до Державного реєстру прав;
- ◆ анулювання доступу державного реєстратора, уповноваженої особи суб'єкта державної реєстрації прав до Державного реєстру прав на нерухоме майно (*частина друга статті 37-1 закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»*).

При цьому тимчасове блокування або анулювання доступу державного реєстратора – нотаріуса до Державного реєстру прав на нерухоме майно, не є підставою для припинення вчинення таким нотаріусом нотаріальних дій з об'єктами нерухомого майна.

Проте тимчасове блокування або анулювання доступу державного реєстратора – нотаріуса до Державного реєстру прав на нерухоме майно унеможлиблює виконання нотаріусом вимог *закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (частина п'ята статті 3)*, відповідно до яких державна реєстрація прав у результаті вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва проводиться нотаріусом, яким вчинено таку дію.

**Вид та код недоліку регулювання:**

РА-3-R-4-4, регулювання досягає мети, але в процесі прийняття та застосування інструменту регулювання з'явилися додаткові фактори, що істотно впливають на проблему та не усуваються застосованим інструментом регулювання.

**ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВИРІШЕННЯ ПРОБЛЕМИ:**

Визначити суб'єкта, який буде проводити державну реєстрацію речових прав на об'єкт нерухомого майна у результаті вчинення нотаріальної дії з таким майном у разі тимчасового блокування або анулювання доступу до Державного реєстру прав на нерухоме майно державному реєстратору – нотаріусу, який вчинив відповідну нотаріальну дію.

*Зміни до закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».*

**Рекомендації класифікатора:** зміна параметрів регулювання, вибір нового або додаткового інструменту, що буде приймати до уваги додаткові фактори.

**ВИСНОВОК:**

**Інструмент потребує незначних змін.**

Пропонується у відкритому доступі відображати всю історію транзакцій із земельною ділянкою.

# ЗАТВЕРДЖЕННЯ ТЕХНІЧНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ ІЗ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВСТАНОВЛЕННЯ (ВІДНОВЛЕННЯ) МЕЖ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ В НАТУРІ (НА МІСЦЕВОСТІ)

## Опис інструменту регулювання

### ЦІЛЬ ІНСТРУМЕНТУ (ІЗ АНАЛІЗУ АКТА):

Відсутня.

### ЦІЛЬ ІНСТРУМЕНТУ (ФАКТИЧНА):

Визнання органом державної влади або органом місцевого самоврядування (розпорядником земель державної або комунальної власності) метричних даних земельної ділянки, у тому числі місцеположення поворотних точок її меж та їх закріплення межовими знаками.

### ЦІЛЬ ІНСТРУМЕНТА (РЕКОМЕНДОВАНА):

Ціль інструменту (рекомендована): визнання органом державної влади або органом місцевого самоврядування (розпорядником земель державної або комунальної власності) зміни місцезнаходження, конфігурації та площі (не більше ніж на **10 м<sup>2</sup>** у населених пунктах та **50 м<sup>2</sup>** за межами населених пунктів) земельної ділянки у межах кадастрового кварталу для виправлення топологічних помилок земельної ділянки чи вирішення земельних спорів.

Відновлювати межі земельної ділянки за існуючими координатами сформованої земельної ділянки пропонується без технічної документації. Вносити відомості про сформовану земельну ділянку до Державного земельного кадастру пропонується без технічної документації лише на основі електронного документа про земельну ділянку.

Вимірювати досягнення цілі пропонується за допомогою кількості судових спорів щодо місцезнаходження земельної ділянки у співвідношенні до кількості аналогічних судових спорів попередніх періодів.

### ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ:

- ◆ Земельний кодекс України;
- ◆ закон України «Про землеустрій»;
- ◆ наказ Держкомзему від 18.05.2010 № 376 «Про затвердження Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками».

### РЕГУЛЯТОРИ:

Мінагрополітики та Держгеокадастр.

### УЧАСНИКИ ПРОЦЕДУРИ:

- ◆ Орган державної влади або орган місцевого самоврядування (розпорядник земель державної або комунальної власності);
- ◆ фізична або юридична особа, яка є замовником технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

ЗАТВЕРДЖЕННЯ

ТЕХНІЧНОЇ

ДОКУМЕНТАЦІЇ ІЗ

ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО

ВСТАНОВЛЕННЯ

(ВІДНОВЛЕННЯ)

МЕЖ ЗЕМЕЛЬНОЇ

ДІЛЯНКИ В НАТУРІ

(НА МІСЦЕВОСТІ)

## ПЕРЕЛІК ДОКУМЕНТІВ, ЩО ПОДАЮТЬСЯ:

- 1 Заява про затвердження технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), (у деяких випадках одночасно заява про надання у власність чи користування земельної ділянки).

Технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), яка включає:

- 2 Завдання на складання технічної документації із землеустрою.
- 3 Пояснювальну записку.
- 4 Рішення Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування про надання дозволу на розроблення технічної документації із землеустрою (у випадках, передбачених законом).
- 5 Згоду власника земельної ділянки, а для земель державної та комунальної власності - органу, уповноваженого здійснювати розпорядження земельною ділянкою, на відновлення меж земельної ділянки користувачем.
- 6 Довідка, що містить узагальнену інформацію про землі (території).
- 7 Копію документа, що посвідчує фізичну особу, або копію виписки з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців.
- 8 Копію правовстановлюючих документів на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельній ділянці (за умови якщо права власності на такі об'єкти зареєстровані).
- 9 Матеріали польових топографо-геодезичних робіт.
- 10 План меж земельної ділянки, складений за результатами зйомки, на якому відображаються зовнішні межі земельної ділянки із зазначенням власників (користувачів) суміжних земельних ділянок, усі поворотні точки меж земельної ділянки, лінійні проміри між точками на межах земельної ділянки, межі вкраплених земельних ділянок із зазначенням їх власників (користувачів).
- 11 Кадастровий план земельної ділянки.
- 12 Перелік обмежень у використанні земельної ділянки.
- 13 У разі необхідності документ, що підтверджує повноваження особи діяти від імені власника (користувача) земельної ділянки при встановленні (відновленні) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

## ТРИВАЛІСТЬ ПРОЦЕДУРИ:

2 тижні.

## ОБОВ'ЯЗКОВІ ОФІЦІЙНІ ПЛАТЕЖІ:

Відсутні

## РЕЗУЛЬТАТ ПРОЦЕДУРИ:

Рішення про затвердження документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) або рішення про відмову у затвердженні зазначеної документації.

ЗАТВЕРДЖЕННЯ

ТЕХНІЧНОЇ

ДОКУМЕНТАЦІЇ ІЗ

ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО

ВСТАНОВЛЕННЯ

(ВІДНОВЛЕННЯ)

МЕЖ ЗЕМЕЛЬНОЇ

ДІЛЯНКИ В НАТУРІ

(НА МІСЦЕВОСТІ)

#### НАЗВА ПРОБЛЕМИ 64:

Плутанина із розробленням технічної документації із встановлення (відновлення) меж земельної ділянки чи проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, внаслідок якої органи державної влади чи органи місцевого самоврядування відмовляють заявникам у передачі земельної ділянки у власність чи користування.

#### ОПИС ПРОБЛЕМИ:

Статті 35 та 123 Земельного кодексу України та стаття 55 закону України «Про землеустрій» дозволяють передавати земельні ділянки у власність чи у користування на підставі технічної документації із встановлення (відновлення) меж земельної ділянки, що плутає осіб заінтересованих в отриманні земельних ділянок із земель державної або комунальної власності. Для формування нової земельної ділянки, замовники часто замість проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки замовляють технічну документацію. Однак, після подачі такої документації на погодження чи затвердження, заявники отримують відмову і вимушені:

- ◆ отримувати дозвіл на розроблення землепорядної документації - проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, якщо такого дозволу не було або він був виданий на розроблення технічної документації;
- ◆ замовляти переробку технічної документації на проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок, що коштує їм додаткового часу та грошей.

#### Вид та код недоліку регулювання:

РА-3-R-5-1, регулювання досягає мети, але процедура застосування правильно обраного інструменту містить надмірну дискрецію, що призводить до виникнення корупції чи несправедливого застосування інструменту по відношенню до окремої групи зацікавлених осіб.

#### ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВИРІШЕННЯ ПРОБЛЕМИ:

Чітко розмежувати у законодавстві, у яких випадках розробляється проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки, а у яких технічна документація із встановлення (відновлення) меж земельної ділянки.

Пропонується технічну документацію із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки трансформувати у технічну документацію щодо встановлення (узгодження) меж земельної ділянки метою якої має стати:

- ◆ виправлення топологічних помилок із земельною ділянкою (накладень та розривів земельної ділянки із іншими ділянками чи об'єктами місцевості);
- ◆ земельних спорів між суміжними земельними ділянками.

В свою чергу, пропонується:

- ◆ відновлення меж земельної ділянки на місцевості проводити без розроблення технічної документації, простим встановленням межових знаків, які передаються разом із каталогом їх координат власнику або користувачу земельної ділянки;
- ◆ внесення відомостей про межі сформованої земельної ділянки до Державного земельного кадастру здійснювати шляхом підготовки

та подання електронного документа про земельну ділянку без розроблення технічної документації.

*Зміни до Земельного кодексу України, законів України «Про землеустрій» та «Про Державний земельний кадастр», Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051 та Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками, затвердженої наказом Держкомзему від 18.05.2016 № 376.*

**Рекомендації класифікатора:** зменшити/прибрати дискрецію.

ЗАТВЕРДЖЕННЯ

ТЕХНІЧНОЇ

ДОКУМЕНТАЦІЇ ІЗ

ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО

ВСТАНОВЛЕННЯ

(ВІДНОВЛЕННЯ)

МЕЖ ЗЕМЕЛЬНОЇ

ДІЛЯНКИ В НАТУРІ

(НА МІСЦЕВОСТІ)

### НАЗВА ПРОБЛЕМИ 65:

Під час розроблення технічної документації із встановлення (відновлення) меж земельної ділянки змінюється її конфігурація, площа та/або місцезрештування, що:

- ◆ з однієї сторони використовується для захоплення більшої території земель державної або комунальної власності;
- ◆ з іншої сторони, це є підставою для відмови у внесенні відомостей до Державного земельного кадастру.

### ОПИС ПРОБЛЕМИ:

Під час розроблення технічної документації із встановлення (відновлення) меж земельної ділянки певним чином змінюється її конфігурація, площа та/або місцезрештування. Ця зміна може бути незначною або суттєвою, але в будь-якому разі, ці зміни часто стосуються земель державної або комунальної власності. Оскільки технічна документація для земельних ділянок приватної власності затверджується самим власником, останній за допомогою такого виду документації може привласнити собі:

- ◆ частину іншої території, ніж під час формування земельної ділянки;
- ◆ збільшення площі території на **49 м<sup>2</sup>**, якщо площа сформованої земельної ділянки розраховувалась у гектарах.

Разом з тим, за допомогою технічної документації із встановлення (відновлення) меж дійсно часто потрібно суттєво змінити конфігурацію, площу чи місцезрештування земельної ділянки. Наприклад, у випадках суміжних спорів між землевласниками, коли за допомогою технічної документації вдається визначити нову межу між землевласниками, яка прийнятна для кожного з них без зміни площі, але із зміною конфігурації кожної із земельних ділянок. Причому у ролі землевласника із яким існує спір може виступати орган місцевого самоврядування відносно земель комунальної власності, наприклад для прокладення комунікацій, доріг, будівництва нових будівель.

### Вид та код недоліку регулювання:

РА-3-R-4-4, регулювання досягає мети, але в процесі прийняття та застосування інструменту регулювання з'явилися додаткові фактори, що істотно впливають на проблему та не усуваються застосованим інструментом регулювання.

### ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВИРІШЕННЯ ПРОБЛЕМИ:

Класифікувати випадки зміни конфігурації, площі та місцезрештування земельної ділянки, які проводяться за допомогою технічної документації із встановлення (відновлення) меж земельної ділянки на основі практики, яка виникає у регіонах. Ця класифікація також стане у нагоді при вирішенні проблеми №63 цього списку.



*Зміни до Земельного кодексу України, законів України «Про землеустрій» та «Про Державний земельний кадастр», Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками, затвердженої наказом Держкомзему від 18.05.2010 № 376.*

**Рекомендації класифікатора:** зміна параметрів регулювання, вибір нового або додаткового інструменту, що буде приймати до уваги додаткові фактори.

#### **ВИСНОВОК:**

##### **Інструмент потребує змін.**

Технічну документацію із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки пропонується трансформувати у технічну документацію щодо встановлення (узгодження) меж земельної ділянки та більш чітко визначити при яких умовах така документація може розроблятися.

ЗАТВЕРДЖЕННЯ  
ТЕХНІЧНОЇ  
ДОКУМЕНТАЦІЇ ІЗ  
ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО  
ВСТАНОВЛЕННЯ  
(ВІДНОВЛЕННЯ)  
МЕЖ ЗЕМЕЛЬНОЇ  
ДІЛЯНКИ В НАТУРІ  
(НА МІСЦЕВОСТІ)

# ПОГОДЖЕННЯ ПРОДАЖУ ІНОЗЕМНИМ ЮРИДИЧНИМ ОСОБАМ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДЕРЖАВНОЇ АБО КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ

## Опис інструменту регулювання

### ЦІЛЬ ІНСТРУМЕНТУ (ІЗ АНАЛІЗУ АКТА):

Відсутня.

### ЦІЛЬ ІНСТРУМЕНТУ (ФАКТИЧНА):

Не допустити продаж великих масивів земель державної або комунальної власності іноземним державам або юридичним особам, для того, щоб не допустити їх вплив на прийняття рішень в Україні.

### ЦІЛЬ ІНСТРУМЕНТА (РЕКОМЕНДОВАНА):

Відсутня, у зв'язку з тим, що пропонується припинити дію цього інструмента.

Цей інструмент досить легко обійти, передавши земельну ділянку спочатку громадянину України або юридичній особі України, а потім перепродавши земельну ділянку іноземній юридичній особі, в тому числі іноземному посольству.

Замість цього пункту пропонується заборонити відчуження земельних ділянок державної або комунальної власності державі агресору – Російській федерації та її юридичним особам, а всім іншим – не забороняти.

Одночасно із припиненням цього інструменту, пропонується запровадити облік кількості земель, які знаходяться у власності іноземців, іноземних юридичних осіб та держав. Збір такої інформації відбуватиметься під час внесення відомостей про речові права на земельну ділянку до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

### ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ:

Стаття 129 [Земельного кодексу України](#).

### РЕГУЛЯТОРИ:

Мінагрополітики та Держгеокадастр.

### УЧАСНИКИ ПРОЦЕДУРИ:

- ◆ Верховна Рада України;
- ◆ Кабінет Міністрів України;
- ◆ Фонд державного майна України;
- ◆ Рада Міністрів Автономної Республіки Крим, обласна державна адміністрація;
- ◆ сільська, селищна або міська рада;
- ◆ іноземна юридична особа або держава, на користь якої прийнято рішення щодо продажу земельної ділянки державної або комунальної власності.

ПОГОДЖЕННЯ

ПРОДАЖУ ІНОЗЕМНИМ

ЮРИДИЧНИМ

ОСОБАМ ЗЕМЕЛЬНОЇ

ДІЛЯНКИ ДЕРЖАВНОЇ

АБО КОМУНАЛЬНОЇ

ВЛАСНОСТІ

### **ПЕРЕЛІК ДОКУМЕНТІВ, ЩО ПОДАЮТЬСЯ:**

- 1) Клопотання про погодження рішення про продаж земельної ділянки.
- 2) Документ, що посвідчує право власності на нерухоме майно (будівлі та споруди), розташоване на цій земельній ділянці.
- 3) Копія свідоцтва про реєстрацію іноземною юридичною особою постійного представництва з правом ведення господарської діяльності на території України.

### **СТРОК ПРОЦЕДУРИ:**

Не визначений.

### **ОБОВ'ЯЗКОВІ ОФІЦІЙНІ ПЛАТЕЖІ:**

Відсутні

### **РЕЗУЛЬТАТ ПРОЦЕДУРИ:**

Рішення (постанова Верховної Ради України або розпорядження Кабінету Міністрів України) про погодження продажу земельної ділянки або рішення про відмову у погодженні продажу земельної ділянки.

ПОГОДЖЕННЯ

ПРОДАЖУ ІНОЗЕМНИМ

ЮРИДИЧНИМ

ОСОБАМ ЗЕМЕЛЬНОЇ

ДІЛЯНКИ ДЕРЖАВНОЇ

АБО КОМУНАЛЬНОЇ

ВЛАСНОСТІ

### НАЗВА ПРОБЛЕМИ 66:

Затримка продажу земельних ділянок державної або комунальної власності іноземним юридичним особам на декілька років внаслідок чого:

- ◆ місцеві бюджети недоотримують надходження від земельного податку;
- ◆ іноземні компанії відмовляються від будівництва запланованих об'єктів.

### ОПИС ПРОБЛЕМИ:

Згідно із статтею 129 [Земельного кодексу України](#), продаж іноземним юридичним особам земельних ділянок, що перебувають:

- ◆ у державній власності, на яких розташовані об'єкти, які підлягають приватизації, здійснюється державними органами приватизації за погодженням з Кабінетом Міністрів України;
- ◆ у власності територіальних громад, здійснюється відповідними радами за погодженням з Кабінетом Міністрів України.

Причому у даному випадку не йдеться про землі сільськогосподарського призначення, їх іноземці чи іноземні юридичні особи взагалі не можуть мати у власності на праві приватної власності відповідно до статті 82 [Земельного кодексу України](#).

Процедура отримання погодження, яке готується у формі розпорядження Кабінету Міністрів України, зазвичай затягується на декілька років під час яких:

- ◆ місцеві бюджети недоотримують надходження від земельного податку;
- ◆ іноземні компанії відмовляються від будівництва запланованих об'єктів.

Відсутність реакції від Кабінету Міністрів України щодо погодження рішень про продаж земельних ділянок іноземним юридичним особам підтверджується Департаментом земельних ресурсів Київської міської державної адміністрації (*лист від 20.10.2015 № 05703-18746*).

Звичайно цю процедуру можливо легко обійти, передавши землю спочатку громадянам або юридичним особам України, а потім її подарувати чи перепродати іноземним юридичним особам. Однак така послідовність дій відлякує порядних іноземних інвесторів та її застосовують здебільшого офшорні іноземні компанії, джерело капіталу яких знаходилось в Україні.

### Вид та код недоліку регулювання:

РА-1-R-2-1, регулювання не досягає мети (проблема не вирішується) через те що обраний інструмент регулювання є надмірно жорстким.

### ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВИРІШЕННЯ ПРОБЛЕМИ:

Заборонити придбання земельних ділянок державної та комунальної власності юридичними особами Російської федерації – державою агресором.

Припинити погодження Кабінетом Міністрів України рішень про продаж земельних ділянок державної та комунальної власності іноземним юридичним особам.

Запровадити облік кількості земель, які знаходяться у власності іноземців, іноземних юридичних осіб та держав. Збір такої інформації відбуватиметься під час внесення відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

*Зміни до Земельного кодексу України, постанов Кабінету Міністрів України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 25.12.2015 № 1127 та «Про реалізацію пілотного проекту щодо проведення моніторингу земельних відносин та внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України» від 23.08.2017 № 639.*

**Довідково:** Для впровадження пропозиції 2 цієї проблеми, вже зареєстрований у Верховній Раді України проект закону «Про внесення змін до статті 129 Земельного кодексу України (щодо спрощення процедури продажу земельних ділянок комунальної власності іноземним юридичним особам)» від 29.12.2015 № 3738.

**Рекомендації класифікатора:** обрати більш м'який інструмент або повністю переглянути підходи (оскільки могли виникнути нові проблеми).

### НАЗВА ПРОБЛЕМИ 67:

Умови продажу незабудованих земельних ділянок державної власності за межами населених пунктів іноземним юридичним особам на стільки складні, що жоден іноземний інвестор не вкладатиметься у будівництво нових об'єктів в Україні на землях державної власності.

### ОПИС ПРОБЛЕМИ:

Продаж земельних ділянок, що перебувають у власності держави, крім земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти, які підлягають приватизації, іноземним державам та іноземним юридичним особам здійснюється Кабінетом Міністрів України за погодженням з Верховною Радою України (*частина 1 статті 129 Земельного кодексу України*).

За наявності таких уповноважених суб'єктів на прийняття рішень щодо продажу земельних ділянок, навіть якщо іноземний інвестор переможе на земельному аукціоні, процедура погодження може затягнутись на **3-4** роки, без гарантій позитивного рішення. За таких умов регулювання, жодний іноземний інвестор не вкладатиметься у будівництво нових об'єктів в Україні на землях державної власності за межами населених пунктів.

### Вид та код недоліку регулювання:

РА-1-R-2-1, регулювання не досягає мети (проблема не вирішується) через те що обраний інструмент регулювання є надмірно жорстким.

### ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВИРІШЕННЯ ПРОБЛЕМИ:

Припинити прийняття рішень про продаж земельних ділянок державної власності іноземним юридичним особам Кабінетом Міністрів України за погодженням із Верховною Радою України. Передбачити, що продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення державної власності іноземним юридичним особам здійснюється обласними державними адміністраціями за погодженням з обласними радами.

*Зміни до Земельного кодексу України.*

**Рекомендації класифікатора:** обрати більш м'який інструмент або повністю переглянути підходи (оскільки могли виникнути нові проблеми).

**ВИСНОВОК:****Інструмент необхідно замінити іншими.**

Погодження рішень про продаж земельних ділянок державної та комунальної власності Верховною Радою України та Кабінетом Міністрів України необхідно припинити. Замість цього інструменту необхідно запровадити заборону на продаж земельних ділянок державної або комунальної власності державні агресору – Російській федерації та її юридичним особам. Запровадити облік земель, які знаходяться у власності іноземців, іноземних юридичних осіб та держав.

ПОГОДЖЕННЯ

ПРОДАЖУ ІНОЗЕМНИМ

ЮРИДИЧНИМ

ОСОБАМ ЗЕМЕЛЬНОЇ

ДІЛЯНКИ ДЕРЖАВНОЇ

АБО КОМУНАЛЬНОЇ

ВЛАСНОСТІ



## **Дослідження застосування інструменту «Погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки територіальним органом Держгеокадастру» (приклад)**

Регулятори, які формують політику у сфері земельних відносин, можуть підходити до припинення та зміни вищезазначених інструментів дуже поступово та обережно, самостійно проводячи дослідження щодо актуальності та корисності їх застосування.

Такі дослідження можливо проводити у вигляді аналізу відмов у задоволенні клопотань заявників і шляхом безпосереднього спілкування із учасниками транзакцій. Якщо обґрунтування відмов у задоволенні клопотань заявників виявиться важливим, інструмент можливо залишити без змін. Якщо обґрунтування матимуть формальний характер або базуватимуться на колізіях законодавства, актуально змінити або припинити інструмент.

Під час такого дослідження важливо орієнтуватись не тільки на оцінку результатів дослідження структурними підрозділами регулятора (імовірніше за все, вони будуть збирати аргументи на користь залишення інструмента без змін), а також на оцінку інших груп стейкхолдерів, яких прямо чи опосередковано стосується застосування інструменту державного регулювання.

*Детально з результатами дослідження можна ознайомитись у додатку 6 до цієї Зеленої книги.*

### **ВИСНОВОК ЗА РЕЗУЛЬТАТАМИ ДОСЛІДЖЕННЯ ІНСТРУМЕНТУ «ПОГОДЖЕННЯ ПРОЕКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ТЕРИТОРІАЛЬНИМ ОРГАНОМ ДЕРЖГЕОКАДАСТРУ»:**

- 1** Зауваження працівників Держгеокадастру до проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок здебільше:
  - ◆ базуються на забезпеченні додержання форм документів та процедур інших регуляторних інструментів;
  - ◆ часто базуються на колізіях законодавства чи положеннях неактуального законодавства;
  - ◆ не часто використовуються для захисту прав третіх осіб (наприклад, осіб які також одержали дозвіл на розроблення проекту землеустрою на відповідну територію);
  - ◆ не часто використовуються для збереження території під інфраструктурні проекти чи на яких вже знаходяться інші об'єкти: ліси, водні об'єкти, об'єкти транспортної інфраструктури та інженерні комунікації.
- 2** Якщо системно працювати з десятьма найбільш поширеними проблемами, внаслідок яких виникають зауваження до проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок, можна зменшити кількість таких зауважень вдвічі.
- 3** Загалом, дію інструменту «Погодження проектів землеустрою щодо відведення земельної ділянки територіальними органами Держгеокадастру» можливо припинити, а перевірки документів, які притаманні під час застосування цього інструменту, проводити під час застосування інструменту «Державна реєстрація земельної ділянки».

## Напрямки зміни комплексної процедури оформлення земельної ділянки

Основними напрямками зміни комплексної процедури оформлення земельної ділянки є її спрощення (оптимізація) або ускладнення.

Спрощення відбувається з ініціативи стейкхолдерів, які працюють над поліпшенням бізнес-клімату в Україні або над зменшенням корупційних ризиків.

Ускладнення відбувається здебільшого під впливом боротьби за інтереси окремої групи стейкхолдерів (груп громадян, бізнес-груп, органів державної влади чи самоврядування), боротьби із самовільним захопленням земельних ділянок, рейдерством або з метою охорони природи та земель.

Існують навіть випадки, коли нормативно-правові акти приймаються з метою спрощення комплексної процедури оформлення земельної ділянки, але все одно призводять до ускладнення земельних відносин, тільки у інший спосіб. Наприклад, закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція)» спростив вимоги до умов договорів оренди земельних ділянок, але заборонив власникам с-г земель укладати такі договори строк від **7** років. Одночасно, прийняті на виконання цього закону зміни до **Типового договору оренди землі**, запровадили потребу одержувати агрохімічний паспорт земельної ділянки для її оренди.

Інший приклад – реалізація механізму екстериторіальності погодження проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок територіальними органами Держгеокадастру. Механізм екстериторіальності не спростив, а ускладнив процедуру, додавши ще одне рішення територіального органу Держгеокадастру, який знаходиться у іншій місцевості. Але внаслідок того, що на цьому етапі були часті випадки корупції, а цей механізм їх припинив – це нововведення все ж таки було схвально прийняте користувачів.

У майбутньому, найбільш імовірно, процедура оформлення земельної ділянки одночасно, як спрощуватиметься, так і зазнаватиме ускладнень. Одні інструменти будуть припинятись та трансформуватись, інші – з'являться та набувати актуальності. Тільки упродовж останнього року (з травня 2017 по травень 2018 року) з'явились **три** нові інструменти у сфері земельних відносин:

- ◆ «Оцінка впливу на довкілля», в основі якого закладений захист екології;
- ◆ «Блакитні лінії», за допомогою якого обмежуватиметься висотність будівництва у населених пунктах;
- ◆ «Позиція сільських та селищних рад» при передачі с-г земельних ділянок громадянам.

**П'ять** нових, зазначених у цьому підрозділі інструментів, виникли вже за чинної владної команди за останні декілька років (з 2015 по 2018 роки) та ініційовані різними суб'єктами.

Одночасно багато ініціатив з дерегуляції у сфері земельних відносин були заблоковані під час їх обговорення на етапах підготовки.

Одночасно багато ініціатив з дерегуляції у сфері земельних відносин були заблоковані під час їх обговорення на етапах підготовки.

Не виключено, що під виглядом «захисту прав», «боротьбою з корупцією» чи «спрощенням» будуть просуватись нові види інструментів державного регулювання. Вони будуть залежати від виду діяльності груп стейкхолдерів (лобістів), які їх просуватимуть.

Кожний окремий новий інструмент буде мати своє соціальне, культурне, екологічне чи економічне обґрунтування, але, в сукупності, вони ще більше заплутають та ускладнять оформлення земельних ділянок та їх використання.

## ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ У СФЕРІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН ТА ЇЇ ЗНАЧЕННЯ ДЛЯ ПРОЦЕДУРИ ОФОРМЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ. САНКЦІЇ ЗА ПОРУШЕННЯ

### Види відповідальності у сфері земельних відносин

Для процедури оформлення земельної ділянки інститут відповідальності важливий з огляду на створення умов для недопущення порушень під час та після такого оформлення. Ризик настання санкції у разі вчинення правопорушення, утримує від них учасників транзакції.

### ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СУБ'ЄКТІВ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН ЩОДО РЕАЛІЗАЦІЇ НИМИ СВОЇХ ПОВНОВАЖЕНЬ

Кожний учасник процедури оформлення земельної ділянки відповідає за дотримання всього законодавства, яке має відношення до такої процедури. Чинне правове регулювання містить, зазвичай, загальні вимоги до учасників транзакцій із земельними ділянками – «діяти відповідно до законодавства» чи «перевіряти документи на відповідність законодавству». Такі загальні вимоги встановлені для:

- ◆ громадян та юридичних осіб (набувачів земельних ділянок) у ст. 14 Конституції України;
- ◆ органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування при розпорядженні землями державної або комунальної власності у статтях 118, 123 Земельного кодексу України;
- ◆ розробників документації із землеустрою у статті 28 закону України «Про землеустрій»;
- ◆ органів Держгеокадастру під час погодження землевпорядної документації (статті 186, 186<sup>1</sup> Земельного кодексу України), експертизи землевпорядної документації (*стаття 1 закону України «Про державну експертизу землевпорядної документації»*) та реєстрації земельної ділянки (*стаття 24 закону України «Про Державний земельний кадастр»*);
- ◆ нотаріусів при вчиненні ними нотаріальних дій із земельними ділянками (*стаття 5 закону України «Про нотаріат»*);
- ◆ реєстраторів прав (*статті 22 та 24 закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»*).

З таких загальних вимог складно зрозуміти, хто за що відповідає. Які вичерпні заходи повинен зробити учасник оформлення земельної ділянки, та які види відомостей, він повинен перевірити, щоб бути впевненим у правомірності оформлення земельної ділянки – у законодавстві не уточнюється.

Ситуація може ускладнюватись тим, що у більшості із вищезазначених суб'єктів можуть бути відсутні відомості про землі (території) для прийняття правомірних рішень по ним.

Наприклад, на певну територію можуть поширюватись матеріали лісовпорядкування і, таким чином, землі можуть відноситись до лісових земель. По проектній території вже можуть бути оформлені старі державні акти чи договори оренди землі. Чи на території може розміщуватись небезпечний

режимоутворюючий об'єкт, на кшталт скотомогильника. У таких випадках, учасники транзакції із земельною ділянкою, які уповноважені перевіряти дотримання законодавства, все одно його можуть порушувати, у зв'язку із незнанням вихідних даних по землі (території).

Юридична відповідальність у сфері земельних відносин, за класичним розподілом, поділяється на кримінальну, адміністративну, цивільну, дисциплінарну та матеріальну. У цій зеленій книзі, описані лише практичні, а не теоретичні аспекти цих видів юридичної відповідальності. Декілька теоретичних засад доцільно зазначити лише про земельно-правову та професійну відповідальність, які не завжди можна зустріти у інших сферах суспільних відносин.

Земельна правова відповідальність це застосування санкцій до правопорушників, які передбачені земельним законодавством. *Наприклад, припинення користування земельною ділянкою, може бути зумовлене використанням її не за цільовим призначенням, всупереч екологічним вимогам чи всупереч вимогам охорони культурної спадщини на підставі положень статті 141 Земельного кодексу України.*

Професійна відповідальність це припинення офіційної професійної діяльності фізичною особою, внаслідок вчинення ним порушення законодавства чи нормативних документів. *Професійна відповідальність у сфері земельних відносин проявляється у формах анулювання сертифікатів геодезистів, сертифікатів землевпорядників, свідоцтв оцінювачів, свідоцтв нотаріусів чи припинення доступу перерахованих суб'єктів до державних електронних систем (Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та обтяжень).*

Правове регулювання кожного із зазначених видів відповідальності у сфері земельних відносин потребує вдосконалення з метою забезпечення правомірної поведінки учасників таких відносин найменш обтяжливим для них способом.

## **Види контролю та нагляду у сфері земельних відносин**

З метою виявлення та запобігання порушенням законодавства органи державної влади виконують функції контролю та нагляду у різних сферах суспільної діяльності. На відміну від правоохоронної діяльності, функції контролю та нагляду переважно застосовуються для регулювання господарської діяльності, але у окремих сферах можуть поширюватись і на цивільні відносини між громадянами.

У сфері земельних відносин можна виділити такі види контролю та нагляду:

НАЗВА ВИДУ (НАГЛЯДУ) КОНТРОЛЮ	ОРГАН ВІДПОВІДАЛЬНИЙ ЗА КОНТРОЛЬ ТА/ АБО НАГЛЯД	ПРАВОВА ОСНОВА КОНТРОЛЮ ТА/АБО НАГЛЯДУ
Державний геодезичний нагляд	Держгеокадастр	Статті 23-26 закону України «Про топографо-геодезичну та картографічну діяльність», закон України «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності»
Державний контроль та нагляд у сфері землеустрою	Держгеокадастр	Статті 60-61 <sup>1</sup> закону України «Про землеустрій», закон України «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності»
Державний контроль за використанням та охороною земель (із ухилом у контроль за використанням земель)	Держгеокадастр	Статті 187, 188 Земельного кодексу України, закони України «Про державний контроль за використанням та охороною земель», «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності», «Про охорону земель» та Кодекс України про адміністративні правопорушення

НАЗВА ВИДУ (НАГЛЯДУ) КОНТРОЛЮ	ОРГАН ВІДПОВІДАЛЬНИЙ ЗА КОНТРОЛЬ ТА/ АБО НАГЛЯД	ПРАВОВА ОСНОВА КОНТРОЛЮ ТА/АБО НАГЛЯДУ
Державний контроль за використанням та охороною земель (із ухилом у контроль охорони земель)	Держекоінспекція	Статті 187, 188 Земельного кодексу України, закони України «Про державний контроль за використанням та охороною земель», «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності», «Про охорону земель» та Кодекс України про адміністративні правопорушення

Протягом усього часу свого існування, кожні **3-5** років інститут державного нагляду та контролю у сфері земельних відносин, зазнавав суттєвих змін у організації роботи. Зміни спрямовувалися на пошук найбільш оптимальних підходів забезпечення серед учасників земельних відносин правомірної поведінки. Протягом останніх **3** років, за напрямом контролю та нагляду у сфері земельних відносин були розроблені проекти таких нормативно-правових актів:

- ◆ закон про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розширення повноважень органів місцевого самоврядування з управління земельними ресурсами та посилення державного контролю за використанням і охороною земель (від 31.03.2016 №4355);
- ◆ уніфікована форма акта, що складається за результатами проведення планового (позапланового) заходу державного нагляду (контролю) щодо додержання суб'єктом господарювання вимог законодавства у сфері топографо-геодезичної і картографічної діяльності (затверджений наказом Мінагрополітики від 30.03.2018 №177);
- ◆ зміни до Вимог до технічного і технологічного забезпечення виконавців топографо-геодезичних і картографічних робіт (від 11.08.2017);
- ◆ Порядок одержання документів, матеріалів та іншої інформації, необхідних для здійснення державного контролю за дотриманням земельного законодавства, використанням та охороною земель усіх категорій і форм власності, родючості ґрунтів (від 16.02.2018);
- ◆ Порядок підготовки та внесення до органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування клопотань з питань дотримання вимог земельного законодавства (від 16.02.2018);
- ◆ уніфікована форма акта, що складається за результатами проведення планового (позапланового) заходу державного нагляду (контролю) щодо додержання суб'єктом господарювання вимог законодавства у сфері землеустрою (від 02.03.2018);
- ◆ уніфікована форма акта, який складається за результатами проведення планового (позапланового) заходу державного нагляду (контролю) щодо додержання суб'єктом господарювання вимог законодавства у сфері використання та охорони земель (від 06.03.2018);
- ◆ критерії, за якими оцінюється ступінь ризику від провадження господарської діяльності та визначається періодичність здійснення планових заходів державного нагляду (контролю) за топографо-геодезичною і картографічною діяльністю Державною службою України з питань геодезії, картографії та кадастру (від 12.07.2018);
- ◆ критерії, за якими оцінюється ступінь ризику від провадження господарської діяльності, пов'язаної з використанням та охороною земель, і визначається періодичність здійснення планових заходів

державного нагляду (контролю) Державною службою з питань геодезії, картографії та кадастру (від 17.07.2018);

◆ критерії, за якими оцінюється ступінь ризику від провадження господарської діяльності у сфері землеустрою і визначається періодичність здійснення планових заходів державного нагляду (контролю) Державною службою України з питань геодезії, картографії та кадастру (від 18.07.2018).

Складно однозначно визначити сучасну мету змін за напрямом контролю та нагляду у сфері земельних відносин, оскільки реалізація цього виду політики відкрито не обговорюється із громадськістю. Із вищезазначених проектів нормативно-правових актів можна зробити висновок, що основний пріоритет спрямований на формальне посилення активності Держгеокадастру за цим напрямом державної діяльності. Відсутність відкритого обговорення змін у сфері контролю та нагляду, дають підстави припустити, що такі зміни реалізуються без дослідження:

◆ причин та наслідків порушень земельного законодавства;

◆ актуальності формулювання видів порушень в існуючих умовах розвитку земельних відносин;

◆ альтернативних, менш обтяжливих для держави засобах забезпечення правомірної поведінки учасників земельних відносин.

У різних сферах, держава поступово закладає можливості делегування своїх функцій контролю громадським організаціям, тим самим розвантажуючи свій апарат надлишковими регуляторними повноваженнями, забезпечуючи економію бюджетних коштів та дозволяючи професійним чи місцевим спільнотам самостійно виробляти правомірну поведінку.

Протягом останніх **3** років в Україні були утворені саморегулівні організації у сферах геодезії та землеустрою, але реальні повноваження із контролю були делеговані тільки консервативним представникам з їх переліку. Інститут громадського контролю у сфері земельних відносин так і не набув поширення.



## ВИДИ ПОРУШЕНЬ ТА САНКЦІЙ У СФЕРІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

У цьому розділі зеленої книги проаналізовані види порушень, які містяться у Кодексі України про адміністративні правопорушення (КУпАП) та Кримінальному кодексі України (ККУ) і відносяться до сфери земельних відносин. Дослідження проведене з метою визначення, на скільки формулювання порушень забезпечує додержання правомірної поведінки учасниками земельних відносин та чи існують більш ефективні способи досягнення правомірної поведінки.

Всього досліджено **16 видів порушень**, з них **5** видів спрямовані забезпечити правомірну поведінку під час оформлення земельної ділянки. А саме:

- ◆ порушення вимог законодавства з питань видачі документів дозвільного характеру (*стаття 164 КУпАП*);
- ◆ перекручення або приховування даних Державного земельного кадастру (*стаття 53<sup>2</sup> КУпАП*);
- ◆ порушення строку погодження (відмови у погодженні) документації із землеустрою (*стаття 53<sup>5</sup> КУпАП*);
- ◆ порушення законодавства про Державний земельний кадастр (*стаття 53<sup>6</sup> КУпАП*);
- ◆ порушення порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (*стаття 166<sup>23</sup> КУпАП*).

### Порушення порядку провадження господарської діяльності (на земельній ділянці)

#### ПРАВОВА ОСНОВА:

Стаття 164 Кодексу України про адміністративні правопорушення.

#### ПОВНИЙ ТЕКСТ ДИСПОЗИЦІЇ ПОРУШЕННЯ:

Провадження господарської діяльності без державної реєстрації як суб'єкта господарювання або без одержання ліцензії на провадження певного виду господарської діяльності, що підлягає ліцензуванню відповідно до закону, чи здійснення таких видів господарської діяльності з порушенням умов ліцензування, а так само без одержання дозволу, іншого документа дозвільного характеру, якщо його одержання передбачене законом (крім випадків застосування принципу мовчазної згоди).

#### СУТЬ ПОРУШЕННЯ У СФЕРІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН:

Господарська діяльність на земельній ділянці без одержання документа дозвільного характеру: висновку державної експертизи землепорядної документації; рішення про передачу у приватну власність чи користування земельної ділянки або дозволу на перенесення ґрунтового покриття (родючого шару ґрунту).

#### СУБ'ЄКТ ПРАВОПОРУШЕННЯ У СФЕРІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН:

Землекористувач, фізична осудна особа, яка досягла **16**-річного віку.

ВИД САНКЦІЇ ТА ЇЇ РОЗМІР	УМОВИ ДЛЯ ВИЗНАЧЕННЯ ВИДУ САНКЦІЇ	ОРГАНИ ПРОВАДЖЕННЯ
Штраф від <b>17 до 34 тис. грн</b> (частина 1 статті 164 КУпАП)	Загальна диспозиція	Орган, який складає протокол про адміністративне правопорушення – орган внутрішніх справ (Національна поліція) (стаття 255 КУпАП).
Штраф від <b>34 до 85 тис. грн</b> (частина 2 статті 164 КУпАП)	Якщо порушника вже було піддано адміністративному стягненню за таке саме правопорушення, або пов'язані з отриманням доходу у розмірі більше <b>17 тис. грн</b>	Орган, який розглядає справу про адміністративне правопорушення - районні, районні у місті, міські чи міськрайонні суди (судді) (стаття 221 КУпАП).

### ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ЗМІНИ РЕГУЛЮВАННЯ:

Цей вид порушення у майбутньому не застосовувати у сфері земельних відносин, оскільки:

- ◆ державну експертизу землепорядної документ, як інструмент пропонується припинити;
- ◆ використання земельної ділянки без рішення розпорядника земель розглядатиметься як самовільне захоплення земельної ділянки і тут має використовуватись інститут цивільної відповідальності;
- ◆ дозвіл на перенесення ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) пропонується припинити, а робочий проект із землеустрою трансформувати у зручний електронний сервіс із основними характеристиками про вид ґрунтів, його обсяг, вміст гумусу, місце його складування із геоприв'язкою на електронній карті.

## Порушення вимог законодавства з питань видачі документів дозвільного характеру

### ПРАВОВА ОСНОВА:

Стаття 166<sup>10</sup> Кодексу України про адміністративні правопорушення.

### ПОВНИЙ ТЕКСТ ДИСПОЗИЦІЇ ПОРУШЕННЯ:

- ◆ Порушення вимог законодавства з питань видачі документів дозвільного характеру:
- ◆ неповідомлення або несвоєчасне повідомлення дозвільним органом суб'єкта господарювання або державного адміністратора про відмову у видачі документа дозвільного характеру;
- ◆ порушення дозвільним органом строків видачі документа дозвільного характеру;
- ◆ відмова дозвільного органу суб'єкту господарювання у видачі документа дозвільного характеру з підстав, не встановлених законом;
- ◆ анулювання документа дозвільного характеру дозвільним органом з підстав, не встановлених законом;
- ◆ неповідомлення або несвоєчасне повідомлення державним адміністратором суб'єкта господарювання про одержання документа дозвільного характеру або про письмову відмову у видачі документа дозвільного характеру;

- ◆ безпідставна відмова державного адміністратора суб'єкту господарювання у прийнятті заяви для одержання документа дозвільного характеру та документів, що додаються до неї;
- ◆ видача (переоформлення, видача дублікатів, анулювання) державним адміністратором документа дозвільного характеру не в приміщенні дозвільного центру;
- ◆ видача дозвільним органом документа дозвільного характеру, необхідність одержання якого не встановлена законом.

### СУТЬ ПОРУШЕННЯ У СФЕРІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН:

Порушення перераховані у диспозиції у сфері земельних відносин можуть мати місце під час видачі:

- ◆ центральним апаратом або територіальним органом Держгеокадастру висновку про державну експертизу землевпорядної документації;
- ◆ органом місцевого самоврядування, районною державною адміністрацією чи головним управлінням Держгеокадастру рішення про передачу у приватну власність чи користування земельної ділянки;
- ◆ головним управлінням Держгеокадастру у м. Києві чи областях дозволу на перенесення ґрунтового покриття (родючого шару ґрунту).

### СУБ'ЄКТ ПРАВОПОРУШЕННЯ У СФЕРІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН:

Керівник райдержадміністрації або територіального органу Держгеокадастру.

ВИД САНКЦІЇ ТА ЇЇ РОЗМІР	УМОВИ ДЛЯ ВИЗНАЧЕННЯ ВИДУ САНКЦІЇ	ОРГАНИ ПРОВАДЖЕННЯ
Штраф від <b>510</b> до <b>850 грн</b> (частина 1 статті 166 <sup>10</sup> КУпАП)	Загальна диспозиція	Орган, який складає протокол про адміністративне правопорушення — орган внутрішніх справ (Національна поліція) (стаття 255 КУпАП).
Штраф від <b>850</b> до <b>1 190 грн</b> (частина 2 статті 166 <sup>10</sup> КУпАП)	Якщо протягом року порушника було піддано адміністративному стягненню за такі ж порушення	Орган, який розглядає справу про адміністративне правопорушення — районні, районні у місті, міські чи міськрайонні суди (судді) (стаття 221 КУпАП).

### ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ЗМІНИ РЕГУЛЮВАННЯ:

Цей вид порушення у майбутньому пропонується застосовувати частково тільки в частині затримки рішень про передачу у приватну власність чи користування земельних ділянок посадовими особами. Причому актуально ввести положення, де повноваження приймати такі рішення переходять до місцевого голови, якщо колегіальний орган місцевого самоврядування (рада) не розглянув документи протягом **2** місяців. Таким чином, ця санкція зможе бути накладена на місцевого голову населеного пункту. Також актуально заборонити оскаржувати відмови щодо передачу у власність чи користування земельних ділянок органів державної влади чи органів місцевого самоврядування, крім тих випадків, коли на земельній ділянці вже є у заявника на правах власності чи користування об'єкт нерухомого майна.

Оскільки такі інструменти як «державна експертиза землевпорядної документації» та «дозвіл на перенесення ґрунтового покриття (родючого шару ґрунту)»

пропонується припинити, то й розгляд їх позиції застосування цього виду порушення, не має сенсу.

Разом з тим, можливість застосування цього виду порушення пропонується запровадити для процедури видачі дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (в частині додержання строків надання такого дозволу), який не віднесений до документів дозвільного характеру.

## Самовільне зайняття земельної ділянки та самовільне будівництво

### ПРАВОВА ОСНОВА:

- ◆ Стаття 531 Кодексу України про адміністративні правопорушення;
- ◆ стаття 1971 Кримінального кодексу України.

### ПОВНИЙ ТЕКСТ ДИСПОЗИЦІЇ ПОРУШЕННЯ:

Самовільне зайняття земельної ділянки (у ст. 53<sup>1</sup> КУпАП), а у статті 197<sup>1</sup> ККУ міститься така диспозиція «Самовільне будівництво будівель або споруд на самовільно зайнятій земельній ділянці».

Визначення поняття «Самовільне зайняття земельної ділянки» законодавство не містить, що часто ускладнює кваліфікацію цього правопорушення. Зазвичай, керуючись статтею 125 [Земельного кодексу України](#) вважається, що розпочинати використання земельної ділянки можна тільки після державної реєстрації речового права на земельну ділянку у державному реєстрі прав на нерухоме майно та обтяжень.

У більшості випадків, складнощі кваліфікації цього порушення виникають на початку використання земельної ділянки, коли:

- ◆ земельна ділянка забудована на підставі рішень місцевих рад, але не оформлена у період з 1992 року;
- ◆ коли у користувача є дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, але земельна ділянка ще оформлюється;
- ◆ коли у користувача є рішення про передачу земельної ділянки у власність чи користування, але речове право на неї так і не зареєстроване.

У кримінальному кодексі (стаття 197<sup>1</sup>), порушення щодо самовільного будівництва об'єднане із самовільним захопленням земельної ділянки. Самочинним будівництвом, згідно із статтею 376 [Цивільного кодексу України](#), є житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно, якщо вони збудовані або будуються на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, або без відповідного документа, який дає право виконувати будівельні роботи, чи належно затвердженого проекту, або з істотними порушеннями будівельних норм і правил.

### СУБ'ЄКТ ПРАВОПОРУШЕННЯ:

Фізична осудна особа, яка досягла **16**-річного віку.

ВИД САНКЦІЇ ТА ЇЇ РОЗМІР	УМОВИ ДЛЯ ВИЗНАЧЕННЯ ВИДУ САНКЦІЇ	ОРГАНИ ПРОВАДЖЕННЯ
<b>СПРАВА ПРО АДМІНІСТРАТИВНЕ ПРАВОПОРУШЕННЯ ЗА СТ. 53<sup>1</sup> КУПАП:</b>		
Штраф від <b>170</b> до <b>850 грн</b>	Загальна диспозиція	Орган, який розглядає справу про адміністративне правопорушення – Держекоінспекція, Держгеокадастр ( <i>статті 241<sup>1</sup> та 244 КУпАП, розпорядження Кабінету Міністрів України від 30.11.2016 № 910-р «Питання Державної служби з питань геодезії, картографії та кадастру»</i> )
Штраф від <b>340</b> до <b>1 700 грн</b>	Якщо правопорушником є посадова особа	
<b>КРИМІНАЛЬНА СПРАВА ЗА СТ. 197<sup>1</sup> ККУ:</b>		
Штраф від <b>3 400</b> до <b>5 100 грн</b> або арештом до <b>6</b> місяців ( <i>частина 1 стаття 197<sup>1</sup> ККУ</i> )	Якщо яким завдано значної шкоди на <b>1 700 грн</b> чи більше її законному володільцю або власнику	Слідчі органів Національної поліції ( <i>стаття 216 Кримінального процесуального кодексу України</i> )  Органи прокуратури – здійснюють державне обвинувачення у суді ( <i>стаття 22 Кримінального процесуального кодексу України</i> )  Суди у кримінальному провадженні розглядають справу ( <i>статті 30, 31 Кримінального процесуального кодексу України</i> )
Обмеження волі від <b>2</b> до <b>4</b> років або позбавлення волі до <b>2</b> років ( <i>частина 2 стаття 197<sup>1</sup> ККУ</i> )	Якщо злочин вчинений особою, раніше судимою за цей злочин, або групою осіб, або щодо земельних ділянок особливо цінних земель, земель в охоронних зонах, зонах санітарної охорони, санітарно-захисних зонах чи зонах особливого режиму використання земель	
Штраф від <b>5 100</b> до <b>8 500 грн</b> або арештом до <b>6</b> місяців або обмеженням волі до <b>3</b> років ( <i>частина 3 стаття 197<sup>1</sup> ККУ</i> )	Якщо на самовільно зайнятій земельній ділянці здійснюється самовільне будівництво	
Позбавлення волі на строк від <b>1</b> до <b>3</b> років ( <i>частина 4 стаття 197<sup>1</sup> ККУ</i> )	Якщо на самовільно зайнятій земельній ділянці здійснюється самовільне будівництво особою, раніше судимою за такий саме злочин	

### ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ЗМІНИ РЕГУЛЮВАННЯ:

Самовільне захоплення земельної ділянки як вид адміністративного правопорушення пропонується припинити. Пропонується у складі Земельного кодексу України надати визначення поняттю «Самовільне захоплення земельної ділянки». Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 19.04.1993 № 284 пропонується доопрацювати із врахуванням випадків самовільного захоплення земельних ділянок таким чином, щоб органи державної влади, місцевого самоврядування, фізичні та юридичні особи, могли самостійно вирахувати рівень збитків, які можливо заявляти та витребувати від порушника, внаслідок самовільного зайняття ним земельної ділянки. По суті, пропонується трансформувати неефективний механізм адміністративної відповідальності у більш дієвий механізм цивільної відповідальності, при якому власники та розпорядники земель будуть зацікавлені захищати своє право власності. Причому органи державної влади та органи місцевого самоврядування, які виявили на своїх землях випадки самовільного зайняття земельної ділянки, зобов'язати звертатись до суду із позовами про повернення земельних ділянок та відшкодування збитків порушниками. Також, для того, щоб не допускати рецидиву таких порушень,

пропонується зберегти кримінальну відповідальність, і, одночасно, підвищити розмір штрафів за такі порушення до рівня не менше **15** мінімальних заробітних плат (не менше **55 845,00 грн**<sup>1</sup>).

## Псування та/або забруднення земель

### ПРАВОВА ОСНОВА:

- ◆ Стаття 52 Кодексу України про адміністративні правопорушення;
- ◆ стаття 239 Кримінального кодексу України.

### ПОВНИЙ ТЕКСТ ДИСПОЗИЦІЇ ПОРУШЕННЯ:

- ◆ Псування сільськогосподарських та інших земель, забруднення їх хімічними і радіоактивними речовинами, нафтою та нафтопродуктами, неочищеними стічними водами, виробничими та іншими відходами, а так само – невжиття заходів з боротьби з бур'янами (*стаття 52 КУпАП*);
- ◆ Забруднення або псування земель речовинами, відходами чи іншими матеріалами, шкідливими для життя, здоров'я людей або довкілля, внаслідок порушення спеціальних правил, якщо це створило небезпеку для життя, здоров'я людей чи довкілля (*стаття 239 ККУ*).

### СУБ'ЄКТ ПРАВОПОРУШЕННЯ:

Фізична осудна особа, яка досягла **16**-річного віку.

ВИД САНКЦІЇ ТА ЇЇ РОЗМІР	УМОВИ ДЛЯ ВИЗНАЧЕННЯ ВИДУ САНКЦІЇ	ОРГАНИ ПРОВАДЖЕННЯ
<b>СПРАВА ПРО АДМІНІСТРАТИВНЕ ПРАВОПОРУШЕННЯ ЗА СТ. 52 КУПАП:</b>		
Штраф від <b>340</b> до <b>1 360 грн</b>	Загальна диспозиція	Орган, який розглядає справу про адміністративне правопорушення – Держгеоінспекція, Держгеокадастр ( <i>статті 241<sup>1</sup> та 244 КУпАП, розпорядження Кабінету Міністрів України від 30.11.2016 № 910-р «Питання Державної служби з питань геодезії, картографії та кадастру»</i> ).
Штраф від <b>850</b> до <b>1 700 грн</b>	Якщо правопорушником є посадова особа або фізична особа – підприємець	
<b>КРИМІНАЛЬНА СПРАВА ЗА СТ. 239 ККУ:</b>		
Штраф до <b>3 400 грн</b> або позбавлення обіймати певні посади чи займатися певною діяльністю на строк до <b>3</b> років ( <i>частина 1 статті 239 ККУ</i> )	Якщо порушення створило небезпеку для життя, здоров'я людей чи довкілля	Слідчі органів Національної поліції ( <i>стаття 216 Кримінального процесуального кодексу України</i> ) Органи прокуратури – здійснюють державне обвинувачення у суді ( <i>стаття 22 Кримінального процесуального кодексу України</i> )
Обмеженням волі на строк від <b>2</b> до <b>5</b> років або позбавленням волі на той самий строк, з позбавленням права обіймати певні посади чи займатися певною діяльністю на строк до <b>3</b> років або без такого ( <i>частина 2 статті 239 ККУ</i> )	Якщо порушення спричинило загибель людей, їх масове захворювання або інші тяжкі наслідки	Суди у кримінальному провадженні розглядають справу ( <i>статті 30, 31 Кримінального процесуального кодексу України</i> )

### ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ЗМІНИ РЕГУЛЮВАННЯ:

<sup>1</sup> Станом на 01.01.2018, Закон України «Про Державний бюджет України на 2018 рік» від 07.12.2017 р. № 2246-VIII



Псування та/або забруднення земель як вид адміністративного правопорушення пропонується припинити. [Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 19.04.1993 № 284](#), пропонується доопрацювати із урахуванням випадків псування та/або забруднення земель, таким чином, щоб органи державної влади, місцевого самоврядування, фізичні та юридичні особи могли самостійно вирахувати рівень збитків, які можливо заявляти та витребувати від порушника внаслідок псування та забруднення земель. По суті, пропонується трансформувати механізм адміністративної відповідальності у більш дієвий механізм цивільної відповідальності, при якому власники та розпорядники земель будуть зацікавлені захищати своє право власності. Причому органи державної влади та органи місцевого самоврядування, які виявили на своїх землях псування та/або забруднення земель, зобов'язати звертатись із претензіями до порушника та до суду із позовами про відшкодування збитків. Також для того, щоб не допускати рецидиву таких порушень, пропонується зберегти кримінальну відповідальність, і одночасно, підвищити розмір штрафів у статтях Кримінального кодексу України за такі порушення до рівня не менше **15** мінімальних заробітних плат (**55 845,00 грн**<sup>1</sup>).

## Порушення правил використання земель

### ПРАВОВА ОСНОВА:

Стаття 53 Кодексу України про адміністративні правопорушення.

### ПОВНИЙ ТЕКСТ ДИСПОЗИЦІЇ ПОРУШЕННЯ:

Використання земель не за цільовим призначенням; невиконання природоохоронного режиму використання земель; розміщення, проектування, будівництво, введення в дію об'єктів, які негативно впливають на стан земель; неправильна експлуатація, знищення або пошкодження протиерозійних гідротехнічних споруд, захисних лісонасаджень.

### СУБ'ЄКТ ПРАВОПОРУШЕННЯ:

Фізична осудна особа, яка досягла **16**-річного віку.

ВИД САНКЦІЇ ТА ЇЇ РОЗМІР	УМОВИ ДЛЯ ВИЗНАЧЕННЯ ВИДУ САНКЦІЇ	ОРГАНИ ПРОВАДЖЕННЯ
Штраф від <b>85</b> до <b>425 грн</b>	Загальна диспозиція	Орган, який розглядає справу про адміністративне правопорушення – Держгеоінспекція, Держгеокадастр ( <i>статті 241<sup>1</sup> та 244 КУпАП, розпорядження Кабінету Міністрів України від 30.11.2016 № 910-р «Питання Державної служби з питань геодезії, картографії та кадастру»</i> )
Штраф від <b>255</b> до <b>510 грн</b>	Якщо порушення вчинила посадова особа	

### ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ЗМІНИ РЕГУЛЮВАННЯ:

З урахуванням наявності значної кількості земель, які використовуються за змішаним цільовим призначенням, пропонується замість адміністративного правопорушення за використання земель не за цільовим призначенням, використовувати опції підвищення для таких земель земельного податку. За невиконання природоохоронного режиму використання земель та за руйнування

<sup>1</sup> Станом на 01.01.2018, Закон України «Про Державний бюджет України на 2018 рік» від 07.12.2017 р. № 2246-VIII

гідротехнічних споруд пропонується збільшити санкцію до рівня не менше 5 мінімальних заробітних плат. Положення щодо «розміщення, проектування, будівництво, введення в дію об'єктів, які негативно впливають на стан земель» пропонується виключити, оскільки будь яке будівництво можна розглядати як таке, що негативно впливає на стан земель. Також пропонується розробити та затвердити методику, за допомогою якої утримувачі гідротехнічних споруд зможуть легше у цивільному провадженні обґрунтувати свої втрати та компенсувати їх за рахунок порушника.

## Перекручення або приховування даних державного земельного кадастру

### ПРАВОВА ОСНОВА:

Стаття 53-2 Кодексу України про адміністративні правопорушення.

### ПОВНИЙ ТЕКСТ ДИСПОЗИЦІЇ ПОРУШЕННЯ:

Перекручення даних державного земельного кадастру, а також приховування інформації про стан земель, розміри, кількість земельних ділянок, наявність земель запасу або резервного фонду.

### СУБ'ЄКТ ПРАВОПОРУШЕННЯ:

Працівники органів Держгеокадастру, Центру ДЗК та Інститутів землеустрою.

ВИД САНКЦІЇ ТА ЇЇ РОЗМІР	УМОВИ ДЛЯ ВИЗНАЧЕННЯ ВИДУ САНКЦІЇ	ОРГАНИ ПРОВАДЖЕННЯ
Штраф від <b>85</b> до <b>340 грн</b>	Загальна диспозиція	Орган, який розглядає справу про адміністративне правопорушення – Держгеокадастр ( <i>стаття 244 КУпАП, розпорядження Кабінету Міністрів України від 30.11.2016 № 910-р «Питання Державної служби з питань геодезії, картографії та кадастру»</i> )

### ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ЗМІНИ РЕГУЛЮВАННЯ:

Розгляд справ про адміністративне правопорушення органом, працівники якого допускають такі правопорушення, містить значні ризики того, що така процедура не буде реалізована. Пропонується взагалі відмовитись від цього виду адміністративного правопорушення після впровадження таких заходів як:

- ◆ запровадження відображення у відкритому доступі у мережі Інтернет відомостей про історію змін із об'єктами Державного земельного кадастру;
- ◆ оцифрування та відображення у відкритому доступі у мережі Інтернет відомостей про землі запасу та резерву із одночасною передачею таких земель у власність органів місцевого самоврядування та об'єднаних територіальних громад, якщо такі землі не в повному обсязі передані у приватну власність.

Крім цього, перекручування цієї інформації може кваліфікуватись як «Підробка документів» за статтею 358 [Кримінального кодексу України](#).

## Зняття та перенесення ґрунтового покриву земельних ділянок без спеціального дозволу

### ПРАВОВА ОСНОВА:

Стаття 53-3 Кодексу України про адміністративні правопорушення.

### ПОВНИЙ ТЕКСТ ДИСПОЗИЦІЇ ПОРУШЕННЯ:

Зняття та перенесення ґрунтового покриву земельних ділянок без спеціального дозволу, а також невиконання умов зняття, збереження і використання родючого шару ґрунту.

### СУБ'ЄКТ ПРАВОПОРУШЕННЯ:

Фізична особа – власник або користувач земельної ділянки.

ВИД САНКЦІЇ ТА ЇЇ РОЗМІР	УМОВИ ДЛЯ ВИЗНАЧЕННЯ ВИДУ САНКЦІЇ	ОРГАНИ ПРОВАДЖЕННЯ
Штраф від <b>170</b> до <b>340 грн</b>	Загальна диспозиція	Орган, який розглядає справу про адміністративне правопорушення – Держгеоінспекція, Держгеокадастр ( <i>статті 241<sup>1</sup> та 244 КУпАП, розпорядження Кабінету Міністрів України від 30.11.2016 № 910-р «Питання Державної служби з питань геодезії, картографії та кадастру»</i> )
Штраф від <b>340</b> до <b>850 грн</b>	Вчинення порушення посадовою особою	

### ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ЗМІНИ РЕГУЛЮВАННЯ:

Робочий проект землеустрою пропонується трансформувати у компактний електронний документ, а дозвіл на перенесення родючого шару ґрунту – у електронний сервіс, реалізацію якого повністю здійснюватиме землевпорядник самостійно. У зв'язку із чим пропонується залишити санкцію лише за дії щодо невиконання умов зняття, збереження, використання або передачу родючого шару ґрунту. Збільшити санкцію до рівня **10** мінімальних заробітних плат (**37 230,00 грн<sup>1</sup>**) та закріпити розгляд справ про такі правопорушення лише за одним органом – Держгеоінспекцією.

## Незаконне заволодіння ґрунтовим покривом (поверхневим шаром) земель

### ПРАВОВА ОСНОВА:

- ◆ Ст. 53<sup>4</sup> Кодексу України про адміністративні правопорушення;
- ◆ ст. 239<sup>1</sup> Кримінального кодексу України.

### ПОВНИЙ ТЕКСТ ДИСПОЗИЦІЇ ПОРУШЕННЯ:

Незаконне заволодіння ґрунтовим покривом (поверхневим шаром) земель.

### СУБ'ЄКТ ПРАВОПОРУШЕННЯ:

Фізична осудна особа, яка досягла **16**-річного віку.

<sup>1</sup> Станом на 01.01.2018, Закон України «Про Державний бюджет України на 2018 рік» від 07.12.2017 р. № 2246-VIII

ВИД САНКЦІЇ ТА ЇЇ РОЗМІР	УМОВИ ДЛЯ ВИЗНАЧЕННЯ ВИДУ САНКЦІЇ	ОРГАНИ ПРОВАДЖЕННЯ
<b>СПРАВА ПРО АДМІНІСТРАТИВНЕ ПРАВОПОРУШЕННЯ ЗА СТ. 53<sup>4</sup> КУПАП:</b>		
Штраф від <b>510</b> до <b>1 190 грн</b>	Загальна диспозиція	Орган, який розглядає справу про адміністративне правопорушення – Держекоінспекція, Держгеокадастр ( <i>статті 241<sup>1</sup> та 244 КУпАП, розпорядження Кабінету Міністрів України від 30.11.2016 № 910-р «Питання Державної служби з питань геодезії, картографії та кадастру»</i> )
Штраф від <b>510</b> до <b>1 700 грн</b>	Якщо правопорушником є посадова особа	
<b>КРИМІНАЛЬНА СПРАВА ЗА СТ. 239<sup>1</sup> ККУ:</b>		
Штраф від <b>3 400</b> до <b>8 500 грн</b> або обмеженням волі на строк до <b>3</b> років, з позбавленням права обіймати певні посади чи займатися певною діяльністю на строк до <b>3</b> років ( <i>частина 1 статті 239<sup>1</sup> ККУ</i> )	Якщо порушення створило небезпеку для життя, здоров'я людей чи довкілля	Слідчі органів Національної поліції ( <i>стаття 216 Кримінального процесуального кодексу України</i> ) Органи прокуратури – здійснюють державне обвинувачення у суді ( <i>стаття 22 Кримінального процесуального кодексу України</i> ) Суди у кримінальному провадженні розглядають справу ( <i>статті 30, 31 Кримінального процесуального кодексу України</i> )
Обмеження волі на строк від <b>2</b> до <b>5</b> років або позбавлення волі на той самий строк, з позбавленням права обіймати певні посади чи займатися певною діяльністю на строк до <b>3</b> років або без такого ( <i>частина 2 статті 239<sup>1</sup> ККУ</i> )	Якщо злочин скоєний повторно, або за попередньою змовою групою осіб, або заподіяла матеріальну шкоду більше ніж <b>1 700 грн</b>	
Обмеженням волі на строк від <b>трьох</b> до <b>п'яти</b> років або позбавленням волі на той самий строк, з позбавленням права обіймати певні посади чи займатися певною діяльністю на строк до <b>трьох</b> років ( <i>частина 3 статті 239<sup>1</sup> ККУ</i> )	Злочин вчинений шляхом підпалу, вибуху чи іншим загально небезпечним способом або спричинили загибель людей, масову загибель об'єктів тваринного чи рослинного світу або інші тяжкі наслідки	

#### **ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ЗМІНИ РЕГУЛЮВАННЯ:**

Встановити, що суб'єктом порушення не може бути власник приватної земельної ділянки по відношенню до ґрунтового покриву його земельної ділянки. Припинити такий вид адміністративного правопорушення. Збільшити штраф за такий вид правопорушення у кримінальному провадженні до **10** мінімальних заробітних плат. **Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 19.04.1993 № 284**, пропонується доопрацювати із урахуванням випадків заволодіння ґрунтовим покривом, таким чином, щоб органи державної влади, місцевого самоврядування, фізичні та юридичні особи могли самостійно вирахувати рівень збитків, які можливо заявляти та витребувати від порушника внаслідок заволодіння ґрунтовим покривом.

## Порушення строку погодження (відмови у погодженні) документації із землеустрою

### ПРАВОВА ОСНОВА:

Стаття 53<sup>5</sup> Кодексу України про адміністративне правопорушення.

### ПОВНИЙ ТЕКСТ ДИСПОЗИЦІЇ ПОРУШЕННЯ:

Порушення посадовою особою Ради міністрів Автономної Республіки Крим, органу виконавчої влади або місцевого самоврядування встановленого законодавством строку погодження (відмови у погодженні) документації із землеустрою.

### СУБ'ЄКТ ПРАВОПОРУШЕННЯ:

Посадова особа органів державної влади, які передбачені статтями 186 та 186<sup>1</sup> Земельного кодексу України.

ВИД САНКЦІЇ ТА ЇЇ РОЗМІР	УМОВИ ДЛЯ ВИЗНАЧЕННЯ ВИДУ САНКЦІЇ	ОРГАНИ ПРОВАДЖЕННЯ
Штраф від <b>510</b> до <b>850 грн</b> (частина 1 статті 53 <sup>5</sup> КУпАП)	Загальна диспозиція	Орган, який розглядає справу про адміністративне правопорушення – Держекоінспекція (стаття 241 <sup>1</sup> КУпАП)
Штраф від <b>850</b> до <b>3400 грн</b> (частина 2 статті 53 <sup>5</sup> КУпАП)	Порушення вчинене посадовою особою, яку протягом року було піддано адміністративному стягненню за таке саме порушення	

### ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ЗМІНИ РЕГУЛЮВАННЯ:

У короткостроковій перспективі дію цієї статті пропонується залишити, у довгостроковій – припинити.

У короткостроковій перспективі малоімовірно, що приписи Держекоінспекції є дієвим важелем для органів державної влади для сприяння у розгляді документацій із землеустрою.

У довгостроковій перспективі, пропонується зробити погодження формування земельної ділянки за допомогою електронного сервісу із застосування механізму погодження «за замовчуванням».

Суть цього механізму полягатиме у наступному: якщо протягом **5** календарних днів уповноважений орган державної влади не надішле законодавчо обґрунтоване заперечення, проектна земельна ділянка вважатиметься погодженою. Причому відповідальність за таке погодження закріплюватиметься за конкретними посадовими особами органів державної влади, для яких створені облікові записи у програмному забезпеченні та які упродовж відповідних **5** календарних дні повинні були зайти до веб-ресурсу та перевірити відомості по проектні земельні ділянки.

За умови впровадження таких правил, вид порушення, що передбачений ст. 53<sup>5</sup> КУпАП – втратить актуальність.

## Порушення законодавства про Державний земельний кадастр

### ПРАВОВА ОСНОВА:

Стаття 53<sup>6</sup> Кодексу України про адміністративні правопорушення.

### ПОВНИЙ ТЕКСТ ДИСПОЗИЦІЇ ПОРУШЕННЯ:

Порушення встановлених законом строків внесення відомостей до Державного земельного кадастру, надання таких відомостей, вимагання не передбачених законом документів для внесення відомостей до Державного земельного кадастру та для надання таких відомостей.

### СУБ'ЄКТ ПРАВОПОРУШЕННЯ:

Державні кадастрові реєстратори та посадові особи Центрів надання адміністративних послуг.

ВИД САНКЦІЇ ТА ЇЇ РОЗМІР	УМОВИ ДЛЯ ВИЗНАЧЕННЯ ВИДУ САНКЦІЇ	ОРГАНИ ПРОВАДЖЕННЯ
Штраф від <b>510</b> до <b>850 грн</b> (частина 1 статті 53 <sup>6</sup> КУпАП)	Загальна диспозиція	Орган, який розглядає справу про адміністративне правопорушення – Держекоінспекція (стаття 241 <sup>1</sup> КУпАП)
Штраф від <b>850</b> до <b>3400 грн</b> (частина 2 статті 53 <sup>6</sup> КУпАП)	Порушення вчинене особою, яку протягом року було піддано адміністративному стягненню за таке саме порушення	

### ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ЗМІНИ РЕГУЛЮВАННЯ:

У короткостроковій перспективі дію цієї статті пропонується залишити, у довгостроковій – припинити.

У короткостроковій перспективі малоімовірно, що приписи Держекоінспекції є дієвим важелем для державних кадастрових реєстраторів при розгляді питань щодо внесення відомостей до Державного земельного кадастру та надання таких відомостей із нього.

У довгостроковій перспективі, пропонується повноваження із внесення відомостей до Державного земельного кадастру та надання відомостей з нього, передати сертифікованим інженерам-землевпорядникам. За таких умов, пропонується земельну ділянку вважати сформованою у складі Державного земельного кадастру з моменту затвердження її меж розпорядником земель державної або комунальної власності, якому також потрібно надати доступ до Державного земельного кадастру. Відповідальність за відомості про земельну ділянку у такому випадку будуть нести сертифікований інженер-землевпорядник та розпорядник землями державної та комунальної власності, який прийняв рішення про затвердження її меж – солідарно. За умови впровадження таких правил, вид порушення, що передбачений ст. 53<sup>6</sup> КУпАП, втратить актуальність.



## Порушення строків повернення тимчасово зайнятих земель або не приведення їх у стан, придатний для використання за призначенням

### ПРАВОВА ОСНОВА:

Стаття 54 Кодексу України про адміністративні правопорушення.

### ПОВНИЙ ТЕКСТ ДИСПОЗИЦІЇ ПОРУШЕННЯ:

- ◆ Порушення строків повернення тимчасово зайнятих земель або невиконання обов'язків щодо приведення їх у стан, придатний для використання за призначенням (*частина 1 статті 54 КУпАП*);
- ◆ Не проведення рекультивації порушених земель (*частина 2 статті 54 КУпАП*).

Рекультивація земельних ділянок – це пошарове нанесення на малопродуктивні земельні ділянки або ділянки без ґрунтового покриву знятої ґрунтової маси, а в разі потреби – і материнської породи в порядку, який забезпечує найбільшу продуктивність рекультивованих земель.

### СУБ'ЄКТ ПРАВОПОРУШЕННЯ:

Фізична осудна особа, яка досягла **16**-річного віку.

ВИД САНКЦІЇ ТА ЇЇ РОЗМІР	УМОВИ ДЛЯ ВИЗНАЧЕННЯ ВИДУ САНКЦІЇ	ОРГАНИ ПРОВАДЖЕННЯ
Штраф від <b>170</b> до <b>340 грн</b> ( <i>частина 1 статті 54 КУпАП</i> )	Загальна диспозиція	Орган, який розглядає справу про адміністративне правопорушення – Держекоінспекція, Держгеокадастр ( <i>статті 241<sup>1</sup> та 244 КУпАП, розпорядження Кабінету Міністрів України від 30.11.2016 № 910-р «Питання Державної служби з питань геодезії, картографії та кадастру»</i> )
Штраф від <b>255</b> до <b>510 грн</b> ( <i>частина 1 статті 54 КУпАП</i> )	Порушення вчинене посадовою особою	
Штраф від <b>85</b> до <b>170 грн</b> ( <i>частина 2 статті 54 КУпАП</i> )	У разі не проведення рекультивації порушених земель	
Штраф від <b>170</b> до <b>510 грн</b> ( <i>частина 2 статті 54 КУпАП</i> )	Якщо не проведення рекультивації порушених земель спричинено діями або бездіяльністю посадових осіб	

### ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ЗМІНИ РЕГУЛЮВАННЯ:

Цей вид адміністративного правопорушення пропонується припинити. Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 19.04.1993 № 284, пропонується доопрацювати із урахуванням випадків не приведення земельної ділянки у попередній стан або випадків не проведення рекультивації земельної ділянки таким чином, щоб органи державної влади, місцевого самоврядування, фізичні та юридичні особи, могли самостійно вирахувати рівень збитків, які можливо заявляти та витребувати від порушника. Загалом, пропонується трансформувати механізм адміністративної відповідальності у більш дієвий механізм цивільної відповідальності, при якому власники та розпорядники земель будуть зацікавлені захищати своє право власності. Причому органи державної влади та органи місцевого самоврядування, які виявили на своїх землях випадки не приведення земель у попередній стан, будуть зобов'язані пред'являти претензії до порушника та звертатись до суду із позовами про відшкодування збитків порушниками.

## Порушення правил землеустрою

### ПРАВОВА ОСНОВА:

Стаття 55 Кодексу України про адміністративне правопорушення.

### ПОВНИЙ ТЕКСТ ДИСПОЗИЦІЇ ПОРУШЕННЯ:

- Відхилення від затверджених в установленому порядку проектів землеустрою (*частина 1 статті 55 КУпАП*);
- Використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного с-г виробництва без затверджених, у випадках визначених законом, проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь (*частина 2 статті 55 КУпАП*).

### СУБ'ЄКТ ПРАВОПОРУШЕННЯ:

Фізична осудна особа, яка досягла **16**-річного віку.

ВИД САНКЦІЇ ТА ЇЇ РОЗМІР	УМОВИ ДЛЯ ВИЗНАЧЕННЯ ВИДУ САНКЦІЇ	ОРГАНИ ПРОВАДЖЕННЯ
Штраф від <b>85</b> до <b>340 грн</b> ( <i>частина 1 статті 55 КУпАП</i> )	Загальна диспозиція	Орган, який розглядає справу про адміністративне правопорушення – Держгеокадастр ( <i>стаття 244 КУпАП та розпорядження Кабінету Міністрів України від 30.11.2016 № 910-р «Питання Державної служби з питань геодезії, картографії та кадастру»</i> )
Штраф від <b>255</b> до <b>510 грн</b> ( <i>частина 1 статті 54 КУпАП</i> )	Порушення вчинене посадовою особою	
Штраф від <b>850</b> до <b>1 700 грн</b> ( <i>частина 2 статті 55 КУпАП</i> )	Використання с-г ділянок, без затверджених у випадках, визначених законом, проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь	
Штраф від <b>5 100</b> до <b>8 500 грн</b> ( <i>частина 2 статті 55 КУпАП</i> )	Використання с-г ділянок, без затверджених у випадках, визначених законом, проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь. внаслідок дій або бездіяльності посадових осіб	

### ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ЗМІНИ РЕГУЛЮВАННЯ:

Цей вид адміністративного правопорушення пропонується припинити.

Стосовно частини першої статті 55 КУпАП, пропонується, щоб із претензією щодо відшкодування збитків за недодержання проектів землеустрою звертались до порушників замовники таких проектів у адміністративному чи цивільному провадженні.

Стосовно частини другої статті 55 КУпАП, пропонується доопрацювати **Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 19.04.1993 № 284**, із урахуванням випадків порушення землекористувачами сівозмін, щоб органи державної влади, місцевого самоврядування, фізичні та юридичні особи, могли самостійно вирахувати рівень збитків, які можливо заявляти та витребувати від порушника. По суті, пропонується трансформувати механізм адміністративної відповідальності у більш дієвий механізм цивільної відповідальності, при якому

власники та розпорядники земель будуть зацікавлені захищати своє право власності. Причому органи державної влади та органи місцевого самоврядування, які виявили на своїх землях випадки порушення сівозмін, зобов'язані будуть пред'являти претензії до порушника та звертатись до суду із позовами про відшкодування збитків порушниками.

## Знищення межових знаків

### ПРАВОВА ОСНОВА:

Стаття 56 Кодексу України про адміністративні правопорушення.

### ПОВНИЙ ТЕКСТ ДИСПОЗИЦІЇ ПОРУШЕННЯ:

Знищення громадянами межових знаків меж землекористувачів.

### СУБ'ЄКТ ПРАВОПОРУШЕННЯ:

Фізична осудна особа, яка досягла **16**-річного віку.

ВИД САНКЦІЇ ТА ЇЇ РОЗМІР	УМОВИ ДЛЯ ВИЗНАЧЕННЯ ВИДУ САНКЦІЇ	ОРГАНИ ПРОВАДЖЕННЯ
Штраф від <b>85</b> до <b>170 грн</b> (частина 1 статті 55 КУпАП)	Загальна диспозиція	Орган, який розглядає справу про адміністративне правопорушення – Держгеокадастр ( <i>стаття 244 КУпАП та розпорядження Кабінету Міністрів України від 30.11.2016 № 910-р «Питання Державної служби з питань геодезії, картографії та кадастру»</i> )

### ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ЗМІНИ РЕГУЛЮВАННЯ:

Цей вид адміністративного правопорушення пропонується припинити. Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 19.04.1993 № 284, пропонується доопрацювати із урахуванням випадків знищення межових знаків земельної ділянки, таким чином, щоб органи державної влади, місцевого самоврядування, фізичні та юридичні особи, могли самостійно вирахувати рівень збитків, які можливо заявляти та витребувати від порушника внаслідок знищення громадянами межових знаків меж землекористувачів. По суті, пропонується трансформувати механізм адміністративної відповідальності у більш дієвий механізм цивільної відповідальності при якому власники та розпорядники земель будуть зацікавлені захищати своє право власності.

## Порушення порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень

### ПРАВОВА ОСНОВА:

Стаття 166<sup>23</sup> Кодексу України про адміністративні правопорушення.

### ПОВНИЙ ТЕКСТ ДИСПОЗИЦІЇ ПОРУШЕННЯ:

Порушення порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

### СУБ'ЄКТ ПРАВОПОРУШЕННЯ У СФЕРІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН:

Порушення порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та її обтяжень при державній реєстрації речового права на земельну ділянку або її обтяження.

### СУБ'ЄКТ ПРАВОПОРУШЕННЯ:

Реєстратор прав (нотаріус або працівник акредитованого суб'єкта на проведення реєстраційних дій).

ВИД САНКЦІЇ ТА ЇЇ РОЗМІР	УМОВИ ДЛЯ ВИЗНАЧЕННЯ ВИДУ САНКЦІЇ	ОРГАНИ ПРОВАДЖЕННЯ
Штраф від <b>3 400</b> до <b>6 800 грн</b> (частина 1 статті 166 <sup>23</sup> КУпАП)	Загальна диспозиція	Орган, який складає протокол про адміністративне правопорушення – орган внутрішніх справ (Національна поліція) (стаття 255 КУпАП).
Штраф від <b>6 800</b> до <b>8 500 грн</b> (частина 2 статті 166 <sup>23</sup> КУпАП)	Повторне протягом року вчинення порушення	Орган, який розглядає справу про адміністративне правопорушення - районні, районні у місті, міські чи міськрайонні суди (судді) (стаття 221 КУпАП).

### ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ЗМІНИ РЕГУЛЮВАННЯ:

Відсутні.

## Порушення встановленого законом порядку отримання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, Державного земельного кадастру

### ПРАВОВА ОСНОВА:

Стаття 188<sup>47</sup> Кодексу України про адміністративні правопорушення.

### ПОВНИЙ ТЕКСТ ДИСПОЗИЦІЇ ПОРУШЕННЯ:

Подання заявником завідомо недостовірних відомостей про себе під час реєстрації на офіційному веб-сайті центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері реєстрації та обліку транспортних засобів, для отримання інформації з Єдиного державного реєстру, держателем якого є Державтоінспекція Міністерства внутрішніх справ України; під час реєстрації на офіційному веб-сайті центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері державної реєстрації прав; для отримання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно; під час реєстрації на офіційному веб-сайті центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин; для отримання інформації з Державного земельного кадастру, а також для подання заявником завідомо недостовірних відомостей про себе у разі запиту інформації з державних реєстрів, зазначених у цій статті, та Державного земельного кадастру в паперовій формі.

### СУБ'ЄКТ ПРАВОПОРУШЕННЯ У СФЕРІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН:

Зазначення на офіційних веб-сайтах органів державної влади завідомо недостовірних відомостей про себе для одержання відомостей з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та обтяжень чи з Державного земельного кадастру відомостей про земельну ділянку.

### СУБ'ЄКТ ПРАВОПОРУШЕННЯ:

Фізична осудна особа, яка досягла **16**-річного віку.

ВИД САНКЦІЇ ТА ЇЇ РОЗМІР	УМОВИ ДЛЯ ВИЗНАЧЕННЯ ВИДУ САНКЦІЇ	ОРГАНИ ПРОВАДЖЕННЯ
Штраф від <b>17</b> до <b>51 грн</b> (частина 1 статті 188 <sup>47</sup> КУпАП)	Загальна диспозиція	Орган, який складає протокол про адміністративне правопорушення – орган внутрішніх справ (Національна поліція) (стаття 255 КУпАП)
Штраф від <b>51</b> до <b>102 грн</b> (частина 2 статті 188 <sup>47</sup> КУпАП)	Повторне протягом року вчинення порушення	Орган, який розглядає справу про адміністративне правопорушення – районні, районні у місті, міські чи міськрайонні суди (судді) (стаття 221 КУпАП)

### ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ЗМІНИ РЕГУЛЮВАННЯ:

Збільшити санкцію, визначивши її на рівні не менше половини мінімальної заробітної плати.

## Безгосподарське використання земель

### ПРАВОВА ОСНОВА:

Стаття 254 Кримінального кодексу України.

### ПОВНИЙ ТЕКСТ ДИСПОЗИЦІЇ ПОРУШЕННЯ:

Безгосподарське використання земель, якщо це спричинило тривале зниження або втрату їх родючості, виведення земель з сільськогосподарського обороту, змивання гумусного шару, порушення структури ґрунту.

### СУБ'ЄКТ ПРАВОПОРУШЕННЯ:

Фізична осудна особа, яка досягла **16**-річного віку.

ВИД САНКЦІЇ ТА ЇЇ РОЗМІР	УМОВИ ДЛЯ ВИЗНАЧЕННЯ ВИДУ САНКЦІЇ	ОРГАНИ ПРОВАДЖЕННЯ
Штраф до <b>4250 грн</b> або обмеженням волі на строк до <b>2</b> років, з позбавленням права обіймати певні посади або займатися певною діяльністю на строк до <b>3</b> років або без такого	Загальна диспозиція	Слідчі органів Національної поліції ( <i>стаття 216 Кримінального процесуального кодексу України</i> ) Органи прокуратури – здійснюють державне обвинувачення у суді ( <i>стаття 22 Кримінального процесуального кодексу України</i> ) Суди у кримінальному провадженні розглядають справу ( <i>статті 30, 31 Кримінального процесуального кодексу України</i> )

### ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ЗМІНИ РЕГУЛЮВАННЯ:

цей вид кримінального правопорушення пропонується припинити. Цей вид правопорушення до самих власників земельних ділянок не застосовувати. **Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 19.04.1993 № 284**, пропонується доопрацювати із урахуванням випадків безгосподарської діяльності таким чином, щоб органи державної влади, місцевого самоврядування, фізичні та юридичні особи, могли самостійно вирахувати рівень збитків, які можливо заявляти та витребувати від порушника внаслідок його безгосподарської діяльності. По суті, пропонується трансформувати механізм кримінальної відповідальності у більш дієвий механізм цивільної відповідальності, при якому власники та розпорядники земель будуть зацікавлені захищати своє право власності.



## Підсумок аналізу видів правопорушень у сфері земельних відносин

### УЗАГАЛЬНЮЮЧИЙ АНАЛІЗ ТА ПІДСУМОК ВИЩЕВИКЛАДЕНИХ ПРАВОПОРУШЕНЬ ТА ПРОПОЗИЦІЙ ЩОДО ЇХ ЗМІН:

№	НАЗВА ПОРУШЕННЯ	МІН ТА МАХ ЧИННА САНКЦІЯ	ПРОПОЗИЦІЇ ДО МІН САНКЦІЇ	ПРОПОЗИЦІЇ ДО КУПАП	ПРОПОЗИЦІЇ ДО ККУ
1	Порушення порядку провадження господарської діяльності (на земельній ділянці)	Від <b>17</b> до <b>85 тис. грн</b>	–	Не застосовувати	–
2	Порушення вимог законодавства з питань видачі документів дозвільного характеру (щодо земельної ділянки)	Від <b>510</b> до <b>1190 грн</b>	Не менше <b>3</b> МЗП	Змінити	–
3	Самовільне зайняття земельної ділянки та самовільне будівництво	Від <b>170 грн</b> до <b>3</b> років позбавлення волі	Не менше <b>15</b> МЗП	Припинити	Змінити
4	Псування та/або забруднення земель	Від <b>390 грн</b> до <b>5</b> років позбавлення волі	Не менше <b>15</b> МЗП	Припинити	Змінити
5	Порушення правил використання земель	Від <b>85</b> до <b>510 грн</b>	Не менше <b>5</b> МЗП	Змінити	–
6	Перекручення або приховування даних державного земельного кадастру	Від <b>85</b> до <b>340 грн</b>	–	Припинити	–
7	Зняття та перенесення ґрунтового покриву земельних ділянок без спеціального дозволу	Від <b>170</b> до <b>850 грн</b>	Не менше <b>10</b> МЗП	Змінити	–
8	Незаконне заволодіння ґрунтовим покривом (поверхневим шаром) земель	Від <b>510 грн</b> до <b>5</b> років позбавлення волі	Не менше <b>10</b> МЗП	Припинити	Змінити
9	Порушення строку погодження (відмови у погодженні) документації із землеустрою	Від <b>510</b> до <b>3400 грн</b>	–	Припинити	–
10	Порушення законодавства про Державний земельний кадастр	Від <b>510</b> до <b>3400 грн</b>	–	Припинити	–
11	Порушення строків повернення тимчасово зайнятих земель або не приведення їх у стан, придатний для використання за призначенням	Від <b>170</b> до <b>510 грн</b>	–	Припинити	–
12	Порушення правил землеустрою	Від <b>85</b> до <b>8500 грн</b>	–	–	–
13	Знищення межових знаків	Від <b>85</b> до <b>170 грн</b>	–	Припинити	–
14	Порушення порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень	Від <b>3400</b> до <b>8500 грн</b>	–	Залишити без змін	–
15	Порушення встановленого законом порядку отримання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, Державного земельного кадастру	Від <b>17</b> до <b>102 грн</b>	Не менше <b>0,5</b> МЗП	Змінити	–
16	Безгосподарське використання земель	Від <b>4250 грн</b> до <b>2</b> років обмеження волі	–	–	Припинити
Всього видів порушень (на даний час/пропонується):				16/5	4/3

# ПРОБЛЕМИ ВІДПОВІДАЛЬНОСТІ У СФЕРІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

## *Проблеми відповідальності суб'єктів земельних відносин щодо реалізації ними своїх повноважень*

**Проблема правової невизначеності** полягає в тому, що фактично за кожним із учасників процедури оформлення земельної ділянки із земель державної або комунальної власності закріплений загальний обов'язок «додержуватись законодавства» та «перевіряти одержані документи на відповідність законодавству». Однак, існуючими нормативно-правовими актами не деталізується:

- ◆ «Які відомості учасник оформлення земельної ділянки повинен перевірити?»;
- ◆ «Яким чином учасник оформлення земельної ділянки повинен перевірити відомості?»;
- ◆ «На відповідність якому переліку нормативно-правових актів учасник оформлення земельної ділянки повинен перевірити відомості?»;
- ◆ «У який спосіб суб'єкт земельних відносин повинен прийняти рішення у випадку, якщо вимоги нормативно-правових актів до відомостей не містять детальних інструкцій або містять колізії?».

У зв'язку із вищевикладеними обставинами, кожний із учасників оформлення земельної ділянки перевіряє одержані документи на відповідність законодавству на власний розсуд. Причому, у зв'язку із неповною відкритістю даних про землі, оформлення земельної ділянки може бути проведене із порушенням.

Коли судові чи правоохоронні органи перевіряють оформлення земельної ділянки, вони часто не можуть одразу встановити, хто конкретно винен у порушенні законодавства. Для того щоб з'ясувати це, вони витрачають значну частину свого часу та часу інших осіб на пояснення, допити, очні ставки, експертизи тощо. При цьому, навіть проведення всіх цих дій не гарантує однозначного встановлення винного чи винних.

Для вирішення цієї проблеми пропонується:

- ◆ По-перше мінімізувати кількість осіб, які приймають участь у оформленні земельної ділянки.
- ◆ По-друге, на рівні законодавства визначити, які відомості кожний учасник процедури повинен перевірити під час оформлення земельної ділянки, а також зазначити, яким чином він повинен це зробити.
- ◆ По-третє, актуально у відкритому доступі у мережі Інтернет у розрізі основних видів оформлення земельної ділянки опублікувати та підтримувати актуальним перелік нормативно-правових актів, які учасник процедури повинен знати для того, щоб їх дотримуватись та перевіряти на відповідність цим актам документи при оформленні земельної ділянки.

**Проблема колективної відповідальності** існує серед органів місцевого самоврядування, коли вони приймають рішення про затвердження проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок та/або надання земельних ділянок у власність чи користування всупереч законодавству чи у випадках перевищення термінів розгляду документів. Притягнути їх до відповідальності не можливо, адже рішення приймаються (чи не приймаються) колегіальним

органом. Зазвичай, прийняте рішення органом місцевого самоврядування можна опротестувати та відмінити рішенням суду. Однак, коли земельна ділянка продана чи на ній здійснюється багатопверхове будівництво, таке опротестування вже матиме негативні наслідки не стільки для органу місцевого самоврядування, скільки для добросовісних набувачів нерухомого майна. Також часом складно змусити колегіальний орган розглянути та прийняти рішення по окремих земельних ділянках. *Київська міська рада, наприклад, може роками не приймати рішення щодо затвердження проектів землеустрою та передачу земельних ділянок у власність чи користування.*

Для вирішення цієї проблеми пропонується встановити на рівні законодавства правила, що якщо:

- ◆ протягом **2** місяців з дня надходження документів для прийняття рішення про передачу земельної ділянки у власність чи користування відповідна рада не прийняла рішення, це рішення зобов'язаний протягом **5** робочих днів прийняти голова ради особисто та у разі, якщо він не прийме рішення, його можна буде притягнути до адміністративної відповідності;
- ◆ заявнику відмовлено у передачі у власність чи у користування земельної ділянки, раду не можна зобов'язати прийняти таке рішення за допомогою судового рішення, окрім випадків коли на земельній ділянці знаходиться нерухоме майно позивача.

**Проблема відсутності процедур досудового опротестування** актуальна для всіх інструментів державного регулювання, які використовуються при оформленні земельної ділянки (крім інструмента державної реєстрації речового права на земельну ділянку). Суть проблеми полягає в тому, що якщо заявник не згоден із рішенням органу державної влади чи органу місцевого самоврядування, у нього є право опротестувати таке рішення в суді. Але судове провадження зазвичай є довготривалим та складним. Для того, щоб швидше вирішити питання, заявники, які є носіями «корупційної культури», застосовують хабарі або намагаються тиснути на посадових осіб за допомогою їх керівництва чи правоохоронних органів. Такі підходи дискредитують сферу земельних відносин та зменшують рівень престижності роботи.

Для вирішення проблеми пропонується оптимізувати інструменти державного регулювання, які використовуються при оформленні земельної ділянки та для кожного з інструментів, що залишаться на рівні законодавства та передбачити процедуру досудового опротестування негативних рішень.

**Знецінення відповідальності державних службовців** при прийнятті рішень у сфері земельних відносин, пояснюється комплексом проблем, які притаманні для сфери державної служби в цілому. *Наприклад такими проблемами є: низький рівень заробітної плати державних службовців; відтік кваліфікованих кадрів із державної служби; працевлаштування «за домовленістю» на державній службі рідних та знайомих; нерозуміння проблем регіонів центральних органів влади; випадки надання хабарів за позитивні рішення; заінтересованість осіб, які займають керівні посади, створювати умови для корупції; значний вплив політики при призначенні на керівні посади; формальні реорганізації та зміни структури для звільнення працівників; випадки використання службового становища для сприяння власному бізнесу; надмірний формалізм та бюрократизм державних службовців у організації роботи; покарання чи висміювання ініціатив працівників щодо поліпшення організації роботи.*

Для вирішення цієї проблеми пропонується провести дерегуляцію, оптимізувати технологію обміну інформацією органів державної влади у сфері земельних відносин. Одночасно – оптимізувати структуру державних службовців, які приймають участь у реалізації бізнес-процесу з одночасним підвищенням престижності

діяльності. З метою зниження ризиків соціальної напруги, розробити програму профпереоорієнтації та працевлаштування скорочених працівників. Спеціалісти, які працюватимуть в оптимізованій структурі державними службовцями, більше займатимуться сервісним обслуговуванням громадян, представників бізнесу та органів місцевого самоврядування, навчанням використання кадастрових систем, обліку земель та захисту прав, ніж дублюванням робіт щодо надання дозвільних документів та контролю у сфері земельних відносин.

**Проблеми відповідальності при погодженні меж земельної ділянки суміжними землевласниками (землекористувачами)** суттєво ускладнюють її оформлення та, в першу чергу, проявляються коли:

- ◆ суміжники заперечують проти погодження меж земельної ділянки;
- ◆ не можливо виявити місце проживання особи власника (користувача) суміжної земельної ділянки, для направлення їй рекомендованого листа;
- ◆ заперечення чи відсутність погодження меж земельної ділянки стає підставою для відмови у погодженні, експертизі, затвердженні документації із землеустрою чи при реєстрації земельної ділянки;
- ◆ неоднозначно трактується необхідність погодження меж земельної ділянки із розпорядниками суміжних земель державної або комунальної власності та/або суміжними землекористувачами.

Існуюча [судова практика](#), не приймає у якості достатнього обґрунтування відмов в оформленні земельної ділянки із земель державної або комунальної власності відсутність або заперечення суміжного землевласника або землекористувача погоджувати межу земельної ділянки. Однак, лише однієї судової практики для зміни рішень органів державної влади та органів місцевого самоврядування не достатньо.

Для вирішення цієї проблематики пропонується передбачити на рівні законодавства:

- ◆ опублікування даних про межі проектної земельної ділянки;
- ◆ збір інформації про електронні адреси фізичних та юридичних осіб через електронні сервіси на всіх державних електронних системах та, через електронну систему «Трембіта», використання їх у складі Державного земельного кадастру
- ◆ повідомлення суміжних землевласників (землекористувачів) про необхідність погодження меж проектної земельної ділянки, відомості про яку відображаються у відкритому доступі у мережі Інтернет;
- ◆ створення електронного сервісу для погодження меж земельної ділянки суміжними власниками та землекористувачами;
- ◆ встановити обов'язок землекористувачів, які заперечують проти погодження меж земельної ділянки запропонувати альтернативні варіанти щодо оформлення земельної ділянки замовнику землевпорядних робіт та, у разі недосягнення домовленості, встановити його право протягом певного календарного періоду оскаржити оформлення земельної ділянки до суду.

## Проблеми юридичної відповідальності у сфері земельних відносин

**Проблема де-факто низького рівня юридичної відповідальності за корупцію у сфері земельних відносин.**

Де-юре встановлений рівень юридичної відповідальності є досить жорстким. Наприклад, згідно із статті 368 ККУ, надання чи одержання хабаря, що перевищує **1700 грн**, карається позбавленням волі від **3 до 6 років**.

Однак, рівень корупційних доходів у сфері земельних відносин досить високий. За інформацією НАБУ, рівень збитків держави за корупційні злочини у сфері земельних відносин, які розслідуються з 2015 року, становить **450 млн грн**. В свою чергу, за інформацією Верховного суду України, кількість обвинувальних актів за корупційні злочини, що надійшли до судів за **9 місяців 2017 року становить 3776**. З них, кількість обвинувальних вироків про позбавлення волі винесено по відношенню до **188 осіб** (у всіх сферах, а не тільки в земельній). Інформація про кількість осіб, засуджених до позбавлення волі за корупційні злочини та звільнених умовно-достроково, відсутня. Однак, кількість таких осіб, від всієї чисельності звільнених осіб у 2017 році, становить **35% (6314 осіб)**. Таким чином, тільки на основі офіційних даних можливо зробити висновок, що **рівень корупційних доходів у сфері земельних відносин високий, а реальна жорстка юридична відповідальність за корупційні злочини, малоімовірна**.

Чинну ситуацію можна пояснити взаємовпливом корупційної культури у сферах земельних відносин, судовій, правоохоронній та пенітенціарної системах, в яких, окремі посадові особи знають та покривають один одного. *А саме: працівники судової та правоохоронної систем підтримують зв'язки із посадовими особами, від яких залежить вирішення земельних питань, для сприяння останніми при оформленні земельних ділянок для родин працівників правоохоронних органів. Представники земельної сфери, в свою чергу використовують такі зв'язки для уникнення чи зменшення відповідальності за корупційні та інші злочини. Частина накопичених корупційних доходів вони можуть застосувати як хабарі у зв'язках хоча з одним із учасників кримінального чи кримінально-виконавчого провадження: слідчим, прокурором, суддею чи працівником кримінально-виконавчої служби. Також, для уникнення покарання, вони можуть обіцяти цим особам у сприянні оформлення земельних ділянок.* Таке сприяння дуже складно відрізнити від оформлення земельних ділянок іншим громадянам, якщо земельні ділянки оформлюються на друзів чи родичів не близького споріднення.

Комплексно, за наявності низьких заробітних плат на державній службі та вищеописаної кругової поруки, робота на керівних посадах, від яких залежить вирішення земельних питань, розглядається як порівняння шансів одержати корупційні доходи та ризиків зазнати юридичної відповідальності за корупційні злочини.

Основними причинами корупції у сфері земельних відносин називають:

- ◆ механізм безоплатної приватизації земельних ділянок;
- ◆ значний залишок земель державної та комунальної власності, якими є можливість розпоряджатись;
- ◆ непрозорість вихідних даних про існуючі землі;
- ◆ складність процедури оформлення земельної ділянки, де кожний регуляторний інструмент можна трансформувати у механізм одержання корупційного доходу.

Якщо будуть усунуті ці причини корупції, посади у органах державної влади чи органах місцевого самоврядування в частині земельних ресурсів, не будуть представляти інтересу для носіїв корупційної культури.



**Проблема складності процедур оформлення земельних ділянок**, що провокує правопорушення законодавства. Чим більше інструментів державного регулювання та їх комбінацій, тим більше бажання їх обійти, для прискорення процедури та зменшення вартості оформлення земельної ділянки. В тому числі, це відбувається шляхом порушень законодавства та приховування таких порушень. Таким чином, чим простіше та прозоріше буде процедура оформлення земельної ділянки, тим менше буде випадків порушень такої процедури. Детальний опис цієї проблеми викладений у розділі 2.3 цієї зеленої книги. Узагальнені пропозиції щодо оптимізації процедури оформлення земельної ділянки містяться у розділі 3.8 та у висновку цієї зеленої книги.

**Проблема низького рівня превентивної роботи** щодо запобігання порушень законодавства у сфері земельних відносин. Причина цієї проблеми, подібна до причини відсутності реальної роботи, спрямованої на дерегуляцію земельних відносин. Якщо системно працювати над припиненням реальних причин порушень законодавства, значна кількість державних службовців, особливо тих, які забезпечують контроль (нагляд), правоохоронну та інспекційну діяльність може стати не потрібна. Тому напрямок превентивних робіт щодо запобігання порушенням законодавства, серед органів державної влади, не завжди розглядається як першочерговий.

Для того, щоб змінити ситуацію, із підрозділами державної влади та працівниками, які проводитимуть превентивні роботи щодо запобігання правопорушень у сфері земельних відносин, потрібно одразу розробити напрямки майбутньої діяльності, їх цілі та систему мотивації щодо їх досягнення, ще до того як їм вдасться мінімізувати причини для правопорушень у сфері земельних відносин. Таким чином, підрозділи державної влади не будуть працювати у напівсили чи у заплутаний спосіб створювати самі для себе нові проблеми, для того щоб довести актуальність своєї подальшої роботи.

**Проблема культури виконання планів та наповнення бюджетів** залишається у сферах правоохоронної та інспекційної діяльності, а також поки що зберігається у сфері контролю та нагляду за господарською діяльністю. Проявляється вона у тому, що слідчі та інспектори, для того щоб показати ефективність своєї роботи, намагаються проводити інтенсивніше перевірки, виявити та притягнути до відповідальності якнайбільшу кількість осіб та накладати на порушників максимум штрафних санкцій. *Наприклад, такими показниками насичений проміжний звіт контролю за використанням земель Держгеокадастру у першому півріччі 2017 року.* Причому, під час такої діяльності не переоцінюється рівень суспільної небезпеки правопорушень; не аналізуються інтереси груп стейкхолдерів; не досліджуються причини та стимули суспільно небезпечної поведінки і не практикуються нові підходи роботи із правопорушниками.

Ситуація має шанс поступово змінюватися з 2018 році із зв'язку із застосуванням ризик орієнтовного підходу, що впроваджується після внесення змін до закону України «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності» та затвердження методики розроблення критеріїв, за якими оцінюється ступінь ризику від провадження господарської діяльності ([постанова Кабінету Міністрів України від 10.05.2018 № 342](#)). Успіх цих змін залежить від того, на скільки самі інспекції повірять у цінність вдосконалення своєї діяльності не у спосіб посилення контролю, а у спосіб створення умов для відсутності правопорушень. Якщо органи контролю у сфері земельних відносин стануть більш відкритими для одержання та врахування зворотного зв'язку щодо їх роботи, кількість їх надлишкових негативних функцій зменшиться, а ефективність боротьби із реальними випадками суспільно небезпечної поведінки, зросте.

**Проблему відсутності культури у громадян щодо захисту своїх майнових прав** на землю, можна пояснити тим, що право приватної власності та знання



ринкової економіки, по відношенню до об'єктів нерухомого майна, для більшості громадян відкрились нещодавно у порівнянні з існуванням цих інститутів у країнах Європи. У разі самозахоплення, забруднення, ерозії, затінення земельної ділянки спричиненої діяльністю інших осіб, громадяни не звикли замовляти економічні розрахунки таких втрат та вимагати компенсації від порушників у судовому порядку.

Чинне правове регулювання земельних відносин, також не стимулює власників та користувачів земельних ділянок діяти саме у такий спосіб, оскільки:

відсутні інструкції для громадян щодо порядку дій, у разі виявлення ними різних видів негативних впливів на їх земельну ділянку;

відсутні методики розрахунку нанесеної шкоди в залежності від виду негативного впливу на земельну ділянку.

Аналогічна ситуація із мешканцями населених пунктів та місцевими громадами щодо земель комунальної власності, із якими вони постійно стикаються у повсякденному житті. На численні випадки не приведення земель у попередній стан після земляних робіт, засмічення та інші порушення щодо земель комунальної власності місцеві мешканці можуть жодним чином не реагувати протягом десятиліть, вважаючи, що ці питання їх не обходять, а є компетенцією виключно влади та правоохоронних органів.

Сам факт підвищення активності громадян щодо захисту своїх земель та земель громади за допомогою цивільної відповідальності був би показовим сигналом для потенційних порушників. Суттєві грошові стягнення за неправомірну поведінку, з великою вірогідністю, стимулювали б утримуватись від правопорушень. Підвищити активність громадян можливо за допомогою змін до законодавства, реалізацією навчальних та просвітницьких програм для студентів та центрів надання правової допомоги.

**Проблема культури скаржників**, що ускладнює роботу органів державної влади, в тому числі правоохоронних та інспекційних органів. Громадяни можуть «закидувати» листами та скаргами усі можливі органи державної влади, місцевого самоврядування, депутатів з вимогами щодо необхідності притягнення до відповідальності посадових осіб, використовуючи погрози про притягнення до відповідальності як засіб тиску на посадових осіб. Як правило, такі громадяни є носіями культури патерналізму. Замість дій, які їм необхідно вчинити, намагаються перекласти відповідальність за свої дії на органи державної влади та самоврядування, а коли їм це не вдається – намагаються притягнути посадових осіб до кримінальної, адміністративної чи трудової відповідальності.

Робота із такими зверненнями:

- ◆ демотивує державних службовців марною втратою часу на паперову переписку;
- ◆ заважає швидко реагувати на істотні суспільно небезпечні діяння;
- ◆ заважає реалізувати стратегічні політики;
- ◆ забирає значну частину державних коштів на заробітну плату працівників, які вимушені розглядати такі звернення.

Вирішення цієї проблеми потребує додаткового опрацювання та проведення спеціальних заходів щодо підвищення культури спілкування громадянського суспільства та окремих активістів з представниками органів влади та місцевого самоврядування.

**Проблема заплутаності системи відповідальності у сфері земельних відносин.** При оформленні однієї земельної ділянки, одне і те ж саме порушення допущене землевпорядником (наприклад, «не вірне визначення земельної

ділянки, яка була зареєстрована у Державному земельному кадастрі, внаслідок помилки при прив'язці до пунктів Державної геодезичної мережі, але у наступному стало виявлено, що її межі накладаються на землі природно-заповідного фонду, відомості про які відсутні у Державному земельному кадастрі»), може бути предметом розгляду 4-ох різних структурних підрозділів, а саме: управління землеустрою, управління контролю за використанням та охороною земель, відділу геодезичного нагляду територіального органу Держгеокадастру та регіональної екологічної інспекції. Тобто, буде задіяна робота як мінімум 4-ох спеціалістів різних підрозділів з метою притягнення землевпорядника до адміністративної та професійної відповідальності.

При цьому, причиною цього порушення можуть виступати проблеми із станом Державної геодезичної мережі та Державного земельного кадастру як наслідок бездіяльності перевіряючих органів – Держгеокадастру та Мінприроди.

Для вирішення такої проблематики пропонується об'єднати різні підрозділи контролю та нагляду у сфері земельних відносин, із одночасним:

- ◆ вирішенням проблем функціонування адміністративно-територіального устрою, державної геодезичної мережі, мережі станцій RTK та Державного земельного кадастру;
- ◆ реальним делегуванням функцій державного контролю у сферах геодезії та землеустрою до саморегулювальних організацій з адекватним рівнем нагляду за їх роботою;
- ◆ оптимізацією адміністративної відповідальності згідно із пропозиціями цієї зеленої книги та популяризацією серед громадян та органів місцевого самоврядування застосування механізму цивільно-правової відповідальності за наслідками негативного впливу щодо їх земель (земельних ділянок).

**Проблеми недовіри та закритості системи професійної відповідальності** полягають у тому, що професійна спільнота геодезистів та землевпорядників розглядає кваліфікаційну комісію, що анулює сертифікати інженерів-геодезистів та інженерів-землевпорядників як закриту та бюрократичну систему Держгеокадастру, що не приносить користі для сфер геодезії та землеустрою з наступних причин:

- ◆ більшість вчинених порушень землевпорядниками, пов'язана із не доопрацюванням Держгеокадастру в частині визначення чітких процедур, забезпечення повноти та несуперечливості вихідних даних для робіт із землеустрою;
- ◆ більшість членів кваліфікаційної комісії, не є геодезистами чи землевпорядниками практиками, тому їм важко оцінити дії чи бездіяльність землевпорядника об'єктивно;
- ◆ до складу кваліфікаційної комісії не включені представники проактивних університетів та саморегулювальних організацій, які критикують діяльність органів державної влади, що істотно допомагає вдосконалювати нормативно-правове регулювання;
- ◆ на засідання кваліфікаційної комісії не запрошуються особи, щодо яких приймаються рішення про анулювання сертифіката інженера-землевпорядника;
- ◆ не проводяться дослідження та опублікування причин анулювання сертифікатів інженерів-землевпорядників, для того щоб інші інженери-землевпорядники не допускали аналогічних помилок у своїй роботі.

Для вирішення цієї проблеми пропонується:

- ◆ доповнити склад кваліфікаційної комісії Держгеокадастру представниками університетів та саморегульованих організацій;
- ◆ працівникам Держгеокадастру протоколювати та викладати у відкритому доступі у мережі Інтернет протоколи засідань кваліфікаційної комісії;
- ◆ узагальнювати практику виявлених порушень та рішень кваліфікаційної комісії;
- ◆ проводити засідання кваліфікаційної комісії для обговорення, пропозицій та схвалення методичних рекомендацій та проектів змін до нормативно-правових актів, які розробляються на основі аналізу досвіду кваліфікаційної комісії, оприлюднювати проекти методичних рекомендацій через загальнодоступні масові канали комунікацій для обговорення та збору пропозиції щодо їх доопрацювання;
- ◆ оприлюднювати Методичні рекомендації у вільному загальному доступі.

**Проблема страхування професійної відповідальності** полягає в тому, що в Україні не набуло поширення страхування ризиків виконання землепорядних робіт, за допомогою яких формуються земельні ділянки. В свою чергу, страхування ризиків виконання таких землепорядних робіт, дозволило б, за рахунок страховика, виконати роботи із встановлення (відновлення) меж земельної ділянки для виправлення топологічних помилок із відомостями про неї.

Для стимулювання запровадження страхування професійної відповідальності у сфері геодезичних та землепорядних робіт пропонується органам державної влади, які формують політики щодо регулювання земельних відносин та страхової діяльності:

- ◆ спільно із страховими компаніями, спільнотами геодезистів та землепорядниками напрацювати формат страхування ризиків під час топографо-геодезичних та землепорядних робіт;
- ◆ за результатами напрацьованого проекту, підготувати, протестувати та внести зміни до законодавства в частині дерегуляції у сфері земельних відносин та стимулювання страхування професійної відповідальності геодезистами та землепорядниками.

## ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО РЕФОРМУВАННЯ КОНТРОЛЮ ТА НАГЛЯДУ У СФЕРІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

Якщо замінити механізм адміністративної відповідальності більш дієвим механізмом цивільно-правової відповідальності та запровадити механізм страхування відповідальності геодезистів та землевпорядників, більшість видів контролю та нагляду у сфері земельних відносин стає можливим оптимізувати та змінити без втрати ефективності.

### МОЖЛИВІ ШЛЯХИ ТРАНСФОРМАЦІЇ КОНТРОЛЮ (НАГЛЯДУ) У СФЕРІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

НАЗВА ВИДУ (НАГЛЯДУ) КОНТРОЛЮ	СПОСІБ ТРАНСФОРМАЦІЇ ВИДУ (НАГЛЯДУ) КОНТРОЛЮ
Державний геодезичний нагляд	Інститут державного геодезичного нагляду трансформувати в інститут саморегульованого контролю у сферах геодезії та землеустрою, страхування відповідальності геодезистів та рецензування матеріалів топографо-геодезичної діяльності. Рецензентів має обирати замовник або страховик топографо-геодезичних робіт. Якщо випадки порушень виходитимуть за межі страхових, важливо доопрацювати методики страхування відповідальності.
Державний контроль та нагляд у сфері землеустрою	Інститут державного нагляду у сфері землеустрою трансформувати в інститут саморегульованого контролю у сферах геодезії та землеустрою, інститут страхування відповідальності землевпорядників та рецензування документації із землеустрою. Рецензентів має обирати замовник або страховик землевпорядних робіт. Якщо випадки порушень виходитимуть за межі страхових випадків, важливо доопрацювати методики страхування відповідальності.
Державний контроль за використанням та охороною земель	Види адміністративних правопорушень пропонується оптимізувати згідно із цим розділом зеленої книги. У якості компенсатора, пропонується доопрацювати <a href="#">Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 19.04.1993 № 284</a> , таким чином, щоб органи державної влади, органи місцевого самоврядування, фізичні та юридичні особи, могли самостійно обраховувати рівень збитків, нанесених їм внаслідок порушення земельного законодавства та стягнути їх з порушника у порядку цивільного провадження. Повноваження складати протоколи за порушення правил використання земель (ст. 53 КУпАП) та порушення законодавства про зняття та перенесення ґрунтового покриву (ст. 53-3 КУпАП) пропонується залишити тільки за Держекоінспекцією.

## ЕЛЕКТРОННІ СИСТЕМИ ТА ДАНІ ДЛЯ ОФОРМЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

У попередніх розділах цієї зеленої книги, міститься значна кількість пропозицій щодо оптимізації оформлення земельної ділянки за допомогою електронних технологій та автоматизації процедур. Цей розділ присвячений аналізу електронних систем<sup>1</sup>, які застосовуються або можуть бути використані при оформленні земельної ділянки, і пропозиції щодо їх вдосконалення для спрощення процедури оформлення земельної ділянки.

За допомогою електронних систем можливо проводити широкий перелік робіт із даними: пошук, збір, оцифрування, створення, тестування, аналіз, моделювання, верифікація, валідація, контроль якості, використання, захист, візуалізація, зміна, переклад, доповнення, збереження та публікація даних. Обов'язковим видом роботи із інформацією державної електронної системи для потреб цієї зеленої книги є облік суб'єктів, об'єктів, дій та подій, вести який вважають за потрібне органи державної влади. Відомості, які виникають та накопичуються у результаті такого обліку формують бази даних державних електронних систем, серед яких ключове місце слід відвести базовим наборам даних.

**Базові набори даних державної електронної системи** – це ті види даних, без яких втрачається значення державної електронної системи.

*Наприклад, якщо з Державного земельного кадастру виключити повністю відомості про земельні ділянки, його вже складно буде назвати «земельним». Якщо із демографічного реєстру видалити відомості про фізичних осіб, його важко назвати демографічним.*

Базовий набір даних це набір найбільш основних та мінімально необхідних даних, які використовуються державною електронною системою для обліку суб'єктів, об'єктів, дій чи подій. Разом з тим, додаючи до базового набору даних хоча б одну додаткову характеристику (метадані), він може використовуватись вже для нової мети.

*Наприклад, якщо базовий набір даних про земельну ділянку (до якого входять дані про координати, кадастрових номер та цільове призначення земельної ділянки) використати разом із метаданими «актуальність даних» можливо класифікувати всі земельні ділянки на проектні, сформовані та архівні. Чи наприклад, використовуючи базові набори даних про особу по відношенню до земельної ділянки разом із метаданими «статус особи», можна класифікувати всіх осіб на заявників, виконавців землевпорядних робіт, набувачів, власників та користувачів земельних ділянок.*

Якщо інформаційну взаємодію державних електронних систем вибудувати таким чином, що при опрацюванні етапу оформлення земельної ділянки, посадова особа зможе використовувати офіційні дані із різних державних електронних систем (для яких вони є базовими наборами даних), зменшуються потреби у паперових документах і, як наслідок, ризики порушення законодавства, допущення помилок та випадків шахрайства.

<sup>1</sup> У цій зеленій книзі державною електронною системою вважається реєстр, кадастр або інша електронна система, яка створена або адаптована для роботи органів державної влади, майнові права на яку чи на результат адаптації якої належать державі.

У інших джерелах, державні електронні системи можуть іменуватись за допомогою інших термінів:

- «державний електронний інформаційний ресурс» у Порядку організації електронної інформаційної взаємодії державних електронних інформаційних ресурсів, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 10.05.2018 №357;
- «публічний електронний реєстр» у проекті закону «Про публічні електронні реєстри» від 13.07.2018 №8602;
- «інформаційна (автоматизована) система» або «інформаційно-телекомунікаційна система» у законі України «Про захист інформації в інформаційно-телекомунікаційних системах».

Комплексно роботи щодо дослідження, використання та забезпечення взаємодії базових наборів даних для оформлення земельної ділянки, ніхто не проводив. Пов'язано це з тим, що інститут базових наборів даних ще не набув поширення у розумінні органів державної влади, включно з тими, які регулюють оформлення земельних ділянок. Загалом питаннями визначення, створення та використання базових наборів даних опікуються:

Державне агентство електронного урядування (у рамках робіт щодо забезпечення взаємодії державних електронних інформаційних ресурсів)

Держгеокадастр (у рамках робіт щодо створення Національної інфраструктури геопросторових даних).

У цій зеленій книзі базові набори даних зазначені з пріоритетом щодо потреб їх застосування під час оформлення земельної ділянки. Аналогічний підхід застосований до інших державних електронних систем.

*Наприклад, при дослідженні Державного реєстру актів цивільного стану громадян, не враховуються такі дані як «стать особи», оскільки від неї не залежить зміна процедури оформлення земельної ділянки. Чи наприклад, при дослідженні Державного реєстру фізичних осіб-платників податків не враховується інформація про сплату податків фізичною особою.*

У наступних розділах цієї зеленої книги описані чинні державні електронні системи, їх правова основа, держателі та адміністратори, базові набори даних, а також пропозиції щодо їх вдосконалення з метою автоматизації оформлення земельних ділянок. Також для досягнення цієї мети запропоновані окремі види державних електронних систем, які доцільно створити у майбутньому як самостійні чи як окремі модулі існуючих державних електронних систем.



## НАЯВНІ ДЕРЖАВНІ ЕЛЕКТРОННІ СИСТЕМИ В СФЕРІ

Загалом, розгалужена мережа державних електронних систем свідчить про надлишок різних кадастрів та реєстрів, відомості з яких дублюють один одного. Однак, правової бази, функціоналу та даних державних електронних систем у інших галузях не вистачає, щоб задовільнити потребу в них користувачів, а також щоб забезпечити повну автоматизацію оформлення земельної ділянки.

*Наприклад, в Україні досі не створені такі базові державні електронні системи як адресний реєстр, лісовий кадастр чи кадастр природно-заповідного фонду, при взаємодії з якими можливо було б зменшити кількість помилок при формуванні земельних ділянок.*

### Державний земельний кадастр

**Державний земельний кадастр (ДЗК)** – єдина державна геоінформаційна система відомостей про землі, розташовані в межах державного кордону України, їх цільове призначення, обмеження у їх використанні, а також дані про кількісну і якісну характеристику земель, їх оцінку, про розподіл земель між власниками і користувачами (*стаття 1 закону України «Про Державний земельний кадастр»*).

#### БАЗОВИЙ НАБІР ДАНИХ:

Набір даних про земельну ділянку, які включають відомості про:

- ◆ координати земельної ділянки;
- ◆ полігон (межі) земельної ділянки;
- ◆ кадастровий номер земельної ділянки;
- ◆ цільове призначення земельної ділянки;
- ◆ статус осіб по відношенню до земельної ділянки.

#### ДЕРЖАТЕЛЬ:

Держгеокадастр.

#### АДМІНІСТРАТОР:

Центр ДЗК.

#### ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВДОСКОНАЛЕННЯ:

- ◆ Внести відомості до Державного земельного кадастру про сформовані **3 млн** земельних ділянок, які відсутні в ДЗК;
- ◆ розширити електронні сервіси Державного земельного кадастру інструментами надання дозволу на розроблення проекту відведення земельної ділянки та погодження такого проекту іншими органами державної влади, що передбачені пунктом 186<sup>1</sup> **Земельного кодексу України**; забезпечити їх взаємозв'язок із електронними сервісами кадастрових систем інших природних ресурсів (лісів, вод, об'єктів природно-заповідного фонду) та об'єктів історико-культурного значення;
- ◆ зберігати та відображати у відкритому доступі (наприклад, у мережі Інтернет) історію процедури оформлення земельної ділянки та наступних змін, які з нею відбуватимуться.

## Державний реєстр речових прав на нерухоме майно

**Державний реєстр речових прав на нерухоме майно** – єдина державна інформаційна система, що забезпечує обробку, збереження та надання відомостей про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження, про об'єкти та суб'єктів таких прав (*стаття 2 закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»*).

### ДЕРЖАТЕЛЬ:

Держгеокадастр.

### АДМІНІСТРАТОР:

НАІС.

### БАЗОВИЙ НАБІР ДАНИХ:

Набір даних про об'єкт нерухомості, до якого відноситься земельна ділянка та який включає відомості про:

- ◆ речове право на земельну ділянку;
- ◆ обтяження земельної ділянки;
- ◆ статус особи по відношенню до земельної ділянки.

### ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВДОСКОНАЛЕННЯ:

- ◆ Створити систему, яка забезпечить перенесення відомостей про речові права на об'єкти нерухомого майна, в тому числі на земельні ділянки, які виникли до 01.01.2013 до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно на основі ініціатив територіальних громад;
- ◆ зберігати та відображати у відкритому доступі (наприклад, у мережі Інтернет) зміни, які відбуваються із речовими правами та обтяженнями на земельну ділянку.

## Державний демографічний реєстр

**Єдиний державний демографічний реєстр** – це електронна інформаційно-телекомунікаційна система, призначена для зберігання, захисту, обробки, використання і поширення інформації про людину та громадянина (*із визначення статті 4 закону України «Про Єдиний державний демографічний реєстр та документи, що підтверджують громадянство України, посвідчують особу чи її спеціальний статус»*).

### ДЕРЖАТЕЛЬ:

Державна міграційна служба України.

### АДМІНІСТРАТОР:

Державне підприємство «Документ».

### БАЗОВИЙ НАБІР ДАНИХ:

Відомості про фізичну особу, а саме:

- ◆ прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи;
- ◆ дані, за допомогою яких ідентифікують фізичну особу;
- ◆ громадянство особи.

#### **ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВДОСКОНАЛЕННЯ:**

Використовувати відомості з Державного демографічного реєстру для перевірки відомостей про набувачів земельної ділянки, землевпорядників, оцінювачів, нотаріусів, відчужувача земельної ділянки, посадових осіб, які приймають рішення на проміжних етапах оформлення земельної ділянки автоматизовано, за допомогою інформаційної взаємодії та електронних сервісів, Державного демографічного реєстру, Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно;

включити до наборів даних у складі Державного демографічного реєстру відомості про верифіковану електронну адресу фізичної особи, забезпечити передачу таких відомостей до Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно для можливості ведення листування під час роботи із даними у цих державних електронних системах.

### **Державний реєстр актів цивільного стану громадян**

**Державний реєстр актів цивільного стану громадян** – це державна електронна інформаційна система, яка містить відомості про акти цивільного стану: народження, шлюб, зміну імені та смерть фізичної особи (на основі положень закону України «Про державну реєстрацію актів цивільного стану»).

#### **ДЕРЖАТЕЛЬ:**

Мін'юст.

#### **АДМІНІСТРАТОР:**

НАІС.

#### **БАЗОВИЙ НАБІР ДАНИХ:**

Підстава для виникнення та зміни даних про фізичну особу.

#### **ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВДОСКОНАЛЕННЯ:**

Використовувати відомості з Державного реєстру актів цивільного стану громадян для перевірки відомостей про набувачів земельної ділянки, землевпорядників, оцінювачів, нотаріусів, відчужувача земельної ділянки, посадових осіб, які приймають рішення на проміжних етапах оформлення земельної ділянки автоматизовано за допомогою інформаційної взаємодії та електронних сервісів, Державного реєстру актів цивільного стану громадян, Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно;

включити до наборів даних у складі Державного реєстру актів цивільного стану громадян відомості про електронну адресу фізичної особи, забезпечити передачу таких відомостей до Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно для можливості ведення листування під час роботи із даними у цих державних електронних системах.

## Державний реєстр фізичних осіб-платників податків

**Державний реєстр фізичних осіб-платників податків** створений для забезпечення єдиного державного обліку фізичних осіб, які зобов'язані сплачувати податки, збори, з метою створення умов для здійснення контролю за правильністю нарахування, своєчасністю і повнотою сплати податків і фінансових санкцій за їх несплату (із пункту 2 Положення про реєстрацію фізичних осіб у Державному реєстрі фізичних осіб – платників податків, затвердженого наказом Мінфіну від 29.09.2017 № 822).

### ДЕРЖАТЕЛЬ ТА АДМІНІСТРАТОР:

Державна фіскальна служба України.

### БАЗОВИЙ НАБІР ДАНИХ:

Номери та інші дані за допомогою яких ідентифікують фізичну особу.

### ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВДОСКОНАЛЕННЯ:

- Використовувати відомості з Державного реєстру фізичних осіб – платників податків для перевірки відомостей про набувачів земельної ділянки, землевпорядників, оцінювачів, нотаріусів, відчужувача земельної ділянки, посадових осіб, які приймають рішення на проміжних етапах оформлення земельної ділянки автоматизовано за допомогою інформаційної взаємодії та електронних сервісів, Державного реєстру фізичних осіб – платників податків, Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно;
- включити до наборів даних у складі Державного реєстру фізичних осіб - платників податків відомості про електронну адресу фізичної особи, забезпечити передачу таких відомостей до Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно для можливості листування під час роботи із даними у цих державних електронних системах.

## Державний реєстр юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань

**Державний реєстр юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань** – єдина державна інформаційна система, що забезпечує збирання, накопичення, обробку, захист, облік та надання інформації про юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадські формування, що не мають статусу юридичної особи (стаття 1 закону України «Про Державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань»).

### ДЕРЖАТЕЛЬ:

Мін'юст.

### АДМІНІСТРАТОР:

НАІС.

### БАЗОВИЙ НАБІР ДАНИХ:

Відомості про юридичну особу, які включають такі відомості:

- ◆ назва юридичної особи;
- ◆ організаційно-правова форма юридичної особи;
- ◆ номер юридичної особи;
- ◆ засновники юридичної особи.

### ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВДОСКОНАЛЕННЯ:

- ◆ Використовувати відомості з Державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань відомості для перевірки відомостей про набувачів та відчужувачів земельної ділянки, автоматизовано за допомогою інформаційної взаємодії та електронних сервісів Державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань, Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно;
- ◆ включити до наборів даних у складі Державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань відомості про електронну адресу юридичної особи, забезпечити передачу таких відомостей до Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно для можливості листування під час роботи із даними у цих державних електронних системах.

## Державний реєстр сертифікованих інженерів-землевпорядників

**Державний реєстр сертифікованих інженерів-землевпорядників** – реєстр, який ведеться та опубліковується з метою інформування замовників про інженерів-землевпорядників, які мають право готувати землевпорядну документацію, що передбачена [законом України «Про землеустрій»](#).

### ДЕРЖАТЕЛЬ ТА АДМІНІСТРАТОР:

Держгеокадастр.

### БАЗОВИЙ НАБІР ДАНИХ:

Відомості, що підтверджують повноваження інженера-землевпорядника:

- ◆ інформація про дію сертифіката;
- ◆ номер сертифіката.

### ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВДОСКОНАЛЕННЯ:

- ◆ Під час реєстрації сертифікованих інженерів-землевпорядників, збирати та публікувати їх електронні адреси для електронного листування з ними;
- ◆ анулювання сертифіката інженера-землевпорядника офіційно визначити на рівні закону підставою, перевірку якої здійснювати автоматично, для відмови в опрацюванні та задоволенні заяв, які подаються у складі Державного земельного кадастру, та із встановленням обмежень окремих функцій у електронному кабінеті інженера-землевпорядника;
- ◆ публікувати єдиний список інженерів-землевпорядників, які припинили виконувати землевпорядні роботи, включно з тими,

сертифікат яких анульований (із опублікуванням протоколу Кваліфікаційно комісії, у якому має міститись обґрунтування підстави анулювання сертифіката).

## **Державний реєстр оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок**

**Державний реєстр оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок** – автоматизована система обліку оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок, яким в установленому законодавством порядку видано свідоцтво про підтвердження їх кваліфікації (*пункт 1 Порядку ведення Державного реєстру оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 18.07.2007 № 941*).

### **ДЕРЖАТЕЛЬ ТА АДМІНІСТРАТОР:**

Держгеокадастр.

### **БАЗОВИЙ НАБІР ДАНИХ:**

Відомості, що підтверджують повноваження оцінювача проводити експертну грошову оцінку земельних ділянок:

- ◆ інформація про дію свідоцтва;
- ◆ номер свідоцтва.

### **ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВДОСКОНАЛЕННЯ:**

- ◆ під час реєстрації оцінювачів, збирати та публікувати їх електронні адреси для електронного листування з ними;
- ◆ публікувати єдиний список оцінювачів, які припинили займатись оціночною діяльністю, в тому числі, свідоцтво яких було анульовано із опублікуванням протоколу Кваліфікаційно комісії (у якому має міститись обґрунтування підстави анулювання свідоцтво оцінювача).

## **Державний реєстр оцінювачів**

**Державний реєстр оцінювачів (Фонду державного майна України)** – автоматизована система збирання, накопичення та обробки інформації про оцінювачів в Україні, які отримали кваліфікаційні свідоцтва оцінювачів, та суб'єктів оціночної діяльності – суб'єктів господарювання, які отримали сертифікати суб'єкта оціночної діяльності.

### **ДЕРЖАТЕЛЬ ТА АДМІНІСТРАТОР:**

ФДМУ.

### **БАЗОВИЙ НАБІР ДАНИХ:**

Відомості, що підтверджують повноваження оцінювача оцінку нерухомості, в тому числі земельних ділянок:

- ◆ інформація про дію свідоцтва;
- ◆ номер свідоцтва.



#### ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВДОСКОНАЛЕННЯ:

- ◆ під час реєстрації оцінювачів, збирати та публікувати їх електронні адреси для електронного листування з ними;
- ◆ публікувати єдиний список оцінювачів, які припинили займатись оціночною діяльністю, в тому числі, свідоцтво яких було анульовано із опублікуванням протоколу Кваліфікаційно комісії (у якому має міститись обґрунтування підстави анулювання свідоцтво оцінювача).

### Єдина база звітів про оцінку

**Єдина база даних звітів про оцінку** – інформаційно-телекомунікаційна система, до складу якої входять база даних та модуль електронного визначення оціночної вартості (з метою перевірки вартості об'єктів оподаткування). Єдина база даних звітів про оцінку забезпечує розміщення, створення, зберігання та оприлюднення всієї інформації про об'єкт нерухомості та його вартість (крім інформації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки), електронне визначення оціночної вартості, автоматичний обмін інформацією і документами з авторизованими електронними майданчиками та користування сервісами з автоматичним обміном інформацією, доступ до яких здійснюється за допомогою мережі Інтернет (*пункт 172.3 статті 172 Податкового кодексу України*).

#### ДЕРЖАТЕЛЬ ТА АДМІНІСТРАТОР:

ФДМУ.

#### БАЗОВИЙ НАБІР ДАНИХ:

Відомості про вартість земельної ділянки, яка включає:

- ◆ вартість земельної ділянки, визначена оцінювачів;
- ◆ метод визначення вартості земельної ділянки, використаний оцінювачем.

#### ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВДОСКОНАЛЕННЯ:

забезпечити геоприв'язку відомостей про вартість земельної ділянки, що визначена оцінювачами, на інтерактивній карті у мережі Інтернет, як окремо по кожній земельній ділянці, так і аналітичних даних у розрізі адміністративно-територіальних одиниць та оціночних зон.

### Єдиний реєстр нотаріусів

**Єдиний реєстр нотаріусів** - комп'ютерна база даних, в якій містяться відомості про державні нотаріальні контори, державні нотаріальні архіви та нотаріусів України (*пункт 1.1 Порядку ведення Єдиного реєстру нотаріусів, затвердженого наказом Мін'юсту від 13.10.2010 № 2501/5*).

#### ДЕРЖАТЕЛЬ:

Мін'юст.

#### АДМІНІСТРАТОР:

НАІС.

## **БАЗОВИЙ НАБІР ДАНИХ:**

Відомості, що підтверджують повноваження нотаріуса:

- ◆ інформація про нотаріальну діяльність;
- ◆ номер свідоцтва.

## **ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВДОСКОНАЛЕННЯ:**

- ◆ під час реєстрації нотаріусів, збирати та публікувати їх електронні адреси для електронного листування з ними;
- ◆ інформацію про нотаріусів відображати в історії транзакцій із земельною ділянкою;
- ◆ публікувати єдиний список нотаріусів, які припинили займатись нотаріальною діяльністю із зазначенням причин припинення, в тому числі, у разі анулювання свідоцтва нотаріуса із опублікуванням протоколу Кваліфікаційно комісії, у якому має міститись обґрунтування підстави анулювання свідоцтва нотаріуса.

# ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ ЕЛЕКТРОННИХ СИСТЕМ ТА ЇХ ВПЛИВУ НА ЗЕМЕЛЬНІ ВІДНОСИНИ

Навіть поверхневий аналіз наявних державних, комунальних, приватних та громадських електронних системи, які працюють на основі відкритих даних, демонструє неможливість чіткої ідентифікації цілей і завдань функціонування більшості з них (за рідкими винятками).

Розвиток та активність використання таких електронних систем залежить від багатьох факторів: ідеологічних, правових, політичних, організаційних, ринкових, кадрових, фінансових, технічних, програмних, інформаційних та комунікаційних. Часто електронні системи, які раніше активно створювались та вдосконалювались, під впливом зовнішніх або внутрішніх факторів, можуть призупиняти свій розвиток, трансформуватись до складу інших електронних систем і навіть припиняти свою роботу. Можна сказати, що електронні системи проходять свій шлях еволюції, який у довгостроковій перспективі складно спрогнозувати. Ретроспективний погляд на електронні системи, які пропонувались для розробки **10** років назад, дає змогу зрозуміти, що через вплив прогресу та різних факторів, системи, що проектуються сьогодні можуть трансформуватися в продукти з іншим функціоналом.

Існує багато електронних систем, які прямо чи опосередковано пов'язані земельними відносинами, навіть якщо це не простежується у їх завданні на проектування. *Наприклад електронна система для планів ремонту автомобільних доріг може розвинути таким чином, що геопросторові дані про автомобільні дороги будуть використовуватись при формуванні земельних ділянок для потреб автомобільного транспорту. Чи, наприклад у Єдиному державному реєстрі судових рішень можна буде перевіряти інформацію про наявність чи відсутність судового провадження щодо земельної ділянки по її кадастровому номеру.*

Для розробки пропозицій ефективних рішень щодо вдосконалення регулювання земельних відносин за допомогою програмних продуктів потрібно орієнтуватись у широкому переліку електронних систем, які вже створені, створюються чи можуть бути створені у перспективі.

Умовно такі системи можливо поділити на групи. А саме:

## 1) Для забезпечення взаємодії даних та електронних систем:

- ◆ містобудівні кадастри державного, регіонального та місцевого рівнів;
- ◆ Національна інфраструктура геопросторових даних;
- ◆ система Трембіта;
- ◆ веб-платформи Smartcity;
- ◆ портали відкритих даних.

## 2) Електронні системи для задоволенні потреб регіонів:

- ◆ містобудівні кадастри;
- ◆ веб-платформи Smartcity;
- ◆ геоінформаційні системи населених пунктів;
- ◆ інформаційні системи для потреб ОТГ.

## 3) За видами економічної діяльності:

- ◆ транспортні (приклад – карта «Автомобільні дороги України»);
- ◆ енергетичні (приклад – «Карта приєднання» Укренерго);
- ◆ у сфері АПК (приклад – Державний кадастр водних біоресурсів);
- ◆ за іншими видами економічної діяльності.

#### 4) За видами адміністративної діяльності:

- ◆ для надання адміністративних послуг (приклад – *Єдиний державний портал адміністративних послуг*);
- ◆ для інспекційної діяльності (приклад – *Інспекційний портал*);
- ◆ судової та правоохоронної діяльності (приклад – *Єдиний державний реєстр судових рішень*);
- ◆ законотворчої діяльності (приклад – *система пошуку законопроектів Верховної Ради України*);
- ◆ адміністрування сплати податків та зборів (приклад – *Електронний кабінет платника податків*);
- ◆ проведення державних закупівель (приклад – <https://prozorro.gov.ua/>);
- ◆ регуляторної діяльності (приклад – *Платформа ефективного регулювання*);
- ◆ державної служби (наприклад – *Інформаційна система управління людськими ресурсами*).

#### 5) За видами природних ресурсів:

- ◆ Державний водний кадастр;
- ◆ Державний лісовий кадастр;
- ◆ Державний кадастр родовищ та проявів корисних копалин.

Співпрацювати із командами, від яких залежить створення та розвиток електронних систем, найбільш доцільно коли більшість факторів розвитку електронних систем мають позитивний характер. Зрозуміти щодо позитивного характеру таких факторів можливо за:

- ◆ динамікою розвитку електронної системи;
- ◆ активністю публікацій та комунікацій, пов'язаних із створенням та розвитком електронної системи;
- ◆ підкріпленням електронної системи правовою базою;
- ◆ стабільністю фінансування створення та розвитку електронної системи;
- ◆ результатами безпосереднього спілкування із командами розробників електронної системи.

*Наприклад, щодо інформаційного супроводження створення електронних систем на час написання цієї зеленої книги, можна сказати, що фактори розвитку системи «Трембіта» мають позитивний характер, а фактори створення Національної інфраструктури геопросторових даних (НІГД), навпаки, – негативний.*

Такі тенденції дозволяють зробити висновки, що у короткостроковій перспективі з високою ймовірністю відомості, важливі для земельних відносин, будуть взаємодіяти між собою через систему «Трембіта», ніж через систему НІГД. Але, у середньостроковій перспективі фактори можуть змінитись, та, навпаки, – більш швидше електронні сервіси взаємодії розроблятимуться на базі системи НІГД чи, можливо, за допомогою навіть третьої системи.

Наведений приклад, дає розуміння, що органам влади та місцевого самоврядування необхідно аналізувати фактори розвитку електронних систем і комплексно працювати над тим, щоб забезпечувати позитивний характер їх дії. Такий підхід допоможе зробити роботу над розвитком електронних систем більш ефективною та прогнозованою.

Кількість електронних систем з кожним роком зростає. У значній кількості із них види відомостей дублюються між собою, мають різний обсяг та за окремими об'єктами відомості можуть суперечити один одному.

*Наприклад, у різних базах даних одна і та ж сама будівля може мати декілька адрес. Чи, наприклад, відомості про особу у реєстрі актів цивільного стану можуть дублюватись із відомостями демографічного реєстру.*

За орієнтовними підрахунками проекту «TAPAS, Прозорість та підзвітність у державному управлінні та послугах» в Україні існує вже **350** різних державних реєстрів та їх кількість постійно зростає. Із виникненням кожного нового реєстру, постає питання автоматизації його ведення й створення/модернізації існуючих електронних систем. Цілком імовірно, що в майбутньому будуть висуватися ініціативи як щодо створення нових державних електронних систем, так ініціативи щодо їх оптимізації.

Для усунення дублювання даних та недопущення випадків їх невідповідності один одному, необхідно встановлювати порядки інформаційної взаємодії між держателями та адміністраторами електронних систем, які базуються на доступі до базових наборів даних один одного. Порядки, в яких чітко буде зазначені види та формати даних, мають бути більш життєздатні та працювати довше, ніж порядки, в яких зазначені декларативні положення про взаємодію електронних систем.

Аналогічна ситуація існуватиме із даними про земельні ділянки. Для автоматизації процедури оформлення земельної ділянки, потрібно створювати нові державні електронні системи чи нові модулі існуючих державних електронних систем. Разом з тим, в них виникатимуть суперечності та дублювання даних, одержаних із різних джерел і їх потрібно буде поступово усувати. Це окремий напрямок роботи, який потребує додаткового системного опрацювання.

## РЕКОМЕНДАЦІЇ ЩОДО СТВОРЕННЯ АБО ВДОСКОНАЛЕННЯ ДЕРЖАВНИХ ЕЛЕКТРОННИХ СИСТЕМ

Серед державних електронних систем, створення або вдосконалення яких планується, і, які можуть мати суттєвий вплив на процедуру оформлення земельної ділянки, можна виділити такі:

- ◆ Банк геодезичних даних;
- ◆ Картографічний реєстр;
- ◆ Єдиний адресний реєстр;
- ◆ Реєстр об'єктів нерухомого майна;
- ◆ Електронна система земельних торгів;
- ◆ Державний лісовий кадастр;
- ◆ Державний водний кадастр;
- ◆ Державний кадастр територій та об'єктів природно-заповідного фонду України;
- ◆ Державний реєстр нерухомих пам'яток України;
- ◆ Містобудівний кадастр.

Кожна із вищеперерахованих електронних систем має свою власну мету, а їх використання не обмежується виключно сферою земельних відносин. Третина з них вже створені у формі місцевих чи галузевих ініціатив. Але більша частина їх тільки створюється і знаходиться на різних стадіях підготовки: технічного завдання, проектування, тестової експлуатації чи, навіть, у формі концепції.

Далі, у цьому розділі викладені правові та технологічні передумови створення та вдосконалення зазначених електронних систем, їх базові набори даних та перспективи використання у сфері земельних відносин.

За видами базових наборів даних лісового кадастру, водного кадастру, кадастру території та об'єктів природно-заповідного фонду, реєстру нерухомих пам'яток України слід одразу зазначити, що їх пропонується створити шляхом оцифрування офіційних планово-картографічних матеріалів у найбільш крупному масштабі, що є в наявності, та трансформації вже існуючих геопросторових даних за єдиними стандартами. Оцифрування наявних даних можливо здійснити у строк від **1** до **3** років. Це дасть змогу відносно оперативно використовувати відомості при формуванні земельних ділянок. Альтернативний варіант – формування земельних ділянок за видами базових наборів даних, навіть у випадку, якщо процедура оформлення їх буде суттєво спрощена, затягнеться на строк від **1** до **7** років за кожною групою об'єктів та буде набагато дорожчий у виконанні ніж оцифрування.



## Банк геодезичних даних

**Банк геодезичних даних** – система, що складається з баз даних геодезичних пунктів (супутникових, геодезичних, нівелірних, гравіметричних), системи керування базами даних геодезичних пунктів і прикладного програмного забезпечення для оброблення, зберігання та захисту даних, організації доступу до геодезичної інформації (пункт 2 Порядку побудови Державної геодезичної мережі, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 07.08.2013 № 646).

Банк геодезичних даних, порядок його адміністрування та ведення пропонується вдосконалити таким чином, щоб:

- ◆ за допомогою законної процедури та електронної послуги можливо було б одержати відомості (в тому числі координати) про пункти Державної геодезичної мережі;
- ◆ існувала б платформа, на якій можливо об'єднувати та використовувати відомості про геодезичні мережі, які знаходяться у комунальній та приватній власності із користю для власників таких мереж;
- ◆ можливо було б зорієнтуватись у всіх станціях мережі GNSS, незалежно від їх форми власності та використовувати RTK зйомку для визначення координат земельних ділянок.

Банк геодезичних даних доцільно розвивати як окрему державну електронну систему. У разі її об'єднання з іншими системами, наприклад із Державним земельним кадастром. Доцільно це робити поступово та обережно, щоб не спричинити конфлікти між командами їх адміністраторів, які в свою чергу можуть спричинити проблеми із роботою цих державних електронних систем.

Пояснюються вищевикладені пропозиції наступним. Державна геодезична мережа знаходиться у незадовільному стані. Щонайменше **п'ята** частина пунктів державної геодезичної мережі вважаються зруйнованими чи порушеними. Як альтернатива Державній геодезичній мережі у регіонах виникають комунальні геодезичні мережі. Адміністративні та електронні послуги одержання відомостей про пункти державної або комунальних геодезичних мереж на рівні законодавства належним чином не врегульовані, тому для кожного окремого регіону може існувати своя практика використання даних про геодезичні мережі.

Для уніфікації та спрощення процедури одержання актуальних відомостей про пункти геодезичних мереж, пропонується вдосконалити порядок ведення банку геодезичних даних. Завдяки заходам із вдосконалення, геодезисти та землевпорядники повинні мати змогу одержувати відомості із цього банку у формі господарської електронної послуги, кошти від якої частково направлятимуться на відновлення зруйнованих та порушених пунктів державної геодезичної мережі чи повністю направлятимуться до комунальних чи приватних підприємств, якщо вони підключають до цієї системи свої геодезичні мережі.

Фактично банк геодезичних даних вже працює та його адміністрування здійснює державне підприємство «Науково-дослідний інститут геодезії та картографії». Переглянути його можна за посиланням – <http://dgm.gki.com.ua/>

Разом з тим, паралельним законодавством передбачено, що відомості про Державну геодезичну мережу потрібно одержувати з Державного картографо-геодезичного фонду України, що на сьогоднішній день можливо зробити тільки у паперовій формі через **Державне науково-виробниче підприємство «Картографія»**. Відсутність документів про координати державної геодезичної мережі одержані з картгеофонду, можуть стати підставою для відмови в оформленні земельної ділянки із сторони територіальних органів Держгеокадастру. Такий механізм менш зручний та якщо землевпоряднику потрібно одержати відомості про координати пункту Державної геодезичної мережі, їх одержання у такий спосіб, затримує оформлення земельної ділянки орієнтовно на **3-10** календарних днів, оскільки потрібно очікувати матеріали поштою.

Крім того, на законодавчому рівні не передбачено використання мережі GNSS станцій та супутникового зв'язку для визначення координат земельних ділянок, тому землепорядники часто виконують одночасно два способи вимірювання земельної ділянки (за допомогою пунктів Державної геодезичної мережі – для органів Держгеокадастру) та за допомогою RTK зйомки (для реального визначення координат земельної ділянки). Такий підхід більше обтяжує, ніж підвищує якість зйомки земельної ділянки.

Використання RTK зйомки має бути врегульовано на законодавчому рівні та не повинні виникати випадки відмов в оформленні земельної ділянки у зв'язку із використанням цього методу визначення координат.

#### БАЗОВІ НАБОРИ ДАНИХ (У РАЗІ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОПОЗИЦІЙ):

- ◆ координати пунктів Державної геодезичної мережі;
- ◆ відомості про станції для RTK зйомки та їх власників.

#### ДЛЯ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОПОЗИЦІЙ ПОТРІБНО ВНЕСТИ ЗМІНИ ДО:

- ◆ Закону України «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність»;
- ◆ постанови Кабінету Міністрів України «Деякі питання реалізації частини першої статті 12 закону України »Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність» від 07.08.2013 № 646;
- ◆ постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Положення про порядок надходження, зберігання, використання та обліку матеріалів Державного картографо-геодезичного фонду України» від 22.07.1999 № 1344.

## Картографічний реєстр

**Картографічний реєстр** – державна електронна система, яку пропонується створити для обліку карт та планів не більше масштабу **1:500**, для швидкого пошуку зацікавленими особами у відкритому доступі (у мережі Інтернет):

- ◆ карт та планів,
- ◆ орієнтування в їх характеристиках,
- ◆ території які вони охоплюють;
- ◆ осіб, які мають на них майнові та не майнові права.

Картографічний реєстр пропонується запровадити частково на заміну державного картографо-геодезичного фонду. Суть пропозицій полягатиме в тому, щоб вести реєстр всіх карт та планів, які створюються та розповсюджуються на території України, без одержання та зберігання їх примірників, оскільки:

- ◆ більшість приватних розробників карт та планів не здають матеріали у картографо-геодезичних фонд, оскільки цей фонд має право їх продавати, а це суперечить майновим інтересам їх розробників;
- ◆ зберігання всіх карт та планів, без попиту на них, є зайвим бюджетним навантаженням на Державний бюджет України та часто не виправдовує себе.

В свою чергу, швидко орієнтуватись у наявних карт. матеріалах важливо для проектування нових об'єктів, в тому числі земельних ділянок. Це дозволить зацікавленій особі звернутись до їх розробника та придбати необхідну йому карту у паперовому чи в електронному вигляді.

Відомості такого картографічного реєстру повинні знаходитися у відкритому доступі. Це дозволить приватним особам з його допомогою створювати інтернет-магазини карт, планів та наборів геопросторових даних.

#### **БАЗОВИЙ НАБІР ДАНИХ, ВКЛЮЧАЮТЬ ВІДОМОСТІ ПРО:**

- ◆ Вид карт чи планів;
- ◆ масштаб карти чи плану.
- ◆ територію охоплення карти чи плану;
- ◆ актуальність карти чи плану;
- ◆ осіб, які мають майнові та не майнові права на карту чи план;
- ◆ види геопросторових даних та метаданих, які містить карта чи план.

#### **ДЛЯ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОПОЗИЦІЙ ПОТРІБНО ВНЕСТИ ЗМІНИ ДО:**

- ◆ Закону України «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність»;
- ◆ постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Положення про порядок надходження, зберігання, використання та обліку матеріалів Державного картографо-геодезичного фонду України» від 22.07.1999 № 1344;
- ◆ постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку загальнодержавного топографічного і тематичного картографування» від 04.09.2013 № 661.

## **Єдиний адресний реєстр**

**Єдиний адресний реєстр** – державна електронна система, яку пропонується розробити та вести для обліку та присвоєння адрес по території всієї України і з метою припинення та недопущення плутанини з адресами у всіх державних електронних системах.

У сфері земельних відносин, для ідентифікації земельної ділянки використовується кадастровий номер. Запровадження паралельного використання кадастрового номеру та адреси розширить можливості ідентифікації для земельних ділянок. Своєчасне присвоєння адреси земельній ділянці:

- ◆ надасть змогу ідентифікувати об'єкти нерухомості, які знаходяться на земельній ділянці та пов'язані з нею майновими правами;
- ◆ буде додатковим зручним ідентифікатором сформованих земельних ділянок, відомості по яких не внесені до Державного земельного кадастру;
- ◆ включатиме функціонал ідентифікації місцезнаходження юридичних осіб чи місце проживання фізичних осіб - учасників земельних відносин.

Протягом останніх **2** років, Концепцію створення єдиного адресного реєстру розробляла робоча група при Мін'юсті. До цього часу, інформація про результати її роботи – відсутня.

#### **БАЗОВИЙ НАБІР ДАНИХ:**

Адреси об'єктів нерухомості.

#### **ДЛЯ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОПОЗИЦІЙ ПОТРІБНО:**

Розробити та прийняти проект закону «Про адресний реєстр» і відповідні підзаконні акти.

## Реєстр об'єктів нерухомого майна

**Реєстр об'єктів нерухомого майна** – державна електронна система, яку пропонується створити і за допомогою якої збиратимуться, обліковуватимуться та публікуватимуться технічні характеристики об'єкту нерухомого майна, що проектується, будується чи вже побудовано (в тому числі: координати будівель та споруд).

Створення такого реєстру зумовлена **двома** основними потребами.

Перша: створення умов для зменшення кількості шахрайських дій із інвестуванням у будівництво і зменшення випадків видачі містобудівних умов та обмежень, які не відповідають законодавству, будівельним нормам, землевпорядній, містобудівній, екологічній документації та документації із благоустрою. Ця проблематика, здебільше, зустрічається у містах, де будуються багатоквартирні будинки.

Друга потреба: переведення результатів роботи технічних інвентаризаторів із паперового в електронний документообіг. Пропозиції створити таку систему висловлені самими технічними інвентаризаторами з метою зменшення кількості конфліктів між інвентаризаторами, які розробляють, використовують та зберігають інвентаризаційні матеріали, а також щоб зменшити надлишкові роботи із створення та надання копій таких матеріалів за запитами інспекційних та правоохоронних органів.

Для сфери земельних відносин реєстр об'єктів нерухомого майна стане корисним тим, що дозволить оптимізувати вимоги землевпорядкування щодо визначення координат та видів угідь у складі земельної ділянки. Облік даних про забудовані землі можливо буде у майбутньому розраховувати завдяки одержання даних з реєстру об'єктів нерухомого майна та кадастрів інших природних ресурсів.

На даний час реєстр об'єктів нерухомого майна створюватиметься Мін'юстом та НАІС, здебільшого, для потреб технічних інвентаризаторів як підсистему Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (згідно із пунктом 4 постанови Кабінету Міністрів України від 06.06.2018 № 484 «Деякі питання функціонування Державного реєстру речових прав на нерухоме майно»). У майбутньому пропонується трансформувати цю підсистему у повноцінну електронну систему із правовим регулюванням на рівні закону та поширенням функцій обліку на об'єкти нерухомого майна, що проектуються та будуються із їх геоприв'язкою.

### БАЗОВИЙ НАБІР ДАНИХ:

- ◆ Реєстраційний номер об'єкту нерухомості;
- ◆ технічні характеристики об'єкту нерухомості;
- ◆ статус об'єкту нерухомості (проектний, незавершеного будівництва, введений в експлуатацію).

### ДЛЯ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОПОЗИЦІЙ ПОТРІБНО:

Розробити та внести зміни до законів України «Про регулювання містобудівної діяльності» та «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

## Електронна система земельних торгів

**Електронна система земельних торгів** – державна електронна система, яку пропонують створити для продажу земельних ділянок на аукціоні за найбільшою ціною чи передачі земельної ділянки у користування за найбільшою платою.

У країнах Європи застосування електронних земельних торгів вже виправдало себе як досить зручний механізм, для проведення якого не потрібно залучати ліцитатора і вимагати приїзду та присутності учасників торгів в одному приміщенні. В Україні система земельних електронних торгів так і не набула поширення. Однак електронні торгівельні майданчики для державних закупівель, продажу державного чи арештованого майна на платформах «Prozorro» чи «СЕТAM» стали законодавчо закріплені та набули активного використання.

Після прийняття постанови Кабінету Міністрів України від 21.06.2017 № 688 «Деякі питання реалізації пілотного проекту із запровадження електронних земельних торгів і забезпечення зберігання та захисту даних під час їх проведення» очікується розгортання державної електронної системи земельних торгів для передачі с-г земель в оренду.

Після реалізації цієї постанови Уряду, пропонується підготувати зміни до Земельного кодексу України та передбачити на рівні закону обов'язковість застосування державної електронної системи торгів при продажі чи наданні у платне користування незабудованих земельних ділянок із земель державної або комунальної власності. Пропонується, щоб власники приватних земельних ділянок могли застосовувати систему електронних земельних торгів за їх бажанням на більш спрощених умовах, ніж це буде встановлено для земель державної та комунальної власності. *Наприклад, без обов'язкової вимоги реєстраційного внеску та із зменшеним розміром гарантійного внеску.*

### БАЗОВИЙ НАБІР ДАНИХ:

- ◆ Кадастровий номер земельної ділянки;
- ◆ відомості про вид речового права на земельну ділянку, що переходить за результатами аукціону;
- ◆ відомості про земельний аукціон.

### ДЛЯ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОПОЗИЦІЙ ПОТРІБНО:

Розробити та внести зміни до Земельного кодексу України та закону України «Про Державний земельний кадастр».

## Державний лісовий кадастр.

**Державний лісовий кадастр** – державна електронна система, яка повинна бути утворена та вестись з метою ефективної організації охорони і захисту лісів, раціонального використання лісового фонду України, відтворення лісів, здійснення систематичного контролю за якісними і кількісними змінами лісів (*стаття 49 Лісового кодексу України*).

**Шоста** частина всієї площі України вкрита лісами, однак відкритого державного лісового кадастру для України із прив'язкою до електронних карт досі не створено. Внаслідок такої ситуації виникають випадки виділення земельних ділянок на території лісів із цільовим призначенням, що є не сумісним із лісгосподарською діяльністю. Це відбувається через відсутність доступу до документації лісовпорядкування чи, навпаки, у зв'язку із небажанням її використовувати, наперед розуміючи про порушення.

В Україні вже створено декілька електронних програм для обліку лісів, які охоплюють значну її територію та застосовують геоінформаційні технології.

Наприклад геопортал «Ліси України» ВО «Укрдержліспроект» – <http://forestry.org.ua/> чи геопортал ДНВП «Аерогеодезія» – <http://forest.gki.com.ua/>. Однак більша частина даних про ліси залишається закритою для публічного доступу.

#### ДЛЯ ВИРІШЕННЯ СИТУАЦІЇ, ЩО СКЛАЛАСЬ ПРОПОНУЄТЬСЯ:

- ◆ Проінвентаризувати земельні ділянки, що виділені на території лісів та є не сумісними із категорію земель лісогосподарського призначення;
- ◆ земельні ділянки, на яких не розпочато будівництво, повернути до складу земель державної або комунальної власності;
- ◆ по земельним ділянкам, по яких розпочато будівництво чи вже є будівлі, накласти на перших набувачів таких земель обов'язок відшкодування втрати лісогосподарського призначення у підвищеному розмірі із коефіцієнтом **1,25**, амністувати їх та залишити на тому виді цільового призначення, на якому вони оформлені на даний час;
- ◆ створити відкритий у мережі Інтернет державний лісовий кадастр як повністю нову державну електронну систему чи як модифікацію вже розробленої програми для обліку лісів;
- ◆ забезпечити взаємодію Державного лісового кадастру та Державного земельного кадастру таким чином, щоб не допускати випадків виділення земельних ділянок на території лісів з порушенням земельного та лісового законодавства.

#### БАЗОВИЙ НАБІР ДАНИХ:

- ◆ Обліковий номер лісогосподарської території;
- ◆ координати поворотних точок полігонів та полігони лісів та земель лісогосподарського призначення.

#### ДЛЯ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОПОЗИЦІЙ ПОТРІБНО:

Розробити та внести зміни до:

- ◆ Лісового кодексу України,
- ◆ закону України «Про Державний земельний кадастр», постанови Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» та постанови Кабінету Міністрів України від 20.06.2007 № 848 «Про затвердження Порядку ведення державного лісового кадастру та обліку лісів».

## Державний водний кадастр

**Державний водний кадастр** це державна електронна система яка створена та ведеться з метою систематизації даних державного обліку вод і визначення наявних для використання водних ресурсів (*стаття 28 Водного кодексу України*).

Державний водний кадастр як геопортал у мережі Інтернет створений наприкінці 2016 року та його можливо переглянути за посиланням - <http://map.davr.gov.ua:44481/>.

Для земельних відносин розвиток Державного водного кадастру важливий для перевірки виділення земельних ділянок на території водних об'єктів, водоохоронних зон та санітарно-захисних зон водних об'єктів.

Актуально надалі розвивати Державний водний кадастр із забезпеченням:

- ◆ більш крупного масштабу картографічних матеріалів та оцифрованих меж водних об'єктів;



- ◆ взаємодії Державного водного кадастру та Державного земельного кадастру таким чином, щоб не допускати виділення земельних ділянок із порушенням водного законодавства.

#### БАЗОВИЙ НАБІР ДАНИХ:

- ◆ Обліковий номер водного об'єкту;
- ◆ геопросторові дані про водні об'єкти (координати, полігони, лінії та точки за допомогою яких ідентифікуються водні об'єкти).

#### ДЛЯ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОПОЗИЦІЙ ПОТРІБНО:

Розробити та внести зміни до постанови Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» та постанови Кабінету Міністрів України від 08.04.1996 № 413 «Про затвердження Порядку ведення державного водного кадастру».

### Державний кадастр територій та об'єктів природно-заповідного фонду України

**Державний кадастр територій та об'єктів природно-заповідного фонду України** – державна електронна система, яку пропонується створити з метою оцінки складу та перспектив розвитку природно-заповідного фонду, стану територій та об'єктів, що входять до нього, організації їх охорони й ефективного використання, планування наукових досліджень (*стаття 57 закону України «Про природно-заповідний фонд України»*).

Для земельних відносин розвиток кадастру природно-заповідного фонду важливий для перевірки виділення земельних ділянок на території об'єктів природно-заповідного фонду та інших охоронюваних територій природного середовища. До цих пір зустрічаються випадки коли територія об'єкту природно-заповідного фонду не сформована в окрему земельну ділянку та на її частинах виділені інші земельні ділянки для житлової, дачної забудови чи ведення сільського господарства.

Для недопущення подібних випадків у майбутньому, актуально створити та відобразити у відкритому доступі у мережі Інтернет із застосуванням геоніформаційних технологій Державний кадастр територій та об'єктів природно-заповідного фонду України, у якому забезпечити:

- ◆ у крупному масштабі зазначення меж об'єктів природно-заповідного фонду;
- ◆ взаємодію із Державним земельним кадастром таким чином, щоб не допускати виділення земельних ділянок із порушенням екологічного законодавства.

#### БАЗОВИЙ НАБІР ДАНИХ:

- ◆ Обліковий номер об'єкту природно-заповідного фонду чи природоохоронної території;
- ◆ геопросторові дані про об'єкти природно-заповідного фонду та природоохоронні території (координати, полігони, лінії та точки за допомогою яких ідентифікуються об'єкти природно-заповідного фонду та природоохоронні території у просторі).

## ДЛЯ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОПОЗИЦІЙ ПОТРІБНО:

Розробити та внести зміни до постанови Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» та наказу Мінприроди від 16.02.2005 № 67 «Про затвердження Інструкції про зміст та складання документації державного кадастру територій та об'єктів природно-заповідного фонду України».

## Державний реєстр нерухомих пам'яток України

**Державний реєстр нерухомих пам'яток України** – державна електронна система, яку пропонується розробити з метою охорони об'єктів культурної спадщини від руйнування та пошкодження та підтримки їх у належному стані.

На даний час державний реєстр нерухомих пам'яток України розміщений на сайті Міністерства культури України у формі таблиці. Для підвищення ефективності цю таблицю пропонується трансформувати у електронну карту на якій будуть зазначатись об'єкти культурної спадщини та зони їх охорони.

Для земельних відносин розвиток Державного реєстру нерухомих пам'яток України важливий для перевірки виділення земельних ділянок на території об'єктів культурної спадщини та їх охоронних зон.

При вдосконаленні Державного реєстру нерухомих пам'яток України у формі геоінформаційної системи важливо забезпечити:

- ◆ зазначення у крупному масштабі меж об'єктів охорони культурної спадщини та їх охоронних зон;
- ◆ взаємодію із Державним земельним кадастром таким чином, щоб не допускати виділення земельних ділянок із порушенням законодавства про охорону об'єктів культурної спадщини.

## БАЗОВИЙ НАБІР ДАНИХ:

- ◆ Обліковий номер об'єкту культурної спадщини;
- ◆ геопросторові дані про об'єкти природно-заповідного фонду та природоохоронні території (координати, полігони, лінії та точки за допомогою яких ідентифікуються об'єкти культурної спадщини у просторі).

## ДЛЯ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОПОЗИЦІЙ ПОТРІБНО:

Розробити та внести зміни до закону України «Про охорону об'єктів культурної спадщини», постанови Кабінету Міністрів України від 27.12.2001 № 1760 «Про затвердження Порядку визначення категорій пам'яток для занесення об'єктів культурної спадщини до Державного реєстру нерухомих пам'яток України», наказу Мінкультури від 11.03.2013 № 158 «Про затвердження Порядку обліку об'єктів культурної спадщини».

## Містобудівний кадастр

**Містобудівний кадастр** – державна або комунальна електронна система для зберігання і використання геопросторових даних про територію, адміністративно-територіальні одиниці, екологічні, інженерно-геологічні умови, інформаційних ресурсів будівельних норм, державних стандартів і правил для задоволення інформаційних потреб у плануванні територій та будівництві (із статті 22 закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»).

Порівняно із іншими державними електронними системами, містобудівний кадастр має певні особливості:

Ця електронна система може створюватись як самостійний програмний продукт не тільки на державному рівні, але й на рівнях різних адміністративно-територіальних одиниць (областей, районів та населених пунктів).

Для його створення використовуються різні картографічні матеріали та графічні схеми, які вже є комплексними наборами даних, а не одиничними об'єктами обліку. Зазвичай використовуються матеріали аерофотозйомки, космозйомки, топографічні карти, плани і графічні схеми містобудівної документації тощо.

Правове регулювання містобудівного кадастру не регулює чітко організацію обліку окремих видів об'єктів чи даних. *Наприклад, у Положенні про містобудівний кадастр не врегульований порядок прийому результатів виконавчої зйомки та надання доступу до топографічних планів із інженерними комунікаціями.*

Служби містобудівного кадастру намагаються організувати роботи із збору та надання такої інформації на місцевому рівні, однак без правової основи на рівні законів це складно зробити. Тим більш, що є великий ризик скасування таких місцевих порядків у судовому адміністративному провадженні як таких, що не відповідають законодавству про адміністративні послуги та дозвільні документи.

Містобудівний кадастр для земельних відносин важливий, оскільки за допомогою нього більш зручно порівнювати межі проектних та сформованих земельних ділянок із топографічними планами, відображеними на них інженерними комунікаціями та графічними матеріалами містобудівної документації. Такий підхід може використовуватись для прискорення надання таких документів як: дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки; погодження проекту землеустрою органом містобудування та архітектури; затвердження документації за допомогою якої сформована земельна ділянка.

Оскільки містобудівні кадастри як окремі електронні системи відрізняються один від одного, пропонується для них створити:

- ◆ єдині стандарти створення, надання у користування та опублікування електронних даних, про найбільш поширені об'єкти, які відображаються у складі містобудівних кадастрів;
- ◆ єдиний уніфікований алгоритм завантаження даних про проектні та сформовані земельні ділянки для порівняння відомостей про них із відомостями містобудівного кадастру;
- ◆ порядок приймання результатів виконавчої зйомки;
- ◆ порядок надання інформації із містобудівного кадастру у векторному вигляді на платній основі із розподілом платежу між адміністратором кадастрової системи та розробником графічних даних.

### **БАЗОВИЙ НАБІР ДАНИХ:**

- ◆ Червоні, зелені та блакитні лінії забудови населених пунктів;
- ◆ відомості про зони функціонального призначення;
- ◆ відомості про обмеження використання земель (територій);
- ◆ відомості про наземні та підземні інженерні комунікації.

### **ДЛЯ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОПОЗИЦІЙ ПОТРІБНО:**

Розробити та внести зміни до законів України «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про топографо-геодезичну та картографічну діяльність», постанови Кабінету Міністрів України від 17.10.2013 № 1051 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру», постанови Кабінету Міністрів України від 25.05.2011 № 559 «Про містобудівний кадастр», наказу Укргеодезкартографії від 09.04.1998 № 56 «Про затвердження Інструкції з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500 (ГКНТА-2.04-02-98)».

## ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО АВТОМАТИЗАЦІЇ ПРОЦЕДУРИ ОФОРМЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

На круглому столі з питань дерегуляції у сферах землеустрою та оцінки земель, який був організований 21.08.2018 проектом USAID «Підтримка аграрного і сільського розвитку» більшість учасників із сфер АПК, землеустрою, земельного права, побудови державних електронних систем та місцевого самоврядування, підтримали ідею більш активних кроків у напрямку трансформації паперової процедури відведення земельної ділянки у форму електронного документообігу. Разом з тим, багато учасників висловили сумнів, що така процедура буде позитивно сприйнята та використовуватиметься у сільських населених пунктах. У зв'язку з чим, найбільш імовірно, що на наступних етапах трансформації процедури оформлення земельної ділянки, паперові та електронні процедури існуватимуть тривалий час одночасно.

В цілому, у професійній спільноті, серед найбільш поширених пропозицій щодо автоматизації процедури оформлення земельної ділянки та щодо застосування електронних сервісів у сфері земельних відносин, можна виділити такі:

- ◆ заміна паперової землевпорядної документації на електронний документ;
- ◆ трансформація дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки на електронний сервіс відображення орієнтовних меж майбутньої земельної ділянки на **Публічній кадастровій карті** окремим геоінформаційним шаром, (при натисканні на відображення ділянки буде надаватись проектна інформація про неї);
- ◆ обов'язкова публікація історії оформлення земельної ділянки із земель державної або комунальної власності, та всіх наступних транзакцій із нею, в тому числі із опублікуванням змісту всіх дозвільних документів, що видавались;
- ◆ надання можливості власнику земельної ділянки переглядати інформацію про осіб, які цікавились відомостями та історією земельної ділянки;
- ◆ створення для органів державної влади, які погоджують проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки, окремого сервісу, який би показував їм за територією поширення їх повноважень (області, району, ОТГ) інформацію про всі проектні земельні ділянки із визначенням більш чіткого переліку підстав для відмови у погодженні, застосування процедури погодження за замовченням із автоматичним фіксуванням програмним забезпеченням осіб, відповідних за таке погодження, а також обов'язком органів влади посилатись у відмові тільки на графічні матеріали, які є опублікованими і доступними у мережі Інтернет;
- ◆ оцифрування основних картографічних матеріалів, лісовпорядної, землевпорядної, екологічної та містобудівної документації і відображення їх у державних кадастрових системах, які взаємодіятимуть один із одним, та завдяки чому можливо зробити висновок, із якої категорії земель виділяється земельна ділянка та для якої категорії земель її можна сформувати;
- ◆ надання можливості використовувати геоінформаційні шари проектних, сформованих та архівних земельних ділянок у крупному масштабі у складі містобудівних кадастрів, інших державних, комунальних та приватних геоінформаційних систем;

оцифрування та внесення до Державного земельного кадастру відомостей про **3 млн** вже сформованих земельних ділянок, за якими відсутні відомості у Державному земельному кадастрі, та розроблення покрової інструкції щодо дій у разі виявлення таким чином проблемних земельних ділянок;

забезпечення відображення проектної земельної ділянки на **Публічній кадастровій карті** одразу під час визначення її координат на місцевості у крупному масштабі для того, щоб землевпорядник самостійно одразу під час геодезичних робіт міг визначити її топологічну коректність;

забезпечити відображення об'єктів земельного кадастру, в тому числі їх меж та координат, за допомогою технології додаткової реальності «AR» на мобільних застосунках;

провести сканування та викласти у відкритому доступі у мережі Інтернет матеріали розпаювання державних та колективних сільськогосподарських підприємств, дозволити проектувати с-г земельні ділянки без виїзду на місцевість за межами населених пунктів, які увійшли до матеріалів розпаювання зазначених підприємств у разі їх опублікування;

визнання земельної ділянки сформованою у складі Державного земельного кадастру у момент прийняття відповідного рішення органом державної влади чи органом місцевого самоврядування про її затвердження, забезпечення поступового переходу органів місцевого самоврядування на застосування електронних сервісів під час прийняття рішень про формування земельних ділянок та їх передачу у власність/користування, опублікування цих рішень у мережі Інтернет;

створення окремого електронного сервісу для погодження меж земельної ділянки із суміжними землевласниками та землекористувачами із можливістю переглянути їх крупному масштабі на ортофотоплані;

забезпечення на державному рівні збір відомостей про електронні адреси фізичних та юридичних осіб під час їх взаємодії із державними електронними системами і які використовуватимуться ними для офіційного листування. Використання таких електронних адрес для направлення запрошення щодо погодження меж проектної земельної ділянки суміжними землевласниками та землекористувачами на місцевості чи надання їм пропозиції погодити проектну межу земельної ділянки за допомогою електронного сервісу без виїзду на місцевість;

забезпечення автоматичного розрахунку нормативної грошової оцінки земельної ділянки за допомогою електронного сервісу та можливість роздрукувати ці відомості у складі витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку;

забезпечення ведення кількісного обліку земель автоматично через систему Державного земельного кадастру при якій зміни у кількісний облік земель будуть вноситись у момент внесення відомостей про сформовану земельну ділянку;

прив'язка звітів з експертної грошової оцінки земельної ділянки та рецензій таких звітів до відомостей про земельну ділянку у складі Державного земельного кадастру, опублікування таких звітів для земельних ділянок державної та комунальної власності і забезпечення доступу до таких звітів по всіх земельних ділянках органам фіскальної служби та органам місцевого самоврядування;



- ◆ забезпечення інформаційної взаємодії та електронних сервісів, які б забезпечували інформацію про заборгованість сплати земельного податку, а також про розмір сплати земельного податку у розрізі землевласників та земельних ділянок органи фіскальної служби та органи місцевого самоврядування, у тому числі автоматичне направлення необхідних форми про сплату земельного податку на електронні адреси землевласників та землекористувачів;
- ◆ припинення вимог формування земельних ділянок під побудованими лінійними об'єктами (автомобільними дорогами, залізницями та лініями електропередач) та проектними лінійними об'єктами, якщо вони проектується на землях державної або комунальної власності, і відомості про них оцифровані у крупному масштабі та взаємодіють із системою Державного земельного кадастру;
- ◆ замінити процедуру розробки проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для зміни її цільового призначення по вже сформованим земельним ділянкам, відомості по яких є у Державному земельному кадастрі, на процедуру подачі заяви у паперовому чи електронному вигляді, із зазначенням проектного виду цільового призначення та розрахунку втрат сільськогосподарського чи лісогосподарського виробництва;
- ◆ трансформувати дозвіл на зняття та перенесення ґрунтового покриву земельної ділянки та механізм розроблення робочого проекту землеустрою у електронні сервіси, використання яких здійснюватиме інженер-землевпорядник та за допомогою яких зазначатимуться у відкритому доступі у мережі Інтернет: земельна ділянка, з якої знімається ґрунт, вид та обсягу ґрунту, земельна ділянка, на яку переноситься ґрунт, та власник ґрунту.

Корисним напрямком забезпечення автоматизації процедури оформлення земельної ділянки є моделювання цієї процедури та проведення пілотних проектів її впровадження ще до етапу закріплення такої процедури у нормативно-правових актах. Під час таких заходів можливо виявити недоліки впровадження автоматизованих процедур чи навпаки, виявити більш ефективний механізм застосування електронних сервісів. У 2016 році Офіс ефективного регулювання (BRDO) провів моделювання повної автоматизації таких процедур:

- ◆ відведення земельної ділянки;
- ◆ встановлення (відновлення) меж земельної ділянки;
- ◆ поділ земельної ділянки;
- ◆ об'єднання земельних ділянок;
- ◆ нормативна грошова оцінка земельної ділянки.

## ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ОПТИМІЗАЦІЇ ІНСТРУМЕНТІВ РЕГУЛЮВАННЯ

Під час цього дослідження для регулювання земельних відносин виявлено **79 інструментів**, які умовно поділені на **5 груп**:

- ◆ інструменти обмеження використання земель (територій);
- ◆ інструменти обмеження обігу земель;
- ◆ інструменти регулювання оформлення земельної ділянки;
- ◆ інструменти, які опосередковано впливають на оформлення земельної ділянки;
- ◆ фінансові інструменти регулювання земельних відносин.

**!** Аналіз недоліків правового регулювання виявив, що майже половина проблем (**33 з 67 проблем**) свідчать про відсутність досягнення мети інструментами державного регулювання (Див. Додатки).

Базуючись на класифікаторі недоліків регулювання, можна зробити висновок, що проблеми оформлення земельної ділянки обумовлені такими основними недоліками правового регулювання:

- ◆ **неякісний опис процедури реалізації інструменту** (недоліки верифікації земель, нормопроекування, проблеми реалізації інструментів, відсутність процедури оскарження та проблеми визначення/дотримання строків) (причина появи **23 проблем**);
- ◆ **значна дискреція положень земельного законодавства** (наслідок для **12 проблем**);
- ◆ **застарілість земельного законодавства**, у зв'язку із виявленням нових обставин земельних відносин (стала причиною **12 проблем**).

### ДЕТАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ ПРО ВИДИ НЕДОЛІКІВ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ, ЯКІ ІДЕНТИФІКОВАНІ ШЛЯХОМ ЗАСТОСУВАННЯ КЛАСИФІКАТОРА

№	НАЙМЕНУВАННЯ НЕДОЛІКУ РЕГУЛЮВАННЯ, ЩО ПРИЗВЕЛО ДО ВИЯВЛЕНОЇ ПРОБЛЕМИ	КІЛЬКІСТЬ НЕДОЛІКІВ	ВІДСОТОК НЕДОЛІКІВ (%)
1	Процедура містить надмірну дискрецію	12	17,9
2	З'явилися додаткові фактори, що обумовили виникнення проблеми	10	14,9
3	Не було здійснено необхідних організаційних заходів (не вжито запланованих заходів, не проведено необхідне інформаційне, організаційне або методологічне забезпечення)	7	10,4
4	Допущені помилки при нормопроекуванні	6	9,0
5	Не було здійснено необхідних адміністративних заходів (не створено орган, не передано функції/повноваження)	5	7,5
6	Процедура передбачає необхідність отримання рішення колегіального органу	4	6,0
7	Процедура не передбачає права на адміністративне оскарження рішень	4	6,0

8	Процедура не передбачає чітких строків чи часта практика недотримання строків	4	6,0
9	Інструмент перестав бути актуальним, тому витрати на утримання перестали бути виправданими	4	6,0
10	Регулювання не досягає мети через те що обраний інструмент є надмірно жорстким	3	4,5
11	Обраного інструменту не достатньо для досягнення мети	2	3,0
12	Інструмент завдає шкоду системі верифікації	2	3,0
13	Не можливо визначити, чи досягає регулювання мети	2	3,0
14	Регулювання завдає шкоду системі захисту права власності	1	1,5
15	Одночасно застосовані інструменти, що нейтралізують позитивний вплив один одного	1	1,5
<b>Всього:</b>		<b>67</b>	<b>100%</b>

Детально було проаналізовано **21** інструменти регулювання оформлення земельної ділянки.

На основі аналізу, пропонується, **21** інструмент (з яких **4** реалізуються у формі електронних послуг), перетворити у **14** інструментів, всі з яких трансформувати в електронні послуги.

## ДЕТАЛЬНИЙ ОПИС ТРАНСФОРМАЦІЇ ЧИННИХ ІНСТРУМЕНТІВ РЕГУЛЮВАННЯ

№	ЧИННИЙ ІНСТРУМЕНТ РЕГУЛЮВАННЯ ОФОРМЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ		РЕЗУЛЬТАТ ЗМІНИ ЧИ ПРИПИНЕННЯ ІНСТРУМЕНТУ У РАЗІ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОПОЗИЦІЙ ЦІЄЇ ЗЕЛЕНОЇ КНИГИ	
	НАЗВА ІНСТРУМЕНТУ	ФОРМА ПРОЦЕДУРИ	НАЗВА ІНСТРУМЕНТУ ТА ДЕЯКІ ОСОБЛИВОСТІ ЙОГО ЗАСТОСУВАННЯ	ФОРМА ПРОЦЕДУРИ
1	Дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки	Паперова	Дозвіл на проектування земельної ділянки	Паперова та електронна
2	Довідка з державної статистичної звітності про наявність земель та розподіл їх за власниками земель, землекористувачами, угіддями	Паперова	Припинений інструмент	–
3	Погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки територіальним органом Держгеокадастру	Електронна	Припинений інструмент	–
4	Погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки органом охорони культурної спадщини	Паперова	Погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки органом охорони культурної спадщини	Паперова та електронна
5	Погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки органом містобудування та архітектури	Паперова	Погодження проектною земельної ділянки органом містобудування та архітектури	Паперова та електронна
6	Погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки органом охорони навколишнього природного середовища	Паперова	Погодження проектною земельної ділянки органом охорони навколишнього природного середовища	Паперова та електронна
7	Погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки органом виконавчої влади з питань лісового господарства	Паперова	<b>Погодження проектною земельної ділянки органом лісового господарства</b> Відомості про всі лісові землі оцифровані та знаходяться у відкритому доступі у мережі Інтернет у крупному масштабі.	Паперова та електронна
8	Погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки органом виконавчої влади з питань водного господарства	Паперова	<b>Припинений інструмент.</b> Відомості про всі водні об'єкти та їх водоохоронні зони оцифровані та знаходяться у відкритому доступі у мережі Інтернет у крупному масштабі.	–
9	Державна експертиза землевпорядної документації	Паперова	Припинений інструмент	–
10	Державна реєстрація земельної ділянки у Державному земельному кадастрі.	Паперова	<b>Припинений інструмент.</b> Реєстрація земельної ділянки проводиться під відповідальність інженера-землевпорядника та розпорядника земель. Впроваджений інститут страхування ризиків землевпорядників.	–
11	Дозвіл на проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки	Паперова	Припинений інструмент	–
12	Експертна грошова оцінка земельної ділянки	Паперова	Без суттєвих змін	Паперова та електронна
13	Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку	Паперова та електронна	Без суттєвих змін	Паперова та електронна
14	Витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки.	Паперова та електронна	<b>Припинений інструмент.</b> Відомості про нормативну грошову оцінку земельної ділянки містяться у витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку.	–

№	ЧИННИЙ ІНСТРУМЕНТ РЕГУЛЮВАННЯ ОФОРМЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ		РЕЗУЛЬТАТ ЗМІНИ ЧИ ПРИПИНЕННЯ ІНСТРУМЕНТУ У РАЗІ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОПОЗИЦІЙ ЦІЄЇ ЗЕЛЕНОЇ КНИГИ	
	НАЗВА ІНСТРУМЕНТУ	ФОРМА ПРОЦЕДУРИ	НАЗВА ІНСТРУМЕНТУ ТА ДЕЯКІ ОСОБЛИВОСТІ ЙОГО ЗАСТОСУВАННЯ	ФОРМА ПРОЦЕДУРИ
15	Земельні торги	Паперова	Земельні торги проводяться <b>в електронній формі</b>	Електронна
16	Рішення про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, в тому числі у зв'язку із зміною її цільового призначення	Паперова	Без суттєвих змін	Паперова та електронна
17	Рішення про передачу у приватну власність чи у користування земельних ділянок із земель державної або комунальної власності	Паперова	Без суттєвих змін	Паперова та електронна
18	Нотаріальне посвідчення договорів (угод) із земельними ділянками	Паперова	<b>Без суттєвих змін.</b> Електронні договори без явки сторін застосовуються тільки у випадку коли після укладення договору, у продавця все ще залишається у власності не менше одного житлового будинок або квартири	Паперова та електронна
19	Державна реєстрація речового права на земельну ділянку	Паперова та електронна	<b>Без суттєвих змін.</b> Скасовується потреба у поданні заяви та сплаті адміністративного збору, якщо реєстрацію проводить нотаріус у зв'язку із посвідченням нотаріального договору (угоди) із земельною ділянкою	Паперова та електронна
20	Затвердження технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості)	Паперова	<b>Рішення про зміну місця розташування земельної ділянки.</b> Для земель комунальної власності, якщо рада протягом <b>2</b> місяців не розглядає подані документи, рішення по ним зобов'язаний прийняти місцевий голова	Паперова та електронна
21	Погодження продажу іноземним юридичним особам земельної ділянки державної або комунальної власності	Паперова	Припинений інструмент	–
<b>Всього інструментів – 21, з яких трансформовано в електронну форму 4.</b>			<b>Всього інструментів – 14. Всі мають бути трансформовані в електронну форму.</b>	

## 4 | ЗЕМЕЛЬНА РЕФОРМА ТА ПОЛІТИКИ В СФЕРІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

### 4.1

#### ЗЕМЕЛЬНА РЕФОРМА

Постанова Верховної Ради УРСР «Про земельну реформу» від 18.12.1990 № 563-XII, проголошувала, що завданням земельної реформи є перерозподіл земель з одночасною передачею їх у приватну та колективну власність, а також у користування підприємствам, установам і організаціям з метою створення умов для рівноправного розвитку різних форм господарювання на землі, формування багатокладної економіки, раціонального використання та охорони земель. Ця постанова до цього часу є чинною.

Починаючи з 1990 року, завдання земельної реформи стало предметом активної полеміки експертів. В подальшому, різні зміни у земельному законодавстві сплутали розуміння мети земельної реформи у громадськості. Починаючи 2000-х роках, багатьом стейкхолдерам стало важко відповісти на питання про цілі, строки, етапи та заходи земельної реформи, як певної системної діяльності.

! На даний час земельну реформу найчастіше пов'язують із ініціативами щодо «відкриття» ринку сільськогосподарських земель, але таке сприйняття земельної реформи не може назвати загально визнаним серед професійної спільноти.

Для того, щоб стисло висвітлити мінімальну інформацію про земельну реформу, її історію розвитку можливо поділити на **три** періоди, календарне розмежування між якими є досить умовне.

**Перший період – з 1990 року по 2015 рік.** Метою земельної реформи стає трансформація державної власності на землю у приватну власність. Ця реформа проводиться для того щоб прискорити розвиток ринкової економіки і підвищити зацікавленість фізичних та юридичних осіб у підприємницькій діяльності. Після прийняття Конституції України закріплюється розуміння комунальної власності на землю. Для того щоб упорядкувати облік державних, комунальних та приватних, цей період супроводжується створенням електронних кадастрово-реєстраційних систем, основний функціонал яких впроваджений до середини 2015 року.

У 2015 році половина всіх земель України стала перебувати у приватній власності (**314 тис. км<sup>2</sup>**), а потенційно можливими для приватизації залишались **90 тис. км<sup>2</sup>** земель. На даний час, можна констатувати, що мета земельної реформи 90-х років досягнута. Для того щоб поставити декларативну крапку у цьому процесі, потрібно припинити дію зазначеної постанови Верховної Ради України. Для того щоб більш значуще заявити про завершення земельної реформи 90-х років – важливо суттєво скоротити інститут безоплатної приватизації земель громадянами України.

**Другий період (з 2015 та по даний час).** У цей період широка спільнота юристів та економістів звернули увагу на інструмент державного регулювання, який забороняв власникам сільськогосподарських земель, які утворені у результаті паювання сільськогосподарських підприємства, відчужувати такі земельні ділянки. Цей інструмент найчастіше неформально називають «Мораторієм на продаж сільськогосподарських земель».

За період з 1992 по 2015 роки у власності громадян сфокусувалось **202 тис. км<sup>2</sup>** таких земель, що складає **третину** всіх земель України. Під впливом таких обсягів, економісти стали розглядати відміну мораторію, як можливість ще одного



поштовху у розвитку ринкової економіки, а громадські активісти – як рух за захист прав власності на землю сільського населення.

В свою чергу, політики ще з 2005 року усвідомили, що протидія у відміні мораторію є дуже корисною з електоральної точки зору, та значна частина їх використовує таку активність для одержання додаткових голосів перед виборами.

Більшість стейкхолдерів сходяться на тому, що перш ніж відмінити мораторій на продаж с-г земель, необхідно прийняття новий закон «Про обіг земель сільськогосподарського призначення», який міститиме перелік нових, не таких жорстких інструментів державного регулювання обігу с-г земель. Всі ініціативи, пов'язані із відміною мораторію на продаж с-г земель та прийняттям закону України «Про обіг земель сільськогосподарського призначення», стали пов'язувати із «земельною реформою».

**Третій період (перспективний).** Після відкриття та стабілізації ринку сільськогосподарських земель, земельна реформа, як діяльність може не завершитись, а винайти нову мету та завдання. Як приклад, можуть ще більше посилитись ініціативи про передачу різних земель із державної власності у комунальну власність у складі реформи «децентралізації» і вони трансформуються у нову мету земельної реформи. Також, можливий варіант, коли існуватиме потреба об'єднати значну кількість окремих ініціатив щодо зміни земельних відносин у один напрям роботи, який можуть іменувати «земельною реформою».

Для полегшення сприйняття та більш чіткого розуміння суспільством земельної реформи на сучасному етапі її розвитку та у майбутньому, пропонується висвітлювати її зміст у формі переліку політик та стану їх реалізації органами державної влади. Такий підхід узгоджуватиметься із спрямуванням реформи державної служби, яка передбачає розгортання роботи директоратів у міністерствах. Згідно із постановою Кабінету Міністрів України від 18.08.2017 №644, директорати у міністерствах працюватимуть над формуванням державної політики, її моніторингом, оцінюванням, розробленням пропозицій щодо її продовження або коригування. Якщо директорати зміцняться та проявлять себе як активні та дієздатні структури, формування політик у сфері земельних відносин також залежатиме від їх діяльності. Для зручності директоратів та стейкхолдерів, всі політики у сфері земельних відносин можливо об'єднувати у напрям «земельна реформа».

У наступному розділі цієї зеленої книги зроблена спроба описати сучасний перелік політик у сфері земельних відносин і запропонований узагальнений перелік політик, які доцільно розглянути як пропозицію до форми написання та викладення земельної реформи в Україні.

## ПОЛІТИКА ДЕРЕГУЛЯЦІЇ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН ТА ОПТИМІЗАЦІЇ ПРОЦЕДУРИ ОФОРМЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Як цілеспрямована діяльність органів державної влади, на даний час в Україні відсутня політика щодо спрощення оформлення земельних ділянок.

До 2008 року, ініціатива органів державної влади була спрямована на усунення колізій та прогалин у законодавстві, що регулює земельні відносини. Внаслідок чого, процедура оформлення земельних ділянок тільки ускладнювалась. Після 2008 року, у проектах нормативно-правових актів органів державної влади у сфері земельних відносин, одночасно простежуються як ініціативи направлені на дерегуляцію, так і на впровадження нового регулювання щодо оформлення земельних ділянок. Причому такі ініціативи можливо спостерігати навіть у одному проекті нормативно-правового акта.

За останні **10** років серед органів державної влади простежується розуміння того, що якщо процедура оформлення земельної ділянки спрощується в одній частині, необхідно придумати компенсаторії ускладнення в іншій частині. Такі ускладнення зазвичай обґрунтовуються необхідністю захисту прав та інтересів громадян, громад, охороною ґрунтів чи потребою у розвитку землеустрою та кадастру.

*Наприклад, проект закону Держгеокадастру «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо підвищення прозорості при погодженні документації із землеустрою та врегулювання інших питань у сфері землеустрою» від 23.10.2017 передбачає припинення застосування «Довідки з державної статистичної звітності про наявність земель та розподіл їх за власниками земель, землекористувачами, угіддями» і одночасно посилює відповідальність за відсутність межових знаків земельної ділянки, які у більшості випадків для земельних ділянок не встановлені або знищені.*

При такому підході, навряд чи вдасться спростити оформлення земельної ділянки. Хоча в іноземних країнах, принцип компенсаторів, навіть використовують на користь дерегуляції. Зазвичай це відбувається шляхом встановлення правила, коли для впровадження одного нового інструменту державного регулювання, орган державної влади зобов'язаний припинити дію від **2-ох** до **5-ти** вже існуючих інструментів державного регулювання.

Реально політика спрощення процедури оформлення земельної ділянки зможе бути реалізована тільки у випадку реального бажання це зробити у органів державної влади. В іншому випадку, навіть за умови затвердження концепції та плану заходів, є значний ризик того, що одні інструменти державного регулювання трансформуються у інші, більш заплутані.

У разі запровадження державної політики щодо дерегуляції земельних відносин та оптимізації процедури оформлення земельної ділянки, органам державної влади важливо визначитись із:

- ◆ основою проблемою, на вирішення якої має бути спрямована політика;
- ◆ причинами основної проблеми;
- ◆ метою політики;
- ◆ способом виміру рівня досягнення мети.

**Опис основної проблеми**, на вирішення якої має бути спрямована політика, та її причин, викладений у підрозділі 2.3 цієї зеленої книги.

**Мету політики** можливо сформулювати як: «максимально можливе спрощення комплексної процедури оформлення земельної ділянки, без підвищення ризиків незаконного заволодіння нею».

**Досягнення мети пропонується вимірювати у кількості:**

- ◆ **паперових документів**, які формуються та використовуються при оформленні земельної ділянки, які можливо звести лише до **1-го** обов'язкового паперового документа, за допомогою якого зберігатиметься історія земельної ділянки;
- ◆ **контактів** при оформленні земельної ділянки із посадовими особами та виконавцями робіт, який повинно бути на первинному ринку не більше **4-ох**, а на вторинному ринку – не більше **3-ох**;
- ◆ **фактичного часу** при оформленні земельної ділянки на первинному ринку не більше **2,5** місяців, а на вторинному ринку не більше **1-2** днів;
- ◆ **інструментів державного регулювання**, яких повинно бути не більше **12** (за кожним з них одночасно із паперовою процедурою має існувати електронна он-лайн послуга).

Для досягнення мети пропонується:

- 1) Розробити та затвердити концепцію державної політики дерегуляції земельних відносин.
- 2) Розробити, затвердити та реалізувати план заходів щодо дерегуляції земельних відносин та оптимізації процедури оформлення земельної ділянки.
- 3) Розробити та прийняти проект закону щодо дерегуляції найбільш неприйнятних інструментів державного регулювання оформлення земельних ділянок.

При розробці та реалізації концепції, плану заходів та проекту закону рекомендується використати пропозиції, викладені у цій зеленій книзі. Строк дії концепції пропонується вставити на **5** років. Плани заходів розробляти кожний рік та переглядати кожне півріччя. Заходи щодо спрощення оформлення земельної ділянки пропонується визначити щодо кожного інструменту державного регулювання.

Завдяки реалізації політики, протягом **5-ти** років, очікується позитивна динаміка її вирішення, зменшення масштабу та гостроти проблеми.

У висновках цієї зеленої книги, пропонується більш детальний перелік заходів, які важливо здійснити для того, щоб політика щодо спрощення процедури оформлення земельної ділянки стала цілеспрямованою та системною роботою органів державної влади. Якщо викладені пропозиції будуть підкріплені дійсним бажанням спростити процедуру оформлення земельної ділянки, їх цілком можливо буде реалізувати за **3-4** роки, а не за **5-7** років.

У разі відсутності реальної політики спрощення процедури оформлення земельної ділянки, простежується сценарій, коли ініціативи дерегуляції земельних відносин виникатимуть та реалізовуватимуться досить хаотично, без моніторингу наслідків такої дерегуляції. Існуватимуть окремі проекти правових актів щодо спрощення оформлення земельних ділянок, по яких простежуватимуться такі риси:

- ◆ проекти не узгоджені та конкурують між собою;
- ◆ по кожному із проектів не вдається дійти згоди групам політичного впливу, внаслідок чого проекти довгий час не приймаються;
- ◆ проекти виконавчої влади містять компенсатори припинення інструментів державного регулювання чи інструменти трансформуються таким чином, що стають ще більш заплутаними.

## ІНШІ ПОЛІТИКИ У СФЕРІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

Якщо прослідкувати за ініціативами органів державної влади у сфері земельних відносин, можливо виокремити серед них достатньо стійкі у часі види робіт, спрямовані на вирішення конкретних проблем, які можна ідентифікувати як «державні політики».

Незалежно від суб'єктів та команд, які ініціювали політики, всі їх види у сфері земельних відносин, що виявлені за останні 3 роки, узагальнені у нижчевикладену таблицю. У якості обґрунтування наявності у реальному житті цих політик, зазначені посилання на нормативно-правові акти, їх проекти чи інші офіційні державні заходи.

НАЗВА ДЕРЖАВНОЇ ПОЛІТИКИ	ПРОБЛЕМА, НА ВИРІШЕННЯ ЯКОЇ СПРЯМОВАНА ПОЛІТИКА	ОБґРУНТУВАННЯ НАЯВНОСТІ ДЕРЖАВНОЇ ПОЛІТИКИ
1. Відкриття ринку сільськогосподарських земель	Припинення обмеження громадян України – власників сільськогосподарських земель розпоряджатися нею. Таке обмеження є причиною проблеми одержання ними додаткового капіталу для господарської діяльності завдяки відчуженню чи іпотеці сільськогосподарських земельних ділянок.	Пункт 125 Плану дій Уряду на 2018 рік, затвердженого розпорядженням Кабінету Міністрів України від 28.03.2018 № 244-р та проект закону «Про обіг земель сільськогосподарського призначення» від 13.12.2016 № 5535.
2. Передача земель із державної у комунальну власність об'єднаних територіальних громад	Проблема неефективності рішень на обласному чи районному рівнях щодо розпорядження землями державної власності. Користь від яких не одержують мешканці громад за місцерозташуванням таких земель.	Пункт 127 Плану дій Уряду на 2018 рік, затвердженого розпорядженням Кабінету Міністрів України від 28.03.2018 № 244-р, проект закону «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розширення повноважень органів місцевого самоврядування з управління земельними ресурсами та посилення державного контролю за використанням і охороною земель» від 31.03.2016 № 4355, Стратегія удосконалення механізму управління в сфері використання та охорони земель с-г призначення державної власності та розпорядження ними, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 07.06.2017 № 413, розпорядження Кабінету Міністрів України від 31.01.2018 № 60-р «Питання передачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності у комунальну власність об'єднаних територіальних громад». Веб-ресурс із даними про передачу земель – <a href="https://otg.land.gov.ua/">https://otg.land.gov.ua/</a> .
3. Передача земельних ділянок учасникам антитерористичної операції у межах норм безоплатної приватизації	Військова агресія Росії по відношенню до України. Для підвищення бойового духу військових – захисників України проводиться робота щодо забезпечення реалізації ними права на безоплатну приватизацію с-г земельних ділянок.	Стратегія удосконалення механізму управління в сфері використання та охорони земель с-г призначення державної власності та розпорядження ними, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 07.06.2017 № 413. Станом на 04.07.2018 Головними управліннями Держгеокадастру в областях передані у власність учасникам антитерористичної операції <b>102471</b> земельної ділянки. Визначена покривна схема дій для передачі земельних ділянок учасникам антитерористичної операції.
4. Оновлення нормативної грошової оцінки сільськогосподарських земель	Несправедливе визначення грошової оцінки сільськогосподарських земель внаслідок застарілих даних про стан ґрунтів та про природно-сільськогосподарське районування.	Постанова Кабінету Міністрів України від 07.02.2018 № 105 «Про проведення загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України», постанова Кабінету Міністрів України від 16.11.2016 № 831 «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення», наказ Мінагрополітики від 23.05.2017 № 262 «Про затвердження Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення».

НАЗВА ДЕРЖАВНОЇ ПОЛІТИКИ	ПРОБЛЕМА, НА ВИРІШЕННЯ ЯКОЇ СПРЯМОВАНА ПОЛІТИКА	ОБҐРУНТУВАННЯ НАЯВНОСТІ ДЕРЖАВНОЇ ПОЛІТИКИ
5. Відновлення контролю за використанням та охороною земель	Значна кількість порушень земельного законодавства (у першому півріччі 2017 року виявлено <b>1 090</b> порушень).	Постанова Кабінету Міністрів України від 14.01.2015 № 15 «Про Державну службу геодезії, картографії та кадастру», проект закону «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розширення повноважень органів місцевого самоврядування з управління земельними ресурсами та посилення державного контролю за використанням і охороною земель» від 31.03.2016 № 4355, постанова Кабінету Міністрів України від 22.07.2016 № 482 «Про внесення змін до постанов Кабінету Міністрів України», розпорядження Кабінету Міністрів України від 30.11.2016 № 910-р «Деякі питання Державної служби з питань геодезії, картографії та кадастру».
6. Вдосконалення регулювання топографо-геодезичної діяльності	Відсутність актуальних топографо-геодезичних карт та планів по більшості територій України і застарілість регулювання геодезичних вишукувань по відношенню до сучасних технологій геодезичних вимірювань.	Проект закону «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність», інші проекти наказів Мінагрополітики та постанов Кабінету Міністрів України у цій сфері.
7. Дореформування інституту колективної власності на землю та створення умов для дооформлення земельних часток (паїв)	Спори із землями колективної власності та земельними частками (паями) довго та складно вирішувати, оскільки діюче законодавство відносини із цими об'єктами у необхідному обсязі не врегулює.	Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні».
8. Зменшення ризиків рейдерського захоплення підприємств та земель	Проблема рейдерського захоплення с-г підприємств та земельних ділянок.	Проект закону «Про внесення змін до Земельного кодексу України та деяких інших законодавчих актів щодо протидії рейдерству» від 14.03.2018 № 8121.
9. Підвищення ефективності земельних торгів на передачу державних с-г земель в оренду	Проблема низького розміру орендної плати власникам с-г земельних ділянок.	Стратегія удосконалення механізму управління в сфері використання та охорони земель с-г призначення державної власності та розпорядження ними, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 07.06.2017 № 413, та Порядок реалізації пілотного проекту з проведення електронних земельних торгів, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 21.06.2017 № 688.
10. Створення та вдосконалення електронних послуг у сфері земельних відносин	Проблеми довготривалості та корупційності безпосередніх контактів при наданні адміністративних послуг у сфері земельних відносин.	Концепція розвитку системи електронних послуг в Україні, затверджена розпорядженням Кабінету Міністрів України від 16.11.2016 № 918-р.
11. Вдосконалення, наповнення та забезпечення достовірності Державного земельного кадастру	Відсутність відомостей про <b>3 млн</b> земельних ділянок, значна кількість атрибутивних та топологічних помилок у відомостях про земельні ділянки, що містяться у Державному земельному кадастрі, а також помилково внесених відомостей про земельну ділянку до Державного земельного кадастру, що призводить до скарг та спорів.	Постанова Кабінету Міністрів України від 23.12.2015 № 1115 «Про внесення змін до Порядку ведення Державного земельного кадастру» та Проект закону «Про внесення змін до Земельного кодексу України та деяких інших законодавчих актів щодо протидії рейдерству» від 14.03.2018 № 8121.
12. Створення Національної інфраструктури геопросторових даних	Низький рівень наявності, актуальності, узгодження та взаємодії геопросторових даних порівняно із іноземними країнами, що негативно відображається у різних сферах розвитку України, в тому числі в частині рішень щодо земель.	Проект закону «Про Національну інфраструктуру геопросторових даних» від 23.01.2018 № 7523.



НАЗВА ДЕРЖАВНОЇ ПОЛІТИКИ	ПРОБЛЕМА, НА ВИРІШЕННЯ ЯКОЇ СПРЯМОВАНА ПОЛІТИКА	ОБҐРУНТУВАННЯ НАЯВНОСТІ ДЕРЖАВНОЇ ПОЛІТИКИ
13. Інвентаризація земель державної власності	Виділення земельних ділянок у приватну власність або в оренду громадянам або фізичним особам без відома державних органів, підприємств та установ, які є або вважають себе користувачами таких земель.	Пункти 1, 26, 34 розпорядження Кабінету Міністрів України від 05.10.2016 803-р «Деякі питання запобігання корупції в міністерствах, інших центральних органах виконавчої влади».
14. Боротьба з деградацією земель	Зниження продуктивності с-г земель внаслідок ерозії ґрунтів та незадовільного стану меліоративних систем. Щорічні збитки с-г виробників від деградації земель оцінюються Мінприроди у <b>20 млрд грн.</b>	Розпорядження Кабінету Міністрів України від 30.03.2016 № 271-р «Про затвердження Національного плану дій щодо боротьби з деградацією земель та опустелюванням».

Більшість вище перерахованих політик позитивно або нейтрально сприймаються суспільством та професійною спільнотою. Тільки деякі з них пропонуються повністю або частково переорієнтувати за своїм спрямуванням, оскільки вони не виправдовують себе або активність по них йде в розріз з іншими задекларованими політиками. Серед таких політик можна назвати:

НАЗВА ДІЮЧОЇ ДЕРЖАВНОЇ ПОЛІТИКИ	НАЗВА АЛЬТЕРНАТИВНОЇ ДЕРЖАВНОЇ ПОЛІТИКИ	ОБҐРУНТУВАННЯ ВПРОВАДЖЕННЯ АЛЬТЕРНАТИВНОЇ ДЕРЖАВНОЇ ПОЛІТИКИ
15. Оновлення нормативної грошової оцінки сільськогосподарських земель	Відкритість та зручність одержання даних про грошову оцінку та вартість земельних ділянок	<p>Аргументи, що оновлення нормативної грошової оцінки необхідно, оскільки місцеві бюджети недоодержують надходжень від плати за землю – не сприймаються, як суто позитивні, адже це означає збільшення податкового навантаження на місцевих мешканців (землевласників) та бізнес.</p> <p>Оскільки задекларовано, що сільськогосподарських землі за межами населених пунктів потрібно передати у комунальну власність об'єднаних територіальних громад, то менш ресурс затратно було б для держави передати ОТГ та органам місцевого самоврядування повноваження із замовлення нормативної грошової оцінки таких сільськогосподарських земель, а не проводити її повномасштабно на території всієї України. Принаймні для того, щоб орган місцевого самоврядування міг самостійно визначитись – чи потрібно йому оновлювати нормативну грошову оцінку сільськогосподарських земель.</p> <p>Разом з тим, для того щоб набувачі прав на земельні ділянки орієнтувались у розмірах нормативної грошової оцінки, а органи місцевого самоврядування (як замовники) штучно не підвищували нормативну грошову оцінку таких земель, пропонується запровадити як для сільськогосподарських земель, так і для земель населених пунктів:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● відкритість та зручність одержання даних про нормативну грошову оцінку земель за допомогою електронних сервісів;</li> <li>● автоматичний розрахунок, відкритість та зручність перегляду та одержання відомостей про нормативну грошову оцінку земельної ділянки;</li> <li>● процедуру досудового опротестування нормативної грошової оцінки земель, якщо власник або користувач земельної ділянки виявить підстави, що нормативна грошова оцінка земель проведена із помилками;</li> <li>● процедуру змін до нормативної грошової оцінки окремих територій земель, якщо власник або користувач виявить, що вихідні дані, які використовувались для нормативної грошової оцінки земель змінились.</li> </ul>



НАЗВА ДІЮЧОЇ ДЕРЖАВНОЇ ПОЛІТИКИ	НАЗВА АЛЬТЕРНАТИВНОЇ ДЕРЖАВНОЇ ПОЛІТИКИ	ОБҐРУНТУВАННЯ ВПРОВАДЖЕННЯ АЛЬТЕРНАТИВНОЇ ДЕРЖАВНОЇ ПОЛІТИКИ
		<p>Також, актуальними залишаються ініціативи щодо опублікування відомостей про:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● експертну грошову оцінку земельної ділянки;</li> <li>● ринкову ціну земельної ділянки (яка зазначається у договорі);</li> <li>● розмір орендної плати за земельну ділянку (який зазначається у договорі).</li> </ul> <p>Ініціативи щодо опублікування відомостей експертної та нормативної грошової оцінки земель (земельних ділянок) у мережі Інтернет можливо об'єднати у один напрям політики – «Відкритість та зручність одержання даних про грошову оцінку та вартість земельних ділянок».</p>
<p>16. Відновлення контролю за використанням та охороною земель</p>	<p>Забезпечення чіткого розподілу відповідальності, трансформація адміністративної відповідальності у дієву цивільну відповідність у сфері земельних відносин</p>	<p>Повноваження органів у сфері контролю за використанням та охороною земель щодо виявлення та складання протоколів про адміністративні правопорушення використовують різні суб'єкти, у більшості випадків не для охорони земель, а у якості інструменту під час земельно-майнових спорів. Часто з метою для того, щоб заволодіти необхідною земельною ділянкою.</p> <p>При оформленні земельної ділянки відповідальність розпоршується серед великої кількості осіб, які приймають участь у такій процедурі. Виявити основного порушника у такій ситуації досить важко, оскільки підозрювані вказують на різних осіб на різних етапах оформлення земельної ділянки.</p> <p>Пропонується відповідальність при оформленні земельної ділянки чітко розподілити між розпорядником земель, землевпорядником та набувачем земельної ділянки. В свою чергу, адміністративну відповідальність трансформувати у цивільну правову таким чином, що власник земельної ділянки міг самостійно зрозуміти, яким чином він може здійснити розрахунок нанесених йому збитків у разі порушення його прав на земельну ділянку. Більш детально ці пропозиції викладені у розділі 3.5 цієї зеленої книги.</p>
<p>17. Вдосконалення регулювання топографо-геодезичної діяльності</p>	<p>Реформування топографо-геодезичної та картографічної діяльності під потреби користувачів та виконавців</p>	<p>Підготовка нових нормативно-правових актів у сфері топографо-геодезичної та картографічної діяльності розпочалась із поступовим залученням до цієї ініціативи виконавців робіт у цій сфері. Але до цього часу не вивчалась думка реальних користувачів таких робіт. Наприклад органи містобудування та архітектури, архітектори, будівельники, інженери комунальних підприємств є користувачами таких продуктів як топографічні плани. Геодезисти та землевпорядники є користувачами відомостей про державну геодезичну мережу. Картографи використовують інші картографічні матеріали у якості вихідного матеріалу. Без таких досліджень, запропоновані інструменти державного регулювання у цій сфері можуть більше зашкодити, ніж бути корисними. У зв'язку з чим, перш ніж приймати розроблені проекти нормативно-правових актів у сфері топографо-геодезичної та картографічної діяльності доцільно дослідити пропозиції користувачів результатів геодезичних, топографічних та картографічних робіт.</p>
<p>18. Підвищення ефективності земельних торгів на передачу державних с-г земель в оренду</p>	<p>Запровадження виключно електронних земельних торгів</p>	<p>Оскільки задекларовано, що с-г землі державної власності будуть передані до комунальної власності ОТГ, не зрозуміло навіщо витратити ресурс органів державної влади щоб забезпечити ефективність земельних торгів, коли у майбутньому такі земельні торги мають проводити об'єднані територіальні громади.</p> <p>Замість цих робіт пропонується сконцентрувати роботи у напрямку підвищення прозорості земельних торгів та можливості залучення до них більшої кількості осіб, що в свою чергу підвищить їх ефективність. Швидко та найкраще це вбачається зробити шляхом запровадження виключно електронних земельних торгів.</p>

НАЗВА ДІЮЧОЇ ДЕРЖАВНОЇ ПОЛІТИКИ	НАЗВА АЛЬТЕРНАТИВНОЇ ДЕРЖАВНОЇ ПОЛІТИКИ	ОБҐРУНТУВАННЯ ВПРОВАДЖЕННЯ АЛЬТЕРНАТИВНОЇ ДЕРЖАВНОЇ ПОЛІТИКИ
19. Інвентаризація земель державної власності	Забезпечення повноти, достовірності та відкритості даних про всі землі, земельні ділянки, їх власників та користувачів.	<p>Протягом останніх років ініціативи щодо інвентаризації земель державної власності виникали на державному рівні у МОН, Міноборони, Мінкультури, Мінприроди, Держлісагентства та на місцевому рівні у обласних державних адміністраціях, органів місцевого самоврядування та об'єднаних територіальних громад. Активність із інвентаризації земель цих суб'єктів не можна повноцінно назвати державною політикою. Оскільки вона не узгоджена між цими суб'єктами та у тендерних умовах на проведення інвентаризації земель, вони зазначають різні характеристики таких робіт. Причому не можна однозначно стверджувати, що результати такої інвентаризації будуть внесені до Державного земельного кадастру. Цілком імовірно, що матеріали інвентаризації залишаться у їх замовників без відкритого та зручного доступу до них громадськості.</p> <p>У зв'язку із цим, пропонується на центральному рівні розробити зміни до нормативно-правових актів, програми та методичні документи щодо інвентаризації земель, які будуть підібрані під інтереси різних видів замовників та їх потреб і одночасно дозволяти переглянути найбільш повно результати інвентаризації земель, після їх внесення до Державного земельного кадастру.</p> <p>Якщо така політика буде визначена актуальною та реалізуватиметься, для того щоб вона не дублювалась із політикою «Вдосконалення, наповнення та забезпечення достовірності Державного земельного кадастру» доцільно останню змінити на «Вдосконалення Державного земельного кадастру під потреби користувачів», мета якої полягатиме у вдосконаленні видів даних, робіт та сервісів у складі Державного земельного кадастру у найбільш необхідний та зручний спосіб для користувачів. В свою чергу, цей вид політики актуально об'єднати із політикою «Створення та вдосконалення електронних послуг у сфері земельних відносин».</p>
20. Боротьба з деградацією земель	Створення умов за яких власники та користувачі земель будуть зацікавлені не допустити її деградацію.	<p>Закони України «Про охорону земель» та «Про меліорацію земель» містяться значну кількість декларативних норм, які на практиці не реалізуються.</p> <p>Рівень висвітлення інформації про виконання <a href="#">Національного плану дій щодо боротьби з деградацією земель та опустелюванням, який затверджений розпорядженням Кабінету Міністрів України від 30.03.2016 № 271-р</a>, не дає можливості однозначно зрозуміти рівень користі таких робіт для стейкхолдерів.</p> <p>В цілому, системні та постійні заходи органів державної влади, які спрямовані на боротьбу з деградацією земель мають ризик бути неефективними у зв'язку із тим, що виконавці таких заходів будуть у більшій мірі зацікавлені витратити бюджетні кошти, а ніж створити постійно діючі механізми та умови, які запобігатимуть деградації земель. Навіть навпаки, чим більше буде деградованих земель, тим більше у їх структурних підрозділів та підрядників буде шанс одержати на державне фінансування.</p> <p>Тому спрямування цієї політики пропонується переорієнтувати таким чином, щоб приватні землевласники та орендарі земельних ділянок були зацікавлені у збереженні та підвищенні якісними характеристик земель після реалізації такої державної політики.</p>

За результатами узагальнення пропозицій стейкхолдерів, пропонується вищезазначений перелік політик у сфері земельних відносин доповнити такими:

НАЗВА ДЕРЖАВНОЇ ПОЛІТИКИ	ПРОБЛЕМА, НА ВИРІШЕННЯ ЯКОЇ СПРЯМОВАНА ПОЛІТИКА	ОБҐРУНТУВАННЯ ДОЦІЛЬНОСТІ ВПРОВАДЖЕННЯ ДЕРЖАВНОЇ ПОЛІТИКИ
21. Припинення безоплатної приватизації земельних ділянок	Наявність механізму безоплатної приватизації земель є однією із головних причин корупції у сфері земельних відносин.	<p>При існуючих темпах приватизації земель, кількість територій в Україні, які можливо приватизувати повністю закінчиться упродовж <b>6-10</b> років. Існування одночасно процедур платної та безоплатної приватизації спричиняє конфлікти між суб'єктами, які бажають їх реалізувати по одних і тих же землях. У засобах масової інформації викриття випадків корупції у сфері земельних відносин найчастіше пов'язано із рішеннями про безоплатну приватизацію земельних ділянок чи про передачу с-г земельних ділянок в оренду.</p> <p>Пропонується, припинити дію інституту безоплатної приватизації земельних ділянок крім випадків:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● коли приватизується земельна ділянка під вже збудованим та введеним в експлуатацію житловим будинком;</li> <li>● коли приватизується земельна ділянка учасником антитерористичної операції.</li> </ul>
22. Врегулювання адміністративно-територіальний устрою	Проблеми із визначенням меж адміністративно-територіальних одиниць є причиною значної кількості земельних спорів. В свою чергу, на вирішення проблем із визначенням меж адміністративно-територіальних одиниць впливає ситуація із адміністративною реформою та децентралізацією.	<p>Станом на 01.07.2017 кількість населених пунктів, межі яких визначені з 1991 року за допомогою проектів землеустрою, становить <b>1385</b> одиниць. Внесено інформацію до Державного земельного кадастру про <b>485</b> адміністративно-територіальних одиниць. Беручи до уваги, що в Україні понад <b>30 тис.</b> адміністративно-територіальних одиниць, кількість внесених даних про них до земельного кадастру становить <b>1,6%</b>.</p> <p>З однієї сторони, ці роботи не активно проводяться оскільки процедура визначення меж адміністративно-територіальній одиниці довготривала та складна з точки зору погодження та затвердження таких меж. Із іншої сторони, такі роботи не проводяться у зв'язку з тим, що до кінця не зрозуміло, що буде у результаті реформи децентралізації. В свою чергу, не визначеність меж адміністративно-територіальних одиниць у крупному масштабі спричиняє умови за яких:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● по одній і тій самій території приймають рішення про передачу у приватну власність чи у користування різні органи державної влади чи місцевого самоврядування;</li> <li>● виникають спори щодо розпорядження землями між органами державної влади та/або органами місцевого самоврядування.</li> </ul> <p>Для вирішення проблематики пропонується:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● доопрацювати та прийняти <b>проект закону України «Про засади адміністративно-територіального устрою України»;</b></li> <li>● спростити процедуру визначення меж адміністративно-територіальній одиниці.</li> </ul> <p>Для спрощення процедури погодження меж адміністративно-територіальній одиниці пропонується:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● дозволити визначати межі адміністративно-територіальній одиниці камеральними методами по межі індексно-кадастрової карти;</li> <li>● відображати документи про погодження та затвердження адміністративно-територіальній одиниці у відкритому доступі на <b>Публічній кадастровій карті;</b></li> <li>● передбачити погодження меж адміністративно-територіальній одиниці за замовченням, що фіксується автоматично у веб-ресурсі;</li> <li>● дозволити визначення меж адміністративно-територіальній одиниці частково – по окремих лініях (по яких одержані погодження від суміжних органів державної влади та місцевого самоврядування).</li> </ul>

НАЗВА ДЕРЖАВНОЇ ПОЛІТИКИ	ПРОБЛЕМА, НА ВИРІШЕННЯ ЯКОЇ СПРЯМОВАНА ПОЛІТИКА	ОБҐРУНТУВАННЯ ДОЦІЛЬНОСТІ ВПРОВАДЖЕННЯ ДЕРЖАВНОЇ ПОЛІТИКИ
23. Реформування землеустрою під потреби користувачів та виконавців робіт	Вимушеність фізичних та юридичних осіб замовляти землепорядні роботи, досягнення результату яких можливо здійснити більш швидше та дешевше за умови зміни законодавства.	<p>Види землепорядних робіт можливо реформувати із урахуванням розвитку сучасних технологій, потреб виконавців та користувачів таких робіт.</p> <p>Наприклад:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● роботи із розроблення, погодження та затвердження паперових проектів землеустрою щодо встановлення (зміни) адміністративно-територіальних одиниць, формування земельних ділянок, встановлення меж окремих територій, обмежень та режимоутворюючих об'єктів, робочі проекти землеустрою можливо повністю трансформувати у зручні електронні сервіси та документи;</li> <li>● проекти землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь трансформувати у стимули податкових пільг у разі впровадження та опублікування у відкритому доступі переліку даних та сервісів цифрового землеробства;</li> <li>● роботи із розроблення, погодження та затвердження схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, проектів землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб, проектів землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів та проектів, планів земельно-господарського устрою населеного пункту, об'єднавши із видами містобудівної документації, можливо перетворити у дійсно корисні види документацій із просторового планування.</li> </ul>
24. Уніфікація даних та документацій про просторові об'єкти	Дублювання даних та документацій про землі та території у сферах земельних відносин та містобудування, що призводить до скарг, спорів та корупції.	<p>Види категорій земель, цільового та функціонального призначення (використання) земель (територій), угідь, опису об'єктів місцевості, опису нерухомості важливо уніфікувати для того, щоб по цих видах даних не виникали скарги, спори, затрати часу та коштів у різних груп стейкхолдерів. Причому, ця проблема стосується всіх, без перебільшення, стейкхолдерів зазначених у цій зеленій книзі.</p>
25. Оптимізація процедури оформлення земельної ділянки	Значна кількість інструментів державного регулювання земельних відносин та складність процедури оформлення земельної ділянки, що стають одною із головних причин порушень земельного законодавства та корупції.	<p>Під час підготовки цієї зеленої книги виявлено 79 інструментів державного регулювання земельних відносин, які певним чином обмежують їх обсяг та інтенсивність і, тим самим, негативно впливають на економічний розвиток України.</p> <p>Проблема складності оформлення земельної ділянки обумовлює в Україні виникнення таких проблем як:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● довготривалість оформлення земельної ділянки;</li> <li>● високий рівень корупції у сфері земельних відносин;</li> <li>● запутаність процедури оформлення земельної ділянки;</li> <li>● непрозорість процедури оформлення земельної ділянки;</li> <li>● збитки добросовісного набувача ділянки від ініціатив її експропріації.</li> </ul> <p>Більш детальна інформація про причини та наслідки проблеми складності оформлення земельної ділянки викладена у розділі 2.3 цієї зеленої книги.</p> <p>Заходи, які пропонується реалізувати у рамках політики «Оптимізація процедури оформлення земельної ділянки» зазначені у висновку цієї зеленої книги.</p>

НАЗВА ДЕРЖАВНОЇ ПОЛІТИКИ	ПРОБЛЕМА, НА ВИРІШЕННЯ ЯКОЇ СПРЯМОВАНА ПОЛІТИКА	ОБҐРУНТУВАННЯ ДОЦІЛЬНОСТІ ВПРОВАДЖЕННЯ ДЕРЖАВНОЇ ПОЛІТИКИ
26. Забезпечення прозорості плати за землю	Нерівні умови для громадян та бізнесу, за яких одні учасники відносин сплачують земельний податок та орендну плату, а інші – не сплачують. Внаслідок чого місцеві бюджети недотримують надходжень.	<p>Проблеми на шляху побудови Державного земельного кадастру та складність адміністрування сплати земельного податку (окремо для фізичних осіб, окремо для юридичних осіб та включення земельного податку до складу єдиного податку) утворили умови за яких фіскальна служба та органи місцевого самоврядування не можуть у повному обсязі відслідкувати рівень сплати земельного податку землевласниками. У 2017 році надходження від земельного податку до місцевих бюджетів становили <b>9,3 млрд грн</b>. Фахівці оцінюють існуючий рівень ухилення від сплати земельного податку у <b>1,3 млрд грн</b>.</p> <p>Для вирішення цієї проблематики пропонується забезпечити інформаційну взаємодію Державного земельного кадастру, програмного забезпечення та баз даних Фіскальної служби України таким чином щоб у відкритому доступі у мережі Інтернет:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• виявляти боржників сплати земельного податку у розрізі земельних ділянок та їх власників;</li> <li>• опублікувати рівень земельного податку на різні види земель у розрізі регіонів України.</li> </ul>
27. Підвищення ефективності просторового планування	Вимушеність органів місцевого самоврядування, фізичних та юридичних осіб замовляти розроблення містобудівної документації, яка не сприяє розвитку населених пунктів (їх земель та територій). Це також пов'язано із проблемами реалізації календарних планів, програм, бюджетів, концепцій та стратегій центральних органів виконавчої влади та регіонів, які мають вплив на розвиток територій.	<p>За відгуками представників органів місцевого самоврядування, розроблення та застосування містобудівної документації в деякій мірі завдає більш ускладнень, ніж сприяє розвитку населених пунктів.</p> <p>Роботи із оцінки рівня практичного застосування тих чи інших складових частин містобудівної документації, видів даних чи запроєктованих територій – не проводяться.</p> <p>Не менш складна ситуація із рівнем оцінки та реалізації різних бюджетів, планів, програм, стратегій та концепцій, які мають вплив на розвиток територій, хоча у своєму складі і не містять графічних матеріалів.</p> <p>У зв'язку із чим пропонується:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• провести оцінку рівня корисності різних даних містобудівної документації для її користувачів;</li> <li>• проаналізувати зв'язок та рівень реалізації проектних рішень містобудівної документації із іншими найпоширенішими бюджетами, планами, програмами та стратегіями;</li> <li>• оптимізувати та змінити містобудівну документацію та інші види державного та місцевого планування в залежності від потреб їх користувачів.</li> </ul> <p>Реалізацію цієї політики пропонується зв'язати із політикою реформування галузі землеустрою.</p>
28. Оптимізація та підвищення ефективності моніторингу у сфері земельних відносин	Надмірне обтяження органів державної влади по збору та узагальненню інформації про стан територій, земель та земельних відносин, яка часто дублюється чи не використовується. Внаслідок чого на роботу державних службовців не обґрунтовано витрачаються державні кошти.	<p>Різні органи державної влади збирають різні види відомостей про стан територій, земель та земельних відносин, які у наступному не часто використовуються та, зазвичай є надлишковими трудовитратами державних службовців. Такі види відомостей збираються на виконання:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Положення про моніторинг земель, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 20.08.1993 № 661;</li> <li>• Порядку реалізації Пілотного проекту щодо проведення моніторингу земельних відносин, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 23.08.2017 № 639;</li> <li>• Інструкції із заповнення форм адміністративної звітності з кількісного обліку земель, затвердженої наказом Мінрегіону від 30.12.2015 № 337;</li> <li>• Порядку проведення містобудівного моніторингу, затвердженого наказом Мінрегіону від 01.09.2011 № 170;</li> <li>• Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051.</li> <li>• інших видів адміністративної та статистичної звітності.</li> </ul> <p>Для вирішення цієї проблематики пропонується: оптимізувати види даних у сфері земельних відносин; при врегулюванні збору виду даних обов'язково зазначати для якої цілі вона збирається та якими суб'єктами повинна використовуватись; автоматизувати збір та аналітику інформації.</p>

## ГАЛУЗИ СУСПІЛЬНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ, ЯКІ ВПЛИВАЮТЬ НА ПРОЦЕС ОФОРМЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Серед галузей суспільної діяльності<sup>1</sup>, які впливають на бізнес-процес оформлення земельної ділянки, виділені:

- ◆ дистанційне зондування землі;
- ◆ топографо-геодезична та картографічна діяльність;
- ◆ землеустрій;
- ◆ містобудівна діяльність;
- ◆ кадастрово-реєстраційна діяльність;
- ◆ геоінформатика;
- ◆ ріелторська діяльність та девелопмент;
- ◆ оціночна діяльність;
- ◆ нотаріальна діяльність;
- ◆ юридична діяльність.

У більшості з цих галузей є свої ринки товарів та послуг, види підприємств, правова база, регулятори, фахівці та їх громадські об'єднання, навчальні заклади для підготовки фахівців, наукові установи чи окремі наукові праці та навіть професійні свята. Земельні ділянки та відомості про них є важливим об'єктом для цих галузей діяльності, але робота із земельними ділянками не охоплює у повному обсязі жодну з них. Під час навчання фахівців за цими галузями, операції із земельними ділянками для них висвітлюється лише як частина учбового матеріалу.

Кожен із цих видів суспільної діяльності через стейкхолдерів має вплив на процедуру оформлення земельної ділянки шляхом:

- ◆ активності фахівців у органах державної влади, які трансформують свої профільні знання у практики роботи та правила;
- ◆ популяризації ідей через публікації у засобах масової інформації, конференції, наради та навчання;
- ◆ застосування та поширення технологій, техніки та програмних продуктів;
- ◆ лобювання своїх бізнес-інтересів через нові нормативно-правові та розпорядчі акти, інструменти державного регулювання, державні закупівлі.

Вплив перерахованих галузей суспільної діяльності може як спрощувати, так і ускладнювати оформлення земельних ділянок. У цій зеленій книзі не будуть комплексно описані всі види впливу цих галузей на розвиток земельних відносин, але будуть зазначені деякі перспективи розвитку технологій цих галузей. Фокус на висвітленні технологій, пояснюється тим, що їх розвиток спроможний стати суттєвим поштовхом для оптимізації державного регулювання оформлення земельних ділянок. Одночасно важливо розуміти, що зміна державного регулювання, так само може сприяти розвитку нових технологій, якщо їх застосування допускається законодавством.

<sup>1</sup> Для потреб цього дослідження, під термінологією «галузь суспільної діяльності» мається на увазі сфера суспільних відносин, за переважно загальноновизнаним напрямом спеціалізації, у якій існує господарська, адміністративна, навчальна та/або наукова діяльність.



Крім перерахованих галузей суспільної діяльності, вплив яких спрямований на всі види земель, можна окремо виділити такі види діяльності як: сільське господарство, будівництво та обслуговування об'єктів енергетики; будівництво та обслуговування об'єктів транспортної інфраструктури, лісове господарство, видобуток корисних копалин.

Ці галузі так само як і вищезазначені мають суттєвий вплив на зміну процедур оформлення, розпорядження та використання окремих видів земель. Опис цих видів діяльності та їх кейсів не міститься у цій зеленій книзі, оскільки інформація про ці види діяльності викладена у інших зелених книгах BRDO, з якими можна ознайомитись за посиланням – <https://regulation.gov.ua/dialogue>.

## **Види галузей та вплив їх технологій на бізнес-процес**

**Дистанційне зондування землі (ДЗЗ)** – спостереження поверхні Землі авіаційними і космічними засобами, оснащеними різноманітними видами знімальної апаратури. ДЗЗ проводиться за допомогою супутникової зйомки, аерофотозйомки із літаків, а також зйомки малими літальними апаратами (дронами). У результаті ДЗЗ, замовник одержує космоснімки чи аерофотознімки поверхні землі, які у наступному трансформуються у ортофотоплани.

Зазвичай космоснімки використовуються для зйомки значних територій площ та створення ортофотопланів у малому масштабі від 1:10 000 до 1:100 000. Аерофотозйомка крупними літальними апаратами застосовуються для створення ортофотопланів значних площ територій у більш крупному масштабі від 1:500 до 1:10 000. Аерофотозйомка малими літальними апаратами застосовується для ортофотопланів незначної площі у найбільш крупному масштабі від 1:50 до 1:2000.

Проведення робіт з ДЗЗ на рівні закону чітко не врегульовані. Державне космічне агентство України розробило [проект закону «Про державне регулювання у сфері дистанційного зондування Землі»](#), але здебільшого він спрямований на регулювання космоснімки на території України і активної роботи щодо його адвокації не проводиться.

При оформленні земельних ділянок ортофотоплани застосовуються для того, щоб переглянути вихідну інформацію про об'єкти місцевості по території із якої буде відводитись земельна ділянка, а також під час перевірки відомостей про проектну земельну ділянку на відповідність об'єктам місцевості. Чим більш чітке зображення об'єктів місцевості у крупному масштабі і чим більш актуальний ортофотоплан, тим частіше його використовують для прийняття рішень щодо формування земельної ділянки. Приклади ортофотопланів можливо переглянути в мережі Інтернет на [Публічній кадастровій карті](#) чи у [Містобудівному кадастрі міста Києва](#).

Сучасними методами зйомки можливо забезпечити створення ортофотопланів із точністю до **5 см** на місцевості. Така точність дозволяє визначати координати проектних земельних ділянок камеральними методами. Технологія дозволяє землевпорядникам при проектуванні земельних ділянок не виїжджати на місцевість для польових робіт.

Разом з тим, така практика робіт вважається не офіційною. Її застосування піддається значній критиці із сторони геодезистів, які працюють у містах, оскільки топологічні помилки місцерозташування земельних ділянок у населених пунктах, можуть негативно впливати на рішення щодо будівництва інженерної та транспортної інфраструктури. В свою чергу, за межами населених пунктів така технологія суттєво скорочує трудовитрати землевпорядників, якщо на земельній ділянці відсутні об'єкти нерухомості та не неї не впливають різні режимиутворюючі об'єкти.

**Топографо-геодезична і картографічна діяльність** – наукова, виробнича і управлінська діяльність, спрямована на визначення параметрів фігури, гравітаційного поля Землі, координат точок земної поверхні та їх змін у часі, створення і використання державної геодезичної і гравіметричної мереж України, мережі постійно діючих станцій супутникового спостереження, топографічних, тематичних карт (планів), створення та оновлення картографічної основи для державних кадастрів, банків (баз) геопросторових даних та геоінформаційних систем (*стаття 1 закону України «Про топографо-геодезичну та картографічну діяльність»*).

Ця діяльність насамперед виражається у формі робіт із визначення координат об'єктів місцевості та проектних об'єктів (земельних ділянок, будівель та споруд), відновлення пунктів геодезичної мережі, створення та трансформації систем координат, створення та оновлення тематичних та топографічних карт та планів.

Проблеми із доступом до даних про пункти державної геодезичної мережі, наявність декількох видів систем координат одночасно у практиці, незавершеність переходу до використання УСК-2000, відсутність актуальної картографічної особи Державного земельного кадастру стали та продовжують бути причиною значної кількості топологічних помилок місцерозташування земельних ділянок. Зауваження до землепорядної документації в частині додержання законодавства про топографо-геодезичну діяльність від територіальних органів Держгеокадастру у 2017 році складала **26%** від загальної кількості зауважень.

За останніми анонсами виробників геодезичного обладнання, у найближчому майбутньому, для визначення координат земельної ділянки достатньо буде мати мобільний пристрій із радіоприймачем, який для визначення координат із високою точністю використовуватиме супутниковий зв'язок. Такі виміри не вимагатимуть закупівлі дорогого геодезичного обладнання, що зменшить собівартість геодезичних робіт для проектування земельної ділянки.

**Землеустрій** – сукупність соціально-економічних та екологічних заходів, спрямованих на регулювання земельних відносин та раціональну організацію території адміністративно-територіальних одиниць, суб'єктів господарювання, що здійснюються під впливом суспільно-виробничих відносин і розвитку продуктивних сил (*стаття 1 закону України «Про землеустрій»*).

Формування земельних ділянок здійснюється за допомогою правил напрацьованих у галузі землеустрою. Земельні ділянки формуються на підставі таких документацій із землеустрою як:

- ◆ проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки;
- ◆ технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) земельної ділянки;
- ◆ технічна документація із землеустрою щодо проведення інвентаризації земель.

Теоретично, попередні матеріали документації із землеустрою на території адміністративно-територіальних одиниць повинні слугувати вихідною інформацією для формування земельних ділянок. На практиці це відбувається рідко. За наявності матеріалів, у якості вихідної інформації можуть використовуватись:

- ◆ проекти формування та встановлення меж сільських, селищних рад;
- ◆ проекти землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних одиниць;
- ◆ проекти внутрішньогосподарського устрою колгоспів чи радгоспів;
- ◆ проекти розпаювання державних та колективних сільськогосподарських підприємств.

З 1999 року, поряд із паперовою землепорядною документацію розпочинає розвиватись технології щодо підготовки електронних документів із відомостями про земельні ділянки.

Останнім часом, все більше з'являється пропозицій щодо відмови від паперової землепорядної документації та повного переходу до використання лише електронних документів, а відомості про проектні земельні ділянки відображати на [Публічній кадастровій карті](#) окремим геоінформаційним шаром.

Непомітно для самих спеціалістів із землеустрою, землепорядкування на землях с-г призначення поступово змінюється на новий напрям роботи такий як «Цифрове землеробство» та E-farming. Згідно із пунктом 11.4 [Цифрової адженди України](#), «цифрове (точне) землеробство» – напрям менеджменту в агрономії, що базується на застосуванні «цифрових» технологій, нових технічних засобів, і передбачає здійснення технологічних заходів з вирощування рослин з урахуванням просторової неоднорідності поля. Для цього напрямку менеджменту характерне використання геоінформаційних систем, глобального позиціонування, бортових комп'ютерів, управлінських і виконавських механізмів, здатних диференціювати способи обробітку, норми внесення добрив, хімічних меліорантів і засобів захисту рослин.

**Містобудівна діяльність** – це цілеспрямована діяльність державних органів, органів місцевого самоврядування, підприємств, установ, організацій, громадян, об'єднань громадян по створенню та підтриманню повноцінного життєвого середовища, яка включає прогнозування розвитку населених пунктів і територій, планування, забудову та інше використання територій, проектування, будівництво об'єктів містобудування, спорудження інших об'єктів, реконструкцію історичних населених пунктів при збереженні традиційного характеру середовища, реставрацію та реабілітацію об'єктів культурної спадщини, створення інженерної та транспортної інфраструктури (*стаття 1 закону України «Про основи містобудування»*).

На формування земельних ділянок суттєвий вплив має такий підвид містобудівної діяльності як розроблення, затвердження та використання містобудівної документації. До видів містобудівної документації, які можуть вплинути на проектні рішення із земельними ділянками можна віднести:

- ◆ схеми планування території районів;
- ◆ схеми планування територій, на які реалізують повноваження сільських, селищних чи міських рад;
- ◆ генеральний план населеного пункту;
- ◆ план зонування території;
- ◆ детальний план території.

В ідеалі, проектні земельні ділянки повинні не суперечити графічним схемам містобудівної документації, а проектні плани графічних матеріалів містобудівної документації не суперечити існуючим категоріям та цільовому призначенню сформованих земельних ділянок. На практиці досягти такого узгодження відомостей не завжди вдається. Найбільш імовірно, що у майбутньому відбуватимуться не одноразові спроби узгодити види даних та робіт у сферах землеустрою та містобудування. Результат таких ініціатив спрогнозувати досить важко.

Також існує прогноз, що у разі активності розвитку геопорталів містобудівних кадастрів, містобудівні документації будуть трансформовані у набори електронних геопросторових даних, які відображатимуться на місцевих геопорталах. Ці набори даних стануть більш оптимізовані для невеликих населених пунктів і більш динамічними для великих населених пунктів. Такий розвиток подій полегшить

узгодження містобудівних геопросторових даних із проектними земельними ділянками. Можливо, по деяким видам об'єктів таких як ліси, водойми, лінії електропередач, парки та сквери взагалі відмовляться від класичної процедури оформлення земельної ділянки та геопросторові відомості по них будуть запозичені із електронних даних, які раніше існували у формі топографічних планів, генеральних планів та детальних планів територій.

**Геоінформатика** – наука, технологія та виробнича діяльність із геопросторовими даними та геоінформаційними системами.

Завдяки розвитку геоінформаційних систем розпочалось активне переведення багатьох видів географічної, статистичної, адміністративної, аналітичної, топографічної, картографічної, землевпорядної та містобудівної інформації у формат електронних карт, які дозволяють швидко змінювати масштаб відображення даних, порівнювати види даних та перемикатись між ними.

Землевпорядники при проектуванні земельних ділянок також використовують різні геоінформаційні системи, де за допомогою електронних карт перевіряють топологію земельної ділянки по відношенню до інших земельних ділянок, об'єктів місцевості та інших геопросторових об'єктів.

Геоінформаційні технології дозволяють оперувати різними видами геопросторових даних, які є важливими при формуванні земельних ділянок: даними про пункти геодезичної мережі; даними про постійно діючі перманентні станції; відомостями про рельєф; об'єкти місцевості; режимоутворюючі об'єкти та обмеження у використанні земель; межі адміністративно-територіальних одиниць; межі червоних ліній населених пунктів; результати зонування території.

За допомогою геоінформаційних технологій можливо відображати відомості про земельні ділянки у формі геоінформаційних шарів, які на даний час не реалізовані або частково реалізовані, а саме це відомості про:

- ◆ проектні та архівні земельні ділянки;
- ◆ ділянки, які знаходяться у різних формах власності;
- ◆ ділянки, які передані у користування;
- ◆ ділянки, які пропонуються для продажу;
- ◆ ділянки, які пропонується передати у власність чи користування за результатами аукціону;
- ◆ вартість земельних ділянок;
- ◆ ділянки, по яких є заборгованість із сплати земельного податку;
- ◆ ділянки, на які накладено обтяження;
- ◆ ділянки, по яких заявлено наявність топологічної помилки.

Відображення зазначених даних про земельні ділянки у формі геоінформаційних шарів значно спрощуватиме пошук необхідної інформації та сприятиме прискоренню земельних відносин.

**Кадастрово-реєстраційна діяльність** – діяльність з реєстрації та упорядкування даних про просторові об'єкти, достовірність яких гарантується державою або місцевим самоврядуванням.

При оформленні земельних ділянок застосовується подвійна система реєстрації. Спочатку реєструється земельна ділянка як об'єкт територіальними органами Держгеокадастру відповідно до [закону України «Про Державний земельний кадастр»](#), а потім на неї реєструється речове право нотаріусами або реєстраторами прав акредитованих суб'єктів згідно із [законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та обтяжень»](#).

До цих пір існують перспективи об'єднання систем земельного кадастру та реєстру прав в одну систему, як мінімум в частині баз даних про земельні ділянки. Письмові пропозиції щодо їх об'єднання виникають найчастіше після переформатування складу Кабінету Міністрів України. У разі реалізації цієї ініціативи, таке об'єднання суттєво вплине на такі інструменти державного регулювання як реєстрація земельних ділянок та реєстрація речового права на земельну ділянку.

**Ріелторська діяльність** – виконувана на постійній основі діяльність із надання фізичним та юридичним особам посередницьких послуг щодо укладення та реалізації договорів (угод) із нерухомістю та правами на неї.

**Девелопмент** – підприємницька діяльність, спрямована на створення або покращення об'єкту нерухомості (будівлі та/або земельної ділянки) для збільшення його вартості та подальшого продажу або передачі у користування.

Ріелторська та девелоперська діяльність не врегульовані на рівні законодавства, але мають шанси на таке врегулювання у зв'язку:

- ◆ бажанням громадських організацій у сфері ріелторської діяльності підвищити свій статус;
- ◆ наявністю тіньового доходу ріелторів, який не оподатковується;
- ◆ активністю ріелторів на ринку нерухомості, які замість допомоги у пошуку нерухомості нав'язують свої послуги посередника;
- ◆ наявності значної кількості територій та нерухомості у центральних частинах населених пунктів, власники або користувачі, яких їх не освоюють та належно не утримують, тим самим негативно впливаючи на естетичну та туристичну привабливість населених пунктів.

На розвиток ріелторських послуг та девелопменту суттєво впливає поява та просування торгівельних, рекламних чи оглядових веб-ресурсів, наприклад таких як <https://www.olx.ua/> чи <https://www.lun.ua/>

**Оціночна діяльність** – діяльність оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності, яка полягає в організаційному, методичному та практичному забезпеченні проведення оцінки майна, розгляді та підготовці висновків щодо вартості майна (*стаття 4 закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні»*).

Роботи з грошової оцінки земельних ділянок мають значні перспективи стати автоматизованими та більш публічними. Вже зараз Держгеокадастр працює над автоматизацією розрахунку нормативної грошової оцінки с-г земель та земель населених пунктів. Мін'юст запроваджує фіксування у реєстрі прав на нерухоме майно ціни продажу нерухомості, а ФДМУ вдосконалює єдину базу даних звітів про оцінку майна.

**Нотаріальна діяльність** – діяльність нотаріусів щодо посвідчення права та фактів, що мають юридичне значення та вчинення інших дій, передбачених [законом України «Про нотаріат»](#).

Після відкриття доступу до Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, нотаріуси одержали можливість проводити досить швидко транзакції із земельними ділянками, за умови якщо відомості про земельні ділянки наявні у відповідних державних електронних системах. Це в свою чергу дозволило швидко перепродати одну і ту ж земельну ділянку між декількома особами. У разі виникнення претензій щодо таких транзакцій у сторонніх осіб, складнощі із вирішення таких спорів існують вже у добросовісного набувача земельної ділянки. Для зменшення таких випадків, існують пропозиції відобразити у відкритому доступі у мережі Інтернет не тільки інформацію про власника земельної ділянки, але й щоб заявник мав можливість



переглянути історію транзакцій із земельною ділянкою та усіх попередніх власників, користувачів та заставодержателів такої ділянки. Таким чином набувач земельної ділянки зможе опосередковано оцінити ризики, які можуть наступити у зв'язку із придбанням земельної ділянки.

Іншим трендом, який притаманний іноземним країнам є оптимізація, формалізація та автоматизація укладення цивільно-правових договорів таким чином, щоб участь нотаріуса у таких транзакціях стала мінімальною або взагалі припинилась. За умови появи такого тренду в Україні, собівартість робіт нотаріуса суттєво зменшиться, що може спричинити зменшення вартості нотаріальних послуг та державного мита.

**Юридична діяльність** – це система юридично значущих, законодавчо регламентованих дій та операцій, спрямована на задоволення публічних і приватних інтересів. С точки зору господарської діяльності, це види робіт та послуг щодо створення, зміни та застосування правових норм з метою реалізації та захисту прав фізичних осіб, юридичних осіб та спільнот.

При оформленні земельних ділянок юридична діяльність виражається у формах консультацій та підготовки проектів документів (рішень та договорів). Правоохоронна та судова юридична діяльність зазвичай з'являється після або під час оформлення земельних ділянок з метою захисту прав та інтересів власників, користувачів або набувачів земельних ділянок.

На процедуру оформлення земельних ділянок, також суттєво впливає правотворча діяльність. З однієї сторони, юристи допомогли врегулювати земельних відносини таким чином, щоб зменшити кількість прогалин та колізій у законодавстві. Завдяки напрацьованому законодавству, громадяни та юридичні особи можуть реалізувати своє право на землю. З іншої сторони, законодавство до цих пір може містити значну кількість декларативних положень та дискрецій і, одночасно, бути заплутаним та складним для реалізації. Наприклад, [Земельний кодекс України](#) містить значну кількість положень, які важко реалізувати на практиці щодо безоплатної приватизації земель, землеустрою та охорони земель. В той же час, Земельний кодекс містить **32** посилання про необхідність вирішувати ті чи інші питання у судовому порядку. При поданні документів до суду, для вирішення земельних спорів, заявники плутаються у видах судового процесуального законодавства (адміністративному, цивільному, господарському), а судді при прийнятті рішень плутаються у дискреціях земельного законодавства.

За допомогою юридичної діяльності у земельному законодавстві можливо:

- ◆ оптимізувати види інструментів державного регулювання земельних відносин;
- ◆ оптимізувати види прав користування, які дублюють один одного (право постійного користування, оренди, суперфіцій, емфітевзис, сервітут);
- ◆ кодифікувати нормативно-правові акти;
- ◆ зменшити кількість відсилок до суду та врегулювати досудові процедури оскарження рішень органів державної влади та органів місцевого самоврядування;
- ◆ уніфікувати види даних та форм документів, які використовуються при оформленні земельних ділянок.



## **Перспективи розвитку галузей, які впливають на бізнес-процес**

Галузі суспільної діяльності розвиваються зусиллями окремих суб'єктів чи їх команд. Серед таких суб'єктів можна виділити органи державної влади, органи місцевого самоврядування, окремі їх профільні структурні підрозділи, підприємства, наукові та навчальні заклади, громадські організації та окремих громадських діячів. Умовно всіх цих суб'єктів можна поділити на дві групи: консервативні та прогресивні.

Прогресивні суб'єкти спрямовані на самовдосконалення та вдосконалення оточуючих осіб. Вони невинно навчаються та навчають інших, змінюють культуру та підходи у роботі свого колективу, застосовують нові технології, експериментують. Часто трапляється, що такі особи захоплені своєю галуззю діяльності та активно бажають приймати участь у її трансформації. Навіть якщо нововведення звужує їх галузь діяльності, вони все одно використовують нововведення щоб бути лідерами змін чи віднайти для себе новий напрям діяльності («Блакитні океани»).

Консервативні суб'єкти працюють за зарекомендованими технологіями, орієнтуючись на культуру попередніх поколінь. Вони цінують свою галузь діяльності, але не зацікавлені у її істотних змінах. Якщо нововведення буде корисним для широкого кола осіб, але створюватиме нові виклики перед консерваторами, вони можуть проявити значну активність та заблокувати нововведення. Разом з тим, якщо галузь поступово втрачатиме свою популярність, консервативні суб'єкти все одно не здійснюватимуть суттєвих змін у своїй діяльності.

Якщо суб'єктом є юридична особа, віднесення її до консервативних чи прогресивних залежить від спрямованості їх керівників та трудового колективу. В залежності від кадрових змін, статус окремих суб'єктів може різко змінюватись на протилежний. Найбільш часто таке явище можливо спостерігати у органах влади, органах місцевого самоврядування, державних підприємствах, їх структурних підрозділах та громадських організаціях. У представників приватного бізнесу цей процес відбувається більш повільно, але має більш стійкіший характер у часі. Виявити прогресивних суб'єктів можливо спостерігаючи за їх рівнями менеджменту, технічного та програмного забезпечення, доходу, спрямованості до навчання; внутрішньої та зовнішньої комунікації. Разом з тим, слід пам'ятати, що такий поділ є досить умовний. Один і той же суб'єкт може проявляти з різних питань одночасно ознаки як прогресивного, так і консервативного.

У більшості із вищеперерахованих галузей суспільної діяльності, є свої прогресивні та консервативні суб'єкти. У разі об'єднання зусиль декількох прогресивних суб'єктів, відбуваються більш інтенсивні кроки трансформації галузі, ніж коли кожен з них діє самостійно.

Найбільші перспективи для розвитку галузей полягають не у їх науковому поглибленні, а у практичному пошуку інтересів користувачів на стику різних галузей. В тому числі, це стосується їх впливу на процедуру оформлення земельної ділянки. Наприклад, співпраця представників галузей землеустрою та містобудівної діяльності, дозволило б утворити більш узгоджений та корисний для третіх осіб вид робіт із просторового планування, який би слугував єдиним джерелом даних для формування земельних ділянок. Співпраця кадастровиків (реєстраторів) із ріелторами дозволило б утворити програмні продукти на державному API, які б були більш зручними для набувачів та відчужувачів.

Такі приклади ще можливо наводити для інших суміжних галузей суспільної діяльності. У формі нижчевикладеної схеми більш систематизовано зазначені декілька прикладів того, як взаємодія та розвиток суміжних галузей впливатиме на бізнес-процес оформлення земельної ділянки.

НАЗВА ГАЛУЗІ СУСПІЛЬНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ	ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ ГАЛУЗЕЙ У РЕЗУЛЬТАТІ ВЗАЄМОДІЇ ЇХ СУБ'ЄКТІВ	РЕЗУЛЬТАТ ВПЛИВУ ГАЛУЗІ НА ОФОРМЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ
Дистанційне зондування землі	Більш швидше та дешевше розробляти топографічні карти та плани	Більше точної та актуальної інформації на картах та планах для використання під час оформлення земельних ділянок
Топографо-геодезична та картографічна діяльність		
Землеустрій	Створення єдиних підходів зонування та просторового планування	Спрощення одержання вихідних даних про зонування та просторове планування
Містобудівна діяльність		
Кадастрово-реєстраційна діяльність	Створення нових даних, шарів та сервісів про об'єкти кадастру чи реєстрації	Менше ризиків при оформленні ділянок для їх набувачів та власників інших ділянок
Геоінформатика		
Ріелторська діяльність та девелопмент	Більш зручна інформація про ринкові ціни та результати грошової оцінки	Менше витрат на пошук та оцінку земельних ділянок
Оціночна діяльність		
Нотаріальна діяльність	Збільшення видів нотаріальних послуг та приватних нотаріусів	Зменшення витрат на нотаріальні послуги із земельними ділянками
Юридична діяльність		

## 5 | ЗАГАЛЬНІ ВИСНОВКИ ТА ОСНОВНІ ПРОПОЗИЦІЇ, ЯКІ ВІНОСЯТЬСЯ ЗА РЕЗУЛЬТАТАМИ ДОСЛІДЖЕННЯ ЗЕЛЕНОЇ КНИГИ

Однією із основних проблем у сфері земельних відносин є складність оформлення земельної ділянки. Щороку ця проблема стосується **600-800 тис.** фізичних та юридичних осіб в Україні, які оформлюють близько **1 млн** земельних ділянок. Внаслідок цієї проблеми громадяни витрачають надмірну кількість свого часу та коштів, а для бізнесу ця проблема стала стримуючим фактором у збільшенні доходів та інвестицій.

Як приклад, якщо оформлювати земельну ділянку із земель державної та комунальної власності, учасникам такої процедури потрібно:

- ◆ зібрати та використати **57** різних документів;
- ◆ сумарно витратити близько **8,5** місяців часу;
- ◆ розібратись у застосуванні **20** регуляторних інструментів;
- ◆ стикнутись з різними корупційними схемами (за даними НАБУ, тільки виявлені збитки від яких становлять **450 млн грн** за останні **2,5 роки**).

### Для вирішення проблеми пропонується:

Визначити пріоритетною державну політику за напрямом «Оптимізація процедури оформлення земельної ділянки». Мінагрополітики та Держгеокадастру спільно із Мінрегіоном, Мін'юстом, ФДМУ та Агентством електронного урядування на основі цієї зеленої книги розробити та подати на затвердження до Кабінету Міністрів України:

- ◆ концепцію державної політики оптимізації процедур у сфері земельних відносин (на **5** років);
- ◆ план реалізації державної політики оптимізації процедури сфері земельних відносин (на **1** рік).

План реалізації державної політики дерегуляції у сфері земельних відносин пропонується переглядати та оновлювати кожний рік.

Керівникам структурних підрозділів центральних органів державної влади, від яких залежить формування та реалізація політики, важливо зрозуміти, що оптимізація процедур у сфері земельних відносин, не спрямована на скорочення їх посад, а навпаки вивільняє їх час для більш амбітних та перспективних проектів.

Мету державної політики пропонується сформулювати наступним чином:

«Протягом 5 років:

- ◆ скоротити строк оформлення земельної ділянки із земель державної або комунальної власності до **2,5** місяців та приватної земельної ділянки до **1** робочого дня;
- ◆ скоротити кількість інструментів державного регулювання у сфері земельних відносин до **35**, а кількість інструментів, які застосовуються при оформленні земельної ділянки до **14**;
- ◆ паперовий документообіг при оформленні земельної ділянки повністю замінити на електронний (крім документа, що підтверджує речове право земельну ділянку особи та документа, за допомогою якого зберігається історія операцій із земельною ділянкою)».

Для швидкої оптимізації процедури оформлення земельної ділянки пропонується розробити та прийняти проект закону, у якому передбачити припинення дії таких **6-ти** інструментів державного регулювання:

- ◆ довідки з державної статистичної звітності про наявність земель та розподіл їх за власниками земель, землекористувачами, угіддями;
- ◆ погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки територіальним органом Держгеокадастру;
- ◆ державної експертизи землевпорядної документації;
- ◆ дозволу на проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки;
- ◆ витягу з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки (відомості якого перенести до витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку);
- ◆ погодження продажу іноземним юридичним особам земельної ділянки державної або комунальної власності.

Для цього можливо використати за основу проект закону, підготовлений Офісом ефективного регулювання (BRDO) «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення процедури одержання земельних ділянок у приватну власність чи користування із земель державної та комунальної власності», а також підтримати проект закону, який розробляється у напрямку дерегуляції сфер землеустрою та оцінки земель, представниками проекту USAID «Підтримка аграрного і сільського розвитку».

Інші види інструментів, які застосовуються при оформленні земельної ділянки, пропонується трансформувати в електронні сервіси та оптимізувати з урахуванням рекомендацій, викладених у цій зеленій книзі. До таких інструментів відносяться:

- ◆ дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки;
- ◆ погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки органом архітектури;
- ◆ погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки органами охорони природи;
- ◆ погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки з органом лісового господарства;
- ◆ погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки органом водного господарства;
- ◆ погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки органом охорони культ. спадщини;
- ◆ державна реєстрація земельної ділянки у Державному земельному кадастрі;
- ◆ експертна грошова оцінка земельної ділянки;
- ◆ державна реєстрація речових прав на нерухоме майно (земельну ділянку);
- ◆ земельні торги;
- ◆ рішення про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки;
- ◆ рішення про передачу у власність чи у користування ділянки із земель державної або комунальної власності.

Якщо у регулятора та стейкхолдерів є сумніви щодо припинення чи оптимізації інструменту державного регулювання, доцільно провести більш поглиблене його дослідження. У якості прикладу таких досліджень, можна використати аналіз інструменту «Погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки територіальним органом Держгеокадастру», який викладений у додатку 6 цієї зеленої книги.

Реалізація політики оптимізації процедур, так чи інакше супроводжуватиметься реалізацією інших видів політик у сфері земельних відносин. Деякі із політик за останні 3 роки пропонується змінити, доповнити до них нові види, класифікувати та об'єднати їх у один напрямок земельної реформи. За результатами дослідження, викладеного у розділі 4 цієї зеленої книги, пропонується сфокусувати та активізувати роботу по таких видах державних політик:

- ◆ врегулювання адміністративно-територіального устрою;
- ◆ відкриття ринку с-г земель;
- ◆ передача земель із державної у комунальну власність об'єднаних територіальних громад;
- ◆ передача земельних ділянок учасникам антитерористичної операції у межах норм безоплатної приватизації;
- ◆ припинення безоплатної приватизації земельних ділянок (крім випадків їх передачі учасникам АТО та коли на ділянці вже є збудований житловий будинок);
- ◆ забезпечення чіткого розподілу відповідальності, трансформація адміністративної відповідності у більш дієву цивільно-правову відповідальність у сфері земельних відносин;
- ◆ дерегуляція земельних відносин та оптимізація процедури оформлення земельної ділянки;
- ◆ дореформування інституту колективної власності на землю та створення умов для дооформлення земельних часток (паїв);
- ◆ зменшення ризиків рейдерського захоплення підприємств та земель;
- ◆ забезпечення повноти, достовірності та відкритості даних про всі землі, земельні ділянки, їх власників та користувачів;
- ◆ реформування топографо-геодезичної та картографічної діяльності під потреби користувачів та виконавців;
- ◆ реформування землеустрою під потреби користувачів та виконавців робіт;
- ◆ вдосконалення Державного земельного кадастру під потреби користувачів, створення та вдосконалення електронних послуг у сфері земельних відносин;
- ◆ запровадження виключно електронних земельних торгів;
- ◆ забезпечення відкритості та зручності одержання даних про грошову оцінку та вартість земель та земельних ділянок;
- ◆ забезпечення прозорості плати за землю;
- ◆ створення Національної інфраструктури геопросторових даних;
- ◆ уніфікація даних про просторові об'єкти, оптимізація та підвищення ефективності просторового планування і моніторингу даних про просторові об'єкти;
- ◆ створення умов за яких власники та користувачі земель будуть зацікавлені не допускати її деградацію.

Реалізації політик у земельній сфері, в тому числі політики дерегуляції, можуть сприяти технології, громадська, наукова та навчальна діяльність за такими галузями як:

- ◆ дистанційне зондування землі;
- ◆ топографо-геодезична та картографічна діяльність;
- ◆ землеустрій;
- ◆ містобудівна діяльність;
- ◆ кадастрово-реєстраційна діяльність;
- ◆ геоінформатика;
- ◆ ріелторська діяльність та девелопмент;
- ◆ оціночна діяльність;
- ◆ нотаріальна діяльність;
- ◆ юридична діяльність.

Для того, що більш активно реалізувати політики та створювати умови розвитку перерахованих галузей суспільної діяльності, органам державної влади доцільно:

- ◆ бути більш відкритими та налагоджувати співпрацю з проактивними та конструктивно налаштованими стейкхолдерами із цих галузях;
- ◆ залучати спеціалістів із різних галузей для вирішення спільних проблем.

Більш детально про такі заходи викладена інформація у підрозділі 4.4 цієї зеленої книги.

Особливу увагу пропонується приділити реформуванню інституту відповідальності у сфері земельних відносин, а саме:

- ◆ більш чітко визначити хто та що перевіряє під час оформлення земельних ділянок;
- ◆ інститут адміністративної відповідальності трансформувати у більш дієвий інститут цивільно-правової відповідальності;
- ◆ впровадити механізми досудового опротестування негативних рішень по земельних ділянках;
- ◆ інститут державного контролю та нагляду трансформувати у інститут саморегульованого контролю та нагляду;
- ◆ впровадити механізм страхування відповідальності геодезистів та інженерів-землепорядників;
- ◆ впровадити механізм рецензування документацій із землеустрою, топографо-геодезичних матеріалів;
- ◆ здійснити інші заходи, які викладені у підрозділі 3.5 цієї зеленої книги.

Для повної трансформації процедури оформлення земельної ділянки у форму електронного документообігу важливо створити, вдосконалити і забезпечити інформаційну взаємодію державних електронних систем, перелік яких наведений у підрозділі 3.6 цієї зеленої книги. Важливо забезпечити інформаційну взаємодію таким чином, щоб замість паперових документів, передавались відомості про земельну ділянку тільки в електронному вигляді. Робити це рекомендується поступово, трансформуючи кожен паперову процедуру у електронний сервіс.



# ДОДАТКИ

## ДОДАТОК №1 ТЕРМІНОЛОГІЯ (ГЛОСАРІЙ)

У цій зеленій книзі терміни застосовуються у наступному значенні:

**БІЗНЕС-ПРОЦЕС** – будь-яка діяльність, що має вхідний продукт, додає вартість до нього, та забезпечує вихідний продукт для внутрішнього або зовнішнього споживача. У цій зеленій книзі проводиться аналіз тільки одного виду бізнес-процесу: оформлення земельної ділянки.

Оформлення земельної ділянки – діяльність, яка охоплює такі види робіт та послуг:

- ◆ формування земельної ділянки;
- ◆ одержання земельної ділянки у власність чи користування фізичною або юридичною особою.

Якщо земельна ділянка є сформованою, та відбувається тільки передача її у власність чи користування, такі трансакції у цій зеленій книзі також охоплюються поняттям «оформлення земельної ділянки».

**ОФОРМЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ** у цьому дослідженні у більшості випадків розглядається одночасно як бізнес-процес та комплексна процедура.

**ФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ** це діяльність щодо визначення площі та меж земельної ділянки і внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру.

**ІНСТРУМЕНТ РЕГУЛЮВАННЯ** – документ дозвольного характеру, інший обов'язковий документ, правило, обмеження або їх сукупність, що запроваджується для досягнення соціально-економічного або екологічного ефекту. Наприклад у сфері земельних відносин, інструментами є: державна експертиза землевпорядної документації; рішення органу державної влади або органу місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки у власність чи користування; державна реєстрація речового права на земельну ділянку.

**ПРОЦЕДУРА** – передбачена законодавством послідовність дій із земельною ділянкою, відомостями або документами про неї. Процедури тісно пов'язані із інструментами державного регулювання. Якщо є інструмент регулювання, зазвичай є процедура його реалізації. Якщо відсутній інструмент, відсутня процедура його реалізації.

Для того, щоб відрізнити процедуру від інструменту, наводимо приклади процедур, які впливають із зазначених у цьому словнику прикладів інструментів, а саме це: видача висновку державної експертизи землевпорядної документації; прийняття рішення органу державної влади або органу місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки у власність чи користування; проведення державної реєстрації речового права на земельну ділянку.

**КОМПЛЕКСНА ПРОЦЕДУРА** – це вся послідовність дій щодо оформлення земельної ділянки. Комплексна процедура у цьому дослідженні відрізняється від «процедури», тим, що розглядає застосування декількох різних інструментів у певній послідовності, а «процедура» використовується здебільшого як послідовність дій, необхідна для застосування одного окремого інструмента. Приклади комплексних процедур наведені у формі «кейсів» у підрозділі 2.2 цієї зеленої книги, такі як: безоплатна приватизація земельної ділянки; відчуження чи передача у користування приватної земельної ділянки; оформлення земельної ділянки за результатами аукціону.

**ПОЛІТИКА** – дії або бездіяльність органів державної влади чи органів місцевого самоврядування спрямовані на вирішення проблем. Наприклад у сфері земельних відносин, політикою можна назвати: збереження права на безплатну приватизацію земельних ділянок громадянами України; обмеження ринку с-г земель; передача с-г земель із державної до комунальної власності.

**ПРОБЛЕМА** – умова, стан або ситуація, яка породжує незадоволення суспільства (його частини) для зміни якої актуальна реакція із сторони органів державної влади чи місцевого самоврядування. У сфері земельних ресурсів найчастіше озвучують такі проблеми як: корупція при оформленні земельних ділянок; складність, довготривалість та непрозорість оформлення земельної ділянки.

**ЦІЛЬ РЕГУЛЮВАННЯ** – те за для чого передбачено законодавством регулювання земельних відносин. У зеленій книзі авторами здійснена спроба визначити дійсну ціль для кожного інструмента з урахуванням практики його застосування для бізнес-процесу і порівняти її із цілями, які закладені у законодавстві (тексті актів або пояснювальних документах до них).

**ЦІЛЬ ПОЛІТИКИ** – усунути або зменшити причини проблеми суспільства або його частини в Україні. Наприклад, у сфері земельних відносин, можна сформувати такі цілі політики як: надати кожному громадянину України можливість безоплатно отримати земельну ділянку; забезпечити учасників антитерористичної операції земельними ділянками; передати с-г земель із державної власності у власність ОТГ.

Досягнення цілі регулювання чи політики має кількісно вимірюватись. Неможливість кількісно виміряти ціль регулювання або ціль політики свідчить про те, що вони визначені не вірно. Наприклад, ціль політики передачі с-г земель із державної власності до власності ОТГ, визначається у площі земель, які повинні бути передані. За інформацією Держгеокадастру, кількість таких земель становить це **759 тис. гектарів**.

**ЗЕМЕЛЬНА ДІЛЯНКА** – це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами (визначення, яке передбачено у статті 79 Земельного кодексу України). У цій зеленій книзі також зустрічаються такі види земельної ділянки як: майбутня, проектна чи сформована земельна ділянка.

**СФОРМОВАНА ЗЕМЕЛЬНА ДІЛЯНКА** – земельна ділянка, по якій виданий документ, що посвідчує право на неї до 2004 року або відомості про яку внесені до Державного земельного кадастру.

**МАЙБУТНЯ ЗЕМЕЛЬНА ДІЛЯНКА** – земельна ділянка, яка має бути сформована у майбутньому на підставі дозволу органу державної влади чи органу місцевого самоврядування на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки чи технічної документації щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки.

**ПРОЕКТНА ЗЕМЕЛЬНА ДІЛЯНКА** – майбутня земельна ділянка, координати поворотних точок меж якої визначені, але відомості по якій ще не внесені до Державного земельного кадастру.

**ПУБЛІЧНА КАДАСТРОВА КАРТА** – офіційна електронна карта, за допомогою якої відомості про об'єкти Державного земельного кадастру публікуються у відкритому доступі у мережі інтернет. Посилання на Публічну кадастрову карту – <http://map.land.gov.ua/kadastrova-karta>

**РИНОК ЗЕМЕЛЬ** – сукупність всіх транзакцій із земельними ділянками в Україні, при яких обов'язково вимірюється вартість земельної ділянки, а земельні ділянки переходять у власність чи користування від однієї особи до іншої.

**ОБІГ ЗЕМЕЛЬ** – сукупність всіх транзакцій із земельними ділянками в Україні, внаслідок яких земельні ділянки переходять у власність чи користування від однієї особи до іншої.

Обіг земель більш ширше поняття ніж ринок земель. В обіг земель включаються такі транзакції із земельними ділянками, як безоплатна передача земельних ділянок у власність громадян України; передача земельних ділянок із державної у комунальну власність та навпаки; зміна розпорядника земель внаслідок зміни меж населених пунктів. На ринку земель здебільшого враховується транзакції із земельними ділянками, які відбуваються за допомогою цивільно-правових договорів: купівля-продаж, міна, дарування, оренда, суперфіцій, емфітевізис, а також транзакції щодо передачі земельних ділянок у статутний (складений) капітал (фонд) юридичної особи.

**СТЕЙКХОЛДЕР** – фізична або юридична особа, орган державної влади або орган місцевого самоврядування – розпорядник земель, яка зацікавлена у бізнес-процесі оформлення земельної ділянки. У цій зеленій книзі термін стейкхолдер застосовується у вузькому та широкому розумінні.

У вузькому розумінні, стейкхолдери це особи, які безпосередньо приймають участь в оформленні конкретної земельної ділянки. Наприклад це відчужувач та набувач земельної ділянки, землевпорядник, територіальний орган Держгеокадастру, нотаріус.

У широкому розумінні, стейкхолдери – це всі особи зацікавлені в існуванні, функціонуванні та/або трансформації бізнес-процесу оформлення земельної ділянки. Наприклад це наукові та навчальні заклади, громадські

організації, саморегульовані організації, асоціації органів місцевого самоврядування, політичні партії, інші спільноти об'єднані інтересом до земельних відносин.

Для того, щоб відрізнити ці групи осіб, стейкхолдери у вузькому розумінні у цій зеленій книзі іменуються як «учасники транзакції із земельною ділянкою». Стейкхолдери у широкому розумінні іменуються як «стейкхолдери», які в тому числі охоплюють групи (спільноти) осіб учасників транзакцій із земельними ділянками.

**КОНЦЕПЦІЯ ДЕРЖАВНОЇ ПОЛІТИКИ** – документ у якому викладаються основні проблеми певної групи суспільства та шлях їх вирішення через дії або бездіяльність органів державної влади та органів місцевого самоврядування (політику). У якості прикладів можна назвати Концепцію державної політики у сфері захисту прав споживачів на період до 2020 року, затверджену розпорядженням Кабінету Міністрів України від 29.03.2017 №217-р чи Концепцію державної цільової програми розвитку земельних відносин в Україні на період до 2020 року, затверджену розпорядженням Кабінету Міністрів України від 17.06.2009 №743-р.

**КЕЙС** – це один із найпоширеніших та типових прикладів оформлення земельної ділянки, який застосовується в Україні. Приклади кейсів у сфері земельних відносин: безоплатна приватизація земельної ділянки; оформлення земельної ділянки за результатами аукціону; відчуження/одержання приватної земельної ділянки.

**ГАЛУЗЬ СУСПІЛЬНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ** – сфера за певним загально визнаним напрямом спеціалізації у якій існує господарська, адміністративна, навчальна та наукова діяльність.

**ЗЕМЕЛЬНІ ВІДНОСИНИ** – відносини щодо набуття та реалізації прав на землю та земельні ділянки, а також відносини у галузях суспільної діяльності, в частині що істотно впливають на процедуру оформлення земельної ділянки. Орієнтовний перелік таких галузей суспільної діяльності зазначений у підрозділі 4.4 цієї зеленої книги. Наприклад, такими галузями суспільної діяльності є: дистанційне зондування землі, землеустрій, містобудівна діяльність, нотаріальна діяльність, сільське господарство, енергетика.

**ДЕРЖАВНА ЕЛЕКТРОННА СИСТЕМА** – реєстр, кадастр або інша електронна система, яка створена або адаптована для роботи органів державної влади, майнові права на яку чи на результат адаптації якої належать державі. Обов'язковим видом роботи із інформацією державної електронної системи для потреб цієї зеленої книги є облік суб'єктів, об'єктів, дій та подій, який виконують органи державної влади, органи місцевого самоврядування чи акредитовані ними суб'єкти.

## ДОДАТОК №2 ПЕРЕЛІК СКОРОЧЕНЬ

**БТІ** – комунальні бюро технічної інвентаризації та/або приватні інвентаризаторами, які віднесені до категорії зберігачів матеріалів інвентаризації об'єктів нерухомого майна

**ДБН** – Державні будівельні норми

**ДЕРЖВОДАГЕНТСТВО** – Державне агентство водних ресурсів України

**ДЕРЖГЕОКАДАСТР** – Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру

**ДЕРЖЕКОІНСПЕКЦІЯ** – Державна екологічна інспекція України

**ДЕРЖЛІСАГЕНТСТВО** – Державне агентство лісових ресурсів України

**ДЕРЖПРОДСПОЖИВСЛУЖБА** – Державна служба України з питань безпечності харчових продуктів та захисту споживачів

**ДЗЗ** – дистанційне зондування землі

**КВЗУ** – Класифікація видів земельних угідь

**КЕІ** – Київський економічний інститут при Київській школі економіки

**ККУ** – Кримінальний кодекс України

**КМУ** – Кабінет Міністрів України

**КОАТУУ** – Класифікатор об'єктів адміністративно-територіального устрою України

**КУПАП** – Кодексу України про адміністративні правопорушення

**МВС** – Міністерство внутрішніх справ

**МЗП** – обсяг коштів на рівні мінімальної заробітної плати

**МІНАГРОПОЛІТИКИ** – Міністерство аграрної політики та продовольства України

**МІНЕКОНОМРОЗВИТКУ** – Міністерство економічного розвитку і торгівлі України

**МІНОБОРОНИ** – Міністерство оборони України

**МІНПРИРОДИ** – Міністерство екології та природних ресурсів України

**МІНРЕГІОН** – Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства

**МІНФІН** – Міністерство фінансів України

**МОЗ** – Міністерство охорони здоров'я України

**МОН** – Міністерство освіти та науки України

**НАБУ** – Національне антикорупційного бюро України

**НАІС** – Державне підприємство «Національні інформаційні системи»

**ОТГ** – об'єднана територіальна громада

**ПІДМОРАТОРНІ С-Г ЗЕМЛІ** – землі сільськогосподарського призначення на які поширюється заборона на відчуження та зміну цільового призначення пункту 15 Перехідних положень Земельного кодексу України

**С-Г ЗЕМЛІ** – землі сільськогосподарського призначення

**ФДМУ** – Фонд державного майна України

**ЦЕНТР ДЗК** – Державне підприємство «Центр державного земельного кадастру»

## ДОДАТОК №3

### НОРМАТИВНО-ПРАВОВІ АКТИ, ЯКІ РЕГУЛЮЮТЬ ОФОРМЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

№	ЗАКОНИ	РІК ПРИЙНЯТТЯ
1	Земельний кодекс України	2001 рік
2	Цивільний кодекс України	2003 рік
3	Податковий кодекс України	2010 рік
4	Закон України «Про нотаріат»	1993 рік
5	Закон України «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність»	1998 рік
6	Закон України «Про оренду землі»	2003 рік
7	Закон України «Про землеустрій»	2003 рік
8	Закон України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)»	2003 рік
9	Закон України «Про оцінку земель»	2003 рік
10	Закон України «Про державну експертизу землевпорядної документації»	2004 рік
11	Закон України «Про дозвільну систему у сфері господарської діяльності»	2005 рік
12	Закон України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності»	2009 рік
13	Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»	2010 рік
14	Закон України «Про Перелік документів дозвільного характеру у сфері господарської діяльності»	2011 рік
15	Закон України «Про Державний земельний кадастр».	2012 рік
16	Закон України «Про адміністративні послуги».	2013 рік
17	Закон України «Про оцінку впливу на довкілля»	2017 рік

№	АКТИ КАБІНЕТУ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ	ДАТА ПРИЙНЯТТЯ	НОМЕР АКТА
18	Декрет КМУ «Про державне мито»	21.01.1993	7-93
19	Постанова КМУ «Про Порядок визначення і відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам»	19.04.1993	284
20	Постанова КМУ «Про Методику нормативної грошової оцінки земель населених пунктів»	23.03.1995	213
21	Постанова КМУ «Про розміри та Порядок визначення втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, які підлягають відшкодуванню»	17.11.1997	1279
22	Постанова КМУ «Про затвердження Положення про порядок надходження, зберігання, використання та обліку матеріалів Державного картографо-геодезичного фонду України»	22.07.1999	1344
23	Постанова КМУ «Про експертну грошову оцінку земельних ділянок»	11.10.2002	1531
24	Постанова КМУ «Про затвердження Типового договору оренди землі»	03.03.2004	220
25	Постанова КМУ «Про затвердження Типового договору про розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки»	04.03.2004	266
26	Постанова КМУ «Про затвердження Положення про Державний фонд документації із землеустрою»	15.11.2004	1553
27	Постанова КМУ «Про затвердження Порядку реєстрації об'єктів державної експертизи землевпорядної документації та типової форми її висновку»	12.07.2006	974
28	Постанова КМУ «Про затвердження Порядку здійснення розрахунків з розстроченням платежу за придбання земельної ділянки державної та комунальної власності»	22.04.2009	381

№	АКТИ КАБІНЕТУ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ	ДАТА ПРИЙНЯТТЯ	НОМЕР АКТА
29	Постанова КМУ «Деякі питання надання Державною службою з питань геодезії, картографії та кадастру та її територіальними органами адміністративних послуг»	01.08.2011	835
30	Постанова КМУ «Про затвердження Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно» (із змінами 06.06.2018 № 484)	26.10.2011	1141
31	Постанова КМУ «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)»	23.11.2011	1278
32	Постанова КМУ «Про затвердження Порядку проведення інвентаризації земель»	23.05.2012	513
33	Постанова КМУ «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру»	17.10.2012	1051
34	Постанова КМУ «Деякі питання реалізації частини першої статті 12 Закону України «Про топографо-геодезичну та картографічну діяльність»	07.08.2013	646
35	Розпорядження КМУ «Деякі питання надання адміністративних послуг органів виконавчої влади через центри надання адміністративних послуг»	16.05.2014	523-р
36	Постанова КМУ «Деякі питання надання нотаріусам доступу до Державного земельного кадастру»	24.06.2015	457
37	Постанова КМУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»	25.12.2015	1127
38	Постанова КМУ «Деякі питання реалізації пілотного проекту із запровадження принципу екстериторіальності погодження проектів землеустрою щодо відведення земельної ділянки територіальними органами Державної служби з питань геодезії, картографії та кадастру»	31.08.2016	580
39	Постанова КМУ «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення»	16.11.2016	831
40	Постанова КМУ «Деякі питання удосконалення управління в сфері використання та охорони земель сільськогосподарського призначення державної власності та розпорядження ними»	07.06.2017	413
41	Постанова КМУ «Деякі питання реалізації пілотного проекту із запровадження електронних земельних торгів і забезпечення зберігання та захисту даних під час їх проведення» (із змінами від 20.06.2018)	21.06.2017	688
42	Постанова КМУ «Про затвердження Порядку доступу державних реєстраторів прав на нерухоме майно та користування відомостями Державного земельного кадастру»	12.07.2017	509
43	Постанова КМУ «Про затвердження критеріїв визначення планованої діяльності, яка не підлягає оцінці впливу на довкілля, та критеріїв визначення розширень і змін діяльності та об'єктів, які не підлягають оцінці впливу на довкілля»	13.12.2017	1010

№	АКТИ ЦЕНТРАЛЬНИХ ОРГАНІВ ВИКОНАВЧОЇ ВЛАДИ	ДАТА ПРИЙНЯТТЯ	НОМЕР АКТА
44	Наказ Укргеодезкартографії «Про затвердження Інструкції з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500 (ГКНТА-2.04-02-97)»	09.04.1998	56
45	Наказ Держкомзему «Про затвердження Порядку проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок»	09.01.2003	2
46	Наказ Держкомзему «Про затвердження Методики проведення державної експертизи землевпорядної документації»	03.12.2004	391
47	Наказ Держкомзему «Про затвердження Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками»	18.05.2010	376
48	Наказ Держкомзему «Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земель»	23.07.2010	548
49	Наказ Мінагрополітики «Про затвердження Порядку ведення агрохімічного паспорта поля, земельної ділянки»	11.10.2011	536
50	Наказ Мін'юсту «Про затвердження Порядку вчинення дій нотаріусами України»	22.02.2012	296/5



№	АКТИ ЦЕНТРАЛЬНИХ ОРГАНІВ ВИКОНАВЧОЇ ВЛАДИ	ДАТА ПРИЙНЯТТЯ	НОМЕР АКТА
51	Наказ Мінагрополітики «Про затвердження форм документів, необхідних для проведення земельних торгів»	25.09.2012	580
52	Наказ Мінагрополітики «Про затвердження Вимог до технічного і технологічного забезпечення виконавців (розробників) робіт із землеустрою»	11.04.2013	255
53	Наказ Мінагрополітики «Про затвердження Порядку нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)»	22.08.2013	508
54	Наказ Мінрегіон «Про затвердження форм адміністративної звітності з кількісного обліку земель (форми №№ 11-зем, 12-зем, 15-зем, 16-зем) та Інструкцій щодо їх заповнення»	30.12.2015	337
55	Наказ Мін'юсту «Про затвердження Вимог до оформлення заяв та рішень у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»	21.11.2016	3276/5
56	Наказ Мінагрополітики «Про затвердження Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів»	25.11.2016	489
57	Наказ Мінагрополітики «Про затвердження Порядку використання Державної геодезичної референційної системи координат УСК-2000 при здійсненні робіт із землеустрою»	02.12.2016	509
58	Наказ Мінагрополітики «Про затвердження Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення»	23.05.2017	262
59	Наказ ФДМУ «Про затвердження Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку»	17.05.2018	658

**ДОДАТКОВИЙ ПЕРЕЛІК НОРМАТИВНО-ПРАВОВИХ АКТИВ, ЩО МОЖУТЬ ЗАСТОСОВУВАТИСЬ ПРИ ОФОРМЛЕННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В ЗАЛЕЖНОСТІ ВІД ВИДУ ЗЕМЕЛЬ ТА ОРГАНУ, ЯКИЙ ЗДІЙСНЮЄ ПОГОДЖЕННЯ ПРОЕКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ**

№	НОРМАТИВНО-ПРАВОВИЙ АКТ	КОЛИ ЗАСТОСОВУЄТЬСЯ
60	Лісовий кодекс України та інші нормативно-правові акти у сфері лісового господарства	Застосовуються при відведенні земельної ділянки лісгосподарського призначення
61	Водний кодекс України та інші нормативно-правові акти щодо використання вод	Застосовуються при відведенні земельно ділянки водного фонду
62	Закони України «Про охорону культурної спадщини» та «Про охорону археологічної спадщини» та інші нормативно-правові акти у сфері охорони культурної спадщини	Застосовуються при відведенні земельної ділянки на території пам'яток культурної спадщини
63	Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» та інші нормативно-правові акти у сферах будівництва та інженерної інфраструктури	Застосовуються, якщо земельна ділянка виділяється у межах населеного пункту та/або для потреб будівництва
64	Закони України «Про охорону навколишнього природного середовища» та «Про природно-заповідний фонд України» та інші нормативно-правові акти у сфері охорони навколишнього природного середовища	Застосовуються, якщо виділяється земельна ділянка природоохоронного призначення

## ДОДАТОК №4

### РОЗ'ЯСНЕННЯ ФОРМИ ВИКЛАДЕННЯ ІНФОРМАЦІЇ ПРО ІНСТРУМЕНТИ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ

Опис інструментів державного регулювання підготовлений таким чином, щоб читач міг швидко зрозуміти:

- ◆ для чого запроваджений відповідний інструмент державного регулювання;
- ◆ яка процедура реалізації відповідного інструмента;
- ◆ які існують проблеми із застосуванням інструменту;
- ◆ перспективи зміни чи припинення інструменту.

Під час опису інструменту державного регулювання використовуються такі його характеристики:

- ◆ ціль інструменту (в актах);
- ◆ ціль інструменту (фактична);
- ◆ ціль інструменту (рекомендована);
- ◆ правове регулювання;
- ◆ регулятор;
- ◆ учасники процедури;
- ◆ перелік документів, що подаються;
- ◆ строк процедури;
- ◆ обов'язкові офіційні платежі;
- ◆ результат процедури;
- ◆ назва проблеми;
- ◆ опис проблеми;
- ◆ пропозиції щодо вирішення проблеми;
- ◆ вид та код недоліку регулювання;
- ◆ рекомендації класифікатора;
- ◆ висновок.

Найбільше увагу серед характеристик інструментів державного регулювання приділено опису їх цілей, оскільки насамперед завдяки розумінню мети, найбільш легше зробити висновки про користь інструменту державного регулювання.

## Термінологія:

**ЦІЛЬ ІНСТРУМЕНТУ (ІЗ ЗМІСТУ АКТА)** – у більшості випадків це положення нормативно-правових актів, чи офіційна інформація з їх пояснювальних записок та аналізів регуляторного впливу, які найбільш наближено описують ефект від застосування інструменту державного регулювання.

**ЦІЛЬ ІНСТРУМЕНТУ (ФАКТИЧНА)** – ефект, який досягається внаслідок застосування інструмента державного регулювання, визначений на основі відгуків стейкхолдерів про практику його застосування. Ця характеристика зазначена у зв'язку із тим, що реальну мету більшості інструментів державного регулювання не можна зрозуміти базуючись лише на положеннях нормативно-правових актів, їх пояснювальних записках або аналізі регуляторного впливу. Потрібно також вивчати відгуки щодо його застосування у стейкхолдерів, яких стосується застосування інструменту.

Якщо фактичну ціль складно визначити стисло у одному-двох реченнях, її опис викладається у формі окремих складових заходів, які реально застосовуються на практиці. Вони зазначаються, щоб читач цієї книги міг самостійно зробити висновок про коректність сформульованого визначення фактичної цілі інструмента і підготувати до нього зауваження та пропозиції під час підготовки проекту Концепції державної політики або білої книги.

**ЦІЛЬ ІНСТРУМЕНТУ (РЕКОМЕНДОВАНА)** – ефект, який пропонується досягати шляхом застосування інструмента, після його трансформації чи вдосконалення. Рекомендована ціль інструменту не зазначається, якщо пропонується припинити його дію, або якщо фактична мета інструменту задовольняє його користувачів. Відсутність рекомендованої цілі, по кожному інструменту у цьому підрозділі зеленої книги, пояснюється.

Задекларована (в актах), фактична та рекомендовані цілі спеціально розміщуються поряд, для того щоб читач самостійно міг дійти висновку щодо рівня корисності та актуальності кожного досліджуваного інструменту.

Рекомендовані або фактичні цілі інструменту містять пропозиції щодо кількісного виміру їх досягнення, крім тих випадків, коли їх дію пропонується припинити. У спеціалістів з аналізу регуляторного впливу є правило – «Якщо досягнення цілі не можливо кількісно виміряти – ціль визначена не вірно». Це правило взято за основу під час визначення рекомендованої цілі для інструментів регулювання.

Де-юре, роботи щодо кількісного виміру досягнення цілей інструментів, повинні проводитись центральними органами виконавчої влади у рамках відстеження результативності регуляторних актів згідно із [законом України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності»](#) та на основі цих вимірів повинні прийматись рішення щодо зміни або припинення інструменту регулювання. Де-факто, у більшості випадків, ці роботи або не проводяться, або проводяться формально із мінімальними розрахунками. Результати таких розрахунків, зазвичай не приймаються до уваги при прийнятті рішення щодо зміни чи припинення дії регуляторного акта чи інструмента.

**ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ** – реквізити одного чи декількох нормативно-правових актів, якими передбачений інструмент державного регулювання та його процедура реалізації. Під час зазначення нормативно-правових актів вказуються також посилання на окремі положення його змісту (статті, частини, пункти, абзаци), якщо на регулювання дії інструмента спрямований не увесь акт, а тільки його частина.

**РЕГУЛЯТОР** – центральний орган виконавчої влади, який формує політику щодо створення, зміни чи припинення дії регуляторного інструменту станом на момент підготовки цієї зеленої книги (як де-юре, так і де-факто).

**УЧАСНИКИ ПРОЦЕДУРИ** – особа, яка зацікавлена у результаті процедури на користь якої оформлюється земельна ділянка; особа, яка подає документи для одержання результату процедури; орган або акредитований суб'єкт, якому подаються документи для одержання результату процедури; орган, який приймає рішення за результатами опрацювання одержаних документів.

**ПЕРЕЛІК ДОКУМЕНТІВ, ЩО ПОДАЮТЬСЯ** – мається на увазі перелік документів, які подаються особою для одержання результату процедури.

**СТРОК ПРОЦЕДУРИ** – строк, який передбачений законодавством для проведення процедури.

**ОБОВ'ЯЗКОВІ ОФІЦІЙНІ ПЛАТЕЖІ** – вид та розмір офіційного збору, мита або податку, який слід сплатити у зв'язку із проведенням процедури із земельною ділянкою.

**РЕЗУЛЬТАТ ПРОЦЕДУРИ** – рішення та/або документ, яким завершується проходження процедури учасником трансакції із земельною ділянкою.

**НАЗВА ПРОБЛЕМИ** – коротко викладена суть проблеми у одному чи двох реченнях стосовно застосування інструменту державного регулювання чи проблеми у відносинах, для вирішення яких актуально змінити чи припинити інструмент.

**ОПИС ПРОБЛЕМИ** – детально викладена суть проблеми стосовно застосування інструменту державного регулювання чи проблеми у відносинах, на які може поширюється дія інструменту.

**ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВИРІШЕННЯ ПРОБЛЕМИ** – перелік заходів, які пропонується здійснити для вирішення проблеми. У цьому розділі, пропозиції щодо вирішення проблеми досить часто виходять за рамки правового регулювання окремо взятого інструмента, оскільки причини проблеми у більшості випадків існують на іншому рівні. Важливо зрозуміти, що для того щоб вирішити проблему застосування інструменту державного регулювання у одній сфері, часто потрібно змінити нормативно-правові акти у суміжній сфері.

**ВИСНОВОК** – загальний умовивід по кожному окремому інструменту державного регулювання щодо його зміни чи припинення. Якщо інструмент потребує зміни, їх суть більш детально описана не у висновку, а у таких його характеристиках як «ціль інструмента (рекомендована)» та «Пропозиції щодо вирішення проблеми».

Про характеристики «**ВИД ТА КОД НЕДОЛІКУ РЕГУЛЮВАННЯ**» та «**РЕКОМЕНДАЦІЇ КЛАСИФІКАТОРА**» роз'яснення містяться у додатку 5 цієї зеленої книги – «Класифікаторі недоліків правового регулювання».

## ДОДАТОК №5

### КЛАСИФІКАТОР НЕДОЛІКІВ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ

Класифікатор застосовується Офісом ефективного регулювання (BRDO) для написання кожної зеленої книги. Планується, що термінологія класифікатора стане загальнопоширеною під час реалізації повного циклу публічної політики і, як наслідок, полегшить розуміння підходів щодо внесення змін до законодавства.

У цій зеленій книзі відповідний класифікатор також виконує роль допоміжного засобу для визначення підходів щодо внесення змін до земельного законодавства. По кожній виявленій проблемі, у її описі зазначається вид та код недоліку регулювання згідно із класифікатором. У пропозиціях щодо вирішення проблеми зазначаються рекомендації класифікатора щодо виправлення недоліку правового регулювання. Недолік регулювання за допомогою класифікатора визначається відносно фактичної цілі інструмента. Рекомендована ціль інструмента та/або ціль інструмента (в актах) під час застосування класифікатора не використовувались.

Застосування класифікатора не є досконалим механізмом, а є лише експериментом. Його подальше використання у практиці залежить від відгуків стейкхолдерів щодо його корисності.

КОД ПРИЧИНИ ВИНИКНЕННЯ НЕДОЛІКУ	ПРИЧИНА ВИНИКНЕННЯ НЕДОЛІКУ	РЕКОМЕНДАЦІЇ ЩОДО ВИПРАВЛЕННЯ НЕДОЛІКУ
PA-1-R-1-1	Регулювання не досягає мети (проблема не вирішується) через допущені помилки при нормопроектванні	Виправити помилки нормопроектвання
PA-1-R-1-2	Регулювання не досягає мети (проблема не вирішується) через відсутність необхідного фінансування	Передбачити фінансування (якщо витрати виправдовуються вигодами)
PA-1-R-1-3	Регулювання не досягає мети (проблема не вирішується) через те що не було здійснено необхідних адміністративних заходів (не створено орган, не передано функції/повноваження)	Здійснення необхідних адміністративних заходів або, якщо це потребує занадто багато часу, вибір іншого інструменту регулювання
PA-1-R-1-4	Регулювання не досягає мети (проблема не вирішується) через те що не було здійснено необхідних організаційних заходів (не вжито запланованих заходів, не проведено необхідне інформаційне, організаційне або методологічне забезпечення)	Здійснення необхідних організаційних заходів або, якщо це потребує занадто багато часу, вибір іншого інструменту регулювання
PA-1-R-2-1	Регулювання не досягає мети (проблема не вирішується) через те що обраний інструмент регулювання є надмірно жорстким	Обрати більш м'який інструмент або повністю переглянути підходи (оскільки могли виникнути нові проблеми)
PA-1-R-2-2	Регулювання не досягає мети (проблема не вирішується) через те що обрано надмірно м'який інструмент	Обрати більш жорсткий інструмент / посилити параметри того, що застосовується
PA-1-R-2-3	Регулювання не досягає мети (проблема не вирішується) через те що обрано інструмент, що не призначений для досягнення мети	Обрати інший інструмент регулювання
PA-1-R-2-4	Регулювання не досягає мети (проблема не вирішується) через те що обраних інструментів не достатньо для досягнення мети	Задіяти додаткові інструменти регулювання
PA-1-R-2-5	Регулювання не досягає мети (проблема не вирішується) через те що одночасно застосовані інструменти, що нейтралізують (заважають) позитивний вплив один одного	Прибрати найбільш контроверсійний/дорогий/тощо інструмент
PA-1-R-3-1	Регулювання не досягає мети (проблема не вирішується) через те що відпала актуальність проблеми або істотно змінилось її значення (стала значно більш або менш важливою)	Відміна регулювання
PA-1-R-3-2	Регулювання не досягає мети (проблема не вирішується) через те що істотно змінився масштаб проблеми	Друга ітерація зі спробою вирішити проблему
PA-1-R-3-3	Регулювання не досягає мети (проблема не вирішується) через те що з'явилися додаткові фактори, що істотно впливають на проблему та не усуваються застосуванням інструментом регулювання	Зміна параметрів регулювання, вибір нового або додаткового інструменту, що буде приймати до уваги додаткові фактори

КОД ПРИЧИНИ ВИНИКНЕННЯ НЕДОЛІКУ	ПРИЧИНА ВИНИКНЕННЯ НЕДОЛІКУ	РЕКОМЕНДАЦІЇ ЩОДО ВИПРАВЛЕННЯ НЕДОЛІКУ
PA-1-R-4-1	Регулювання не досягає мети (проблема не вирішується) через надмірну дискретність процедури застосування правильно обраного інструменту	Ліквідація/зменшення дискреції
PA-1-R-4-3	Регулювання не досягає мети (проблема не вирішується) через те що процедура передбачає необхідність отримання рішення колегіального органу внаслідок чого мета не досягається	Виключення рішення колегіального органу з процедури (або суттєвий перегляд принципів його роботи в рамках більш широкої реформи)
PA-1-R-4-4	Регулювання не досягає мети (проблема не вирішується) через те що процедура передбачає необхідність отримання проміжних рішень/висновків/експертиз третіх осіб внаслідок чого мета не досягається	Виключення проміжних рішень/висновків/експертиз третіх осіб з процедури (або суттєвий перегляд принципів їх роботи в рамках більш широкої реформи)
PA-1-R-4-5	Регулювання не досягає мети (проблема не вирішується) через те що процедура не передбачає чітких строків/термінів внаслідок чого мета не досягається	Передбачити чіткі строки/терміни
PA-1-R-4-6	Регулювання не досягає мети (проблема не вирішується) через те що процедура не передбачає права присутності особи при ухваленні рішення щодо неї внаслідок чого мета не досягається	Передбачити в процедурі право присутності особи при ухваленні рішення щодо неї
PA-1-R-4-7	Регулювання не досягає мети (проблема не вирішується) через те що процедура не передбачає права на адміністративне оскарження рішень внаслідок чого мета не досягається	Передбачити право оскарження рішення
PA-1-R-4-8	Процедура поширюється тільки на одну (кілька) групу зацікавлених осіб, але не на всі необхідні	Переглянути процедури так, щоб вони поширювалися на весь перелік необхідних зацікавлених осіб
PA-2-R-1-1	Регулювання досягає мети, але воно надто дороге для бізнесу через те що обрано надмірно жорсткий/дорогий інструмент	Перехід на менш жорсткий/дорогий інструмент регулювання
PA-2-R-1-2	Регулювання досягає мети, але воно надто дороге для бізнесу через те що процедура застосування інструменту має вади	Виправлення вад процедури застосування, які роблять інструмент дорогим
PA-2-R-1-3	Регулювання досягає мети, але воно надто дороге для бізнесу через те що інструмент регулювання застосовується в фіскальних цілях (для наповнення бюджету)	Перегляд параметрів інструменту регулювання, щоб фінансові витрати суб'єктів були пов'язані виключно з витратами держави та/або з ціною явища, що регулюється, для суспільства
PA-2-R-2-1	Регулювання досягає мети, але воно надто дороге для держави через те що його застосування потребує надмірних інвестицій в інфраструктуру	Якщо інвестиції вже були здійснені та активи не можна продати або використати в інших цілях – нічого, якщо ще ні – перегляд параметрів або вибір іншого інструменту
PA-2-R-2-2	Регулювання досягає мети, але воно надто дороге для держави через те що його застосування потребує надмірних людських ресурсів	Перегляд параметрів інструменту регулювання або вибір іншого інструменту
PA-2-R-2-3	Регулювання досягає мети, але воно надто дороге для держави через те що його застосування потребує надмірних витрат часу	Перегляд параметрів інструменту регулювання або вибір іншого інструменту
PA-2-R-3-1	Регулювання досягає мети, але його застосування надто дороге через те що його були допущені помилки при нормопроектванні	Виправлення помилок нормопроектвання
PA-2-R-3-3	Регулювання досягає мети, але його застосування надто дороге через те що не було здійснено необхідних адміністративних заходів (не створено орган, не передано функції/повноваження)	Здійснення необхідних адміністративних заходів або, якщо це потребує занадто багато часу, вибір іншого інструменту регулювання



КОД ПРИЧИНИ ВИНИКНЕННЯ НЕДОЛІКУ	ПРИЧИНА ВИНИКНЕННЯ НЕДОЛІКУ	РЕКОМЕНДАЦІЇ ЩОДО ВИПРАВЛЕННЯ НЕДОЛІКУ
PA-2-R-3-4	Регулювання досягає мети, але його застосування надто дороге через те що не було здійснено необхідних організаційних заходів (не вжито запланованих заходів, не проведено необхідне інформаційне, організаційне або методологічне забезпечення)	Здійснення необхідних організаційних заходів або, якщо це потребує занадто багато часу, вибір іншого інструменту регулювання
PA-2-R-4-1	Регулювання досягає мети, але проблема перестала бути актуальною або істотно змінилось її значення (стала значно більш або менш важливою), а тому витрати на досягнення мети перестали бути виправданими	Відміна регулювання або вибір іншого інструменту
PA-2-R-4-2	Регулювання досягає мети, але істотно змінився масштаб проблеми, тому витрати на досягнення мети перестали бути виправданими	Відміна регулювання або вибір іншого інструменту
PA-2-R-4-3	Регулювання досягає мети, але з'явилися додаткові фактори, що істотно впливають на проблему та роблять витрати на регулювання не виправданими	Відміна регулювання або вибір іншого інструменту
PA-2-R-5-1	Регулювання досягає мети, але процедура містить надмірну дискрецію, що призводить до надмірних витрат для досягнення мети	Зменшити/прибрати дискрецію
PA-2-R-5-3	Регулювання досягає мети, але процедура передбачає необхідність отримання рішення колегіального органу, що призводить до надмірних витрат для досягнення мети	Виключення рішення колегіального органу з процедури (або суттєвий перегляд принципів його роботи в рамках більш широкої реформи)
PA-2-R-5-4	Регулювання досягає мети, але процедура передбачає необхідність отримання проміжних рішень/висновків/експертиз третіх осіб, що призводить до надмірних витрат для досягнення мети	Виключення проміжних рішень/висновків/експертиз третіх осіб з процедури (або суттєвий перегляд принципів їх роботи в рамках більш широкої реформи)
PA-2-R-5-5	Регулювання досягає мети, але процедура не передбачає чітких строків/термінів, що призводить до надмірних витрат для досягнення мети	Передбачити чіткі строки/терміни
PA-2-R-5-6	Регулювання досягає мети, але процедура не передбачає права присутності особи при ухваленні рішення щодо неї, що призводить до надмірних витрат для досягнення мети	Передбачити в процедурі право присутності особи при ухваленні рішення щодо неї
PA-2-R-5-7	Регулювання досягає мети, але процедура не передбачає права на адміністративне оскарження рішень, що призводить до надмірних витрат для досягнення мети	Передбачити право оскарження рішення
PA-3-R-1-1	Регулювання досягає мети, але призводить до збільшення тіньової частини економіки	Пом'якшення параметрів інструменту регулювання або вибір іншого інструменту
PA-3-R-1-2	Регулювання досягає мети, але призводить до зменшення бізнес-активності на ринку (зменшення ринку)	Пом'якшення параметрів інструменту регулювання або вибір іншого інструменту
PA-3-R-1-3	Регулювання досягає мети, але призводить до зменшення рівня конкуренції/до монополізації ринку	Пом'якшення параметрів інструменту регулювання або вибір іншого інструменту
PA-3-R-1-4	Регулювання досягає мети, але призводить до істотного дисбалансу інтересів на ринку	Пом'якшення параметрів інструменту регулювання або вибір іншого інструменту
PA-3-R-1-5	Регулювання досягає мети, але призводить до створення окремого ринку корупційних послуг	Перегляд параметрів інструменту регулювання або вибір іншого інструменту
PA-3-R-2-1	Регулювання досягає мети, але його застосування регулювання завдає шкоду системі верифікації	Перегляд параметрів інструменту регулювання або вибір іншого інструменту
PA-3-R-2-2	Регулювання досягає мети, але його застосування регулювання завдає шкоду системам моніторингу, контролю та нагляду	Перегляд параметрів інструменту регулювання або вибір іншого інструменту
PA-3-R-2-3	Регулювання досягає мети, але його застосування регулювання завдає шкоду системі захисту права власності (в тому числі арбітражів)	Перегляд параметрів інструменту регулювання або вибір іншого інструменту

КОД ПРИЧИНИ ВИНИКНЕННЯ НЕДОЛІКУ	ПРИЧИНА ВИНИКНЕННЯ НЕДОЛІКУ	РЕКОМЕНДАЦІЇ ЩОДО ВИПРАВЛЕННЯ НЕДОЛІКУ
PA-3-R-2-4	Регулювання досягає мети, але його застосування регулювання завдає шкоду системі притягнення до карної відповідальності	Перегляд параметрів інструменту регулювання або вибір іншого інструменту
PA-3-R-3-1	Регулювання досягає мети, але через помилки при нормопроекуванні призводить до завдання істотної шкоди	Виправлення помилок нормопроекування
PA-3-R-3-2	Регулювання досягає мети, але через відсутність необхідного фінансування призводить до завдання істотної шкоди	Передбачити необхідне фінансування або обрати інший інструмент регулювання
PA-3-R-3-3	Регулювання досягає мети, але через відсутність необхідних адміністративних заходів (не створено орган, не передано функції/повноваження) призводить до завдання істотної шкоди	Здійснення необхідних адміністративних заходів або, якщо це потребує занадто багато часу, вибір іншого інструменту регулювання
PA-3-R-3-4	Регулювання досягає мети, але через відсутність необхідних організаційних заходів (не вжито запланованих заходів, не проведено необхідне інформаційне, організаційне або методологічне забезпечення) призводить до завдання істотної шкоди	Здійснення необхідних організаційних заходів або, якщо це потребує занадто багато часу, вибір іншого інструменту регулювання
PA-3-R-4-1	Регулювання досягає мети, але в процесі прийняття та застосування інструменту регулювання відпала актуальність проблеми	Відміна регулювання
PA-3-R-4-2	Регулювання досягає мети, але в процесі прийняття та застосування інструменту регулювання істотно змінився масштаб проблеми	Відміна регулювання або вибір іншого інструменту
PA-3-R-4-3	Регулювання досягає мети, але в процесі прийняття та застосування інструменту регулювання істотно змінилося значення проблеми (стала значно більш або менш важливою)	Зміна параметрів регулювання, вибір нового або додаткового інструменту
PA-3-R-4-4	Регулювання досягає мети, але в процесі прийняття та застосування інструменту регулювання з'явилися додаткові фактори, що істотно впливають на проблему та не усуваються застосованим інструментом регулювання	Зміна параметрів регулювання, вибір нового або додаткового інструменту, що буде приймати до уваги додаткові фактори
PA-3-R-5-1	Регулювання досягає мети, але процедура застосування правильно обраного інструменту містить надмірну дискрецію, що призводить до виникнення корупції чи несправедливого застосування інструменту по відношенню до окремої групи зацікавлених осіб	Зменшити/прибрати дискрецію
PA-3-R-5-3	Регулювання досягає мети, але процедура передбачає необхідність отримання рішення колегіального органу, що призводить до завдання істотної шкоди	Виключення рішення колегіального органу з процедури (або суттєвий перегляд принципів його роботи в рамках більш широкої реформи)
PA-3-R-5-4	Регулювання досягає мети, але процедура передбачає необхідність отримання проміжних рішень/висновків/експертиз третіх осіб	Виключення проміжних рішень/висновків/експертиз третіх осіб з процедури (або суттєвий перегляд принципів їх роботи в рамках більш широкої реформи)
PA-3-R-5-5	Регулювання досягає мети, але процедура не передбачає чітких строків/термінів, що призводить до завдання істотної шкоди	Передбачити чіткі строки/терміни
PA-3-R-5-6	Регулювання досягає мети, але процедура передбачає права присутності особи при ухваленні рішення щодо неї, що призводить до завдання істотної шкоди	Передбачити в процедурі право присутності особи при ухваленні рішення щодо неї
PA-3-R-5-7	Регулювання досягає мети, але процедура не передбачає права на адміністративне оскарження рішень, що призводить до завдання істотної шкоди	Передбачити право оскарження рішення

КОД ПРИЧИНИ ВИНИКНЕННЯ НЕДОЛІКУ	ПРИЧИНА ВИНИКНЕННЯ НЕДОЛІКУ	РЕКОМЕНДАЦІЇ ЩОДО ВИПРАВЛЕННЯ НЕДОЛІКУ
PA-4-R-1-1	Неможливо визначити, чи досягає регулювання мети бо регулювання запроваджувалось не для вирішення конкретної проблеми	Відміна регулювання
PA-4-R-1-2	Неможливо визначити, чи досягає регулювання мети бо проблема для якої запроваджувалось рулювання описана занадто абстрактно	Відміна регулювання
PA-4-R-2-1	Неможливо визначити, чи досягає регулювання мети бо проблема для якої запроваджувалось регулювання хоч і описана достатньо, щоб її зрозуміти, проте оцінити її можна лише за абстрактними показниками	Відміна регулювання
PA-4-R-2-1	Неможливо визначити, чи досягає регулювання мети бо проблема для якої запроваджувалось регулювання хоч і описана достатньо, щоб її зрозуміти, проте оцінити її можливо лише шляхом опитування суб'єктивної думки	Відміна регулювання
PA-4-R-3-1	Неможливо визначити, чи досягає регулювання мети бо в державі відсутня необхідна для оцінки проблеми (яку теоретично можна оцінити) інфраструктура	Створення необхідної інфраструктури (якщо проблема настільки вагома та довгострокова, що потенційні вигоди перевищують витрати)
PA-4-R-3-2	Неможливо визначити, чи досягає регулювання мети бо в державі відсутня необхідна для оцінки проблеми (яку теоретично можна оцінити) система збору та аналізу даних	Створення необхідної системи (якщо проблема настільки вагома та довгострокова, що потенційні вигоди перевищують витрати)
PA-4-R-4-1	Неможливо визначити, чи досягає регулювання мети бо існуюча для оцінки проблеми інфраструктура не працює (не дає адекватної інформації)	Удосконалення інфраструктури збору інформації
PA-4-R-4-2	Неможливо визначити, чи досягає регулювання мети бо існуюча система збору та аналізу даних не працює (не дає адекватної інформації)	Удосконалення систему збору інформації
PA-4-R-5-1	Неможливо визначити, чи досягає регулювання мети, хоч необхідна інформація існує, але не доступна через обмежений режим використання	Забезпечення доступу до інформації, як мінімум у обсязі та для суб'єктів, яким вона потрібна для аналізу (передбачивши інструменти захисту такої інформації)
PA-4-R-5-2	Неможливо визначити, чи досягає регулювання мети, хоч необхідна інформація існує, але не доступна в адекватному для аналізу форматі	Приведення формату до адекватного або за можливості повторний збір даних
PA-4-R-5-3	Неможливо визначити, чи досягає регулювання мети, хоч необхідна інформація існує, але не доступна через інші причини	Забезпечення доступу до інформації або за можливості повторний збір даних

## ДОДАТОК №6

# ДОСЛІДЖЕННЯ АНАЛІЗУ ВІДМОВ ПРИ ЗАСТОСУВАННІ ІНСТРУМЕНТУ «ПОГОДЖЕННЯ ПРОЕКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ТЕРИТОРІАЛЬНИМ ОРГАНОМ ДЕРЖГЕОКАДАСТРУ» У ЗАДОВОЛЕННІ КЛОПОТАНЬ ЗАЯВНИКІВ ПРОВЕДЕНЕ ШЛЯХОМ БЕЗПОСЕРЕДНЬОГО СПІЛКУВАННЯ ІЗ УЧАСНИКАМИ ТРАНЗАКЦІЙ

Це дослідження проведено Офісом ефективного регулювання (BRDO) спільно із Асоціацією фахівців землеустрою України, Земельною спілкою України, Факультетом землевпорядкування НУБіП та компанією «Інгер-град» у травні-червні 2017 року. Для цього дослідження Асоціацією фахівців землеустрою України, компанією «Інгер-град» та Форумом землевпорядників зібрано копії **94** висновків експертів, якими відмовлено заявникам у погодженні проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок. У сумі, у цих висновках містилось **289** зауважень до проектів землеустрою. Всі ці зауваження було згруповано та підготовлено пропозиції щодо припинення умов, за яких такі зауваження виникають.

Пропозиції викладені з урахуванням того, на скільки швидко можливо усунути умови, що стають причиною відмов у погодженні проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок. Тому вони розділені на дві групи:

- 1** Заходи, які можливо реалізувати у короткостроковій перспективі (протягом **1** року). Такими заходами можуть бути роз'яснення, методичні рекомендації, селекторні наради, навчання, створення простих та вдосконалення існуючих електронних сервісів.
- 2** Заходи, які можливо реалізувати у середньостроковій перспективі (у строк від **2** до **5** років). До таких заходів можна віднести зміни до земельного законодавства, припинення інструментів державного регулювання, впровадження поліфункціональних програмних модулів та геоінформаційних шарів даних у крупному масштабі.

Пропозиції щодо зменшення чи припинення зауважень працівників Держгеокадастру до проектів землеустрою щодо відведення земельної ділянки, що зазначені у нижченаведеній таблиці цього розділу, не є ключовими для даної зеленої книги. Вони викладені для прикладу того, як можливо проаналізувати застосування інструментів регулювання оформлення земельних ділянок. Завдяки інформації, одержаної таким чином, можливо більш сміливо приймати рішення щодо припинення чи зміни того чи іншого інструменту державного регулювання. Одночасно, такий підхід дає можливість виявити чисельну кількість інших проблем із якими стикаються стейкхолдери під час земельних відносин і виробити заходи щодо їх вирішення.

СУТЬ ТА ЗМІСТ ЗАУВАЖЕНЬ ПРАЦІВНИКІВ ДЕРЖГЕОКАДАСТРУ	ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ЗМЕНШЕННЯ ЧИ ПРИПИНЕННЯ ЗАУВАЖЕНЬ	
	ДЛЯ РЕАЛІЗАЦІЇ У КОРОТКОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ	ДЛЯ РЕАЛІЗАЦІЇ У СЕРЕДНЬОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ
<p>1. Акт прийомки-передачі межових знаків на зберігання не відповідає Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками затвердженої наказом Держкомзему від 18.05.2010 № 376 (із змінами):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● акт відсутній;</li> <li>● акт чи його окремі реквізити не заповнені;</li> <li>● акт заповнений із помилками;</li> <li>● до акту долучити список межових знаків;</li> <li>● кількість межових знаків, зазначених у акті, не відповідає кількості межових знаків у абрисі;</li> <li>● відсутня схема прив'язки межових знаків (кроки/абрис);</li> <li>● відсутні підписи, прізвища та ініціали власника, користувача земельної ділянки, виконавця робіт, власників та користувачів суміжних земельних ділянок;</li> <li>● не вірно вказані суміжники у акті;</li> <li>● акт підготовлений та підписаний завчасно - він повинен бути сформований після затвердження проекту землеустрою;</li> <li>● у акті відсутня дата його складання;</li> <li>● акт повинен бути без дати;</li> <li>● відсутні або не вірно підготовлені матеріали перенесення меж земельної ділянки в натурі (на місцевість).</li> </ul> <p><b>Виявлена кількість зауважень – 38</b></p>	<p><i>Пропозиції для підготовки роз'яснень:</i></p> <p>Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки, що подається на погодження згідно з статтею 186-1 <b>Земельного кодексу України</b>, не повинен містити акт прийомки-передачі межових знаків на зберігання складається інженером-землепорядником після затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.</p> <p>Суміжники у акті повинні відповідати відомостям про власників та користувачів земельної ділянки, які можливо перевірити у публічному доступі у Державного земельного кадастрі за допомогою <b>Публічної кадастрової карти</b> або у <b>Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та обтяжень</b> станом на день підготовки документів, у яких вони зазначаються. Якщо межі земельної ділянки погоджує уповноважена суміжним землевласником або землекористувачем особа, про це зазначається у додатках до акту прийомки-передачі межових знаків на зберігання.</p> <p>Дата акта прийомки-передачі межових знаків на зберігання проставляється у день його підписання власником/користувачем земельної ділянки та суміжниками. Якщо акт прийомки-передачі підписується суміжниками певний період, замість дати у акті прийомки-передачі зазначається період. Якщо для погодження меж не з'явився жоден суміжник, дата проставляється у день передачі межових знаків власнику або користувачу земельної ділянки на зберігання.</p> <p>Представник органу державної влади або органу місцевого самоврядування не зобов'язаний підписувати акт прийомки-передачі межових знаків на зберігання за результатами відведення земельної ділянки або відновлення її меж, оскільки орган державної влади або орган місцевого самоврядування погоджується із місцерозташуванням меж земельної ділянки під час затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.</p> <p>Разом з тим, представник органу державної влади або органу місцевого самоврядування має право бути присутнім на етапі погодження меж із суміжними землевласниками та землекористувачами і підписувати акт погодження меж та/або акт прийомки-передачі межових знаків на зберігання щоб пересвідчитися у належному встановленні та погодженні меж в натурі (на місцевості). Відсутність підпису представника органу виконавчої влади або органу місцевого</p>	<p>Передбачити у <b>Земельному кодексі України</b> посилання на види документів, що містяться у статті 50 закону України «Про землеустрій», які подаються та не подаються для погодження до органів державної влади у складі проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, для того щоб не виникали зауваження щодо відсутності документів, які мають бути підготовлені вже після погодження (<i>зміни до Земельного кодексу України</i>).</p> <p>Доцільно відмінити погодження проектів землеустрою щодо відведення земельної ділянки територіальними органами Держгеокадастру, оскільки аналогічна перевірка матеріалів відбувається на етапі державної реєстрації земельної ділянки (<i>зміни до Земельного кодексу України</i>).</p> <p>У акті прийомки-передачі межових знаків, у формі списку межових знаків, переданих на зберігання, пропонується:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● виключити стовпчик «Абрис та опис місцезнаходження межового знака»;</li> <li>● виключити кроки межового знака.</li> </ul> <p>(<i>Зміни до Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками, затвердженої наказом Держкомзему від 18.05.2010 № 376</i>)</p> <p>Зміст частини другої статті 106 Земельного кодексу України пропонується змінити таким чином, щоб узгодити її з назвою інструкції № 376 (<i>зміни до Земельного кодексу України</i>).</p> <p>Врегулювати на рівні законодавства порядок погодження меж земельної ділянки із суміжними землевласниками та землекористувачами, в тому числі якщо суміжні землі знаходяться у розпорядженні органів державної влади чи органів місцевого самоврядування (<i>зміни до Земельного кодексу України</i>).</p>

СУТЬ ТА ЗМІСТ ЗАУВАЖЕНЬ ПРАЦІВНИКІВ ДЕРЖГЕОКАДАСТРУ	ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ЗМЕНШЕННЯ ЧИ ПРИПИНЕННЯ ЗАУВАЖЕНЬ	
	ДЛЯ РЕАЛІЗАЦІЇ У КОРОТКОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ	ДЛЯ РЕАЛІЗАЦІЇ У СЕРЕДНЬОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ
	<p>самоврядування на акті прийомки-передачі межових знаків на зберігання не є підставою для визнання цього акта недійсним.</p> <p>Присутність представника органу державної влади або органу місцевого самоврядування, що є розпорядником суміжних земель є важливою, якщо він не затверджуватиме відповідний проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки. У такому разі керівник органу державної влади або органу місцевого самоврядування може самостійно прийняти участь у погодженні меж суміжної земельної ділянки або делегувати ці повноваження іншому працівнику чи структурному підрозділу відповідного органу державної влади або органу місцевого самоврядування.</p>	



СУТЬ ТА ЗМІСТ ЗАУВАЖЕНЬ ПРАЦІВНИКІВ ДЕРЖГЕОКАДАСТРУ	ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ЗМЕНШЕННЯ ЧИ ПРИПИНЕННЯ ЗАУВАЖЕНЬ	
	ДЛЯ РЕАЛІЗАЦІЇ У КОРОТКОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ	ДЛЯ РЕАЛІЗАЦІЇ У СЕРЕДНЬОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ
<p>2. У проєкті відведення відсутні або не вірні відомості (документи), що підтверджують проведення геодезичних вимірів із прив'язкою до пунктів Державної геодезичної мережі:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● відсутні відомості про пункти Державної геодезичної мережі;</li> <li>● відсутнє підтвердження легітимності отримання даних про пункти Державної геодезичної мережі;</li> <li>● значна відстань до пунктів Державної геодезичної мережі зазначена у документах;</li> <li>● відсутні або невірні відомості про середньоквадратичну похибку межового знаку земельної ділянки відносно пунктів Державної геодезичної мережі та мереж згущення;</li> <li>● потрібна прив'язка до пунктів Державної геодезичної мережі (у різних випадках зазначається, що потрібна прив'язка до одного чи двох пунктів);</li> <li>● відсутній звіт про GPS зйомку;</li> <li>● відсутні відомості щодо розбіжностей у значеннях координат пунктів Державної геодезичної мережі і геодезичних мереж згущення при перевірці диференційного поля координатних поправок.</li> </ul> <p>У обґрунтуванні, посилання на:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● пункт «а» частини 2 статті 198 <a href="#">Земельного кодексу України</a>;</li> <li>● статтю 50 <a href="#">закону України «Про землеустрій»</a>;</li> <li>● статті 1 та 20 <a href="#">закону України «Про топографо-геодезичну та картографічну діяльність»</a>;</li> <li>● пункт 3.8, 3.9, 3.10 та додаток 2 до <a href="#">Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та закріплення їх межовими знаками, затверджена наказом Держкомзему від 18.05.2010 № 376</a> (форма акту прийому-передачі межових знаків);</li> <li>● пункт 4.4.6 та в цілому на <a href="#">Інструкцію з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500, затвердженої наказом Укргеодезкартографії від 09.04.98 № 56</a>;</li> <li>● Пункт 8 <a href="#">Порядку використання Державної геодезичної референційної системи координат УСК-2000 при здійсненні робіт із землеустрою, затвердженого наказом Мінагрополітики від 02.12.2016 № 509</a>.</li> </ul> <p><b>Виявлена кількість зауважень – 25.</b></p>	Відсутні пропозиції	<p>Демонілізувати послуги надання відомостей про пункти Державної геодезичної мережі в електронному вигляді серед підприємств, які можуть підтримувати актуальність Державної геодезичної мережі в регіонах (<a href="#">Зміни до закону України «Про топографо-геодезичну та картографічну діяльність»</a>).</p> <p>Інвентаризувати існуючі пункти Державної геодезичної мережі та оновити інформацію про них.</p> <p>Встановити (переглянути) вимоги щодо точності (граничної похибки) під час встановлення меж земельної ділянки. У складі Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками або у Порядку топографічної зйомки у масштабі 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500 передбачити окремі положення щодо регулювання геодезичної зйомки земельних ділянок. (<a href="#">Зміни до Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками, затвердженої наказом Держкомзему від 18.05.2010 № 376, або новий Порядок топографічної зйомки</a>)</p> <p>Вдосконалити процедуру встановлення (відновлення) пунктів Державної геодезичної мережі та моніторингу за їх станом.</p> <p>Врегулювати у законодавстві застосування недержавних мереж RTK і використання результатів зйомки, отриманих за допомогою недержавних мереж RTK.</p> <p>Передбачити, що кошти за використання нових пунктів Державної геодезичної мережі надходять підприємству, яке встановило відповідний пункт.</p> <p>(<a href="#">Зміни до закону України «Про топографо-геодезичну та картографічну діяльність»</a>, та створення підзаконних актів на їх виконання)</p>

СУТЬ ТА ЗМІСТ ЗАУВАЖЕНЬ ПРАЦІВНИКІВ ДЕРЖГЕОКАДАСТРУ	ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ЗМЕНШЕННЯ ЧИ ПРИПИНЕННЯ ЗАУВАЖЕНЬ	
	ДЛЯ РЕАЛІЗАЦІЇ У КОРОТКОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ	ДЛЯ РЕАЛІЗАЦІЇ У СЕРЕДНЬОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ
<p>3. У проекті відведення земельної ділянки не зазначені, не вірно зазначені суміжні землевласники та землекористувачі або відсутні матеріали погодження меж із суміжними землевласниками та землекористувачами:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● відсутні суміжники на кадастровому плані, акті прийому-передачі межових знаків та у акті погодження меж;</li> <li>● не вірно зазначені суміжники;</li> <li>● не всі суміжники зазначені;</li> <li>● не зазначені кадастрові номери суміжних земельних ділянок;</li> <li>● не зазначені адреси суміжних земельних ділянок;</li> <li>● землі комунальної власності слід зазначати словами «землі комунальної власності такої-то місцевої ради»;</li> <li>● замість земель загального користування чи запису слід зазначати назву розпорядника земель;</li> <li>● відсутні підписи суміжних землевласників, землекористувачів;</li> <li>● у матеріалах опису суміжників, передбачити під'їзд до земельної ділянки.</li> </ul> <p>В обґрунтуванні посилання на п. б ст. 198 <i>Земельного кодексу України</i> та <i>Інструкцію про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та закріплення їх межовими знаками, затверджену наказом Держкомзему від 18.05.2010 № 376.</i></p> <p><b>Виявлена кількість зауважень – 25.</b></p>	<p><i>Пропозиції для підготовки роз'яснень:</i></p> <p>Акт погодження меж є добровільним документом, який може бути складений інженером-землепорядником на етапі визначення меж майбутньої земельної ділянки під час геодезичної зйомки. Цей документ складається між майбутнім власником (користувачем) земельної ділянки, інженером-землепорядником та суміжними землевласниками та/або землекористувачами (і при необхідності разом із представником розпорядника земель), щоб підтвердити відсутність у них зауважень до місцерозташування меж майбутньої земельної ділянки. Акт погодження меж містить орієнтовний абрис меж майбутньої земельної ділянки, який готується інженером-землепорядником під час геодезичної зйомки у кількості примірників, що визначається за згодою вищеперерахованих осіб. Відсутність цього документа у проекті відведення земельної ділянки не є підставою для відмови у погодженні проекту землеустрою.</p> <p>Акт приймання-передачі межових знаків на зберігання не є актом погодження меж, але частково виконує аналогічну роль – дозволяє підтвердити відсутність зауважень від суміжних землевласників (землекористувачів) на етапі коли земельна ділянка вже сформована.</p> <p>На кадастровому плані зазначаються тільки кадастрові номери суміжних земельних ділянок. Зазначення одночасно із кадастровими номерами на кадастровому плані прізвищ та ініціалів фізичних осіб або найменування юридичних осіб – суміжних землевласників (землекористувачів), адреси земельних ділянок чи об'єктів нерухомості, що на них знаходяться, не є помилкою та не може бути підставою для відмови у:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● погодженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки;</li> <li>● державній реєстрації земельної ділянки;</li> <li>● приймання до місцевого фонду документації із землеустрою проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або технічної документації щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки.</li> </ul> <p>У акті погодження меж та акті прийому-передачі межових знаків на зберігання зазначаються кадастрові номери земельних ділянок (за їх наявності), прізвище, ім'я та по-батькові фізичних осіб або найменування юридичних осіб суміжних землевласників (землекористувачів).</p>	<p>Врегулювати на рівні законодавства порядок погодження меж земельної ділянки із суміжними землевласниками та землекористувачами, в тому числі якщо:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● суміжні землі знаходяться у розпорядженні органів державної влади чи органів місцевого самоврядування;</li> <li>● суміжний землевласник (землекористувач) не з'явився для погодження суміжної межі;</li> <li>● суміжний землевласник (землекористувач) відмовляється погоджувати суміжну межу та надавати пояснення такої відмови.</li> </ul> <p><i>(Зміни до Земельного кодексу України, закону України «Про землеустрій», Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051, та Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками, затвердженої наказом Держкомзему від 18.05.2016 № 376)</i></p>

СУТЬ ТА ЗМІСТ ЗАУВАЖЕНЬ ПРАЦІВНИКІВ ДЕРЖГЕОКАДАСТРУ	ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ЗМЕНШЕННЯ ЧИ ПРИПИНЕННЯ ЗАУВАЖЕНЬ	
	ДЛЯ РЕАЛІЗАЦІЇ У КОРОТКОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ	ДЛЯ РЕАЛІЗАЦІЇ У СЕРЕДНЬОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ
	<p>Адреси чи місцезнаходження суміжних земельних ділянок на території сільських, селищних рад, які визначені у 1992-1993 роках, або адреси об'єктів нерухомого майна, які на них знаходяться, зазначаються тільки для суміжних земельних ділянок, відомості по яких не внесені до Державного земельного кадастру.</p> <p>Інженер-землепорядник без допомоги територіального органу Держгеокадастру не може визначити, до повноважень якого органу відноситься право розпорядження землями державної або комунальної власності, що межує із земельною ділянкою. Тому, територіальний орган Держгеокадастру, якому подається проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки на погодження зазначає цю інформацію у довідці з державної статистичної звітності про наявність земель та розподіл їх за власниками, користувачами, угіддями, яку додає до проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.</p> <p>Якщо суміжний землевласник чи (землекористувач) не з'явився на етапі визначення меж та/або на етапі встановлення межових знаків, але був належним чином повідомлений про цю подію рекомендованим листом, тоді у акті погодження меж та акті прийому передачі межових знаків на зберігання, у графах цих документів навпроти відповідної земельної ділянки зазначаються слова «Не з'явився. Був запрошений рекомендованим листом від _____» із зазначенням дати відправлення листа поштою.</p> <p>Якщо місце проживання/місцезнаходження землевласника (землекористувача) не вдалось виявити, у акті погодження меж та акті прийомки- передачі межових знаків на зберігання навпроти відповідної земельної ділянки зазначаються слова «Не виявлено місцепроживання/ місцезнаходження землевласника (землекористувача)».</p> <p>Якщо не виявлено відомості про власника чи користувача сформованої суміжної земельної, по яких відсутні відомості у Державному земельному кадастрі у акті погодження меж чи акті прийомки передачі межових знаків зазначаються слова «Не виявлено інформації про землевласника/ землекористувача для його запрошення щодо погодження меж».</p> <p>Якщо суміжний землевласник чи землекористувач не бажає погоджувати межі земельної ділянки, а інженер-землепорядник не вбачає за доцільне чи можливе змінити</p>	

СУТЬ ТА ЗМІСТ ЗАУВАЖЕНЬ ПРАЦІВНИКІВ ДЕРЖГЕОКАДАСТРУ	ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ЗМЕНШЕННЯ ЧИ ПРИПИНЕННЯ ЗАУВАЖЕНЬ	
	ДЛЯ РЕАЛІЗАЦІЇ У КОРОТКОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ	ДЛЯ РЕАЛІЗАЦІЇ У СЕРЕДНЬОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ
	<p>межі земельної ділянки або від зміни місцерозташування межі, рішення землевласника чи землекористувача не зміниться - у акті погодження меж чи акті прийомки-передачі межових знаків на зберігання зазначається інформація «Відмовився погоджувати», або інший напис, який вважає за доцільне зазначити суміжний землевласників (землекористувач) для підтвердження того, що він відмовляється погоджувати місцерозташування суміжної межі. У такому разі у суміжного землевласника (землекористувача) доцільно отримати письмове пояснення відмови погодження меж. Відповідне пояснення або її копію рекомендується включати до складу проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки. У разі відсутності письмових пояснень інженер-землепорядник фіксує це написом «Письмові пояснення не надав». Відмова у погодженні меж суміжних землевласників (землекористувачів) та (або) відсутність письмових пояснень не є підставою для відмови у погодженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки. Для того щоб недопустити відведення земельної ділянки суміжний землевласник (землекористувач) має право звернутися до суду та клопотати про відведення земельної ділянки у інших межах та/або про заборону відведення земельної ділянки. Про це інженер-землепорядник повинен пояснити суміжному землевласнику (землекористувачу) у разі його відмови від погодження меж.</p> <p>Відомості про суміжних землевласників (землекористувачів) зазначаються актуальними на час складання кадастрового плану земельної ділянки, акту погодження меж земельної ділянки та/або акту прийомки-передачі межових знаків на зберігання. Якщо суміжні земельні ділянки поділені, об'єднані чи змінився їх власник (користувач) після складання кадастрового плану, акту погодження меж чи акту прийомки-передачі межових знаків на зберігання – не відповідність відомостей про них у вищезазначених документах не може бути підставою для відмови:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● у погодженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки;</li> <li>● державній реєстрації земельної ділянки;</li> <li>● прийняття проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки на зберігання до місцевого фонду документації із землеустрою.</li> </ul>	

СУТЬ ТА ЗМІСТ ЗАУВАЖЕНЬ ПРАЦІВНИКІВ ДЕРЖГЕОКАДАСТРУ	ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ЗМЕНШЕННЯ ЧИ ПРИПИНЕННЯ ЗАУВАЖЕНЬ	
	ДЛЯ РЕАЛІЗАЦІЇ У КОРОТКОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ	ДЛЯ РЕАЛІЗАЦІЇ У СЕРЕДНЬОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ
<p>4. Відсутній або не вірно зазначені обмеження у використанні земельної ділянки:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● назви обмежень не відповідають переліку, зазначеному у додатку 6 до <a href="#">Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051</a>;</li> <li>● коди обмежень не відповідають переліку, зазначеному у додатку 6 до <a href="#">Порядку ведення Державного земельного кадастру</a>;</li> <li>● відсутній акт перенесення в натуру (на місцевість) меж охоронних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон і зон особливого режиму використання земель;</li> <li>● перелік обмежень не затверджений печаткою інженера-землевпорядника;</li> <li>● до акту перенесення в натуру (на місцевість) меж охоронних зон додати абрис;</li> <li>● у різних частинах проекту землеустрою зазначений різний обсяг існуючих по земельній ділянці обмежень;</li> <li>● потрібно доповнити перелік обмежень заборонаю на зміну цільового призначення земельної ділянки у зв'язку із тим, що вона відноситься до особливо цінних земель.</li> </ul> <p>В обґрунтуванні міститься посилання:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● статті 20 та 111 <a href="#">Земельного кодексу України</a>;</li> <li>● статтю 50 <a href="#">закону України «Про землеустрій»</a>;</li> <li>● пункт 23 та/або додаток 6 <a href="#">Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051</a>.</li> </ul> <p><b>Виявлена кількість зауважень – 17.</b></p>	<p><i>Пропозиції для підготовки роз'яснень:</i></p> <p>Назви обмежень у використанні земельної ділянки повинні відповідати назвам обмежень, зазначених у додатку 6 до <a href="#">Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051</a>.</p> <p>Якщо обмеження у використанні земель не передбачено у додатку 6 до <a href="#">Порядку ведення Державного земельного кадастру</a>, його назва зазначається у проекті землеустрою згідно із назвами, які використовуються у нормативно-правових актах та нормативних документах.</p> <p>Якщо вид обмеження у використанні земель не застосовується у нормативно-правових актах чи нормативних документах, його назва у проекті землеустрою зазначається на розсуд інженера-землевпорядника.</p> <p>Якщо на частину земельної ділянки не поширюється охоронна зона, зона санітарної охорони, санітарно-захисна зона чи зона особливого режиму використання, акт перенесення їх в натуру (на місцевість) до складу проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки не включається. Про відсутність меж охоронних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон і зон особливого режиму використання земель у такому разі повинно бути зазначено у пояснювальній записці до проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки. Якщо інженер-землевпорядник включив до проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки відповідний акт і зробив у ньому напис про відсутність зон – це не є помилкою і не є підставою для відмови у погодженні проекту землеустрою чи підставою для відмови у державній реєстрації земельної ділянки.</p> <p>Якщо охоронна зона, зона санітарної охорони, санітарно-захисна зона чи зона особливого режиму використання поширюється на всю земельну ділянку про це зазначається у пояснювальній записці проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та у складі електронного документа про земельну ділянку. Акт перенесення в натуру (на місцевість) меж охоронних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон і зон особливого режиму використання земель у даному випадку не складається, а інформація про поширення цих зон на всю земельну ділянку зазначається у складі акту прийомки-передачі межових знаків на зберігання.</p>	<p>Змінити законодавство таким чином, щоб віднайти мотивацію у органів державної влади чи органів місцевого самоврядування вносити відомості про обмеження у використанні земель до Державного земельного кадастру або іншого державного галузевого інформаційного ресурсу не у складі земельних ділянок, а окремими відомостями про режимоутворюючі об'єкти та зони обмежень (<i>Різні закони та підзаконні нормативно-правові акти</i>).</p> <p>Провести дослідження на предмет прав, обмежень та заборон для всіх категорій, цільових призначень, видів використання земель, угідь, режимоутворюючих об'єктів, територіальних та функціональних зон, обмежень у використанні земель та їх паперових носіїв (карт, землевпорядних та містобудівних документацій). Розробити пропозиції щодо оптимізації способів їх визначення, документування та внесення до державних інформаційних ресурсів. Створити постійно функціонуючу робочу групу для цього завдання із залученням до неї представників комітету ВРУ з питань аграрних та земельних відносин і комітету ВРУ з питань будівництва, містобудування та житлово-комунального господарства.</p> <p><i>(Постанова Кабінету Міністрів України про робочу групу)</i></p>

СУТЬ ТА ЗМІСТ ЗАУВАЖЕНЬ ПРАЦІВНИКІВ ДЕРЖГЕОКАДАСТРУ	ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ЗМЕНШЕННЯ ЧИ ПРИПИНЕННЯ ЗАУВАЖЕНЬ	
	ДЛЯ РЕАЛІЗАЦІЇ У КОРОТКОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ	ДЛЯ РЕАЛІЗАЦІЇ У СЕРЕДНЬОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ
	<p>Інженер-землевпорядник не зобов'язаний підписувати та закріплювати печаткою перелік обмежень у використанні земель. Достатньо того, що він зазначений у проекті землеустрою щодо відведення земельної ділянки, як його виконавець. Інженери-землевпорядники, які зазначені як виконавці проекту відведення земельної ділянки несуть відповідальність за зміст переліку обмежень у використанні земель. Посвідчення переліку обмежень у використанні земель підписом та печаткою не є помилкою.</p> <p>Перед подачею проекту відведення земельної ділянки на погодження, відомості про обмеження у використанні земель у складі проекту землеустрою повинні бути перевірені інженером-землевпорядником на відповідність їх один одному у різних документах у яких вони можуть зустрічатись, а саме це такі документи:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● пояснювальна записка;</li> <li>● кадастровий план земельної ділянки;</li> <li>● акт перенесення в натуру (на місцевість) меж охоронних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон і зон особливого режиму використання земель за їх наявності (у разі формування земельної ділянки);</li> <li>● перелік обмежень у використанні земельних ділянок;</li> <li>● акт прийомки-передачі межових знаків на зберігання (якщо обмеження поширюється на всю земельну ділянку).</li> </ul>	



СУТЬ ТА ЗМІСТ ЗАУВАЖЕНЬ ПРАЦІВНИКІВ ДЕРЖГЕОКАДАСТРУ	ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ЗМЕНШЕННЯ ЧИ ПРИПИНЕННЯ ЗАУВАЖЕНЬ	
	ДЛЯ РЕАЛІЗАЦІЇ У КОРОТКОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ	ДЛЯ РЕАЛІЗАЦІЇ У СЕРЕДНЬОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ
<p>5. Відсутній або не вірно складений кадастровий план земельної ділянки:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● відсутній кадастровий план земельної ділянки;</li> <li>● кадастровий план земельної ділянки привести у відповідність до статті 34 <a href="#">закону України «Про Державний земельний кадастр»</a>;</li> <li>● опис меж на кадастровому плані не відповідає іншим документам у складі проекту землеустрою;</li> <li>● суміжники на кадастровому плані не зазначені;</li> <li>● суміжники на кадастровому плані не вірно зазначені;</li> <li>● на кадастровому плані зазначити площу земельної ділянки;</li> <li>● уточнити форму власності суміжних земельних ділянок;</li> <li>● на кадастровому плані слід зазначити КОАТУУ, зону та квартал в частині де зазначається кадастровий номер земельної ділянки;</li> <li>● на кадастровому плані не зазначені обмеження (обтяження) земельної ділянки, право суборенди, сервітуту, контури об'єктів нерухомого майна;</li> <li>● координати поворотних точок меж земельної ділянки внесені до кадастрового плану не у вигляді таблиці;</li> <li>● долучити матеріали землепорядного впорядкування, в тому числі план відведення земельної ділянки, оформлений на оновлених планово-картографічних матеріалах.</li> </ul> <p>В обґрунтуванні міститься посилання на:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● <a href="#">статтю 50 закону України «Про землеустрій»</a>;</li> <li>● <a href="#">статтю 34 закону України «Про Державний земельний кадастр»</a>;</li> <li>● <a href="#">додаток 11 Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051.</a></li> </ul> <p><b>Виявлена кількість зауважень – 15.</b></p>	<p><i>Пропозиції для підготовки роз'яснень:</i></p> <p>Якщо надається зауваження щодо невідповідності кадастрового плану земельної ділянки статті 34 <a href="#">закону України «Про Державний земельний кадастр»</a> у висновку територіального органу Держгеокадастру повинно бути деталізовано, у чому саме полягає невідповідність.</p> <p>Щодо відображення суміжників на кадастровому плані земельної ділянки, рекомендації викладені до групи <a href="#">зауважень № 3 у цій таблиці</a>.</p> <p>На кадастровому плані земельної ділянки інженеру-землепоряднику рекомендовано зазначити відомості про КОАТУУ, кадастрові зони та квартал майбутньої земельної ділянки. Відсутність цих відомостей на кадастровому плані земельної ділянки не є підставою для відмови у погодженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.</p>	<p>Щодо відображення суміжників на кадастровому плані земельної ділянки рекомендації викладені до групи <a href="#">зауважень № 3 у цій таблиці</a>.</p> <p><i>(Зміни до Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051, та Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками, затвердженої наказом Держкомзему від 18.05.2010 № 376)</i></p>

СУТЬ ТА ЗМІСТ ЗАУВАЖЕНЬ ПРАЦІВНИКІВ ДЕРЖГЕОКАДАСТРУ	ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ЗМЕНШЕННЯ ЧИ ПРИПИНЕННЯ ЗАУВАЖЕНЬ	
	ДЛЯ РЕАЛІЗАЦІЇ У КОРОТКОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ	ДЛЯ РЕАЛІЗАЦІЇ У СЕРЕДНЬОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ
<p>б. Земельна ділянка, яка відводиться, повністю знаходиться у межах цієї земельної ділянки, межі земельних ділянок повністю накладаються, частково здійснює перетин меж сформованої земельної ділянки.</p> <p>Зауваження та рекомендації працівників Держгеокадастру:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● наказ Головного управління не відповідає статті 79-1 <a href="#">Земельного кодексу України</a>, потрібен поділ земельної ділянки;</li> <li>● здійснити поділ земельної ділянки із якою - відбувається перетин меж;</li> <li>● відведення має бути тільки по території, по якій не сформовані земельні ділянки, по сформованим земельних ділянках слід використовувати процедури поділу та об'єднання;</li> <li>● до проекту відведення земельної ділянки додати матеріали поділу інших земельних ділянок;</li> <li>● включити у проект відведення кадастрові плани земельних ділянок, які утворились у результаті поділу.</li> </ul> <p>У обґрунтуванні посилання на:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● статтю 79-1 <a href="#">Земельного кодексу України</a>;</li> <li>● статті 24 та 27 <a href="#">закону України «Про Державний земельний кадастр»</a>.</li> </ul> <p><b>Виявлена кількість зауважень – 14.</b></p>	<p><i>Пропозиції для підготовки роз'яснень:</i></p> <p>Якщо земельна ділянка повністю накладається на вже сформовану земельну ділянку без зміни її цільового призначення, не потрібно проводити її виділення. Органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування потрібно приймати рішення щодо вже сформованої земельної ділянки, а вигодонабувачу рекомендується компенсувати витрати особі за рахунок, якої проводилось відведення земельної ділянки, якщо попередня особа не використовувала земельну ділянку. Це зауваження надається державним кадастровим реєстратором на етапі перевірки електронного документа, оскільки саме на цьому етапі можливо порівняти місцезонашування земельної ділянки із високою точністю.</p> <p>Якщо потрібно виділити земельну ділянку та до її складу потрібно включити частину іншої земельної ділянки, тоді по іншій земельній ділянці потрібно провести процедуру поділу. Потім проект відведення земельної ділянки охоплює одну із частин іншої земельної ділянки, яка утворилась у результаті поділу. Зазначені дії описуються у пояснювальній записці проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки із зазначенням кадастрового номеру земельної ділянки, яка утворилась у результаті поділу та буде охоплена новою майбутньою земельною ділянкою. Включення кадастрового плану земельної ділянки, яка утворюється у результаті поділу, до проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки рекомендоване, але не обов'язкове. Достатньо інформації про її кадастровий номер.</p>	<p>Передбачити у законодавстві положення щодо порядку дій, якщо при відведенні земельної ділянки потрібно включити до її складу частину іншої сформованої земельної ділянки, в тому числі у випадках коли:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● сформована земельна ділянка внесена до Державного земельного кадастру;</li> <li>● сформована земельна ділянка не внесена до Державного земельного кадастру.</li> </ul> <p><i>(Зміни до закону України «Про Державний земельний кадастр» та Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051)</i></p>

СУТЬ ТА ЗМІСТ ЗАУВАЖЕНЬ ПРАЦІВНИКІВ ДЕРЖГЕОКАДАСТРУ	ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ЗМЕНШЕННЯ ЧИ ПРИПИНЕННЯ ЗАУВАЖЕНЬ	
	ДЛЯ РЕАЛІЗАЦІЇ У КОРОТКОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ	ДЛЯ РЕАЛІЗАЦІЇ У СЕРЕДНЬОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ
<p>7. Помилки із категорією та цільовим призначенням земельної ділянки:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● відсутній вид категорії земель із яких виділяється земельна ділянка;</li> <li>● надати інформацію, що земельна ділянка виділяється із земель запасу;</li> <li>● відсутній вид цільового призначення земельної ділянки;</li> <li>● вид цільового призначення земельної ділянки не відповідає класифікації;</li> <li>● вид цільового призначення земельної ділянки у проекті землеустрою більш деталізований, ніж це передбачено класифікацією;</li> <li>● неузгодженість видів чи різні види цільового призначення земельної ділянки у різних документах проекту землеустрою по одній земельній ділянці;</li> <li>● неузгодженість категорії земель та виду цільового призначення земельної ділянки у різних документах проекту землеустрою по одній земельній ділянці;</li> <li>● помилки у кодах цільового призначення земельної ділянки;</li> <li>● проект доповнити матеріалами, чи відноситься земельна ділянка до земель лісогосподарського призначення;</li> <li>● відсутня заява на зміну цільового призначення;</li> <li>● у зауваженні продубльований зміст частини 6 статті 20 <a href="#">Земельного кодексу України</a>;</li> <li>● земельна ділянка виділяється із земель запасу для обслуговування житлового будинку;</li> <li>● проект землеустрою повинен бути із зміною цільового призначення, оскільки земельна ділянка для житлової та громадської забудови виділяється із земель с-г призначення.</li> </ul> <p>В обґрунтуванні містяться посилання на:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● статті 19 – 21 <a href="#">Земельного кодексу України</a>;</li> <li>● закон України «Про Державний земельний кадастр»;</li> <li>● Порядок ведення Державного земельного кадастру, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051;</li> <li>● наказ Держкомзему від 23.07.2010 № 548 «Про затвердження Класифікатора видів цільового призначення земель».</li> </ul> <p><b>Виявлена кількість зауважень – 14.</b></p>	<p><i>Пропозиції для підготовки роз'яснень:</i></p> <p>Вид цільового призначення земельної ділянки у проекті землеустрою щодо відведення земельної ділянки повинен відповідати <a href="#">Класифікації видів цільового призначення земель, затвердженої наказом Держкомзему від 23.10.2010 № 548</a>.</p> <p>У висновках працівників органів Держгеокадастру не дозволяється просто цитувати положення законодавства без умовиводу. Зауваження та рекомендації працівника територіального органу Держгеокадастру у змісті висновку про розгляд проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки повинні містити умовивід.</p> <p>Земельні ділянки із земель запасу можуть виділятися для будівництва та обслуговування житлового будинку, якщо це передбачено містобудівною документацією та проект землеустрою містить розрахунок втрат сільськогосподарського виробництва.</p> <p>Якщо за допомогою проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки змінюється цільове призначення земельної ділянки, про це зазначається у пояснювальній записці. Відсутність на титульній сторінці проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки відомостей про зміну її цільового призначення не є підставою для відмови у його погодженні або відмови у державній реєстрації земельної ділянки.</p>	<p>Передбачити у класифікації видів цільового призначення земель види змішаного призначення. Змішане призначення може об'єднувати правовий режим декількох категорій земель, встановлюється для земельних ділянок тільки в межах населених пунктів і не може суперечити діючій містобудівній документації розробленій після 1 січня 2013 року. Податок за цими земельними ділянками розраховується за найбільшою ставкою.</p> <p>Передбачити у <a href="#">Земельному кодексі України</a> визначення поняття «Землі запасу».</p> <p>Доцільно для цього пункту використати пропозиції, викладені <a href="#">до групи зауважень 4 цієї таблиці</a>.</p> <p><i>(Зміни до <a href="#">Земельного кодексу України</a> та <a href="#">Класифікації видів цільового призначення земель, затвердженої наказом Держкомзему від 23.10.2010 № 548</a>)</i></p>

СУТЬ ТА ЗМІСТ ЗАУВАЖЕНЬ ПРАЦІВНИКІВ ДЕРЖГЕОКАДАСТРУ	ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ЗМЕНШЕННЯ ЧИ ПРИПИНЕННЯ ЗАУВАЖЕНЬ	
	ДЛЯ РЕАЛІЗАЦІЇ У КОРОТКОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ	ДЛЯ РЕАЛІЗАЦІЇ У СЕРЕДНЬОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ
<p>8. Завдання на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки привести у відповідність до закону України «Про землеустрій» та Типового договору про розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 04.03.2004 № 266:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● назва завдання не відповідає закону України «Про землеустрій»;</li> <li>● завдання не відповідає положенням Типового договору;</li> <li>● завдання не відповідає положенням Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками затвердженої наказом Держкомзему від 18.05.2010 № 376 (із змінами);</li> <li>● завдання не затверджене замовником;</li> <li>● у завданні не зазначено вид викопіювання із планово-картографічного матеріалу;</li> <li>● у завданні має бути зазначено, що проект землеустрою виготовляється у трьох примірниках (один – замовнику, другий – органу земельних ресурсів, третій – Державному фонду документації землеустрою).</li> </ul> <p>Виявлена кількість зауважень – 13.</p>	<p><i>Пропозиції для підготовки роз'яснень:</i></p> <p>Якщо у завданні на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки не зазначено положення, яке передбачено у <b>Типовому договорі про розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 04.03.2004 № 266</b>, але відповідні документи із необхідними відомостями розроблені та включені до складу проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, відсутність відповідних положень у завданні не може бути підставою для відмови у погодженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.</p> <p>Якщо суть завдання на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки не змінюється, його назва не може бути підставою для відмови у погодженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.</p> <p>Якщо завдання на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки підготовлено більш ширше ніж це передбачено <b>Типовому договорі про розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 04.03.2004 № 266</b>, це не може бути підставою для відмови у погодженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.</p>	<p>Перенести вимоги щодо необхідності Типового договору про розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки із статті 123 Земельного кодексу України до статті 50 Закону України «Про землеустрій».</p> <p>Уніфікувати назву завдання на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.</p> <p><i>(Зміни до Земельного кодексу України, закону України «Про землеустрій» та Типового договору про розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 04.03.2004 № 266)</i></p>

СУТЬ ТА ЗМІСТ ЗАУВАЖЕНЬ ПРАЦІВНИКІВ ДЕРЖГЕОКАДАСТРУ	ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ЗМЕНШЕННЯ ЧИ ПРИПИНЕННЯ ЗАУВАЖЕНЬ	
	ДЛЯ РЕАЛІЗАЦІЇ У КОРОТКОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ	ДЛЯ РЕАЛІЗАЦІЇ У СЕРЕДНЬОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ
<p>9. У проекті відсутня інформація про використану апаратуру супутникових радіонавігаційних систем та її реєстрацію у Держгеокадастрі відповідно до Порядку використання апаратури супутникових радіонавігаційних систем під час проведення топографо-геодезичних, картографічних, аерофотознімальних, проектних, дослідницьких робіт і вишукувань та кадастрових зйомок, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 13.07.1998 № 1075:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● відсутня інформація про використану апаратуру супутникових радіонавігаційних систем;</li> <li>● зазначена апаратура СРНС не зареєстрована у Держгеокадастрі;</li> <li>● відсутній опис GPS-устаткування;</li> <li>● потребують уточнення дані щодо чинності свідоцтва на перевірку робочого часу вимірювальної техніки;</li> <li>● відсутня інформація про метрологічне забезпечення засобів вимірювальної техніки.</li> </ul> <p>Також у якості обґрунтування використовуються посилання на:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● частини 1 та 3 статті 17 закону України «Про метрологію та метрологічну діяльність»;</li> <li>● Інструкцію з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500, затверджену наказом Укргеодезкартографії 09.04.1998 № 56.</li> </ul> <p><b>Виявлена кількість зауважень – 13.</b></p>	Відсутні пропозиції	<p>Припинити дію Порядку використання апаратури супутникових радіонавігаційних систем під час проведення топографо-геодезичних, картографічних, аерофотознімальних, проектних, дослідницьких робіт і вишукувань та кадастрових зйомок, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 13.07.1998 № 1075, як нормативно-правового акта розроблення та прийняття якого не передбачено законом і тим самим, приведення відносин у цій сфері у відповідність до статті 19 Конституції України.</p> <p><i>(Визнати такою, що втратила чинність, постанову Кабінету Міністрів України від 13.07.1998 № 1075)</i></p>

СУТЬ ТА ЗМІСТ ЗАУВАЖЕНЬ ПРАЦІВНИКІВ ДЕРЖГЕОКАДАСТРУ	ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ЗМЕНШЕННЯ ЧИ ПРИПИНЕННЯ ЗАУВАЖЕНЬ	
	ДЛЯ РЕАЛІЗАЦІЇ У КОРОТКОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ	ДЛЯ РЕАЛІЗАЦІЇ У СЕРЕДНЬОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ
<p>10. Відсутні або невірні відомості про межові знаки земельної ділянки:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● відсутні відомості про види межових знаків;</li> <li>● кількість межових знаків не відповідає кількості поворотних точок земельної ділянки;</li> <li>● відомості про види межових знаків у різних документах проекту відведення суперечать один одному;</li> <li>● номери межових знаків не відповідають Інструкції;</li> <li>● максимальна відстань між межовими знаками не може бути більша ніж <b>200 м</b>;</li> <li>● мінімальна відстань між межовими знаками не повинна бути менша <b>1 м</b>;</li> <li>● межові знаки не встановлюються у спільних поворотних точках меж суміжних земельних ділянок, на які раніше встановлено межові знаки;</li> <li>● оскільки земельна ділянка для ведення фермерського господарства межі не встановлюються, а межові знаки не закладаються.</li> </ul> <p>У обґрунтуванні посилання на пункти 3.1, 3.2, 3.4 Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та закріплення їх межовими знаками, затвердженої наказом Держкомзему від 18.05.2010 № 376.</p> <p><b>Виявлена кількість зауважень – 9.</b></p>	<p><i>Пропозиції для підготовки роз'яснень:</i></p> <p>Акт прийомки-передачі межових знаків на зберігання складається після погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, тому зауваження щодо відсутності межових знаків не можуть виникати на етапі погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.</p> <p>Межові знаки можуть встановлюватися на земельній ділянці фермерського господарства за його бажанням навіть у середині єдиного масиву земель, наприклад у випадку якщо фермер бажає обробляти земельну ділянку самостійно.</p>	<p>Збільшити максимальну відстань між межовими знаками земельної ділянки.</p> <p><i>(Зміни Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками, затвердженої наказом Держкомзему від 18.05.2010 № 376)</i></p>



СУТЬ ТА ЗМІСТ ЗАУВАЖЕНЬ ПРАЦІВНИКІВ ДЕРЖГЕОКАДАСТРУ	ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ЗМЕНШЕННЯ ЧИ ПРИПИНЕННЯ ЗАУВАЖЕНЬ	
	ДЛЯ РЕАЛІЗАЦІЇ У КОРОТКОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ	ДЛЯ РЕАЛІЗАЦІЇ У СЕРЕДНЬОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ
<p>11. Привести у відповідність (уточнити) із Класифікацією видів земельних угідь (КВЗУ, додаток 4 Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051), види угідь, які зазначені/не зазначені у проекті землеустрою щодо відведення земельної ділянки:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• відсутні види угідь;</li> <li>• види угідь зазначені не вірно;</li> <li>• види угідь не відповідають Класифікації;</li> <li>• види угідь у різних документах проекту землеустрою суперечать один одному;</li> <li>• повинні зазначатись види угідь до відведення земельної ділянки (фактичні);</li> <li>• повинні зазначатись види угідь після відведення земельної ділянки (проектні);</li> <li>• повинні зазначатись види угідь до та після відведення земельної ділянки чи зміни цільового призначення земельної ділянки (і фактичні, і проектні);</li> <li>• склад угідь не відповідає цільовому призначенню.</li> </ul> <p><b>Виявлена кількість зауважень – 9.</b></p>	<p><i>Пропозиції для підготовки роз'яснень:</i></p> <p>Під час відведення земельної ділянки у складі проекту землеустрою зазначаються:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• види угідь, які є по факту в природі (на місцевості) на майбутній земельній ділянці на момент її виділення;</li> <li>• види угідь, які планується утворити після відведення земельної ділянки.</li> </ul> <p>У довідці з державної статистичної звітності зазначається інформація про:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• види угідь, які є за даними планово-картографічних матеріалів та попередніми матеріалами землеустрою у територіальному органі Держгеокадастру;</li> <li>• види угідь, які будуть обліковуватись у державній статистичній звітності у разі відведення земельної ділянки (отримуються із відомостей, які зазначені інженером-землевпорядником як такі, що є по факту в природі (на місцевості)).</li> </ul> <p>Види угідь, що є за даними планово-картографічних матеріалів та попередньої документації і тими відомостями, що зазначаються інженером-землевпорядником, можуть не співпадати та є вихідними матеріалами для прийняття рішення розпорядником земель для затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.</p> <p>Види угідь, що є по факту (в природі) на місцевості та види угідь, які планується утворити на земельній ділянці повинні відповідати Класифікації видів земельних угідь, доданих до <a href="#">Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051 (КВЗУ)</a>.</p> <p>Якщо працівник Держгеокадастру робить зауваження щодо складу угідь, зазначених інженером-землевпорядником у проекті землеустрою щодо відведення земельної ділянки, він повинен деталізувати в чому полягає помилка. Не може бути підставою для відмови у погодженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки загальне посилання про невідповідність видів угідь, зазначених у проекті землеустрою чинній <a href="#">КВЗУ</a>.</p>	<p>Доцільно для цього пункту використати пропозиції, викладені до групи зауважень 4 цієї таблиці.</p> <p><i>(Постанова Кабінету Міністрів України про робочу групу)</i></p>

СУТЬ ТА ЗМІСТ ЗАУВАЖЕНЬ ПРАЦІВНИКІВ ДЕРЖГЕОКАДАСТРУ	ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ЗМЕНШЕННЯ ЧИ ПРИПИНЕННЯ ЗАУВАЖЕНЬ	
	ДЛЯ РЕАЛІЗАЦІЇ У КОРОТКОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ	ДЛЯ РЕАЛІЗАЦІЇ У СЕРЕДНЬОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ
<p>12. Відсутні або не вірно зазначені відомості про особливо цінні землі, про агровиробничі групи ґрунтів або про вид(склад) ґрунтів; відсутні відомості; зазначити відомості про агровиробничі групи ґрунтів із урахуванням <a href="#">Переліку особливо цінних груп ґрунтів, затверджених наказом Держкомзему від 06.10.2013 № 245</a>; додати викопіювання планово-картографічних матеріалів із зазначенням агровиробничих груп ґрунтів; відсутні шифри агровиробничих груп ґрунтів; зазначити до якої провінції відноситься земельна ділянка.</p> <p>В обґрунтуванні міститься посилання на:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● статтю 150 <a href="#">Земельного кодексу України</a>;</li> <li>● статті 9 <a href="#">закону України «Про державну експертизу земельпорядної документації»</a>.</li> </ul> <p><b>Виявлена кількість зауважень – 9.</b></p>	<p><i>Пропозиції для підготовки роз'яснень:</i></p> <p>Якщо на земельній ділянці існує родючий шар ґрунту, інженер-землевпорядник у пояснювальній записці проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки повинен зазначити шифр та назву групи ґрунтів з геоінформаційного шару <a href="#">Публічної кадастрової карти</a>, який створений шляхом оцифрування карти ґрунтів України масштабу 1:200 000.</p> <p>У разі відкриття у публічному доступі на <a href="#">Публічній кадастровій карті</a> карти агровиробничих груп ґрунтів, оцифрованої з карти масштабу 1:10 000, інженер-землевпорядник повинен у пояснювальній записці проекту землеустрою щодо відведення земельних ділянок зазначити інформацію про шифр та назву агровиробничої групи ґрунтів з цього геоінформаційного шару <a href="#">Публічної кадастрової карти</a>.</p> <p>Якщо вид ґрунту відноситься до особливо цінних згідно із статтею 150 <a href="#">Земельного кодексу України</a>, інженер-землевпорядник повинен зазначити про це у пояснювальній записці проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки. І навпаки, якщо вид ґрунту не відноситься до особливо цінних земель – зазначити про це у пояснювальній записці.</p> <p>Якщо інженер-землевпорядник вважає, що на земельну ділянку по факту в натурі (на місцевості) поширюється інша група ґрунтів ніж та, що зазначена на <a href="#">Публічній кадастровій карті</a>, він може замовити дослідження ґрунту, а у разі наявності в нього кваліфікації та технічного забезпечення самостійно дослідити вид ґрунтів, що знаходиться на земельній ділянці. Документ, що містить результати аналізу дослідження виду ґрунту, поширеного на майбутній земельній ділянці додаються до проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.</p> <p>Якщо не відкритий доступ до карти агровиробничих груп ґрунтів масштабу 1:10 000, територіальний орган Держгеокадастру не може відмовити у погодженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, якщо шифр та назва у проекті землеустрою зазначена у відповідності до карти ґрунтів масштабу 1:200 000, але не відповідає відомостям карти 1:10 000. У такому випадку, працівник територіального органу Держгеокадастру в рекомендаціях у складі висновку про розгляд проекту землеустрою повинен зазначити шифр та назву</p>	<p>Передбачити у законодавстві:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● порядок отримання інженером-землевпорядником інформації про шифр та назву агровиробничої групи ґрунтів;</li> <li>● порядок зазначення у проекті землеустрою щодо відведення земельної ділянки інформації про шифр та назву агровиробничого виду ґрунтів, що наявний на території запроектованої земельної ділянки, або інформації про відсутність на ній родючого шару ґрунту.</li> </ul> <p><i>(Зміни до закону України «Про землеустрій» та Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051)</i></p>

СУТЬ ТА ЗМІСТ ЗАУВАЖЕНЬ ПРАЦІВНИКІВ ДЕРЖГЕОКАДАСТРУ	ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ЗМЕНШЕННЯ ЧИ ПРИПИНЕННЯ ЗАУВАЖЕНЬ	
	ДЛЯ РЕАЛІЗАЦІЇ У КОРОТКОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ	ДЛЯ РЕАЛІЗАЦІЇ У СЕРЕДНЬОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ
	<p>агровиробничої групи ґрунтів згідно із картою масштабу 1:10 000 та перевірити врахування цієї інформації на етапі державної реєстрації земельної ділянки, крім випадків коли до проекту землеустрою доданий документ, що підтверджує наявність на земельній ділянці іншого виду ґрунтів, ніж це зазначено на карті масштабу 1:10 000.</p> <p>Витребування працівниками територіальних органів Держгеокадастру викопіювання з планово-картографічного матеріалу на якому зазначаються агровиробничі групи ґрунтів є незаконним та не може застосовуватись.</p> <p>Якщо на земельній ділянці відсутній родючий шар ґрунту про це повинно бути зазначено інженером-землевпорядником у пояснювальній записці проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.</p>	

СУТЬ ТА ЗМІСТ ЗАУВАЖЕНЬ ПРАЦІВНИКІВ ДЕРЖГЕОКАДАСТРУ	ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ЗМЕНШЕННЯ ЧИ ПРИПИНЕННЯ ЗАУВАЖЕНЬ	
	ДЛЯ РЕАЛІЗАЦІЇ У КОРОТКОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ	ДЛЯ РЕАЛІЗАЦІЇ У СЕРЕДНЬОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ
<p>13. Відсутнє викопіювання з кадастрової карти (плану) або інші графічні матеріали на яких зазначено бажане місце розташування земельної ділянки, наявність якого передбачено у складі проекту землеустрою статтею 50 <a href="#">закону України «Про землеустрій»</a>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● потрібно викопіювання з індексно-кадастрової карти (п. 5 <a href="#">Тимчасового порядку, затвердженого постановою КМУ від 31.08.2016 № 580</a>);</li> <li>● потрібно викопіювання з містобудівної документації (без правового обґрунтування);</li> <li>● графічні матеріали мають бути погоджені територіальним органом земельних ресурсів згідно із пунктом 3.3.2 <a href="#">Методики державної експертизи землепорядної документації, затвердженої наказом Держкомзему від 03.12.2004 № 391</a>;</li> <li>● долучити до проекту детальну схему розташування земельної ділянки з нанесення меж адміністративно-територіальних утворень, під'їздних шляхів, існуючої гідрологічної ситуації та інших елементів території.</li> </ul> <p><b>Виявлена кількість зауважень – 8.</b></p>	<p><i>Пропозиції для підготовки роз'яснень:</i></p> <p>Для викопіювання із індексно-кадастрової карти не потрібно витребувати заяву від інженера-землевпорядника.</p> <p>Викопіювання з індексно-кадастрової карти із відображенням на неї запроєктованої земельної ділянки формується самостійно територіальним органом Держгеокадастру та додається до проекту землеустрою в електронному вигляді згідно із пунктом 5 <a href="#">Тимчасового порядку, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 31.08.2016 № 580</a>.</p> <p>Для забезпечення формування викопіювання з індексно-кадастрової карти територіальним органом Держгеокадастру, інженеру-землевпоряднику рекомендується подавати до територіального органу Держгеокадастру електронний документ (обмінний файл) із відомостями про запроєктовану земельну ділянку. У даному випадку електронний документ подається не для перевірки, а для формування викопіювання.</p> <p>Територіальний орган Держгеокадастру, який формує висновок про розгляд проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки не може відмовити у його погодженні на підставі відсутності графічних матеріалів, на яких зазначено бажане місце розташування земельної ділянки, якщо у отриманих матеріалах в електронному вигляді наявне викопіювання із індексно-кадастрової карти із відображенням на неї запроєктованої земельної ділянки.</p> <p>Територіальний орган Держгеокадастру не може витребувати від інженера-землевпорядника обов'язкову наявність у складі проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки викопіювання з містобудівної документації. Перевірку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки на відповідність діючій містобудівній документації здійснює територіальний орган містобудування та архітектури у межах повноважень, передбачених статтею 186-1 <a href="#">Земельного кодексу України</a>.</p> <p>Відмова у погодженні проекту землеустрою не допускається на підставі абзацу третього підпункту 3.3.2 <a href="#">Методики державної експертизи землепорядної документації, затвердженої наказом Держкомзему від 03.12.2004 № 391</a>. Це питання узгоджується територіальними органами Держгеокадастру самостійно, без залучення інженера-землевпорядника.</p>	<p>Передбачити на етапі отримання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки внесення відомостей про орієнтовні межі майбутньої земельної ділянки до Державного земельного кадастру під відповідальність інженера-землевпорядника, як платну послугу із присвоєнням майбутній земельній ділянці кадастрового номеру.</p> <p>Залишити тільки перевірку документації із землеустрою та електронного документа на етапі державної реєстрації земельної ділянки. Відомості про земельну ділянку, яка проходить перевірку є публічними та мають відобразитись на Публічній кадастровій карті. Шляхом доступу до Державного земельного кадастру інші органи державної влади, які уповноважені на даний час погоджувати проекти землеустрою щодо відведення земельної ділянки можуть перевірити інформацію про місцерозташування запроєктованої земельної ділянки та інші атрибутивні відомості про неї. Погодження здійснюється за допомогою їх електронного цифрового підпису.</p> <p>Потрібно встановити вимоги до складу викопіювання з кадастрової карти (плану) у <a href="#">Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051</a>.</p> <p><i>(Визнати такими, що втратили чинність закон України «Про державну експертизу землепорядної документації» та його підзаконні нормативно-правові акти, та внести зміни до Земельного кодексу України, законів України «Про землеустрій», «Про Державний земельний кадастр» та до Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051)</i></p>

СУТЬ ТА ЗМІСТ ЗАУВАЖЕНЬ ПРАЦІВНИКІВ ДЕРЖГЕОКАДАСТРУ	ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ЗМЕНШЕННЯ ЧИ ПРИПИНЕННЯ ЗАУВАЖЕНЬ	
	ДЛЯ РЕАЛІЗАЦІЇ У КОРОТКОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ	ДЛЯ РЕАЛІЗАЦІЇ У СЕРЕДНЬОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ
<p>14. Відсутні відомості або наявні помилки у відомостях щодо площі земельної ділянки:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● відсутні відомості про обчислення площі земельної ділянки, що є порушенням статті 50 <a href="#">закону України «Про землеустрій»</a>;</li> <li>● виправити відомості про площу земельної ділянки у висновках інших органів виконавчої влади щодо проекту землеустрою;</li> <li>● відомості про площу земельної ділянки у різних документах проекту землеустрою не відповідають один одному;</li> <li>● обґрунтувати відведення земельної ділянки площею 2 гектари.</li> </ul> <p>Виявлена кількість зауважень – 7.</p>	<p><i>Пропозиції для підготовки роз'яснень:</i></p> <p>Після проведення геодезичних вимірів, площа земельної ділянки зазначається інженером-землевпорядником у документах проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у гектарах із точністю до четвертої цифри після коми.</p> <p>Якщо дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки наданий у гектарах без уточнення кількості квадратних метрів, під час геодезичних вимірів допускається відхилення площі земельної ділянки до <b>50 м<sup>2</sup></b>.</p> <p>Наприклад, дозвіл на розроблення проекту землеустрою наданий на земельну ділянку площею <b>2 гектар</b>. У такому разі допускається формування земельної ділянки <b>1,9951 га</b> або <b>2,0049 га</b>.</p> <p>Всі сформовані земельні ділянки, по яких було видано дозвіл на розроблення проекту землеустрою без уточнення сотні, десятків чи <b>1</b> (одного) квадратних метрів та які перевищують розмір встановлений законом менше ніж на <b>100 м<sup>2</sup></b> є належно сформованими і не можуть вважатися сформованими з перевищенням гранично допустимих норм, передбачених законодавством, як в межах, так і за межами населених пунктів.</p> <p>Не може бути підставою для відмови у погодженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки чи у державній реєстрації земельної ділянки, якщо площа земельної ділянки відрізняється від площі, вказаної у дозволі на розроблення проекту землеустрою у межах вищезазначених правил заокруглення, окрім випадків коли дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки надається із точністю до десятків або до <b>1</b> (одного) квадратного метру.</p> <p>Якщо дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки наданий із точністю до десятків або до <b>1</b> (одного) квадратного метру, точність площі земельної ділянки у інших документах проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки також повинна бути до десятків або до <b>1</b> (одного) квадратного метру відповідно.</p> <p>Якщо площі у різних документах проекту землеустрою не відповідають один одному у межах вищезазначених правил заокруглення, це не може бути підставою для відмови у погодженні проекту землеустрою щодо</p>	<p>Передбачити у законодавстві вимоги до точності у площі для дозволів на розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок.</p> <p>Передбачити у законодавстві вимоги заокруглення площі земельних ділянок, що визначені за результатами геодезичних вимірів, дозвіл на розроблення якої наданий у гектарах, а не у квадратних метрах.</p> <p>Провести «амністію» по всім сформованим земельним ділянкам із похибкою до <b>50 м<sup>2</sup></b>, по яких дозвіл на розроблення не надавався із точністю до десяти метрів квадратних.</p> <p><i>(Зміни до Земельного кодексу України, Типового договору про розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки від 04.03.2004 № 266 та Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками, затвердженої наказом Держкомзему від 18.05.2010 № 376)</i></p>

СУТЬ ТА ЗМІСТ ЗАУВАЖЕНЬ ПРАЦІВНИКІВ ДЕРЖГЕОКАДАСТРУ	ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ЗМЕНШЕННЯ ЧИ ПРИПИНЕННЯ ЗАУВАЖЕНЬ	
	ДЛЯ РЕАЛІЗАЦІЇ У КОРОТКОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ	ДЛЯ РЕАЛІЗАЦІЇ У СЕРЕДНЬОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ
	відведення земельної ділянки або у державній реєстрації земельної ділянки. Якщо площі у різних документах проекту землеустрою виходять за межі вищезазначених правил заокруглення, це може бути підставою для відмови у погодженні проекту землеустрою та у державній реєстрації земельної ділянки.	
<p>15. Відомості проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки слід привести у відповідність до системи координат УСК-2000.</p> <p>В обґрунтуванні міститься посилання на <a href="#">Порядок використання Державної геодезичної референтної системи координат УСК-2000 при здійсненні робіт із землеустрою, затверджений наказом Мінагрополітики від 02.12.2016 № 509</a>.</p> <p><b>Виявлена кількість зауважень – 7.</b></p>	Без пропозицій	<p>Передбачити у законодавстві електронні безоплатні сервіси перерахунку координат у системі СК-63 у всіх зонах, які використовуються на території України у систему координат УСК-2000.</p> <p><i>(Зміни до Порядку використання Державної геодезичної референтної системи координат УСК-2000 при здійсненні робіт із землеустрою, затверджений наказом Мінагрополітики від 02.12.2016 № 509)</i></p>



СУТЬ ТА ЗМІСТ ЗАУВАЖЕНЬ ПРАЦІВНИКІВ ДЕРЖГЕОКАДАСТРУ	ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ЗМЕНШЕННЯ ЧИ ПРИПИНЕННЯ ЗАУВАЖЕНЬ	
	ДЛЯ РЕАЛІЗАЦІЇ У КОРОТКОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ	ДЛЯ РЕАЛІЗАЦІЇ У СЕРЕДНЬОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ
<p>16. Відсутня або не вірна інформація про інженера-землевпорядника, який має проводити відповідні роботи із землеустрою:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• відомості про інженера-землевпорядника відсутні;</li> <li>• у складі юридичної особи має бути два землевпорядника, а інформація про другого землевпорядника відсутня;</li> <li>• зазначений інженер-землевпорядник не має сертифіката;</li> <li>• відомості про інженера-землевпорядника у проекті землеустрою суперечать один одному;</li> <li>• сертифікат інженера-землевпорядника анульований;</li> <li>• інженеру-землевпоряднику потрібно надати документ, що підтверджує підвищення ним кваліфікації;</li> <li>• проект землеустрою підписаний ЕЦП, яка не є сертифікованим інженером-землевпорядником.</li> </ul> <p>В обґрунтуванні міститься посилання на статті 25, 26, 66, 68 <a href="#">закону України «Про землеустрій»</a>.</p> <p><b>Виявлена кількість зауважень – 7.</b></p>	<p><i>Пропозиції для підготовки роз'яснень:</i></p> <p>У проекті землеустрою щодо відведення земельної ділянки можуть зазначитися відомості тільки про сертифікованих інженерів-землевпорядників. Не сертифіковані інженери-землевпорядники можуть виконувати роботи із підготовки проектів землеустрою, але відповідальність за них несе сертифікований інженер-землевпорядник.</p> <p>Якщо проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки розробляється юридичною особою, у ньому повинно бути зазначено про двох сертифікованих інженерів-землевпорядників.</p> <p>У проекті землеустрою щодо відведення земельної ділянки зазначаються такі відомості про сертифікованого інженера-землевпорядника:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• прізвище, ім'я та по батькові;</li> <li>• ідентифікаційний номер;</li> <li>• номер сертифікату інженера-землевпорядника;</li> <li>• дата видачі сертифікату інженера-землевпорядника.</li> </ul> <p>У разі видачі нового сертифікату інженеру-землевпоряднику інформація про його попередній сертифікат у проекті землеустрою щодо відведення земельної ділянки не змінюється. Для верифікації інженера-землевпорядника у даному випадку використовується його прізвище, ім'я та по батькові та старий номер сертифіката.</p>	<p>Передбачити, що для верифікації сертифікації інженера-землевпорядника використовується ідентифікаційний номер фізичної особи та/або номер, який використовує державна міграційна служба.</p> <p>Передбачити у законодавстві, що кваліфікаційної комісії, які сертифікують інженерів-геодезистів та інженерів-землевпорядників повинні бути у складі вищих навчальних закладів, що мають напрямки освіти за відповідним профілем.</p> <p>За Держгеокадастром залишити тільки функції дисциплінарних комісій у складі яких більшість складають представники вищих навчальних закладів та саморегульованих організацій, розподілених частково за територіальним принципом в умовах оптимальної транспортної доступності, а також при наявності центральної дисциплінарної комісії, представники якої здебільшого є мешканці Києва.</p> <p>Передбачити, що обрання членів кваліфікаційних та дисциплінарних комісій повинно відбуватися кожні 3 роки. Розробити процедуру обрання та призначення членів кваліфікаційних та дисциплінарних комісій.</p> <p>Розробити та впровадити формат інтенсивної взаємодії між вищими навчальними закладами та Держгеокадастром, кваліфікаційними та дисциплінарними комісіями, щоб поступово повністю делегувати функції видачі сертифікатів інженерів-геодезистів та інженерів-землевпорядникам вищим навчальним закладам та саморегульованим організаціям. Об'єднати екзамени навчання магістрів та бакалаврів із процедурою сертифікації інженерів-геодезистів і інженерів-землевпорядників.</p> <p>Передбачити, що сертифікація проводиться по окремих видах робіт у сферах геодезії, топографії, картографії та землеустрою. Тому витратити час на вивчення матеріалу, який не використовується інженером-геодезистом чи інженером-землевпорядником не потрібно.</p> <p>Сформувати технічний комітет із стандартизації у сфері землеустрою та кадастру. Розробити та впровадити формат інтенсивної взаємодії цього технічного комітету із технічним комітетом у сферах геодезії, картографії та геоінформаційних технологій, підприємствами, які розробляють державні будівельні норми у сфері просторового планування, взаємодію із навчальними закладами, Мінрегіоном та Держгеокадастром.</p>

СУТЬ ТА ЗМІСТ ЗАУВАЖЕНЬ ПРАЦІВНИКІВ ДЕРЖГЕОКАДАСТРУ	ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ЗМЕНШЕННЯ ЧИ ПРИПИНЕННЯ ЗАУВАЖЕНЬ	
	ДЛЯ РЕАЛІЗАЦІЇ У КОРОТКОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ	ДЛЯ РЕАЛІЗАЦІЇ У СЕРЕДНЬОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ
		<p>У публічному доступі повинен бути актуальний перелік відомостей про сертифікованих інженерів-геодезистів та інженерів-землевпорядників, оновлення якого повинно відбуватись в електронному вигляді секретарями кваліфікаційних та дисциплінарних комісій он-лайн. Також повинна бути історія відомостей про інженерів-геодезистів та інженерів-землевпорядників, сертифікат яких анульований. Електронні реєстри відомостей про інженерів-геодезистів та інженерів-землевпорядників повинні бути пов'язані із Державним земельним кадастром.</p> <p><i>(Зміни до законів України «Про топографо-геодезичну та картографічну діяльність», «Про землеустрій» та їх підзаконних актів)</i></p>

СУТЬ ТА ЗМІСТ ЗАУВАЖЕНЬ ПРАЦІВНИКІВ ДЕРЖГЕОКАДАСТРУ	ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ЗМЕНШЕННЯ ЧИ ПРИПИНЕННЯ ЗАУВАЖЕНЬ	
	ДЛЯ РЕАЛІЗАЦІЇ У КОРОТКОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ	ДЛЯ РЕАЛІЗАЦІЇ У СЕРЕДНЬОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ
<p>17. Відсутня пояснювальна записка, відсутні або не вірно зазначені окремі відомості у пояснювальній записці:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• відомості, зазначені у пояснювальній записці суперечать відомостям, зазначених у інших документах проекту відведення;</li> <li>• у пояснювальній записці зазначити всі нормативно-правові акти, які розробник використовував при підготовці проекту землеустрою;</li> <li>• у пояснювальній записці зазначити сучасний стан та перспективи подальшого використання земельної ділянки;</li> <li>• пояснювальну записку доповнити інформацією, чи відноситься земельна ділянка до особливо цінних земель;</li> <li>• у пояснювальній записці не вірні відомості про замовника проекту землеустрою.</li> </ul> <p><b>Виявлена кількість зауважень – 6.</b></p>	<p><i>Пропозиції для підготовки роз'яснень:</i></p> <p>У разі наявності у висновку про розгляд проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки зауваження, що відомості у пояснювальній записці, суперечать відомостям, зазначених у інших документах проекту відведення – відповідні зауваження повинні бути деталізовані із прикладами. А саме, у висновку повинен бути зазначений зміст пояснювальної записки та зміст документу проекту відведення, які суперечать один одному. У разі, якщо зауваження у такому випадку не будуть деталізовані із прикладами, такі зауваження не є дійсними та не можуть бути підставою для відмови у погодженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та/або у державній реєстрації земельної ділянки.</p> <p>У пояснювальній записці зазначаються всі нормативно-правові акти, якими інженер-землевпорядник керувався для розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки. Відсутність переліку нормативно-правових актів у пояснювальній записці не є підставою для відмови у погодженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та/або у державній реєстрації земельної ділянки.</p> <p>У пояснювальній записці зазначаються інформація про проектні угіддя земельної ділянки та їх орієнтовна площа. Якщо замовник не може сказати на етапі відведення земельної ділянки орієнтовну площу майбутніх угідь, площа не зазначається. Інженер-землевпорядник зазначає у пояснювальній записці види майбутніх угідь згідно із Класифікацією видів земельних угідь, самостійно інтерпретуючи пояснення замовника проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.</p> <p>У пояснювальній записці зазначається інформація, щодо того, чи відноситься або не відноситься земельна ділянка до особливо цінних земель.</p>	<p>Розробити методичні рекомендації складання пояснювальної записки для проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, передбачивши у методичних рекомендаціях різні ситуації щодо:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• категорій та цільового призначення земельних ділянок;</li> <li>• видів угідь земельної ділянки;</li> <li>• відомостей про інженерів-землевпорядників та виконавців проекту землеустрою;</li> <li>• відомостей про замовника;</li> <li>• віднесення земельної ділянки до особливо цінних земель;</li> <li>• погодження проекту землеустрою різними органами;</li> <li>• погодження меж земельної ділянки суміжними землевласниками та землекористувачами;</li> <li>• способів проведення геодезичних вимірів земельної ділянки;</li> <li>• та інших ситуацій, які можуть виникати при відведенні земельної ділянки та які доцільно відобразити у пояснювальній записці до проекту відведення земельної ділянки.</li> </ul> <p><i>(Методичні рекомендації, затверджені наказом Держгеокадастру або Мінагрополітики)</i></p>

СУТЬ ТА ЗМІСТ ЗАУВАЖЕНЬ ПРАЦІВНИКІВ ДЕРЖГЕОКАДАСТРУ	ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ЗМЕНШЕННЯ ЧИ ПРИПИНЕННЯ ЗАУВАЖЕНЬ	
	ДЛЯ РЕАЛІЗАЦІЇ У КОРОТКОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ	ДЛЯ РЕАЛІЗАЦІЇ У СЕРЕДНЬОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ
<p>18. Загальне зауваження до складу та змісту проекту землеустрою (у даному випадку «зміст» розглядається, як окремий документ, а не як суть певного тексту):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● відсутній зміст;</li> <li>● відсутня нумерація сторінок у змісті;</li> <li>● відсутні нумерація сторінок у змісті та у самому проекті землеустрою;</li> <li>● відсутня нумерація сторінок у проекті землеустрою, а у змісті нумерація зазначена;</li> <li>● склад змісту не відповідає складу проекту відведення (відсутні окремі документи);</li> <li>● послідовність документів не відповідає змісту;</li> <li>● зміст проекту землеустрою привести у відповідність до статті 50 <a href="#">закону України «Про землеустрій»</a>;</li> <li>● загальне зауваження про не відповідність складу проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки без уточнення, що саме не відповідає.</li> </ul> <p><b>Виявлена кількість зауважень – 6.</b></p>	<p><i>Пропозиції для підготовки роз'яснень:</i></p> <p>Відсутність змісту, як окремого документу у складі проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки не є підставою для відмови у його погодженні чи відмови у державній реєстрації земельної ділянки.</p> <p>Зміст із зазначенням нумерації сторінок, як окремий документ, рекомендовано включати до проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки на етапі подання його для державної реєстрації земельної ділянки для зручності користуванням ним.</p> <p>Нумерацію сторінок, як у змісті та у по всіх документах проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, доцільно зазначати на етапі подання проекту землеустрою на затвердження. Відсутність нумерації сторінок не може бути підставою для відмови у погодженні проекту землеустрою або у державній реєстрації земельної ділянки.</p> <p>Наявність документів у проекті землеустрою щодо відведення земельної ділянки, але невідповідність їх місцерозташування – змісту, не може бути підставою для відмови у погодженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або відмови у державній реєстрації земельної ділянки.</p> <p>Не дозволяється зазначати загальне зауваження щодо невідповідності складу проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки статті 50 <a href="#">закону України «Про землеустрій»</a> без деталізації із конкретними прикладами. У зауваженні працівника територіального органу Держгеокадастру повинно бути зазначено вид документа, якого не вистачає згідно із статтею 50 <a href="#">закону України «Про землеустрій»</a>.</p>	<p>Розробити методичні рекомендації щодо видів документів, які включаються до складу проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки на кожному із таких етапів її опрацювання:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● погодження проекту землеустрою;</li> <li>● державної реєстрації земельної ділянки;</li> <li>● затвердження проекту землеустрою;</li> <li>● передачі проекту землеустрою до фонду документації із землеустрою.</li> </ul> <p><i>(Методичні рекомендації, затверджені наказом Держгеокадастру)</i></p>

СУТЬ ТА ЗМІСТ ЗАУВАЖЕНЬ ПРАЦІВНИКІВ ДЕРЖГЕОКАДАСТРУ	ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ЗМЕНШЕННЯ ЧИ ПРИПИНЕННЯ ЗАУВАЖЕНЬ	
	ДЛЯ РЕАЛІЗАЦІЇ У КОРОТКОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ	ДЛЯ РЕАЛІЗАЦІЇ У СЕРЕДНЬОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ
<p>19. Строк розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки не повинен перевищувати <b>6</b> місяців з моменту укладення договору згідно із статтею 28 <a href="#">закону України «Про землеустрій»</a></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● потрібна пролонгація договору;</li> <li>● потрібно внесення змін до договору;</li> <li>● потрібно переукладення нового договору;</li> <li>● потрібно укласти додаткову угоду.</li> </ul> <p><b>Виявлена кількість зауважень – 4.</b></p>	<p><i>Пропозиції для підготовки роз'яснень:</i></p> <p>Рекомендації та зауваження до строку договору про розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки не можуть бути підставою для відмови у погодженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або відмови у державній реєстрації земельної ділянки.</p> <p>Строк договору щодо розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки є відносинами між замовником та виконавцем і не може бути предметом зауважень від працівника територіального органу Держгеокадастру під час розгляду проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.</p>	<p>Встановити строк для дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки до етапу державної реєстрації земельної ділянки – 2 роки, крім випадків коли строк розгляду проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки порушено органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування. У такому разі, строк дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки подовжується на кількість календарних днів, протягом яких він був порушений. Це прискорить ініціативу із сторони особи, яка отримала дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо замовлення відведення земельної ділянки. Часто з їх сторони заявника також відбувається затримка замовлення проекту відведення земельної ділянки, у результаті чого, орган місцевого самоврядування протягом значного періоду недотримує земельний податок, а інженер-землевпорядник не отримує замовлення.</p> <p><i>(Зміни до Земельного кодексу України та закону України «Про землеустрій»)</i></p>
<p>20. Проект слід доповнити матеріалами з містобудівної документації та планувальної землевпорядної документації:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● відсутній генеральний план населеного пункту;</li> <li>● відсутній план зонування території;</li> <li>● відсутній детальний план території.</li> </ul> <p>В обґрунтуванні посилання на статті 38, 39, 173 <a href="#">Земельного кодексу України</a> та статтю 24 <a href="#">закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»</a>.</p> <p><b>Виявлена кількість зауважень – 3.</b></p>	<p><i>Пропозиції для підготовки роз'яснень:</i></p> <p>Не дозволяється втребувати у інженера-землевпорядника обов'язкове включення до проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки матеріалів та вкопіювань із містобудівної документації.</p> <p>Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки перевіряється на відповідність містобудівній документації територіальними органами містобудування та архітектури. Якщо територіальний орган Держгеокадастру бажає переглянути діючу містобудівну документацію по території із якої виділяється земельна ділянка він може:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● переглянути містобудівну документацію в інтернеті, якщо вона викладена у відкритому доступі;</li> <li>● надати запит до відповідного органу місцевої влади або місцевого самоврядування у рамках доступу до публічної інформації щодо надання вкопіювання із містобудівної документації.</li> </ul>	<p>Передбачити у законодавстві, що територіальний орган Держгеокадастру не перевіряє проекти землеустрою щодо відведення земельної ділянки на відповідність містобудівному законодавству та містобудівній документації – цю перевірку здійснює територіальний орган містобудування та архітектури.</p> <p>Доцільно для цього пункту використати <a href="#">пропозиції, викладені до питання 3 цього документа</a>.</p> <p><i>(Зміни до Земельного кодексу України)</i></p>

СУТЬ ТА ЗМІСТ ЗАУВАЖЕНЬ ПРАЦІВНИКІВ ДЕРЖГЕОКАДАСТРУ	ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ЗМЕНШЕННЯ ЧИ ПРИПИНЕННЯ ЗАУВАЖЕНЬ	
	ДЛЯ РЕАЛІЗАЦІЇ У КОРОТКОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ	ДЛЯ РЕАЛІЗАЦІЇ У СЕРЕДНЬОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ
<p>21. Земельна ділянка знаходиться у прибережній захисній смузі:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● долучити до проекту детальну схему розташування земельної ділянки з нанесенням меж адміністративно-територіальних утворень, під'їздних шляхів, існуючої гідрологічної ситуації та інших елементів території.</li> </ul> <p>В обґрунтуванні міститься посилання на статті 60 <a href="#">Земельного кодексу України</a> та 22 <a href="#">закону України «Про Державний земельний кадастр»</a>.</p> <p><b>Виявлена кількість зауважень – 3.</b></p>	<p><i>Пропозиції для підготовки роз'яснень:</i></p> <p>Не дозволяється працівникам Держгеокадастру зазначати загальне зауваження, що земельна ділянка знаходиться у прибережній захисній смузі без умовиводу щодо наслідків такого місцерозташування земельної ділянки для ініціативи її відведення.</p> <p>У висновку має бути зазначено:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● або зауваження, про заборону на виділення земельної ділянки відповідного цільового призначення, оскільки це суперечить статті 61 <a href="#">Земельного кодексу України</a> і це є підставою для відмови у погодженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки;</li> <li>● або рекомендація, про необхідність відображення у проекті землеустрою щодо відведення земельної ділянки та електронному документі відомостей про водоохоронні обмеження, які поширюються на земельну ділянку. Ця рекомендація не може бути підставою для відмови у погодженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, але її врахування стане підставою для відмови на етапі державної реєстрації земельної ділянки.</li> </ul>	<p>Передбачити у законах, що прибережна захисна смуга розраховується автоматично від лінії межі водного об'єкту, закріпленого у Державному водному кадастрі, відомості якого також відображаються у Державному земельному кадастрі із оцифрованих матеріалів гідрографії карти масштабу 1:10 000.</p> <p>За допомогою проектів землеустрою та містобудівної документації прибережна захисна смуга може уточнюватись та обов'язково вноситься до Державного водного кадастру, відомості якого відображаються у Державному земельному кадастрі.</p> <p>Замовлення уточнення прибережної захисної смуги, в тому числі оцифрування відомостей, які вже визначені у паперових землепорядній та містобудівній документації покладається на місцеві органи влади, органи місцевого самоврядування, фізичних та юридичних осіб, які бажають виділити або використовувати земельні ділянки у межах прибережних захисних смуг.</p> <p>Передбачити цивілізовані правила облаштувати об'єктів рекреації у межах прибережних захисних смуг.</p> <p>Передбачити підвищений земельний податок для земельних ділянок у межах прибережної захисної смуги.</p> <p><i>(Зміни до <a href="#">Водного</a>, <a href="#">Земельного</a> та <a href="#">Податкового кодексів України</a>, <a href="#">законів України «Про Державний земельний кадастр»</a>, <a href="#">«Про землеустрій»</a> та <a href="#">«Про державний контроль за використанням та охороною земель»</a>)</i></p>
<p>22. Відсутня або не вірна інформація про інженера-геодезиста, який виконував геодезичні виміри земельної ділянки за допомогою апаратури супутникових радіонавігаційних систем, відомості про якого повинні бути зазначені згідно пункту 7 <a href="#">Порядку використання апаратури супутникових радіонавігаційних систем під час проведення топографо-геодезичних, картографічних, аерофотознімальних, проектних, дослідницьких робіт і вишукувань та кадастрових зйомок, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 13.07.1998 № 1075</a>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● інформація відсутня;</li> <li>● зазначений інженер-геодезист не має сертифіката;</li> <li>● сертифікат інженера-геодезиста анульований.</li> </ul> <p><b>Виявлена кількість зауважень – 2.</b></p>	<p><i>Пропозиції для підготовки роз'яснень:</i></p> <p>Надати роз'яснення, що кваліфікації інженера-землевпорядника достатньо для проведення всього обсягу робіт, необхідного для відведення земельної ділянки.</p> <p>Не допускається відмов у погодженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або відмов у державній реєстрації земельної ділянки, якщо у проекті землеустрою щодо відведення земельної ділянки не зазначено інформації про сертифікованого інженера-геодезиста.</p>	<p>Доцільно для цього пункту використати пропозиції, викладені до групи зауважень 17 цієї таблиці.</p> <p><i>(Зміни до <a href="#">законів України «Про топографо-геодезичну та картографічну діяльність»</a>, <a href="#">«Про землеустрій»</a> та їх підзаконних актів)</i></p>



СУТЬ ТА ЗМІСТ ЗАУВАЖЕНЬ ПРАЦІВНИКІВ ДЕРЖГЕОКАДАСТРУ	ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ЗМЕНШЕННЯ ЧИ ПРИПИНЕННЯ ЗАУВАЖЕНЬ	
	ДЛЯ РЕАЛІЗАЦІЇ У КОРОТКОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ	ДЛЯ РЕАЛІЗАЦІЇ У СЕРЕДНЬОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ
<p>23. Відсутнє клопотання про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або виявлені помилки у ньому:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● відсутнє клопотання;</li> <li>● у клопотанні не зазначені статті закону, що передбачають право на отримання земельної ділянки у власність чи користування;</li> <li>● у клопотанні не зазначена місцезнаходження (адреса) земельної ділянки;</li> <li>● у клопотанні не зазначена орієнтовна площа земельної ділянки;</li> <li>● у клопотанні відсутнє посилання на додані до нього документи.</li> </ul> <p>В обґрунтуванні посилання на статтю 118 <a href="#">Земельного кодексу України</a>.</p> <p><b>Виявлена кількість зауважень – 2.</b></p>	<p><i>Пропозиції для підготовки роз'яснень:</i></p> <p>Якщо у пояснювальній записці до проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки викладено на підставі яких положень земельного законодавства виділяється земельна ділянка – не потрібно витребувати цю інформацію у складі інших документів, що включається до складу проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, в тому числі у складі клопотання на отримання земельної ділянки у власність або користування.</p> <p>До затвердження Порядку присвоєння адрес та ведення адресного реєстру в Україні не дозволяється витребувати для запроектованої земельної ділянки у проекті відведення земельної ділянки обов'язковість зазначення для неї адреси, але зазначити адресу рекомендовано, якщо місцеві органи влади та місцевого самоврядування можуть присвоїти їм адресу згідно із їх місцевими правилами.</p> <p>Для зазначення місцерозташування земельної ділянки у проекті відведення земельної ділянки обов'язково вказується:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Автономна Республіка Крим, міста Київ або Севастополь або - назва області;</li> <li>● назва району;</li> <li>● назва села, селища, міста, якщо земельна ділянка знаходиться у межах населеного пункту;</li> <li>● назва сільської або селищної ради, якщо земельна ділянка знаходиться за межами населеного пункту;</li> <li>● код КОАТУУ та зона кадастрового кварталу, у якому знаходиться запроектована земельна ділянка.</li> </ul> <p>У клопотанні на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки повинні бути зазначені аналогічні критерії місцерозташування земельної ділянки, крім коду КОАТУУ та зони кадастрового кварталу.</p> <p>У клопотанні на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки повинна бути зазначена орієнтовна площа земельної ділянки. Її відсутність у клопотанні є підставою для відмови у погодженні проекту землеустрою, якщо розроблення проекту землеустрою розпочато на підставі мовчазної згоди. Якщо у дозволі на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки зазначена орієнтовна площа, навіть якщо ця площа відсутня у клопотанні, це не є підставою для</p>	<p>Ініціювати, розробити та затвердити Порядок присвоєння адрес та ведення адресного реєстру в Україні.</p> <p><i>(Розробка та прийняття проекту закону про присвоєння адрес та адресний реєстр або зміни до одного із законів, що регулює відносини із об'єктами нерухомого майна і прийняття Порядку присвоєння адрес та ведення адресного реєстру на рівні постанови Кабінету Міністрів України)</i></p>

СУТЬ ТА ЗМІСТ ЗАУВАЖЕНЬ ПРАЦІВНИКІВ ДЕРЖГЕОКАДАСТРУ	ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ЗМЕНШЕННЯ ЧИ ПРИПИНЕННЯ ЗАУВАЖЕНЬ	
	ДЛЯ РЕАЛІЗАЦІЇ У КОРОТКОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ	ДЛЯ РЕАЛІЗАЦІЇ У СЕРЕДНЬОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ
	<p>відмови у погодженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або відмові у державній реєстрації земельної ділянки.</p> <p>Відсутність зазначення у клопотанні про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, доданих до нього документів, не є підставою для відмови у погодженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, якщо надано дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.</p>	
<p>24. Зауваження про необхідність дотримуватися ст. 24 закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».</p> <p><b>Виявлена кількість зауважень – 2.</b></p>	<p><i>Пропозиції для підготовки роз'яснень:</i></p> <p>У погодженні чи державній реєстрації земельної ділянки не може бути відмовлено у зв'язку із з тим, що по відповідній території не розроблено план зонування чи детальний план, якщо у особи є дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки. Необхідність розроблення та затвердження плану зонування території чи детальною плану території може бути лише рекомендацією у висновку працівника територіального органу Держгеокадастру.</p> <p>Відповідальність за надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та за передачу (надання) земельної ділянки для містобудівних потреб без плану зонування території чи детального плану території покладається на розпорядників земель державної або комунальної власності.</p>	<p>Для того, щоб не дезорієнтувати всі органи державної влади, які погоджують проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки, пропонується передбачити у <a href="#">законі України «Про регулювання містобудівної діяльності»</a> наступні положення:</p> <p>Забороняється надання дозволів на розроблення проектів відведення земельних ділянок та передача земельних ділянок із земель державної або комунальної власності для будівництва об'єктів нерухомого майна по території у межах населених пунктів, по яких не розроблено план зонування території або детальний план території.</p> <p>По тих земельних ділянках, по яких вже видано дозволи на розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок дозволяється передавати земельні ділянки у власність чи користування для будівництва об'єктів нерухомого майна по території населених пунктів без планів зонування території або детальних планів територій.</p> <p><i>(Зміни до закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»)</i></p>

СУТЬ ТА ЗМІСТ ЗАУВАЖЕНЬ ПРАЦІВНИКІВ ДЕРЖГЕОКАДАСТРУ	ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ЗМЕНШЕННЯ ЧИ ПРИПИНЕННЯ ЗАУВАЖЕНЬ	
	ДЛЯ РЕАЛІЗАЦІЇ У КОРОТКОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ	ДЛЯ РЕАЛІЗАЦІЇ У СЕРЕДНЬОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ
<p>25. Відсутні відомості або помилки у відомостях про адресу земельної ділянки:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● відсутні відомості про адресу земельної ділянки;</li> <li>● адреса земельної ділянки у різних документах проекту землеустрою – різна, наприклад, у клопотанні і у рішенні розпорядника земель;</li> <li>● адресу земельної ділянки привести у відповідність із рішенням про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.</li> </ul> <p><b>Виявлена кількість зауважень – 2.</b></p>	<p><i>Пропозиції для підготовки роз'яснень:</i></p> <p>До затвердження Порядку присвоєння адрес та ведення адресного реєстру в Україні не дозволяється витребувати для запроектованої земельної ділянки у проекті відведення земельної ділянки обов'язковість зазначення для неї адреси, але це рекомендовано робити, якщо місцеві органи влади та місцевого самоврядування можуть присвоїти їм адресу згідно із їх місцевими правилами.</p> <p>Якщо у різних документах проекту землеустрою зустрічається різна адреса земельної ділянки про це повідомляється у висновку про розгляд проекту землеустрою, але це може бути підставою для відмови у погодженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.</p> <p>У державній реєстрації земельної ділянки відмовляється, якщо у дозволі на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки зазначена її адреса, що повністю топологічно не співпадає із місцевістю щодо якої застосовується така адреса, та є підстави стверджувати, що земельна ділянка виділена зовсім іншому місці, по якому наданий дозвіл на її виділення.</p>	<p>Ініціювати, розробити та затвердити Порядок присвоєння адрес та ведення адресного реєстру в Україні.</p> <p><i>(Розробка та прийняття проекту закону про присвоєння адрес та адресний реєстр або зміни до одного із законів, що регулює відносини із об'єктами нерухомого майна і прийняття Порядку присвоєння адрес та ведення адресного реєстру на рівні постанови Кабінету Міністрів України)</i></p>
<p>26. Відсутня або не вірно складена згода власника або землекористувача земельної ділянки:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● відсутня згода власника або користувача земельної ділянки;</li> <li>● згода землекористувача земельної ділянки нотаріально не посвідчена.</li> </ul> <p>В обґрунтуванні міститься посилання на статтю 50 <a href="#">закону України «Про землеустрій»</a>.</p> <p><b>Виявлена кількість зауважень – 2.</b></p>	<p><i>Пропозиції для підготовки роз'яснень:</i></p> <p>Якщо у зауваженні повідомляється про відсутність згоди власника або користувача земельної ділянки працівник територіального органу Держгеокадастру повинен зазначити у висновку кадастровий номер земельної ділянки, а якщо земельна ділянка не має кадастрового номеру, повинен зазначити реквізити документа, що посвідчує право на земельну ділянку. Відсутність згоди власника або користувача земельної ділянки на її вилучення або викуп у разі вилучення або викупу земельної ділянки є підставою для відмови у погодженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, крім випадків коли до складу проекту відведення додане рішення суду, що набуло юридичної сили.</p>	<p>Відсутні пропозиції</p>

СУТЬ ТА ЗМІСТ ЗАУВАЖЕНЬ ПРАЦІВНИКІВ ДЕРЖГЕОКАДАСТРУ	ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ЗМЕНШЕННЯ ЧИ ПРИПИНЕННЯ ЗАУВАЖЕНЬ	
	ДЛЯ РЕАЛІЗАЦІЇ У КОРОТКОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ	ДЛЯ РЕАЛІЗАЦІЇ У СЕРЕДНЬОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ
<p>27. У проєкті є документи із відміткою «конфіденційно» або із записом «Для службового користування».</p> <p><b>Виявлена кількість зауважень – 2.</b></p>	<p><i>Пропозиції для підготовки роз'яснень:</i></p> <p>Наявність у проєкті землеустрою щодо відведення земельних ділянок відміток із позначкою «Конфіденційно» та із записом «Для службового користування» не є підставою для відмови у погодженні проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та відмови у державній реєстрації земельної ділянки.</p> <p>Наявність та кількість цих позначок не впливає на наявність у відкритому доступі відомостей про відповідний проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки і опублікування відомостей про відповідну земельну ділянку після її державної реєстрації згідно із <a href="#">законом України «Про Державний земельний кадастр»</a>.</p>	Відсутні пропозиції
<p>28. У матеріалах проєкту землеустрою відсутні підпис та(або) печатка сертифікованого інженера-землевпорядника, який відповідає за його якість.</p> <p><b>Виявлена кількість зауважень – 2.</b></p>	<p><i>Пропозиції для підготовки роз'яснень:</i></p> <p>Це зауваження не може застосовуватись у висновку працівника територіального органу Держгеокадастру у зв'язку із набуттям чинності <a href="#">закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо використання печаток юридичними особами та фізичними особами – підприємцями» від 23.03.2017 № 1982-VIII</a>.</p>	Пропозиції відсутні
<p>29. Земельна ділянка відводиться для цільового призначення несумісного із мораторієм, що передбачений п. 15 Перехідних положень <a href="#">Земельного кодексу України</a>.</p> <p><b>Виявлена кількість зауважень – 2.</b></p>	Пропозиції відсутні	Продовжувати роботи щодо відкриття ринку земель та зміни пункту 15 Перехідних положень <a href="#">Земельного кодексу України</a> .
<p>30. Не можна передавати декілька земельних ділянок шляхом безоплатної приватизації за одним видом використання одній особі.</p> <p>В обґрунтуванні міститься посилання на статтю 116 <a href="#">Земельного кодексу України</a>.</p> <p><b>Виявлена кількість зауважень – 2.</b></p>	Пропозиції відсутні	<p>Розпочати роботи із підготовки проєкту закону щодо припинення безоплатної приватизації земельних ділянок, крім випадків коли:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● на земельній ділянці вже знаходиться житловий або садовий будинок;</li> <li>● виділення земельних ділянок для житлового будівництва та фермерства учасникам антитерористичної операції.</li> </ul> <p><i>(Зміни до Земельного кодексу України)</i></p>

СУТЬ ТА ЗМІСТ ЗАУВАЖЕНЬ ПРАЦІВНИКІВ ДЕРЖГЕОКАДАСТРУ	ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ЗМЕНШЕННЯ ЧИ ПРИПИНЕННЯ ЗАУВАЖЕНЬ	
	ДЛЯ РЕАЛІЗАЦІЇ У КОРОТКОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ	ДЛЯ РЕАЛІЗАЦІЇ У СЕРЕДНЬОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ
<p>31. Укладення договору на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки передусім іншим подіям та діям:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● передусім дати отримання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки;</li> <li>● передусім дати завдання на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.</li> </ul> <p><b>Виявлена кількість зауважень – 2.</b></p>	<p><i>Пропозиції для підготовки роз'яснень:</i></p> <p>Договір на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки може передувати даті дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, якщо орган державної влади або орган місцевого самоврядування не надав його у встановлений строк та відбулась мовчазна згода на розроблення проекту землеустрою.</p> <p>Невідповідність дати завдання на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, даті договору на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки не є підставою для відмови у погодженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки чи відмови у державній реєстрації земельної ділянки.</p>	<p>Пропозиції відсутні</p>
<p>32. Неузгодженість у відомостях про особу, яка є замовником проекту землеустрою:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● КОАТУУ дозвіл на розроблення проекту землеустрою виданий одній особі, а договір укладений із іншою особою;</li> <li>● КОАТУУ у різних документах проекту землеустрою по різному вписані або написані із помилками прізвище, ім'я, по-батькові чи ініціали замовника документації із землеустрою.</li> </ul> <p><b>Виявлена кількість зауважень – 2.</b></p>	<p><i>Пропозиції для підготовки роз'яснень:</i></p> <p>Якщо дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки виданий одній особі, а замовником цих робіт є інша особа, між цими особами відносини врегульовуються за допомогою договору або довіреності, який або копію якого, рекомендується подавати разом із проектом землеустрою щодо відведення земельної ділянки. Про відповідну домовленість між особою, яка отримала дозвіл на розроблення проекту землеустрою та замовником проекту землеустрою повинно бути зазначено у пояснювальній записці до проекту відведення.</p> <p>Якщо прізвище, ім'я та по-батькові фізичної особи або найменування юридичної особи – замовника проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки повністю не співпадають у різних документах (зазначені різні особи) – у зауваженнях працівника територіального органу Держгеокадастру повинні бути зазначені назви цих документів.</p> <p>Якщо прізвище, ім'я та по-батькові фізичної особи або найменування юридичної особи зазначено із помилками – у зауваженнях працівника територіального органу Держгеокадастру повинні бути зазначені назви цих документів, текст який на думку працівника записаний не вірно і відповідний текст, який на думку працівника записаний вірно.</p>	<p>У законі «Про землеустрій» врегулювати питання відносин, коли замовити та оплатити розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки бажає особа, відмінна від особи, яка отримала дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.</p> <p>(Зміни до закону України «Про землеустрій»)</p>

СУТЬ ТА ЗМІСТ ЗАУВАЖЕНЬ ПРАЦІВНИКІВ ДЕРЖГЕОКАДАСТРУ	ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ЗМЕНШЕННЯ ЧИ ПРИПИНЕННЯ ЗАУВАЖЕНЬ	
	ДЛЯ РЕАЛІЗАЦІЇ У КОРОТКОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ	ДЛЯ РЕАЛІЗАЦІЇ У СЕРЕДНЬОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ
<p>33. Проект відведення земельної ділянки повинен бути розроблений окремо:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● на кожен земельну ділянку;</li> <li>● для кожного окремого замовника;</li> <li>● для кожного окремого договору на розроблення проекту відведення земельної ділянки.</li> </ul> <p>В обґрунтуванні міститься посилання на <a href="#">Типовий договір про розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 04.03.2004 № 266</a>.</p> <p><b>Виявлена кількість зауважень – 2.</b></p>	<p><i>Пропозиції для підготовки роз'яснень:</i></p> <p>Договір про розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельної ділянки може бути укладений для відведення декількох земельних ділянок.</p> <p>Договір про розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки може бути укладений із декількома замовниками.</p> <p>Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки доцільно розробляти на одну земельну ділянку. Це зменшить плутанину з його погодженням та затвердженням.</p>	<p>Передбачити у <a href="#">законі України «Про землеустрій»</a> положення наступного змісту:</p> <p>Договір може бути укладений для розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельної ділянки для декількох земельних ділянок.</p> <p><b>Один</b> проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки може розроблятися на декілька земельних ділянок.</p> <p><b>Один</b> електронний документ може містити тільки відомості про одну земельну ділянку.</p> <p><i>(Зміни до закону України «Про землеустрій»)</i></p>
<p>34. Відведення земельної ділянки здійснюється за рахунок державних земель, які не можуть передаватись у приватну власність відповідно до частини 4 статті 84 <a href="#">Земельного кодексу України</a>.</p> <p>Відведення земельної ділянки здійснюється за рахунок комунальних земель, які не можуть передаватись у приватну власність відповідно до частини 4 статті 83 <a href="#">Земельного кодексу України</a>.</p> <p><b>Виявлена кількість зауважень – 2.</b></p>	<p><i>Пропозиції для підготовки роз'яснень:</i></p> <p>У разі відмови з цієї підстави, працівник територіального органу Держгеокадастру у висновку обов'язково зазначає:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● номер пункту частини 4 статті 83 або частини 4 статті 84 <a href="#">Земельного кодексу України</a>, яким передбачений вид земель;</li> <li>● посилання на карту, землевпорядну або містобудівну документацію, які підтверджують про віднесення земель до відповідної категорії чи цільового призначення, її назву, дату чи рік затвердження або введення у дію.</li> </ul>	<p>Передбачити у законодавстві такі положення:</p> <p>Якщо підставою для відмови є невідповідність поданих документів законодавству, у висновку повинна бути обов'язково зазначена назва нормативно-правового акта, дата та номер рішення яким його прийнято (затверджено), номер статті, частини, пункту та/або абзацу у якому містяться положення із якими виявлена невідповідність відомостей, які містяться у проекті землеустрою.</p> <p>Якщо підставою для відмови є невідповідність поданих документів картам, землевпорядній або містобудівній документації у висновку повинно бути зазначена інформація про:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● суть невідповідності;</li> <li>● назва карти, землевпорядної або містобудівної документації із якою виявлена невідповідність;</li> <li>● дата затвердження або введення у дію карти, землевпорядної або містобудівної документації.</li> </ul> <p>Якщо підставою для відмови у погодженні проекту відведення є заборона на передачу земель державної або комунальної власності у приватну власність у висновку повинно бути обов'язкове посилання на карту, землевпорядну або містобудівну документацію, що підтверджує про віднесення земель до відповідної категорії та цільового призначення.</p> <p><i>(Зміни до <a href="#">Земельного кодексу України</a>)</i></p>



СУТЬ ТА ЗМІСТ ЗАУВАЖЕНЬ ПРАЦІВНИКІВ ДЕРЖГЕОКАДАСТРУ	ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ЗМЕНШЕННЯ ЧИ ПРИПИНЕННЯ ЗАУВАЖЕНЬ	
	ДЛЯ РЕАЛІЗАЦІЇ У КОРОТКОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ	ДЛЯ РЕАЛІЗАЦІЇ У СЕРЕДНЬОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ
<p>35. Рішення органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування (розпорядник земель) про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою скасовано, відмінено, припинено чи змінено внаслідок чого дозвіл на розроблення проекту землеустрою не може вважатися дійсним.</p> <p><b>Виявлена кількість зауважень – 1.</b></p>	<p><i>Пропозиції для підготовки роз'яснень:</i></p> <p>Якщо рішення органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою скасовано, відмінено, припинено чи змінено внаслідок чого дозвіл на розроблення проекту землеустрою не може вважатися дійсним, то у висновку територіального органу Держгеокадастру повинно бути посилення на таке рішення із зазначенням назви органу, назви рішення, дати та номеру рішення у зв'язку із яким скасовано, відмінено чи припинено дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.</p>	<p>Встановити строк для дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки до етапу державної реєстрації земельної ділянки – <b>2 роки</b>, крім випадків коли строк розгляду проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки порушено органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування. У такому разі, строк дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки подовжується на кількість календарних днів протягом яких він був порушений.</p> <p>Якщо рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, яким надано дозвіл на розроблення проекту землеустрою припинено, такий орган відшкодовує заявнику кошти витрачені на розроблення такого проекту землеустрою.</p> <p><i>(Зміни до Земельного кодексу України)</i></p>
<p>36. Відповідно до даних <b>Публічної кадастрової карти</b> на земельній ділянці в наявності є об'єкти нерухомого майна, що не відповідає інформації, наведеній в проекті землеустрою, а саме на кадастровому плані не показано контури об'єктів нерухомого майна, розташованих на земельній ділянці.</p> <p>Не відома категорія складності об'єкту будівництва.</p> <p><b>Виявлена кількість зауважень – 1.</b></p>	<p><i>Пропозиції для підготовки роз'яснень:</i></p> <p>Для об'єктів нерухомого майна, які збудовані та знаходяться на земельній ділянці, що відводиться, не зазначається клас їх наслідків, але копії правовстановлюючих документів щодо них додаються до проекту землеустрою (у разі їх наявності).</p> <p>У пояснювальній записці зазначається інформація про об'єкти нерухомого майна, які знаходяться по факту в натурі (на місцевості) на земельній ділянці та про наявність правовстановлюючих документів на них у їх власників або користувачів.</p> <p>На кадастровому плані земельної ділянки зазначається інформація про об'єкти нерухомого майна шляхом зазначення на ньому меж та назв угідь згідно із Класифікацією видів земельних угідь.</p> <p>Якщо об'єкт нерухомого майна знесений, але відображається на <b>Публічній кадастровій карті</b>, у пояснювальній записці слід повідомити, що об'єкт нерухомого майна був знесений до початку розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.</p>	<p>Внести зміни до статті 50 <b>закону України «Про землеустрій»</b> щодо того, що до проекту землеустрою слід додавати копії документів, що підтверджують право на нерухоме майно всіх наявних об'єктів нерухомого майна на земельній ділянці (у разі наявності таких документів). Якщо на об'єкт нерухомого майна відсутні документи, що підтверджують право на них, у пояснювальній записці зазначаються на яких умовах та ким ці об'єкти використовуються на підставі відомостей, наданих замовником.</p> <p><i>(Зміни до закону України «Про землеустрій»)</i></p>

СУТЬ ТА ЗМІСТ ЗАУВАЖЕНЬ ПРАЦІВНИКІВ ДЕРЖГЕОКАДАСТРУ	ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ЗМЕНШЕННЯ ЧИ ПРИПИНЕННЯ ЗАУВАЖЕНЬ	
	ДЛЯ РЕАЛІЗАЦІЇ У КОРОТКОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ	ДЛЯ РЕАЛІЗАЦІЇ У СЕРЕДНЬОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ
<p>37. Надання земельної ділянки в оренду на неконкурентних засадах не відповідає вимогам законодавства:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● для експлуатації та обслуговування об'єктів транспортної інфраструктури.</li> </ul> <p>В обґрунтуванні міститься посилання п. 2 ст. 134 <a href="#">Земельного кодексу України</a>.</p> <p><b>Виявлена кількість зауважень – 1.</b></p>	<p><i>Пропозиції для підготовки роз'яснень:</i></p> <p>Якщо земельну ділянку державної або комунальної власності, після її відведення, планується передати у приватну власність чи у користування шляхом проведення земельних торгів, про це повинно бути зазначено у пояснювальній записці проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.</p> <p>І навпаки, якщо планується передати земельну ділянку у приватну власність чи користування без проведення земельних торгів, про це повинно бути зазначено у пояснювальній записці із посиланням на відповідний пункт частини другої або частину третю статті 134 <a href="#">Земельного кодексу України</a>.</p> <p>Територіальний орган Держгеокадастру не погоджує проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки, якщо вона по заявлених документах відводиться без проведення земельних торгів, але по ній повинна бути проведена процедура земельних торгів. У такому разі, працівник територіального органу Держгеокадастру у висновку зазначає вид цільового призначення для якого відводиться земельна ділянка, посилається на частину першу статті 134 <a href="#">Земельного кодексу України</a> та повідомляє заявника, що така земельна ділянка чи речове право на неї підлягає продажу на земельних торгах.</p>	<p>Припинити погодження проектів землеустрою щодо відведення земельної ділянки територіальними органами Держгеокадастру.</p> <p>Передбачити для державної реєстрації земельної ділянки процедуру досудового оскарження. За допомогою такої процедури можливо швидко опротестувати відмову у реєстрації земельної ділянки, яка ґрунтується на тому, що земельна ділянка повинна передаватись у власність чи користування шляхом проведення земельних торгів.</p> <p><i>(Зміни до <a href="#">Земельного кодексу України</a>, <a href="#">законів України «Про землеустрій»</a>, <a href="#">«Про Державний земельний кадастр»</a>, <a href="#">Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051</a>)</i></p>

СУТЬ ТА ЗМІСТ ЗАУВАЖЕНЬ ПРАЦІВНИКІВ ДЕРЖГЕОКАДАСТРУ	ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ЗМЕНШЕННЯ ЧИ ПРИПИНЕННЯ ЗАУВАЖЕНЬ	
	ДЛЯ РЕАЛІЗАЦІЇ У КОРОТКОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ	ДЛЯ РЕАЛІЗАЦІЇ У СЕРЕДНЬОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ
<p>38. У проекті відсутній кадастровий номер земельної ділянки. В обґрунтуванні міститься посилання на статтю 34 <a href="#">закону України «Про Державний земельний кадастр»</a></p> <p><b>Виявлена кількість зауважень – 1.</b></p>	<p><i>Пропозиції для підготовки роз'яснень:</i></p> <p>Якщо із земель державної або комунальної власності виділяється нова земельна ділянка, у неї з'являється кадастровий номер після процедури її державно реєстрації. У такому разі, на етапі погодження проекту землеустрою у запроєктованої земельної ділянки ще не буде кадастрового номера. У цьому випадку, не дозволяється відмовляти у погодженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у зв'язку із відсутністю у неї кадастрового номера.</p> <p>Якщо проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки розроблений для зміни її цільового призначення та відомості про неї містяться у Державному земельному кадастрі, проект землеустрою повинен містити відомості про кадастровий номер такої земельної ділянки. У такому разі, відсутність кадастрового номера у проекті землеустрою є підставою для відмови у його погодженні територіальним органом Держгеокадастру.</p> <p>Якщо проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки розроблений для зміни цільового призначення сформованої земельної ділянки, відомості про яку відсутні у Державному земельному кадастрі. У такому разі не дозволяється відмовляти у погодженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у зв'язку із відсутністю її кадастрового номера.</p>	<p>Відсутні пропозиції</p>

СУТЬ ТА ЗМІСТ ЗАУВАЖЕНЬ ПРАЦІВНИКІВ ДЕРЖГЕОКАДАСТРУ	ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ЗМЕНШЕННЯ ЧИ ПРИПИНЕННЯ ЗАУВАЖЕНЬ	
	ДЛЯ РЕАЛІЗАЦІЇ У КОРОТКОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ	ДЛЯ РЕАЛІЗАЦІЇ У СЕРЕДНЬОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ
<p>39. Розбіжності між даними управління містобудування та архітектури та територіального органу Держгеокадастру:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>архітектура повідомляє що земельна ділянка виділяється із земель житлової та громадської забудови, а орган Держгеокадастру – що земельна ділянка виділяється за рахунок сіножатей, що є с-г землями.</li> </ul> <p><b>Виявлена кількість зауважень – 1.</b></p>	<p><i>Пропозиції для підготовки роз'яснень:</i></p> <p>Якщо територіальним органом Держгеокадастру відносно запроєктованої земельної ділянки виявлено розбіжності у документах, які видані іншими органами державної влади, він повинен повідомити ці органи влади листом із проханням провести узгодження інформації між собою відносно запроєктованої земельної ділянки.</p> <p>Не дозволяється відмовляти у погодженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, посилаючись на суперечність відомостей, які містяться у документах інших органах державної влади.</p> <p>Територіальний орган Держгеокадастру повинен повідомити інженера-землевпорядника про виявлену суперечність та повідомити про реквізити листів, які він направив іншим органам влади для усунення виявленої суперечності.</p>	<p>Припинити погодження проектів землеустрою щодо відведення земельної ділянки територіальними органами Держгеокадастру.</p> <p>Якщо на етапі державної реєстрації земельної ділянки виявлено суперечність про запроєктовану земельну ділянку у документах різних органів державної влади, потрібно передбачити, що державний кадастровий реєстратор, не пізніше наступного робочого дня:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>направляє листи цим органом державної влади про необхідність узгодження інформації відносно запроєктованої земельної ділянки;</li> <li>повідомляє заявника про те, що він вживає заходи по узгодженню інформації про запроєктовану земельну ділянку, виявлених у документах інших територіальних органів Держгеокадастру.</li> </ul> <p>Суперечність інформації відносно запроєктованої земельної ділянки інших органів державної влади не може бути підставою для відмови у державній реєстрації земельної ділянки, але може бути причиною пролонгації строку, необхідного для державної реєстрації земельної ділянки.</p> <p><i>(Зміни до законів України «Про землеустрій», «Про Державний земельний кадастр», Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051)</i></p>

СУТЬ ТА ЗМІСТ ЗАУВАЖЕНЬ ПРАЦІВНИКІВ ДЕРЖГЕОКАДАСТРУ	ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ЗМЕНШЕННЯ ЧИ ПРИПИНЕННЯ ЗАУВАЖЕНЬ	
	ДЛЯ РЕАЛІЗАЦІЇ У КОРОТКОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ	ДЛЯ РЕАЛІЗАЦІЇ У СЕРЕДНЬОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ
<p>40. Не можливо перевірити місцерозташування земельної ділянки.</p> <p><b>Виявлена кількість зауважень – 1.</b></p>	<p><i>Пропозиції для підготовки роз'яснень:</i></p> <p>Проект землеустрою повинен містити графічні матеріали місцевості, на якій відображаються межі запроєктованої земельної ділянки. За допомогою цих матеріалів можливо зорієнтуватись у місцерозташуванні земельної ділянки. Якщо якість з цих графічних матеріалів не дозволяє зорієнтуватись у її місцерозташуванні це є підставою для відмови у погодженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.</p> <p>Якщо за допомогою графічних матеріалів не можливо зорієнтуватись у місцерозташуванні земельної ділянки і цими графічними матеріалами є вкопіювання з Державного земельного кадастру із відомостями про земельну ділянку, це вкопіювання перероблюється територіальним органом Держгеокадастру самостійно із зазначенням на вкопіюванні об'єктів місцевості, номерів кадастрових зон, кварталів, меж та кадастрових номерів інших земельних ділянок за допомогою яких можливо зорієнтуватися у місцерозташуванні запроєктованої земельної ділянки. У такому разі, на підставі відсутності відомостей для перевірки місцерозташування земельної ділянки не можна відмовляти у погодженні проекту землеустрою.</p>	<p>Припинити погодження проектів землеустрою щодо відведення земельної ділянки територіальними органами Держгеокадастру.</p> <p>Передбачити у законодавстві та створити електронні сервіси для:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● внесення відомостей до Державного земельного кадастру про проектну земельну ділянку на етапі отримання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки;</li> <li>● можливості формування та автоматичної перевірки електронного документа разом із топологічною перевіркою;</li> <li>● для формування інженерами-землевпорядниками вкопіювання з Державного земельного кадастру із відомостями про запроєктовану земельну ділянку самостійно.</li> </ul> <p><i>(Зміни до Земельного кодексу України, законів України «Про землеустрій», «Про Державний земельний кадастр», Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051)</i></p>

СУТЬ ТА ЗМІСТ ЗАУВАЖЕНЬ ПРАЦІВНИКІВ ДЕРЖГЕОКАДАСТРУ	ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ЗМЕНШЕННЯ ЧИ ПРИПИНЕННЯ ЗАУВАЖЕНЬ	
	ДЛЯ РЕАЛІЗАЦІЇ У КОРОТКОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ	ДЛЯ РЕАЛІЗАЦІЇ У СЕРЕДНЬОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ
<p>41. Текст документів має бути написаний розбірливо. Документи не мають містити підчищення або дописки, закреслені слова чи інші не обумовлені в них виправлення, орфографічні та арифметичні помилки, бути заповнені олівцем, а також з пошкодженнями, які не дають змоги однозначно тлумачити їх зміст.</p> <p>В обґрунтуванні міститься посилання на статтю 22 Закону України «Про Державний земельний кадастр»</p> <p><b>Виявлена кількість зауважень – 1.</b></p>	<p><i>Пропозиції для підготовки роз'яснень:</i></p> <p>У разі відмови у погодженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у зв'язку із тим, що текст документів:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● написаний не розбірливо;</li> <li>● містить підчищення;</li> <li>● дописки;</li> <li>● закреслені слова;</li> <li>● не обумовлені виправлення;</li> <li>● орфографічні та арифметичні помилки.</li> </ul> <p>У такому разі, у висновку територіального органу повинні бути перераховані назви документів щодо яких виникли такі зауваження, а також місцерозташування цих помилок у документах. Місцерозташування помилки у документі зазначається шляхом посилання на пункти, абзаци, номери чи за допомогою слів «по центру документа», «лівий верхній кут документа», тощо.</p> <p>Якщо текст написаний не розбірливо у всіх документах проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, у висновку територіального органу Держгеокадастру зазначаються слова «текст написаний не розбірливо у всіх документах проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки».</p>	<p>Припинити погодження проектів землеустрою щодо відведення земельної ділянки територіальними органами Держгеокадастру.</p> <p>Передбачити обов'язок державних кадастрових реєстраторів обґрунтовувати відмову у державній реєстрації земельної ділянки із посиланням на назву документу у якому виявлено помилку.</p> <p><i>(Зміни до Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051)</i></p>
<p>42. Відсутня довіреність. Документи подані особою, по якій відсутня довіреність.</p> <p><b>Виявлена кількість зауважень – 1.</b></p>	<p><i>Пропозиції для підготовки роз'яснень:</i></p> <p>Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки на погодження може подати будь яка дієздатна фізична особа.</p> <p>Забрати проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки може тільки його замовник або розробник.</p> <p>Якщо за отриманням проекту землеустрою приходиться фізична особа, яка не є його замовником та не працює у розробника, вона повинна підтвердити свої повноваження на це за допомогою довіреності чи іншого договору, яким її уповноважують на це і документу, що посвідчує її особу.</p>	<p>Відсутні пропозиції</p>



СУТЬ ТА ЗМІСТ ЗАУВАЖЕНЬ ПРАЦІВНИКІВ ДЕРЖГЕОКАДАСТРУ	ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ЗМЕНШЕННЯ ЧИ ПРИПИНЕННЯ ЗАУВАЖЕНЬ	
	ДЛЯ РЕАЛІЗАЦІЇ У КОРОТКОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ	ДЛЯ РЕАЛІЗАЦІЇ У СЕРЕДНЬОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ
<p>43. Оскільки на землі знаходиться будинок, потрібно розробляти не проект відведення, а технічну документацію щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки відповідно до пункту 3 Перехідних положень <a href="#">закону України «Про Державний земельний кадастр»</a>.</p> <p><b>Виявлена кількість зауважень – 1.</b></p>	<p><i>Пропозиції для підготовки роз'яснень:</i></p> <p>Якщо на території знаходиться житловий будинок, право власності на який зареєстровано та по ній поданий для формування земельної ділянки проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки замість технічної документації щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки, це не є підставою для відмови у його погодженні та/або у державній реєстрації земельної ділянки.</p> <p>Процедура розроблення та погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки є більш складною ніж процедура розроблення та погодження технічної документації щодо встановлення (відновлення) меж та охоплює її за обсягом робіт.</p>	<p>Відсутні пропозиції</p>
<p>44. Відскановану копію проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки неможливо відкрити - пошкоджений файл.</p> <p><b>Виявлена кількість зауважень – 1.</b></p>	<p><i>Пропозиції для підготовки роз'яснень та проведення заходів:</i></p> <p>Якщо файл із електронною копією не можливо відкрити, територіальний орган Держгеокадастру, який отримав паперовий проект землеустрою повинен у день виявлення цього випадку повідомити інженера-землевпорядника про неможливість відкриття отриманого файлу, зв'язатись із ним і попросити надіслати належний електронний файл повторно електронною поштою на офіційну електронну адресу територіального органу Держгеокадастру. Не дозволяється відмова у погодженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, якщо електронний файл із копіями проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки не можливо відкрити без такого запрошення.</p> <p>Підготувати відео урок, про те, яким чином найбільш швидше, економно та якісно робити файл із копіями документів проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.</p>	<p>Розпочати круглі столи та конференції на предмет того, щоб повністю відмовитись від паперового проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та перейти на електронний документообіг під час розгляду даних про запроєктовану земельну ділянку.</p>

Якщо вищевикладену інформацію проаналізувати у кількісному співвідношенні окремо виділеної теми до загальної кількості виявлених проблемних питань, можливо визначити теми, по яких необхідно попрацювати у першу чергу, для того щоб створити умови для зменшення кількості відмов у погодженні проектів землеустрою.

№	ВИД ЗАУВАЖЕНЬ ПРАЦІВНИКІВ ДЕРЖГЕОКАДАСТРУ	КІЛЬКІСТЬ ВИЯВЛЕНИХ ЗАУВАЖЕНЬ	ВІДСОТОК ВИЯВЛЕНИХ ЗАУВАЖЕНЬ
1	Акт прийомки-передачі межових знаків на зберігання не відповідає Інструкції Держкомзему від 18.05.2010 № 376	38	13,15%
2	У проекті відведення відсутні або не вірні відомості (документи), що підтверджують проведення геодезичних вимірів із прив'язкою до пунктів Державної геодезичної мережі	25	8,65%
3	У проекті відведення земельної ділянки не зазначені, не вірно зазначені суміжні землевласники та землекористувачі або відсутні матеріали погодження меж із суміжними землевласниками та землекористувачами	25	8,65%
4	Відсутній або не вірно зазначені обмеження у використанні земельної ділянки	17	5,88%
5	Відсутній або не вірно складений кадастровий план земельної ділянки	15	5,19%
6	Перетин/накладення меж земельних ділянок	14	4,84%
7	Помилки із категорією та цільовим призначенням земельної ділянки	14	4,84%
8	Завдання на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки привести у відповідність до закону України «Про землеустрій» та Типовому договору про розроблення проекту землеустрою	13	4,50%
9	У проекті відсутня інформація про використану апаратуру супутникових радіонавігаційних систем та її реєстрацію у Держгеокадастрі відповідно до Порядку КМУ від 13.07.1998 № 1075	13	4,50%
10	Відсутні або невірні відомості про межові знаки земельної ділянки	9	3,11%
<b>Всього по 10 найбільш поширених зауважень</b>		<b>183</b>	<b>63,32%</b>
11	Привести у відповідність (уточнити) угіддя згідно із КВЗУ	9	3,11%
12	Відсутні або не вірно зазначені відомості про особливо цінні землі, про агропромислові групи ґрунтів або про вид (склад) ґрунтів	9	3,11%
13	Відсутнє викопювання з кадастрової карти (плану) або інші графічні матеріали на яких зазначено бажане місце розташування земельної ділянки	8	2,77%
14	Відсутні відомості або наявні помилки у відомостях щодо площі земельної ділянки	7	2,42%
15	Відомості проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки слід привести у відповідність до системи координат УСК-2000	7	2,42%
16	Відсутня або не вірна інформація про інженера-землепорядника, який має проводити відповідні роботи із землеустрою	7	2,42%
17	Відсутня пояснювальна записка, відсутні або не вірно зазначені окремі відомості у пояснювальній записці	6	2,08%
18	Загальне зауваження до змісту проекту землеустрою (у даному випадку «зміст» розглядається, як окремий документ, а не як суть певного тексту)	6	2,08%
19	Строк розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки не повинен перевищувати 6 місяців з моменту укладення договору на його розроблення	4	1,38%
20	Проект слід доповнити матеріалами з містобудівної документації та планувальної землепорядної документації	3	1,04%
21	Земельна ділянка знаходиться у прибережній захисній смузі	3	1,04%
22	Відсутня або не вірна інформація про інженера-геодезиста, який виконував геодезичні виміри земельної ділянки	3	1,04%
23	Відсутнє клопотання про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою або виявлені помилки у ньому	2	0,69%

№	ВИД ЗАУВАЖЕНЬ ПРАЦІВНИКІВ ДЕРЖГЕОКАДАСТРУ	КІЛЬКІСТЬ ВИЯВЛЕНИХ ЗАУВАЖЕНЬ	ВІДСОТОК ВИЯВЛЕНИХ ЗАУВАЖЕНЬ
24	Зауваження про необхідність дотримуватися статті 24 закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»	2	0,69%
25	Відсутні відомості або помилки у відомостях про адресу земельної ділянки	2	0,69%
26	Відсутня або не вірно складена згода власника або землекористувача земельної ділянки	2	0,69%
27	У проєкті є документи із відміткою «конфіденційно» або із записом «Для службового користування»	2	0,69%
28	У матеріалах проєкту землеустрою відсутні підпис та(або) печатка сертифікованого інженера-землевпорядника	2	0,69%
29	Земельна ділянка відводиться для цільового призначення несумісного із мораторієм, що передбачений п. 15 Перехідних положень <a href="#">Земельного кодексу України</a>	2	0,69%
30	Не можна передавати декілька земельних ділянок шляхом безоплатної приватизації за одним видом використання одній особі	2	0,69%
31	Укладення договору на розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки проведено пізніше розробки інших документів	2	0,69%
32	Неузгодженість у відомостях про особу, яка є замовником проєкту землеустрою	2	0,69%
33	Проєкт відведення земельної ділянки повинен бути розроблений окремо: на кожну земельну ділянку; для кожного окремого замовника; для кожного окремого договору на розроблення проєкту відведення земельної ділянки	2	0,69%
34	Відведення земельної ділянки здійснюється за рахунок державних земель, які не можуть передаватись у приватну власність відповідно до частини 4 статті 84 <a href="#">Земельного кодексу України</a>	2	0,69%
35	Дозвіл на розроблення проєкту землеустрою відмінено	1	0,35%
36	Відповідно до даних публічної кадастрової карти на земельній ділянці в наявності є об'єкти нерухомого майна, що не відповідає інформації, наведеній в проєкті землеустрою	1	0,35%
37	Надання земельної ділянки в оренду на неконкурентних засадах не відповідає вимогам законодавства	1	0,35%
38	У проєкті відсутній кадастровий номер земельної ділянки	1	0,35%
39	Розбіжності між даними управління містобудування та архітектури та територіального органу Держгеокадастру	1	0,35%
40	Не можливо перевірити місцерозташування земельної ділянки	1	0,35%
41	Текст документів має бути написаний розбірливо. Документи не мають містити підчищення, дописки, виправлення	1	0,35%
42	Відсутня довіреність. Документи подані особою, по якій відсутня довіреність	1	0,35%
43	Оскільки на землі знаходиться будинок, потрібно розробляти не проєкт відведення, а технічну документацію	1	0,35%
44	Відскановану копію проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки неможливо відкрити – пошкоджений файл	1	0,35%
	<b>Всього:</b>	<b>289</b>	<b>100%</b>

## ДОДАТОК №7

# ПРАВОВА ОСНОВА ФУНКЦІОНУВАННЯ ЕЛЕКТРОННИХ СИСТЕМ ТА ДАНИХ ДЛЯ ОФОРМЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

### *Державний земельний кадастр*

- 1) Закон України «Про Державний земельний кадастр»
- 2) Постанова Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру»
- 3) Постанова Кабінету Міністрів України від 03.06.2013 № 483 «Про затвердження Порядку інформаційної взаємодії між кадастрами та інформаційними системами»
- 4) Постанова Кабінету Міністрів України від 24.06.2015 № 457 «Деякі питання надання нотаріусам доступу до Державного земельного кадастру»
- 5) Постанова Кабінету Міністрів України від 12.07.2017 № 509 «Про затвердження Порядку доступу державних реєстраторів прав на нерухоме майно та користування відомостями Державного земельного кадастру»
- 6) Наказ Мінагрополітики від 27.12.2012 № 836 «Про затвердження Порядку адміністрування Державного земельного кадастру»
- 7) Наказ Держкомзему від 23.07.2010 № 548 «Про затвердження Класифікації цільового призначення земель»
- 8) Наказ Мін'юсту та Мінагрополітики від 03.12.2012 № 1779/5/748 «Про деякі питання забезпечення інформаційної взаємодії органу, що здійснює ведення Державного земельного кадастру та органу державної реєстрації прав»

### *Державний реєстр речових прав на нерухоме майно*

- 9) Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»
- 10) Постанова Кабінету Міністрів України від 26.10.2011 № 1141 «Про затвердження Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно»
- 11) Постанова Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1127 «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»
- 12) Постанова Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1130 «Про затвердження Порядку акредитації суб'єктів державної реєстрації та моніторингу відповідності таких суб'єктів вимогам акредитації»
- 13) Наказ Мін'юсту від 06.07.2012 № 1014/5 «Про словники Державного реєстру речових прав на нерухоме майно»
- 14) Наказ Мін'юсту та Мінагрополітики від 03.12.2012 № 1779/5/748 «Про деякі питання забезпечення інформаційної взаємодії органу, що здійснює ведення Державного земельного кадастру та органу державної реєстрації прав»
- 15) Наказ Мін'юсту від 14.12.2012 № 1844/5 «Про затвердження Порядку використання даних Реєстру прав власності на нерухоме майно, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна, Державного реєстру іпотек та Державного реєстру обтяжень рухомого майна»
- 16) Наказ Мін'юсту від 15.12.2015 № 2586/5 «Про впорядкування відносин з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, державної реєстрації юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців»
- 17) Наказ Мін'юсту від 18.11.2016 № 3267/5 «Про затвердження Порядку формування та зберігання реєстраційних справ»
- 18) Наказ Мін'юсту від 04.01.2018 № 7/7 «Про проведення моніторингу реєстраційних дій у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань»

## **Державний демографічний реєстр**

- 19) Закон України «Про Єдиний державний демографічний реєстр та документи, що підтверджують громадянство України, посвідчують особу чи її спеціальний статус»
- 20) Закон України «Про свободу пересування та вільний вибір місця проживання в Україні»
- 21) Постанова Кабінету Міністрів України від 26.11.2014 № 669 «Про затвердження Порядку отримання, вилучення з Єдиного державного демографічного реєстру та знищення відцифрованих відбитків пальців рук особи»
- 22) Постанова Кабінету Міністрів України від 02.03.2016 № 207 «Про затвердження Правил реєстрації місця проживання та Порядку передачі органами реєстрації інформації Єдиного державного демографічного реєстру»
- 23) Постанова Кабінету Міністрів України від 18.10.2017 № 784 «Про затвердження Порядку ведення Єдиного державного демографічного реєстру та надання з нього інформації, взаємодії між уповноваженими суб'єктами, а також здійснення ідентифікації та верифікації»
- 24) Розпорядження Кабінету Міністрів України від 07.12.2016 № 931-р «Про визначення адміністратора Єдиного державного демографічного реєстру»
- 25) Наказ МВС від 26.11.2014 № 1279 «Про затвердження зразка заяви-анкети для внесення інформації до Єдиного державного демографічного реєстру»
- 26) Наказ Мін'юсту та МВС від 14.06.2018 № 1843/5/507 «Про інформаційну взаємодію Державного реєстру актів цивільного стану громадян та Єдиного державного демографічного реєстру»

## **Державний реєстр актів цивільного стану громадян**

- 27) Цивільний кодекс України (стаття 49)
- 28) Закон України «Про державну реєстрацію актів цивільного стану»
- 29) Постанова Кабінету Міністрів України від 22.08.2007 № 1064 «Про затвердження Порядку ведення Державного реєстру актів цивільного стану громадян»
- 30) Наказ Мін'юсту від 18.10.2000 № 52/5 «Про затвердження Правил державної реєстрації актів громадянського стану в Україні»
- 31) Наказ Мін'юсту від 24.07.2008 № 1269/5 «Про затвердження Інструкції з ведення Державного реєстру актів цивільного стану громадян»
- 32) Наказ Мін'юсту від 30.12.2013 № 2804/5 «Про затвердження деяких нормативно-правових актів з питань державної реєстрації актів цивільного стану»
- 33) Наказ Мін'юсту від 20.02.2018 № 434/5 «Про затвердження Порядку передання Міністерством юстиції України Пенсійному фонду України інформації з Державного реєстру актів цивільного стану громадян про смерть фізичної особи»
- 34) Наказ Мін'юсту та Мінфіну від 20.02.2018 № 435/5/298 «Про затвердження Порядку передання Міністерством юстиції України Міністерству фінансів України інформації з Державного реєстру актів цивільного стану громадян про народження фізичної особи та смерть»
- 35) Наказ Мін'юсту та МВС від 14.06.2018 № 1843/5/507 «Про інформаційну взаємодію Державного реєстру актів цивільного стану громадян та Єдиного державного демографічного реєстру»

## **Державний реєстр фізичних осіб – платників податків**

- 36) Податковий кодекс України (стаття 70)
- 37) Наказ Мінфіну від 24.02.2015 № 210 «Про затвердження Порядку обробки персональних даних у базі персональних даних - Державному реєстрі фізичних осіб - платників податків»
- 38) Наказ Мінфіну від 29.09.2017 № 822 «Про затвердження Положення про реєстрацію фізичних осіб у Державному реєстрі фізичних осіб - платників податків»

## **Державний реєстр юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань**

- 39) Закон України «Про Державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань»
- 40) Постанова Кабінету Міністрів України від 08.09.2016 № 593 «Деякі питання надання відомостей з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань»
- 41) Наказ Мін'юсту від 09.02.2016 № 359/5 «Про затвердження Порядку державної реєстрації юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань, що не мають статусу юридичної особи»
- 42) Наказ Мін'юсту від 10.06.2016 № 1657/5 «Про затвердження Порядку надання відомостей з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань»

## **Державний реєстр сертифікованих інженерів-землевпорядників**

- 43) Закон України «Про землеустрій»
- 44) Наказ Мінагрополітики від 28.07.2017 № 392 «Про питання сертифікації інженерів-землевпорядників та інженерів-геодезистів»

## **Державний реєстр оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок**

- 45) Закон України «Про оцінку земель» (стаття 8)
- 46) Постанова Кабінету Міністрів України від 18.07.2007 № 941 «Про затвердження Порядку ведення Державного реєстру оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок»
- 47) Наказ Мінагрополітики від 28.07.2017 № 396 «Про затвердження форм документів із підготовки оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок та витягу з Державного реєстру оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок»

## **Державний реєстр оцінювачів**

- 48) Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» (стаття 17)
- 49) Наказ ФДМУ від 10.06.2013 № 796 «Про затвердження Порядку ведення Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності»

## **Єдина база звітів про оцінку**

- 50) Податковий кодекс України (стаття 172)
- 51) Наказ ФДМУ від 17.05.2018 № 658 «Про затвердження Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку»

## **Єдиний реєстр нотаріусів**

- 52) Закон України «Про нотаріат» (стаття 24)
- 53) Наказ Мін'юсту від 13.10.2010 № 2501/5 «Про затвердження Порядку ведення Єдиного реєстру нотаріусів»



# ПЕРЕЛІК ПЕРЕГЛЯНУТИХ РИНКІВ ТА ЗАПЛАНОВАНИХ НА ЦЕЙ РІК

## ПЕРЕГЛЯНУТІ:

## ЗАПЛАНОВАНІ:



