

ЧУДОВСЬКА В.А.

к. е. н., завідувач кафедри управління територіями

ВСП «ІІНО КНУБА»

м. Київ

ORCID iD: 0000-0003-2055-5700

УДК 349.4 : 332.3 : 69

НОРМАТИВНО-ПРАВОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЗЕМЛЕВПОРЯДНОГО ПРОЦЕСУ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ БУДІВНИЦТВА І ОБСЛУГОВУВАННЯ ЖИТЛОВОГО БУДИНКУ

Ухвалення нових законодавчих та підзаконних актів в Україні, зміни та доповнення до них, анулювання застарілих нормативних рішень об'єктивно вимагають збалансування, узгодження та систематизації усього спектру чинних нормативних актів, їх узагальнення та приведення у відповідність. Адже у разі відсутності вчасного упорядкування діючої нормативно-правової бази, яка нині оновлюється та зростає доволі швидкими темпами, згодом виникатимуть суттєві труднощі при застосуванні діючих норм права. У нашій країні спостерігається досить низький рівень систематизаційної та кодифікаційної діяльності, оскільки повсякчасно відбувається внесення змін до одного й того ж нормативно-правового акту майже одночасно кількома законами, замість ухвалення єдиного консолідованого закону.

Так, нині діяльність у сфері земельних відносин в Україні, зокрема землевпорядної діяльності, а також будівництва, архітектури, містобудування, регулюються численними нормативно-правовими актами, які нерідко містять неузгоджені між собою положення, правові прогалини та інші законодавчі недоліки. Питання уніфікації законодавчого забезпечення у сфері земельних відносин вкрай актуальні, оскільки є необхідною передумовою для упорядкування чинного законодавства та його подальшого ефективного застосування. Варто зауважити, що існує певна специфіка вітчизняних процесів уніфікації, кодифікації та систематизації, яка передбачає збільшення кількості підзаконних актів, а не законів прямої дії, тоді як основою законодавства більшості розвинутих країн є саме закони.

Стосовно безпосередньо діючого законодавчого забезпечення, відмітимо, що згідно п. 1 ст. 123 Земельного кодексу України [5], передача земельних ділянок комунальної власності у власність для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд здійснюється органами місцевого самоврядування. Рішення щодо відведення земельної ділянки приймається на підставі проекту землеустрою щодо її відведення. Згідно п. 2 ст. 123 цього ж кодексу [5], особа, яка зацікавлена в отриманні земельної ділянки у власність із земель комунальної власності згідно проекту землеустрою щодо її відведення, звертається із клопотанням про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою до відповідного органу місцевого самоврядування. У заяві вказуються орієнтована площа земельної ділянки, її цільове призначення. Разом із клопотанням надається вкопійовання з кадастрової карти (плану) або інші графічні матеріали, де вказується бажане місце розташування земельної ділянки, надається письмова згода землекористувача, завірена нотаріально (у разі вилучення земельної ділянки). Водночас, зауважимо, що із запровадженням принципу екстериторіальності погодження проектів землеустрою щодо відведення земельної ділянки територіальними органами Держгеокадастру почало проявлятися різне бачення розробки таких документацій. У свою чергу розбіжності у підходах до розробки проектів землеустрою щодо відведення земельної ділянки ускладнюють виконання поставлених завдань у процесі надання цих ділянок для відповідних потреб.

Окрім того, складність виникає через відсутність порядку розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельної ділянки, застарілість стандартів, норм і вимог, протиріччя у певних нормативних актах.

Також, внаслідок спрощення процедури виділення земельних ділянок із земель державної і комунальної власності у власність і користування громадянам та юридичним особам, занадто узагальнився підхід до вирішення різних за змістом завдань. Поряд з цим, відведення земельних ділянок для тих чи інших потреб регулюється одночасно значним переліком законів та відповідних ухвалених нормативно-правових актів. Попри це, вони не завжди узгоджені між собою та не вписуються у землевпорядний процес.

Наприклад, у Законі України «Про землеустрій» [3] визначено перелік документів, які в обов'язковому порядку має містити проект відведення земельної ділянки у разі зміни її цільового призначення або формування нової земельної ділянки, зокрема і для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд. Законодавчо чітко встановлено, що у такому проекті землеустрою мають бути матеріали землевпорядного проектування (у разі формування земельної ділянки). Проте у жодному нормативному документі не визначено, яким чином має здійснюватися землевпорядне проектування у подібних випадках.

Законом України «Про регулювання містобудівної документації» [4] встановлено, що за відсутності плану зонування або ДПТ, затвердженого в установленому порядку, передача (надання) земельних ділянок із земель державної або комунальної власності у власність чи користування фізичним та юридичним особам для містобудівних потреб забороняється. Поряд з цим, у проектах відведення земельних ділянок для аналогічних потреб мають бути копії документів, де визначено розміри земельної ділянки, оскільки розробники землевпорядної документації самостійно не проектують земельні ділянки, які відводяться для відповідних потреб, а використовують вказані вище документи. Водночас, Законом України «Про землеустрій» [3] не передбачається наявність копій документів, які визначають розміри земельної ділянки у проекті землеустрою щодо її відведення. І перелік подібних невідповідностей, неточностей та протиріч можна продовжувати дуже довго.

Таким чином, діюче нормативно-правове забезпечення у сфері земельних відносин загалом та землеустрою зокрема, потребує суттєвого доопрацювання та приведення у відповідність чинних норм і положень, оскільки низка існуючих законодавчих прогалин дозволяє недобросовісним посадовцям та підприємцям користуватися

Список літератури

1. Закон України «Про державний земельний кадастр» № 3613-IV від 07.07.2011 р [Електронний ресурс]. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text> (дата звернення: 05.04.2021)
 2. Закон України «Про державну експертизу землевпорядної документації» № 1808-IV від 17.06.2004 р. [Електронний ресурс]. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1808-15#Text> (дата звернення: 31.03.2021)
 3. Закон України «Про землеустрій» № 858-IV від 22.05.2003 р. [Електронний ресурс]. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text> (дата звернення: 29.03.2021)
 4. Закон України «Про регулювання містобудівної документації» № 3038-VI від 17.02.2011 р. [Електронний ресурс]. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text> (дата звернення: 07.04.2021)
 5. Земельний кодекс України № 2768-III від 25.10.2001 р. [Електронний ресурс]. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення: 26.03.2021)
- Пашкевич І. Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки та її реєстрація: проблеми, невідповідності та пропозиції // Земельний вісник. 2018. № 1. [Електронний ресурс]. Режим доступу: <http://zemvisnuk.com.ua/news/prodiktovano-praktikoyu> (дата звернення: 02.04.2021)