

УДК 332.21

## АНАЛІЗ ЕКСТЕРИТОРІАЛЬНОСТІ ПОГОДЖЕННЯ ПРОЕКТІВ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ТЕРИТОРІАЛЬНИМИ ОРГАНАМИ ДЕРЖАВНОЇ СЛУЖБИ З ПИТАНЬ ГЕОДЕЗІЇ, КАРТОГРАФІЇ ТА КАДАСТРУ

**Р. Ванчура, Н. Мала**

Національний університет “Львівська політехніка”

**Ключові слова:** проект землеустрою, реєстрація, погодження, територіальний орган, кадастр.

### Постановка проблеми

Під час погодження проектів відведення земельних ділянок зміст та наповнення в кожному районі та області був різний, здійснювався також корупційний вплив очільників територіальних органів Держгеокадастру, тому Кабінет Міністрів України 31 серпня 2016 р. затвердив Постановою № 580 “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, що має підвищити рівень виконання проектів землеустрою, унеможливити випадки корупції, а також прискорити процес погодження документації.

### Зв’язок із важливими науковими та практичними завданнями

Оскільки поки що немає чітко сформованого зразка проекту землеустрою, на підприємствах різних областей проекти відрізняються. Впровадження цієї постанови має підштовхнути до створення єдиного зразка для всієї України.

### Невирішені частини загальної проблеми

Більшість проектів супроводжуються відмовами, оскільки немає єдиного еталонного зразка проекту землеустрою. Крім того, цим законопроектом уряд намагається ліквідувати можливості для посадовців отримувати неправомірну вигоду під час затвердження землеустрою.

### Постановка завдання

Погодження проекту землеустрою є невід’ємною складовою проекту землеустрою, саме тому необхідне дослідження повноважень та ефективної роботи цих інстанцій.

### Виклад основного матеріалу

Проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок усіх категорій та форм підлягає

обов’язковому погодженню з територіальним органом центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин [1].

Головному відділу Держгеокадастру було доручено до 1 жовтня (1 жовтня – початок реалізації проекту) забезпечити [2]:

- визначення експертів, які проводитимуть держекспертизу, за допомогою тестування;
- введення принципу екстериторіальності погодження проектів землеустрою щодо відведення земельної ділянки;
- видавання висновків центрами надання адміністративних послуг;
- можливість для розробників перевірити стадію погодження проекту землеустрою на сайті Держгеокадастру.

Окрім потужного антикорупційного ефекту, реформа сприятиме і підвищенню рівня кваліфікації спеціалістів. Передбачено, що погодженням проектів землеустрою займатимуться тільки ті працівники територіальних органів Держгеокадастру, які відповідатимуть критеріям, встановленим статтею 23 Закону України “Про державну експертизу землеустрою”, складуть кваліфікаційний іспит у Держгеокадастрі та будуть визначені експертами державної експертизи.

Схему погодження проекту землеустрою, відповідно до прийнятого положення, зображено на рис. 1.

Визначено, що розробник проекту землеустрою подає на узгодження документацію в один територіальний орган Держгеокадастру, а погоджує проект зовсім інший територіальний орган, який буде вибрано автоматично – програмою електронного документообігу Держгеокадастру.

Проект землеустрою в електронному вигляді засвідчується ЕЦП розробника. Встановлено також вимоги до проекту: формат PDF (невідсканований), кольоровий формат зображення – тільки кольоровий, певний розмір, глибина кольору зображення, як подано на рис. 2.

Територіальний орган Держгеокадастру за місцем знаходження земельної ділянки в термін, що не перевищує одного робочого дня після реєстрації у системі, роздруковує висновок, засвідчує печаткою і подає його розробнику разом

з оригіналом проекту землеустрою в паперовому вигляді.

Розробник може перевірити стан узгодження проекту землеустрою за допомогою офіційного сайта Держгеокадастру, вводючи реєстраційні атрибути, зазначені на копії опису.

Якщо відмовлено у погодженні проекту, то у висновку про відмову повинен міститися вичерпний перелік недоліків та строк, який надається для усунення недоліків. Органи, які погоджують проект землеустрою, можуть продовжити строк, щоб виправити недоліки за письмовим проханням розробника проекту землеустрою.

Органи, уповноважені погоджувати земельпорядну документацію, можуть відмовити в погодженні проекту (у разі, якщо проект землеустрою подається вдруге на погодження) лише у тому випадку, коли недоліки у проекті не виправлено. Інших причин для відмови у погодженні проекту землеустрою не передбачено [2].

Сьогодні погодження проектів землеустрою в Україні зупинилося, оскільки відмовлено у погодженні майже 100 % проектів, які подали розробники від дня запровадження пілотного проекту, оскільки експерти (уповноважені погоджувати проекти землеустрою) вважають, що проекти розроблено некоректно. Вибір експерта, який погоджуватиме проект, є рандомним, тому це може бути експерт з будь-якої області України, а технології розроблення проекту землеустрою відрізняються не лише в областях, а навіть у розробників такої документації, бо в кожного розробника є своя технологія розроблення проекту землеустрою (яка, по суті, не суперечить законодавству). І в кожного експерта своя думка щодо того, яким повинен бути проект землеустрою. Оскільки між розробником проекту землеустрою та експертом немає особистого контакту, кожна неточність, яку виявив експерт, загрожує відмовою у погодженні, тому що розробник може підтвердити правильність свого рішення лише під час наступного подання проекту на погодження. Причому певна кількість відмов може стати підставою для позбавлення розробника проекту сертифіката. Наслідки відмов у погодженні проекту відведення земельної ділянки зображено на рис. 4.

Вирішенням проблеми таких частих відмов у погодженні проекту землеустрою може бути створення еталонного проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, у якому би зазначалися усі вимоги для створення повноцінного проекту. Це, звісно, дуже складно зробити, тому що під час розроблення такого еталонного проекту потрібно врахувати всі нюанси. Для цього необхідно об'єднати інформацію з чинних законів, постанов, інструкцій.



Рис. 1. Схема погодження проекту землеустрою

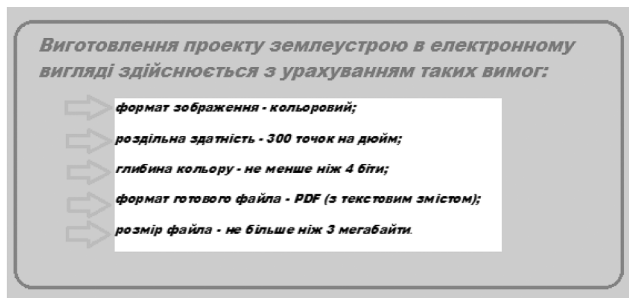


Рис. 2. Вимоги до виготовлення проекту землеустрою в електронному вигляді

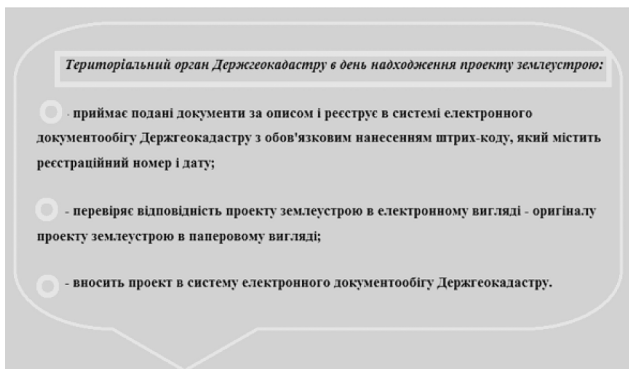


Рис. 3. Дії органів Держгеокадастру після надходження проекту землеустрою



Рис. 4. Наслідки відмов у погодженні проекту відведення

Оскільки цей проект є пілотним, то він фактично не зв'язаний з чинною нормативно-правовою базою. Хоч ця постанова набрала чинності, вона потребує деяких уточнень. Як вказано у п. 13 Постанови КМУ від 31 серпня 2016 р., розгляд та погодження (або відмову у погодженні) проектів землеустрою здійснюють експерти державної експертизи за черговістю їх надходження відповідно до вимог, установлених статтею 186-1 Земельного кодексу України. Враховуючи чинники, зазначені вище, можна стверджувати про те, що погодження проекту землеустрою відкладається на невизначений термін. На нашу думку, необхідно установити чіткіші та зрозуміліші строки розгляду та погодження проекту землеустрою, а не лише гіпотетичний момент початку такого розгляду.

Сьогодні пілотний проект погодження земельної ділянки перебуває на початковій стадії, тому існує багато проблем у роботі над ним, але всі ці проблеми з часом можна вирішити. В разі позитивного ефекту, зокрема в частині запобігання корупції, практику екстериторіального погодження можливо поширити і на інші види землевпорядної документації (на період реалізації пілотного проекту погоджуються лише проекти землеустрою щодо відведення земельної ділянки). Завдяки цьому проекту планують усунути корупційний ризик. Вважаємо всі ці нововведення актуальними, тому що вони дадуть змогу органам Держгеокадастру забезпечити новий рівень обслуговування громадян. Якщо раніше в органах Держгеокадастру проекти землеустрою погоджувались протягом десяти днів, то відповідно до цієї постанови експерт готує висновок у строк, що не перевищує п'яти робочих днів від дня надходження проекту землеустрою.

### **Висновки**

Набрав чинності 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. Більшість проектів супроводжуються відмовами. Упровадження цієї постанови повинно підштовхнути до створення єдиного зразка для всієї України. Крім того, цим законопроектом уряд намагається ліквідувати можливість отримання неправомірної вигоди посадовцями під час затвердження землевпорядної документації.

### **Література**

1. Земельний кодекс України / Відомості Верховної Ради України від 25.01.2002. – 2002. – № 3.
2. “Тимчасовий порядок взаємодії між територіальними органами Державної служби з пи-

тань 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”: затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 31 серпня 2016 р. № 580.

### **Аналіз екстериторіальності погодження проектів землеустрою щодо відведення земельної ділянки територіальними органами Державної служби з питань геодезії, картографії та кадастру**

Р. Ванчура, Н. Мала

Сьогодні пілотний проект погодження земельної ділянки перебуває на початковій стадії, тому існує багато проблем у роботі над ним. Немає чітко сформованого зразка проекту землеустрою, на підприємствах різних областей вони відрізняються. Впровадження постанови Кабінету Міністрів України повинно підштовхнути до створення єдиного зразка для всієї України.

### **Анализ экстерриториальности согласования проектов землеустройства по отводу земельного участка территориальными органами Государственной службы по геодезии, картографии и кадастру**

Р. Ванчура, Н. Мала

Сегодня пилотный проект согласования земельного участка находится на начальной стадии, поэтому существует много проблем в работе, также нет четко сформированного образца проекта землеустройства, на предприятиях различных областей они отличаются. Внедрение постановления Кабинета Министров Украины должно подтолкнуть к созданию единого образца для всей Украины.

### **Analysis of extraterritoriality approval of land management projects on land allocation territorial authorities of Public service of Geodesy, Cartography and Cadastre**

R. Vanchura, N. Mala

Currently, a pilot project land approval at an early stage, so there are many problems in his work, and no clear pattern formed land management project in various areas of business are different. Implementation of this resolution is to encourage the creation of a single sample for the whole Ukraine.