

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ «ОСТРОЗЬКА АКАДЕМІЯ»

Навчально-науковий інститут права ім. І. Малиновського

Кафедра державно-правових дисциплін

ДИПЛОМНА РОБОТА
на тему: «Конституційне право українського народу на землю: актуальні питання реалізації»

Здобувачки вищої освіти
за другим (магістерським) рівнем
2-го року навчання групи ЗМП-61
спеціальності Право
освітньо-професійної/наукової програми
«магістр»

Тишик Вікторії Віталіївни

Керівник: доктор юридичних наук, доцент

Дробуш Ірина Вікторівна

Національна шкала: _____

Кількість балів: _____ Оцінка: ЄКТС _____

Члени комісії:

(підпис) (прізвище та ініціали)

(підпис) (прізвище та ініціали)

Острог, 2020

ЗМІСТ

ВСТУП	4
 РОЗДІЛ 1. ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ВІДНОСИН У СФЕРІ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ КОНСТИТУЦІЙНИХ ПРАВ УКРАЇНСЬКОГО НАРОДУ НА ЗЕМЛЮ	 8
1.1. Конституційні права українського народу на землю	8
1.2. Теоретичний аналіз сучасного стану правового регулювання відносин у сфері реалізації конституційних прав на землю Українського народу за законодавством України	10
1.3. Дослідження сучасного стану землевпорядних процесів в країні, що впливають на забезпечення прав українського народу на землю	12
<i>Висновки до розділу 1</i>	17
 РОЗДІЛ 2. АКТУАЛЬНІ ПИТАННЯ РЕАЛІЗАЦІЇ КОНСТИТУЦІЙНИХ ПРАВ УКРАЇНСЬКОГО НАРОДУ НА ЗЕМЛЮ	 19
2.1. Законодавче регулювання норм земельного законодавства ...	19
2.2. Юридичні аспекти здійснення операцій з землею	21
2.3. Реалізація прав на землі сільськогосподарського призначення, земельні частки (паї)	25
2.4. Постійне користування землею – власність без розпорядження	30
2.5. Узаконення самочинного будівництва	33
2.6. Актуальні питання функціонування і діяльності землевпорядних органів та організацій, компетенцій органів виконавчої влади і місцевого самоврядування щодо земельних відносин	36

2.7. Вирішення питань межових спорів	38
2.8. Актуальні питання регулювання відносин оренди земельних ділянок	41
2.9. Актуальні питання землевпорядної освіти, яка є основою забезпечення прав народу на землю в майбутньому	45
2.10. Актуальні питання щодо норм безкоштовної приватизації земельних ділянок	47
<i>Висновки до розділу 2</i>	51
 РОЗДІЛ 3. ЗАПРОЕКТОВАНІ ЗМІНИ У ПРОЦЕС ЗДІЙСНЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕФОРМ ЩОДО РЕАЛІЗАЦІЇ КОНСТИТУЦІЙНИХ ПРАВ УКРАЇНСЬКОГО НАРОДУ НА ЗЕМЛЮ	52
3.1. Запроектовані зміни в процес законодавчого і нормативного забезпечення конституційних прав українського народу на землю	52
3.2. Запроектовані зміни в процес реалізації земельного законодавства щодо реалізації конституційних прав українського народу на землю	57
<i>Висновки до розділу 3</i>	55
 ВИСНОВКИ	59
 СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	63

ВСТУП

Проблема гарантування та реалізації конституційних прав на землю українського народу є однією з найбільш актуальних проблем сучасного земельного права.

В останні роки земельне законодавство зазнає суттєвих змін, активно впроваджуються земельні реформи, кінцевою метою яких є децентралізація та зменшення впливу корумпованості людського фактору при вирішенні питань, що стосуються земельних відносин. Всі ці нововведення вимагають вивчення та аналізу з метою правильної реалізації на практиці. Наразі в суспільстві постає потреба в науковому пошуку сучасної концепції права власності на землю українського народу, яка гарантуватиме суспільні інтереси та права захищатиме власника землі.

Актуальність роботи зумовлена сучасними державно-правовими, екологічними, соціальними, економічними явищами в суспільному житті Українського народу, організаційно-правовими проблемами реформування відносин на землю і утвердженні нового земельного ладу, який би забезпечував для України прогресивний соціально-економічний розвиток, законність і правопорядок у земельних відносинах на основі конституційних засад права власності на землю Українського народу. Актуальність роботи зумовлена також тим, що сучасна земельно-правова доктрина потребує проведення системного і комплексного дослідження методологічних, теоретичних проблем і конституційних засад здійснення права на землю Українського народу.

Метою виконання даної роботи є дослідження актуальних питань реалізації прав українського народу на землю. Існуючий стан земельного законодавства і його постійне реформування не в змозі у повній мірі забезпечити виконання вимог конституційних прав щодо земельних відносин. На даний час у сфері земельного законодавства непоодинокими є випадки, коли різні норми

законодавства застосовуються при розгляді однотипних ситуацій, тому метою виконання роботи є науковий пошук теоретичних і практичних проблем у сфері здійснення права власності на землю Українського народу і формулювання висновків та практичних рекомендації щодо можливого вирішення цих проблем.

Об'єктом дослідження даної роботи є система правовідносин в сфері виникнення та реалізації прав Українського народу, як суб'єкта права власності, на землю.

Предметом дослідження даної роботи є специфіка нормативно-правового закріплення прав Українського народу як суб'єкта права власності на землю, теоретичні і практичні проблеми здійснення права власності на землю Українського народу та присвячена цим проблемам юридична література.

Аналіз **стару розробки проблеми** базується аналізі сучасних наукових розробок теоретичних та практичних проблем права власності на землю Українського народу, регулюванні земельних відносин, реалізації земельної реформи, авторами яких є українські вчені: М.О. Фролов, А.П. Гетьман, М.С. Долинська, Д.В. Бусуйок, Ю.С. Шемшученко, В.В. Янчук.

Вихідними даними для виконання роботи є джерела конституційного, земельного, адміністративного, екологічного та цивільного законодавства в частині здійснення права власності на землю, законодавство інших держав, міжнародно-правові акти, а також практика застосування органами державної влади та місцевого самоврядування чинного законодавства у сфері регулювання відносин власності на землю Українського народу.

Методи дослідження даної роботи. Методологічною основою даної наукової роботи є сукупність методів і прийомів наукового пізнання закономірностей та особливостей функціонування інституту прав українського народу на землю в сучасних умовах, напрацьованих в рамках парадигм екологічного, конституційного, цивільного та адміністративного права. В

процесі дослідження застосовувались загальнофілософські, загальнонаукові, спеціально-наукові методи пізнання правових явищ.

Метод аналізу та синтезу ліг в основу дослідження основних наукових підходів до інтерпретації феномену права власності Українського народу на землю у контексті існуючих парадигм екологічного, цивільного, конституційного і адміністративного права. Формально-логічний метод застосовувався при з'ясуванні спільних та особливих закономірностей конструкції права власності Українського народу на землю в системі права України в цілому та в системі права власності зокрема; при розмежуванні механізму реалізації права власності Українського народу на землю та права власності на землю в Україні взагалі. Системно-структурний метод використовувався для дослідження змісту правосуб'єктності Українського народу при виокремленні системи об'єктів права власності Українського народу на землю, при дослідженні структури механізму реалізації права власності Українського народу на землю, аналізі підсистем влади, що здійснюють права власника від імені Українського народу. Функціональний метод використовувався при дослідженні змісту та особливостей функцій права власності Українського народу на природні землю. Аксіологічний метод застосовувався при з'ясуванні соціальної цінності права власності Українського народу на землю та його місця серед інших конституційно-правових цінностей. Доктринальний метод був базовим при аналізі та тлумаченні актів конституційного, земельного, адміністративного, екологічного та цивільного законодавства України.

Практичне значення напрацювань, одержаних в результаті виконання даної роботи може бути використане для реформування земельного законодавства для забезпечення прав українського народу на землю. Результати становлять роботи як науково-теоретичне, так і практичне значення: у науково-дослідній сфері положення та висновки можуть бути основою для подальшої

наукової розробки проблематики реалізації права власності Українського народу на землю в сучасних умовах.

Структура роботи складається з чотирьох розділів: в першому розглядається правове регулювання відносин у сфері забезпечення прав українського народу на землю; в другому - актуальні питання реалізації конституційних прав українського народу на землю; в третьому – наведені запроектовані зміни у процес здійснення земельних реформ щодо реалізації конституційних прав українського народу на землю.

Загальна кількість сторінок дипломної роботи: 67 стор.

Обсяг основного тексту: 58 стор.

РОЗДІЛ 1 ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ВІДНОСИН У СФЕРІ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ КОНСТИТУЦІЙНИХ ПРАВ УКРАЇНСЬКОГО НАРОДУ НА ЗЕМЛЮ

1.1. Конституційні права українського народу на землю

Конституція України, яка є основою всього українського законодавства, визначає основні засади регулювання відносин власності. Відповідності до ст. 13 Конституції України [1] земля, її надра, атмосферне повітря, водні та інші природні ресурси, які знаходяться в межах території України, природні ресурси її континентального шельфу, виключної (морської) економічної зони є об'єктами права власності українського народу, а права власника від імені українського народу здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування. Ця законодавча норма повністю повторюється у ст. 324 ЦК України [2], а також відображена у змісті ч. 1 ст. 318 ЦК [2], відповідно до якої суб'єктами права власності є Український народ та інші учасники цивільних відносин, визначені у ст. 2 ЦК [2].

В законодавстві України на конституційному рівні закріплені основні принципи регулювання відносин власності і положення щодо суб'єктів, об'єктів та особливостей видів права власності. Зокрема, ст. 13 Конституції [1] закріплюється принцип рівності всіх суб'єктів права власності, сутність якого зводиться до того, що всім суб'єктам права власності гарантується рівна свобода при здійсненні їх прав власності, рівні можливості при набутті права власності або відмови від нього і принцип обмеження свободи індивіда інтересами суспільства, відповідно до якого власність не повинна використовуватися на шкоду людині і суспільству. Також нормою цієї статті гарантується всім суб'єктам права власності їх рівність перед законом у випадку порушення їхніх законних прав.

У ст. 41 Конституції України [1] закріплено принцип неприпустимості позбавлення права власності, крім випадків, передбачених законом, та принцип непорушності права власності і те, що примусове відчуження об'єктів права приватної власності може бути застосоване лише як виняток з мотивів суспільної необхідності, на підставі і в порядку, встановлених законом та за умови попереднього і повного відшкодування їх вартості. Примусове відчуження таких об'єктів допускається лише в умовах воєнного або надзвичайного стану з подальшим повним відшкодуванням їх вартості. Конфіскація може проводитись виключно за рішенням суду та у випадках, в обсязі та в порядку, встановленому законодавством.

Аналізуючи ст. 5 Конституції України [1] можна зробити висновок, що єдиним джерелом влади в Україні є народ, який діє безпосередньо або через органи державної влади та органи місцевого самоврядування та наділений усією повнотою влади і через форми прямої та опосередкованої демократії визначає земельну політику в державі загалом та правове регулювання окремих форм власності на землю.

Визначаючи суб'єктом прав на землю Український народ, Конституція України передбачає представницький характер здійснення відповідного права через органи державної влади та органи місцевого самоврядування в межах, визначених цією Конституцією [3]. Функції органів державної влади та місцевого самоврядування у сфері розподілу та перерозподілу земельного фонду передбачають забезпечення права кожного громадянина на одержання земельної ділянки безоплатно та не спрямовані на розподіл земель з метою забезпечення інтересів власника, яким є держава, або територіальні громади. Вони зумовлені реформуванням земельної сфери та спрямовані на роздержавлення та перерозподіл земель в інтересах українського народу та стосуються всіх громадян, які мають право на безоплатну приватизацію. Органи державної влади та місцевого самоврядування, виступаючи від імені українського народу, мають

здійснювати свої владні повноваження та гарантувати рівні можливості для кожного громадянина України на отримання такої ділянки.

1.2. Теоретичний аналіз сучасного стану правового регулювання відносин у сфері реалізації конституційних прав на землю Українського народу за законодавством України

Відносини, що стосуються прав на землю регулюються різними галузями права і охоплюють сукупність норм, що встановлюють загальні принципи приналежності майна особам, регулюють та захищають їх права. Особливе значення при регулюванні земельних відносин мають конституційні норми, які встановлюють правовий режим відносин з володіння, користування та розпорядження матеріальними благами.

Вирішення питань реалізації прав українського народу на землю тісно пов'язане з застосуванням не лише земельного, а й адміністративного, житлового, муніципального, нотаріального, сімейного, цивільного право законодавства та регулюванням відносин власності в цілому. Не можна розглядати земельні відносини лише через призму земельного законодавства, тому що оформлення і здійснення прав на землю тісно пов'язане з правами на нерухомість, що розміщена на земельній ділянці, з видом діяльності, яку можна провадити на землі, відповідно до її цільового призначення.

В даний час інтенсивно впроваджується реформування земельного законодавства. Відомості державного земельного кадастру (ДЗК) оприлюднюються в інтернет-мережі на офіційному інтернет-порталі публічної кадастрової карти (ПКК), що дає змогу актуалізувати електронну кадастрову інформацію, структурувати її та знизити рівень корупції в держструктурах.

В ст. 36 ЗУ «Про Державний земельний кадастр» [4] регламентується вичерпний перелік основних даних ДЗК, що повинні бути оприлюднені на офіційному веб-сайті ПКК, а саме: картографічна основа, індексні кадастрові карти (плани), відомості про державний кордон України, відомості про землі в межах територій адміністративно-територіальних одиниць, відомості про обмеження у використанні земель, відомості про земельні ділянки.

В Україні існує велика кількість нормативних документів (законів, інструкцій, постанов і т. п.), що регулюють земельні відносини. Деякі з них містять застарілу та неактуальну на даний час інформацію. З розвитком науково-технічного процесу змінюються та удосконалюються методи проведення топографічної зйомки і обробки її результатів. Але українські нормативи, щодо проведення, наприклад топографічного знімання, яке проводиться згідно Інструкції з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500 (ГКНТА-2.04-02-98) [5], яка не оновлювалась більше 20 років та вже не відповідає розвитку сучасних інформаційних технологій, технологічному оснащенню землепорядних підприємств, установ і організацій, стратегії розвитку національної інфраструктури геопросторових даних, рівню розвитку галузей економіки. З часу її затвердження даної Інструкції [5] принципово змінилися погляди на топографічну зйомку: з'явилися нова техніка, нові технології геодезичних робіт, зросла точність знімання. Без актуальної інформації просторової інформації про територію, без точних топографічних планів неможливе якісне планування, проектування і будівництво.

Розвиток науково-технічного прогресу неможливо зупинити нормативно-правовими актами, тому, якщо певна технологія отримання геопросторової інформації вигідна і ефективна для проектної організації, її будуть використовувати на практиці, а звітні документи складати «так як треба по інструкції».

Положення Постанови КМУ «Державний нагляд за режимом охорони геодезичних пунктів здійснює Держгеокадастр у порядку» [6], яке передбачає обстеження та відновлення геодезичних пунктів, які є основою для топографічного знімання, за кошти Державного бюджету України та інших джерел, не заборонених законодавством фактично не виконується, так як дані роботи не проводяться з часів розпаду СРСР. Державний нагляд за режимом охорони геодезичних пунктів має здійснювати Держгеокадастр, але в силу того, що дані роботи він не виконує, можна зробити висновок, що він на 100% не справляється з покладеними на нього обов'язками. Через те що охорона даних пунктів не відбувається належним чином працівники державних установ і структур, які згідно посадових обов'язків наявним обладнанням мають використовувати дані пункти в роботі, такі працівники не можуть виконати свою роботу якісно.

1.3. Дослідження сучасного стану землевпорядних процесів в країні, що впливають на забезпечення прав українського народу на землю

ВРУ є єдиним органом законодавчої влади, що може здійснювати від імені Українського народу правомочності щодо володіння, користування і розпорядження землею у визначених Конституцією України правових формах. Правове становище ВРУ, як суб'єкта здійснення прав власника на землю від імені Українського народу, має особливості, які вирізняють правовий статус цього органу державної влади від інших суб'єктів здійснення права власності на землю Українського народу. ВРУ має подвійний правовий статус: з одного боку, вона є суб'єктом здійснення законодавчої влади, а з іншого - має реалізувати права власника від імені Українського народу. ВРУ не може приймати рішення щодо реалізації тих прав власника на землю, які віднесені Конституцією держави лише до повноважень Українського народу як виключного власника землі в межах державної території України. ВРУ, виражаючи інтереси Українського

народу, який вона представляє, не може діяти в своїх інтересах, чи в інтересах інших органів державної влади, окремих фізичних та юридичних осіб у тих випадках, коли необхідно здійснювати права власника на землю від імені Українського народу.

Суди займають особливе місце серед суб'єктів здійснення прав власника на землю від імені Українського народу з огляду на незалежність та самостійність судової влади, з огляду на виключність функцій правосуддя та конституційного контролю, які вони не можуть передаватись органам державної влади та місцевого самоврядування. Діяльність судів в даній сфері доцільно розглядати через призму їх загального конституційного статусу. Судова влада, так само як законодавча і виконавча за Конституцією, за своєю природою, є владою Українського народу. Здійснення судами конституційного контролю, правосуддя, поновлення порушених прав та застосування заходів державного примусу дозволяє органам судової влади, в рамках цих функцій, забезпечувати реалізацію прав власника на землю від імені Українського народу. Межі судової юрисдикції у відносинах здійснення прав власника на землю від імені Українського народу визначаються Конституцією України та іншими законодавчими актами. Органи судової влади не мають права приймати рішення з питань реалізації прав власності на землю від імені Українського народу, які віднесені Конституцією України до повноважень Українського народу як власника землі, а також мають здійснюватися виключно ВРУ.

Здійснення прав власника землі від імені Українського народу органами місцевого самоврядування є гарантованим Конституцією України правом місцевих рад в передбачених законом межах повноважень забезпечувати реалізацію норм Конституції щодо здійснення на території громади прав власника на землю від імені Українського народу.

Повноваження органів місцевого самоврядування щодо здійснення прав власника на землю від імені Українського народу поширюються на всю

територію громади, як у межах населених пунктів, так і за їх межами в залежності від організаційно-правового статусу територіальної громади, передбаченого Статутом територіальної громади. Тому закріплені у Перехідних положеннях ЗКУ положення щодо обмеження юрисдикції органів місцевого самоврядування в частині розпорядження землею лише в межах населених пунктів суперечить Конституції України і порушує права Українського народу - громадян України, які проживають на території громади.

Відповідно до ст. 13 Конституції України [1] органи місцевого самоврядування здійснюють на своїй території всі правомочності власника землі від імені Українського народу.

Для оперативного вирішення земельних питань постає потреба в актуальних даних земельного кадастру. Потреба в земельно-кадастрових даних зумовлена попитом:

- пересічних громадян (з метою ознайомлення з інформацією про земельну ділянку, яка їх цікавить);
- працівників землевпорядних структур (для виконання аналізу стану земельних ресурсів та отримання інформації про землі при виготовленні землевпорядних документів);
- спеціалістів у галузі екології та сільського господарства (з метою проведення моніторингових досліджень);
- співробітників природоохоронних структур (для виявлення неправомірних дій та нецільового використання земельних ділянок);
- підприємців (з метою раціонального планування діяльності та прийняття економічних рішень);
- представників органів влади (для прийняття управлінських рішень у сфері земельних відносин).

Попри всі позитивні моменти впровадження публічної кадастрової карти (ПКК) варто зазначити, що ортофотоплани 2003 року, які використані у вигляді підложки 10000 масштабу вже давно не актуальні, а проведення нових великомасштабних топографічних зніманих потребує значних капіталовкладень, які навіть недоцільно вкладати в існуючій економічній ситуації в країні. Раніше на ПКК була наявна підложка google-карт давала більш актуальну ситуацію ніж ортофотоплани 2003 р., але з незрозумілих причин даний шар був видалений з ПКК України, хоча на ПКК Росії він присутній. Це нашоєхує на думку, що комусь вигідно приховати певну актуальну інформацію від органів місцевої влади та самоврядування для вчинення певних дій з землею (наприклад, щоб за матеріалами аерофотозйомки не було видно, наприклад, самочинного будівництва, вирубки лісів і т. п.).

Попри те, що розвиток науково-технічного прогресу розвивається з кожним днем держава не спішить турбуватись про забезпечення власних працівників, які в державних установах, на місцях займаються вирішенням актуальних питань щодо земельних відносин. В своїй роботі землевпорядник сільської ради, нерідко має такий вимірювальний прилад, як сажень, який був основною мірою вимірювання відстані ще в XVII столітті.

З переходом на ведення і облік картографічних матеріалів в електронний вигляд, деякі працівники змушені були приносити на роботу власний ноутбук, так як керівництво установи в якій вони працювали не бачило нагальної потреби в забезпеченні робочого місця комп'ютером, адже в радянські часи дана робота виконувалась без їх застосування. На даний час навчальні заклади України випустили таку велику кількість спеціалістів землевпорядного профілю, що хтось та й згодиться на такі умови роботи, навіть за мінімальну зарплату, а враховуючи те що з запровадженням діджіталізації земельної інформації та об'єднанням територіальних громад буде скорочено багато держслужбовців відповідного профілю актуальним постає питання забезпеченості працівників землевпорядного профілю роботою, адже якщо дані люди не знайдуть роботу по

спеціальності країна втратить багато хороших спеціалістів своєї справи, особливо враховуючи той фактор що більшість таких спеціалістів вже виїхала працювати закордон через низький рівень заробітної плати, який не дає змоги утримувати смію.

Аналізуючи вищенаведені аспекти, можна зробити висновок, що на даний час українське законодавство і владні структури не в змозі забезпечити повноцінну реалізацію норм земельного законодавства та охорону земель, дана сфера законодавства в Україні потребує реформування та кращого контролю за виконанням норм законодавства.

Висновки до розділу 1

В Конституції України на законодавчому рівні закріплено основні принципи правового регулювання відносин власності, які у подальшому деталізуються на рівні кодексів, законів та в підзаконних актів, положення яких не можуть суперечити тим, що закріплені в Конституції, а тому можна зробити висновок, що Конституція відіграє провідну роль при визначенні підходу до регулювання відносин власності на землю в Україні. Конституційна гарантія здійснення Українським народом або від його імені органами державної влади та органами самоврядування права власності на землю є основою для закріплення в Конституції адміністративно-територіального устрою держави і розподілу повноважень між органами державної влади та органами місцевого самоврядування.

Правове забезпечення власності на землю українського народу доцільно розглядати через призму балансу приватних інтересів та суспільних, які в кінцевому результаті впливають на розвиток земельних відносин в Україні в цілому. Правове забезпечення соціальної функції права власності на землю у процесі захисту права власності на землю українського народу полягає у змінах норм земельного законодавства для забезпечення його актуальних питань, що сьогодні стоять перед суспільством і контролю реалізацією законодавчих ініціатив.

Ст. 13 Конституція України [1] закріплює право власності українського народу на всі землі та в ст. 14 визначає інших суб'єктів земельної власності, зокрема державу, територіальні громади, фізичних та юридичних осіб. Аналізуючи конституційні норми земельного законодавства, можна зробити висновок, що конституційні норми розмежовують право власності на землю українського народу та всіх інших суб'єктів права власності, а тому право власності народу є первинним, а права інших суб'єктів є похідним.

Гарантоване ст. 14 Конституції [1] право власності на землю державою на даний час не дозволяє українському народу в повній мірі реалізовувати свої права на земельні ділянки у зв'язку з постійними змінами законодавства, які змінюють вид правовстановлюючих документів на землю, які занадто часто доводиться переоформлювати для здійснення юридичних дій з землею.

РОЗДІЛ 2 АКТУАЛЬНІ ПИТАННЯ РЕАЛІЗАЦІЇ КОНСТИТУЦІЙНИХ ПРАВ УКРАЇНСЬКОГО НАРОДУ НА ЗЕМЛЮ

2.1. Законодавче регулювання норм земельного законодавства

В Україні вже понад 20 років триває постійний процес формування нових норм правового регулювання у сфері земельного законодавства, що викликаний переходом від соціалістичної моделі власності на землю до капіталістичної.

Постановою Верховної Ради УРСР від 27.03.1991 року № 889-XII «Про форми державних актів на право володіння і користування землею і Положення про порядок надання і вилучення земельних ділянок» [7] було затверджено наступні форми державних актів:

- на право довічного успадкованого володіння землею;
- на право постійного володіння землею;
- на право постійного користування землею.

Проте на території України зазначені Основи цивільного законодавства чинності не набрали.

Земельний кодекс Української РСР [8], який був уведений в дію 08.07.1970 і повністю втратив чинність 01.01.1992, не передбачав можливості перебування земельних ділянок у приватній власності фізичних та юридичних осіб. Земля визначалась виключною власністю держави і надавалась тільки в користування. Право землекористування колгоспів, радгоспів та інших землекористувачів засвідчувалося державними актами на право користування землею. Цим Кодексом було встановлено право короткострокового тимчасового користування землею, що засвідчувалося рішенням органу, який надав земельну

ділянку в користування, а також право довгострокового тимчасового користування землею, яке засвідчувалося актами.

Право землекористування громадян, які проживали в сільській місцевості, засвідчувалося записами в земельно-шнурових книгах сільськогосподарських підприємств і організацій та погосподарських книгах сільських рад, а в містах і селищах міського типу - в реєстрових книгах виконавчих комітетів міських, селищних рад народних депутатів.

Особи не мали права укладати будь-які правочини із земельними ділянками на підставі таких актів. Перша редакція Земельного кодексу України, який набув чинності 15.03.1991, також встановлювала, що земля є власністю народу України, і може надаватись особам у володіння чи користування.

У зв'язку з переходом економіки держави до ринкових відносин в Україні згідно з постановою Верховної Ради УРСР від 18.12.1990 № 563-XII розпочато земельну реформу, спрямовану на перерозподіл земель з одночасною передачею їх у приватну та колективну власність. З 15 березня 1991 року всі землі Української РСР було оголошено об'єктом земельної реформи.

Інститут права приватної власності в Україні почав своє існування в 1992 році — 30.01.1992 набув чинності Закон України «Про форми власності на землю», який запровадив порядок із державною колективною і приватною формами власності на землю.

Декретом Кабінету Міністрів України від 26.12.1992 № 15-92 «Про приватизацію земельних ділянок» розпочато приватизацію землі, тобто безоплатну передачу у власність громадянам земельних ділянок. Цим Декретом встановлюється, що земельна ділянка приватизується лише один раз по кожному виду користування (з відміткою у паспорті), право власності посвідчується відповідною радою народних депутатів з наступною видачею державного акта на право приватної власності на землю. Також закріплено право громадянина

продавати або іншим способом відчужувати приватизовану земельну ділянку та обов'язкове нотаріальне посвідчення такого договору.

Так розпочався етап правовстановлювальних документів на земельні ділянки в Україні: право власності на землю, незалежно від способу набуття, посвідчувалось єдиним документом — державним актом. З того часу форма державних актів неодноразово змінювалась.

Стосовно права постійного користування земельною ділянкою такої норми земельне законодавство не містить. Тобто, в діючому ЗКУ відсутня як пряма вказівка щодо можливості переходу вказаного права в порядку правонаступництва, так і чітка заборона такого переходу. Саме ця невизначеність і породжує різні погляди правників на цю проблему та суперечливу правозастосовну практику у цьому питанні.

Досліджуючи землевпорядні нормативно-правові акти я дійшла до висновку, що нагального вдосконалення потребує Інструкція з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500 (ГКНТА-2.04-02-98) [5]. Норми земельного законодавства потребують контролю виконання на державному рівні.

2.2. Юридичні аспекти здійснення операцій з землею

Попри зовнішню простоту юридичні дії з землею потребують не меншої за інші правочини уваги, адже нехтування деталями може спричинити негативні наслідки в майбутньому.

Купівля-продаж — один з найбільш розповсюджених способів відчуження майна серед цивільно-правових та господарських угод. Попри зовнішню простоту дані правочини потребують уваги, не менше ніж інші правочини, так як нехтування деталями може спричинити великі проблеми в майбутньому.

Перед придбанням ділянки, для уникнення проблемних ситуацій в майбутньому, варто ознайомитися з наявними в продавця правовстановлюючими документами на неї, переконатися, що її виділили в натурі (на місцевості) з установленням межових знаків. Аби довести своє право на відчуження землі, продавець повинен пред'явити документ, оформлений відповідно до Закону державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, а у разі придбання землі на торгах нотаріусу слід надати їхній протокол з інформацією про ділянку. Якщо продавець набув свою ділянку до 01.01.2013 р., то він також має надати державний акт про право власності на землю. Хоча документи такого ґатунку більше не випускають, уже видані папери зберігають свою силу та вважаються належним доказом права власності відчужувача на відповідну землю. Окрім акту, продавець має надати документ, на підставі якого ділянка була отримана (договір про відчуження, свідоцтво про право на спадщину тощо).

Укладення договору купівлі-продажу землі в усній формі, недотримання вимоги про його нотаріальне посвідчення чи оформлення шляхом видачі розписки про отримання коштів є неправомірними та не можуть бути визнані укладенням такого правочину в належній формі.

З 2004 р. почав функціонувати Державний реєстр земель, з якого відомості зараз переносяться до ДЗК. Щодо більш давніх документів на землю необхідно попередньо потурбуватися про внесення відомостей щодо ділянки до Державного земельного кадастру, адже тільки після цього ділянці наддадуть кадастровий номер, а її власник зможе отримати на руки витяг з ДЗК, без якого не обійтися в разі здійснення юридичних дій з землею.

Фіскальне законодавство також висуває свої вимоги щодо операцій продажу (обміну) земельної ділянки між фізичними особами. Так, згідно п. 172.4 ПКУ [9], нотаріус посвідчує відповідний договір за наявності оціночної вартості такої нерухомості та документа про сплату податку на доходи фізичних осіб до

бюджету. Відповідно п. 172.5 ПКУ [9] суму такого податку до нотаріального посвідчення договору купівлі-продажу (міни) визначає та самостійно сплачує через банківські установи особа, яка продає або обмінює з іншою особою нерухомість. З виручки за ділянку зараз слід платити не лише податок на доходи, а й військовий збір. У разі несплати фізичною особою податку на доходи до нотаріального оформлення продажу ділянки така особа зобов'язана відобразити отриманий дохід у податковій декларації та сплатити зазначену в ній суму податкового зобов'язання.

Відповідно до п. 172.7 ПКУ [9] якщо сторона договору купівлі-продажу (міни) землі юридична особа або фізична-особа підприємець, то вона буде податковим агентом платника щодо нарахування, утримання та сплати (перерахування) до бюджету податку з доходів фізичної особи, отриманих платником податку від такого продажу (обміну).

П. 172.1 ПКУ [9] передбачає звільнення від оподаткування доходу від продажу не частіше одного разу протягом звітного податкового року також земельної ділянки, що не перевищує норми безоплатної приватизації, визначеної ст. 121 ЗКУ [10] залежно від призначення, та за умови перебування такого майна у власності платника податку понад три роки. Умова щодо перебування такого майна у власності платника податку понад три роки не розповсюджується на майно, отримане ним у спадщину.

Аналогічну вимогу визначити держмити у розмірі 1% від суми договору (за умови, якщо вона не нижче експертної грошової оцінки ділянки), але не нижче 17 грн, - податківці встановили й щодо купівлі юридичною особою землі, що належить до державної або комунальної власності чи приватної власності іншої юридичної особи. При цьому контролери посилаються на пп. «д» п. 3 ст. 3 Декрету про держмити [11], в якому прописаний про розмір держмита за нотаріальне посвідчення інших оцінюваних умов.

У разі продажу ділянки державної чи комунальної власності (не у випадках, окреслених в ст. 121 ЗКУ [10]) продавцями виступають у межах своїх повноважень органи державної влади, Рада міністрів АР Крим чи органи місцевого самоврядування (ст. 122, ч. 1 ст. 127, ст. 128 ЗКУ [10]), а покупцями – фізичні і юридичні особи (зокрема, іноземні) та іноземні держави.

Покупці земель державної чи територіальної громади мають подати заяву до відповідного органу заяву (клопотання) з пакетом супровідних документів, передбачених ч. 2 ст. 128 ЗКУ [10]. Форму заяви не встановлено, але в ній слід зазначити місце розташування ділянки, її цільове призначення, розміри та площу, а так о ж згоду на укладення договору про оплату авансового внеску в рахунок оплати ціни земельної ділянки. За рахунок такого внеску, що не може бути більше 20% нормативної грошової оцінки ділянки, проведуть її експертну грошову оцінку. Суму авансового внеску зараховують до ціни продажу ділянки. Але в разі відмови покупця від укладення договору купівлі-продажу сума авансу не повертається. На розгляд владою такого клопотання відведено місяць. У разі позитивного результату відповідний орган ухвалить рішення про надання дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення ділянки (якщо такий проект відсутній) та/або про проведення її експертної грошової оцінки. Від останньої проведеної суб'єктам и оціночної діяльності залежить ціна ділянки. Якщо ж усе гаразд, то наступний етап — ухвалення Радою міністрів АР Крим, місцевою держадміністрацією чи місцевою радою рішення про продаж земельної ділянки, після чого й підписують договір купівлі-продажу. На підставі останнього право власності нового власника зареєструють.

У випадку купівлі землі в держави чи громади, то розрахуватися можна з розстроченням платежу за згодою сторін, але не більше ніж на п'ять років (ч. 9 ст. 128 ЗКУ [10]). Допоможе в цьому Порядок № 381 [12]. Згідно його 3 п. розстрочення платежу надають, у разі якщо:

- покупець сплатить протягом 30 календарних днів після нотаріального посвідчення договору купівлі-продажу не менш як 50% частини платежу, що зараховують до державного та місцевого бюджетів;
- буде встановлено заборону на продаж або інше відчуження покупцем земельної ділянки до повного розрахунку за договором купівлі-продажу.

Вищеописана процедура «інтерес -> заява -> погодження -> оцінка -> продаж» має місце, коли відповідна ділянка не підлягає продажу на конкурентних засадах (земельних торгах). Відповідні випадки перелічено в ч. 2 ст. 134 ЗКУ [10]. У решті випадків земельні ділянки державної чи комунальної власності (у т. ч. з розташованими на них об'єктами нерухомого майна державної або комунальної власності) обов'язково підлягають продажу окремими лотами на конкурентних засадах (земельних торгах). Земельні торги не проводять при наданні (передачі) земельних ділянок громадянам для сінокосіння й випасання худоби, для городництва, безоплатної передачі ділянок громадянам в межах норм безкоштовної приватизації.

2.3. Реалізація прав на землі сільськогосподарського призначення, земельні частки (паї)

Законодавством України передбачено право кожного члена недержавного с/г підприємства на земельну частку (пай), що являє собою оцінену в грошовому виразі та визначену в умовних кадастрових гектарах частину переданих у колективну власність сільськогосподарських угідь недержавного с/г підприємства, яка визначає рівновелику долю участі члена підприємства в земельному пайовому фонді господарства і може бути в установленому чинним законодавством порядку витребувана в натурі (на місцевості) у самостійну земельну ділянку.

Набути право на земельну частку (пай) в результаті паювання земель с/г підприємства, а також шляхом вступу до членів цього підприємства після розпаювання його земель можуть члени колективного с/г підприємства, с/г кооперативу, с/г акціонерного товариства, в т. ч. пенсіонери, які раніше працювали в ньому і залишаються членами зазначеного підприємства, кооперативу, товариства, а також новоприйняті члени колективного с/г підприємства, с/г кооперативу, с/г акціонерного товариства, землі яких розпайовані.

Актуальним питанням, щодо земельних часток (паїв) є розпорядження ними. Купити і продати зараз можна с/г землі лише для ведення особистого селянського господарства, індивідуального садівництва, підсобного сільського господарства, на решту с/г земель, зокрема на майже 28 мільйонів гектарів паїв, поширюється дія мораторію, запровадженого в 2001 р., який тимчасово забороняє продаж земель с/г призначення. Дане обмеження у розпорядженні землею забороняє українському народу реалізовувати свої конституційні права, створює незручності з тим, що власники паїв не можуть внести право на земельну ділянку до статутного капіталу господарських товариств, не можуть використовувати землю як заставу в банках, щоб взяти кредит.

Мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення, який запроваджувався як тимчасовий захід, в Україні подовжувався вже біля десятка разів. І кожного разу знаходилися «обґрунтовані» причини для такого рішення: відсутність земельного кадастру, згодом – поки кадастр не буде оцифровано; потім – поки не буде створено державний земельний банк; поки не буде розроблено, розглянуто й схвалено законопроект про обіг земель сільськогосподарського призначення тощо. Важливою причиною продовження заборони на продаж та відчуження сільськогосподарських земель аналітики називають відсутність в Україні інфраструктури для запровадження ринку сільськогосподарської землі. Однак, вважають експерти, мораторій паралізує ринок у 96 % сільськогосподарських земель. А за підрахунками Європейського

банку реконструкції та розвитку, закритий ринок землі знижує валовий внутрішній продукт держави на 56 млрд грн [13].

ЗКУ [10] п. 15 р. Х встановлює заборону на купівлю-продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної, комунальної та приватної власності. Окрім мораторію, ЗКУ [10] передбачає ще й обмеження кола покупців земель сільськогосподарського призначення. Згідно зі ст. 130 цього Кодексу ними можуть бути: громадяни України, які мають сільськогосподарську освіту або досвід роботи в сільському господарстві чи займаються веденням товарного сільгоспвиробництва, або юридичні особи України, установчими документами яких передбачено ведення сільгоспвиробництва.

В березні 2020 р. ВРУ проголосувала за Проект Закону про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення [14] у відповідності до якого з 1 липня 2021 р. має запрацювати ринок землі. Право придбання землі одразу після відкриття ринку отримують українці, з 2024 року – юридичні особи. Згідно нового закону, комунальні та державні землі не можна буде продавати - їх передадуть у розпорядження громад і вони зможуть лише здавати їх в оренду. На законодавчому рівні будуть введені граничні розміри володіння землею для фізичних осіб – до 100 га, для юридичних осіб з 2024 року – 10 тис. га. Даним законопроектом передбачається, що комунальні та державні землі не підлягатимуть продажу. Державні землі передадуть у розпорядження громад, які можуть здавати їх в оренду, але не продавати. Аналогічно ситуація буде відбуватись з тими землями, які залишаться у держави. Граничні розміри володіння землею для фізичних осіб будуть становити до 100 га, а для юридичних осіб (з 2024 року) -10 тис. га. Загальна площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності громадянина не зможе перевищувати 10000 га. Загальна площа земельних ділянок с/г призначення у власності юридичної особи (крім банків) не зможе перевищувати загальної площі земельних ділянок с/г призначення, які можуть

перебувати у власності усіх її учасників (членів, акціонерів), але не більше 10000 га. При цьому, якщо громадянину належить право власності на частку у статутному/складеному капіталі, у пайовому фонді юридичної особи або на лише окремі акції, паї, для цілей цієї статті вважається, що такому громадянину, крім земельних ділянок, що належать йому на праві власності, також належить право власності на земельні ділянки с/г призначення загальною площею, що дорівнює площі земельних ділянок с/г призначення у власності юридичної особи, учасником/членом/акціонером якої він є, помноженої на розмір частки такого громадянина, вираженої у відсотках, у статутному/кладеному капіталі, пайовому фонді цієї юридичної особи. Банки зможуть набувати право власності на земельні ділянки в порядку звернення стягнення на них як предмет застави. Такі земельні ділянки будуть відчужені банками на торгах протягом 2 років з дня набуття права власності. Юридичні особи, засновниками або кінцевими бенефіціарами яких є особи, які не є громадянами України, зможуть набувати право власності на землю с/г з дня та за умови схвалення цього на референдумі. Заборонятиметься право власності на земельні ділянки (навіть у випадку схвалення допуску іноземців на референдумі):

- юридичним особам, учасниками або бенефіціарами яких є іноземці на землі державної та комунальної власності, а також на землі, виділені власникам паїв, і які розташовані ближче 50 км від держкордону України (крім держкордону, який проходить морем);
- юридичним особам, учасниками або кінцевими бенефіціарами яких є громадяни Російської Федерації особам, які належали або належать до терористичних організацій;
- юридичним особам, учасниками або бенефіціарами яких є іноземні держави;
- юридичним особам, де неможливо встановити кінцевого бенефіціара;

- юридичним особам, бенефіціари яких зареєстровані в офшорних зонах;
- фізичним та юридичним особам, щодо яких застосовані санкції;
- юридичним особам, зареєстрованим у державах, включених до списку тих, які не співпрацюють у сфері протидії відмиванню доходів, одержаних злочинним шляхом.

Згідно Проект Закону про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення [14] з 1 липня 2021 р. Розрахунки, пов'язані зі сплатою ціни земельних ділянок, будуть проводитися у безготівковій формі, не допускатиметься набуття права власності за відплатними договорами у разі відсутності документів, які будуть підтверджувати джерела походження коштів або інших активів, за рахунок яких набуватиметься таке право.

Відповідно до ст. 13 ЗУ «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» [15] у разі якщо до 1 січня 2025 року власник невитребуваної земельної частки (паю) або його спадкоємець не оформить право власності на земельну ділянку, він вважається таким, що відмовився від одержання земельної ділянки.

Експерти Київської школи економіки О. Галиця та О. Нів'євський у 2019 р. провели дослідження, в якому намагалися розрахувати «чистий» вплив мораторію, зважаючи на множину факторів, які могли б позначатися на продуктивності в аграрній сфері економіки України. Отримані ними результати свідчать, що мораторій на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення зсунув аграрний сектор країни на значно нижчу траєкторію розвитку. Експерти констатують, що якби не мораторій, то у тільки у 2018 р. сільське господарство могло б згенерувати близько 35,8 млрд дол. замість фактичних 13,3 млрд дол. доданої вартості. Тобто тільки у 2018 р., за розрахунками експертів, ВВП України міг би бути на 22,5 млрд доларів або на

17 % більшим від фактичного рівня. Для порівняння – за усі роки співпраці з МВФ Україна отримала 32,5 млрд дол. То може це є альтернативна запозиченням МВФ? То чи така вже багата наша держава, щоб могла собі дозволити сплачувати таку ціну за мораторій на землю [13]?

17.11.2020 р. Держгеокадастр видав наказ №485 «Деякі питання передачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності до комунальної власності» [16], яким зобов'язав керівників головних управлінь Держгеокадастру в областях передати земельні ділянки с/г призначення державної власності у комунальну власність відповідно до ст. 117 ЗКУ з 17.11.2020 р. Земельні ділянки державної власності, право оренди яких виставляється на аукціон, будуть передані ОТГ після завершення аукціонів, після оприлюднення результатів торгів та укладання договорів із переможцями.

2.4. Постійне користування землею – власність без розпорядження

Відповідно до ч. 1 ст. 92 ЗКУ [10] гостійне користування можливе тільки щодо земель, яка перебувають в державній або комунальній власності. Тобто не доводиться навіть говорити про таке право щодо земельних ділянок приватної власності, власники яких можуть передавати їх у користування на умовах оренди чи позички. Постійне користування відрізняється тим, що для нього не встановлено ні строку ні певної межі.

Право постійного користування землею характеризується неможливістю розпоряджатися ділянкою, але при цьому містить можливість володіти і розпоряджатися земельною ділянкою. У решті ж питань постійний користувач - сам собі пан, чим вигідно відрізняється від орендаря. У випадку користування земельною ділянкою користувач не вважається власником відповідної ділянки. Таким власником буде вважатися держава чи територіальна громада, в ролі

повноваженого представника власника буде виступати орган державної влади чи місцевого самоврядування.

Використовувати землі на праві постійного користування можуть надаватися:

- юридичним особам, що належать до державної та комунальної власності (п. «а» ч. 2 ст. 92 ЗКУ [10]);

- релігійним організаціям України (за умови реєстрації їхніх статутів/положень) винятково для будівництва й обслуговування культових та інших будівель, необхідних для забезпечення їхньої діяльності;

- громадським організаціям інвалідів України, а також їхнім підприємствам, об'єднанням, установам та організаціям;

- публічним акціонерним товариствам залізничного транспорту загального користування; вищим навчальним закладам незалежно від форми їх власності;

- співвласникам багатоквартирного будинку для обслуговування їхнього будинку та забезпечення задоволення житлових, соціальних і побутових потреб власників (співвласників) і наймачів (орендарів) квартир і нежитлових приміщень, розташованих у ньому.

Ч. 7 ст. 17 Закону № 987 [17] передбачає, що надані релігійним організаціям ділянки заборонено використовувати для здійснення підприємницької діяльності.

Земельні ділянки на праві постійного користування цілком можуть мати також ті юридичні особи, яких не згадано в ст. 92 ЗКУ [10], які набули таке право в установлених раніше законодавством випадках станом на 01.01.02 р., наприклад, коли ділянку підприємству чи організації надали за радянських часів чи в перші роки незалежності України. У зв'язку із цим право постійного користування земельною ділянкою, набуте в установленому законом порядку до

зазначеної дати, не втрачається, згідно постанови Верховного Суду У країни від 26.09.11 р. у справі № 6-14цс11 [18]. Тим паче, що тодішня нормативна база гарантувала, що раніше видані державні акти на право постійного користування землею залишаються чинними та підлягають заміні в разі добровільного звернення громадян або юридичних осіб.

Надання земельних ділянок у постійне користування фізичним особам чинними нормами ЗКУ [10] не передбачено. Відповідно до ч. 4 ст. 13 Закону про фермерське господарство [19] громадяни України, які отримали в постійне користування або оренду земельні ділянки до 01.01.2002 р. для ведення фермерського господарства мають переважне право на придбання (викуп) земельних ділянок розміром до 100 га с/г угідь, в т. ч. до 50 га ріллі у власність з розстрочкою платежів до 20 р. Отримані фізичними особами до 01.01.02 р. акти про право постійного користування ділянками залишаються чинними і використання в такому разі відповідних ділянок правомірне, але відчужити чи передати в спадок зазначене право фізичні особи не можуть через відсутність дозволу в чинному законодавстві. Нині багато людей похилого віку впевнені, що постійне користування є довічним для них і членів їх сімей, хоча в дійсності це не так.

Підставою припинення права постійного користування може бути:

- добровільна відмова землекористувача від такого права;
- примусове припинення права внаслідок нецільового використання ділянки чи її забруднення понад допустимі норми;

Окрім того, ділянки, надані в постійне користування, можуть вилучити для суспільних та інших потреб за рішенням відповідного органу влади, щоправда, на це потрібна буде згода землекористувача. Якщо ж останній заперечує, то необхідно буде звертатись до суду.

Водночас право постійного користування не переривається, якщо змінюється власник ділянки (наприклад, коли ділянка переходить від держави до територіальної громади, чи навпаки). У такому разі новий власник просто набуває права та обов'язки власника земельної ділянки за правовідносинами постійного користування нею.

Відповідно до ч. 2 ст. 42 ЗКУ ділянки, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкова територія, що перебувають у спільній сумісній власності власників квартир і нежитлових приміщень у будинку, передають зазначеним співвласникам безоплатно у власність або постійне користування.

2.5. Узаконення самочинного будівництва

Самочинним будівництвом є це об'єкт, зведений самовільно отримання без дозвільної документації. До недавнього часу практика узаконення самовільного будівництва в Україні не мала перспективи легалізації. До недавнього часу для узаконення самочинного будівництва на практиці потрібно було провести дуже складну бюрократичну операцію. З квітня 2019 року в Україні почала діяти спрощена процедура узаконення об'єктів самовільного будівництва.

Відповідно до ст. 376 ЦКУ [2] самочинним вважається будівництво житлових будинків, будівель, споруд, іншого нерухомого майна у разі якщо вони збудовані, або ще будуються:

- на земельній ділянці, що не була відведена особі, яка здійснює будівництво;
- на земельній ділянці, яка не була відведена для цієї мети;
- без відповідного документа, який дає право виконувати будівельні роботи, чи належно затвердженого проекту;

- з істотним порушенням будівельних норм і правил.

В 2018 році на законодавчому рівні були прийняті поправки до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» [20], які ще називають «амністією на самочинне будівництво». Відповідно до цих поправок об'єкти несанкціонованого будівництва можна узаконити та привести у відповідність з нормами законодавства.

Об'єктами, на які поширюються дія вищенаведеної поправки є:

- об'єкти, які зведено на ділянці, які відповідають її цільовому призначенню, але не мають дозвільних документів;
- об'єкти, зведені в період з 05.08.1992 р. по 09.04.2015 р. (житлові приватні будинки та дачні житлові споруди, площа яких не перевищує 300 м²).
- об'єкти господарського призначення, зведені в зазначений період площею до 300 300 м².
- об'єкти с/г призначення, які були зведені до 12.03.2011 р.

Скористатись «амністією на самочинне будівництво» не зможуть особи, яким не належать земельна ділянка на якій знаходиться самочинна забудова або якщо власність на земельну ділянку оформлена частково.

Визначити точний термін закінчення будівництва досить тяжко, оскільки точну дату закінчення будівництва не можуть назвати навіть самі власники. Подібного роду невизначеність у законодавчих нормах дозволяє скористатися законодавчою амністією, щоб узаконити самочинне будівництво, практично всім українцям.

Щоб узаконити самовільно збудований об'єкт замовити технічне обстеження об'єкта нерухомості з виготовленням звіту, подати заяву до територіального органу ДАБК (Інспекції державного архітектурно-будівельного контролю), скласти і подати до органу державного архітектурно-будівельного

контролю декларацію про готовність об'єкта до експлуатації, надати завірені в установленому порядку копії документів, що засвідчують право власності або користування земельною ділянкою та надати в ДАБК завірену копію технічного паспорта об'єкта з відміткою про проведене технічне обстеження. Якщо пакет документів зібраний в повному обсязі протягом 10 днів після подачі документів заявник отримає рішення про введення об'єкта в експлуатацію. Після цього слід присвоїти поштової адреси об'єкту і зареєструвати майнове право на об'єкт нерухомості. Поштова адреса присвоюється в органах місцевого самоврядування, а майнові права оформлюються в державного реєстратора.

Легалізація самочинного будівництва в судовому порядку відбувається відповідно до п. 2 Постанови Пленуму Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 30.03.2012 № 6 «Про практику застосування судами статті 376 Цивільного кодексу України (про правовий режим самочинного будівництва)» [21] суди розглядають спори щодо самочинного будівництва про визнання права власності на самочинно збудоване нерухоме майно власником земельної ділянки та про визнання права власності на самочинно збудоване майно на земельній ділянці, що не була відведена особі, яка здійснила самочинне будівництво. У випадку легалізації самочинного будівництва в судовому порядку обов'язковою умовою є надання земельної ділянки у встановленому порядку особі під уже збудоване нерухоме майно. Надання земельної ділянки у встановленому порядку може здійснюватися шляхом її отримання у власність у межах норм безоплатної приватизації, або купівлі, у тому числі на конкурентних засадах, або у разі набуття права власності на підставі інших цивільно-правових угод (міни, ренти, дарування, спадкування тощо), або у разі отримання у спадок, або у випадку постійного користування, або шляхом укладення договору оренди/суперфіцію. В такому разі заява про визнання права власності на самочинне будівництво має бути подана до загального суду за місцем знаходження самочинно збудованого майна. При поданні позову про визнання права власності на самочинно збудоване нерухоме

майно власником земельної ділянки відповідачем по справі буде орган місцевого самоврядування. Позов про визнання права власності на самочинно збудоване нерухоме майно на чужій земельній ділянці може бути пред'явлено до органу державної влади або органу місцевого самоврядування та власника/користувача ділянки у випадку забудови на земельній ділянці, яка належить до державної чи комунальної власності. В такому позові має бути зазначено ким збудовано, або будується нерухоме майно, рік початку та закінчення будівництва, інформація про наявну документацію на земельну ділянку, на якій здійснювалось або здійснюється будівництво та її власників або користувачів), загальну площу самочинно збудованого нерухомого майна, його склад (кількість поверхів, кімнат, прибудов відповідно до даних технічного паспорту). Також в заяві необхідно зазначити, що будівництво об'єкта здійснювалось з додержання архітектурних, будівельних, санітарних, екологічних та інших норм і правил, за умови використання земельної ділянки за її цільовим призначенням якщо її цільове призначення не змінювалось і не порушує права інших осіб, що може бути підтверджено показаннями свідків.

2.6. Актуальні питання функціонування і діяльності землевпорядних органів та організацій, компетенцій органів виконавчої влади і місцевого самоврядування щодо земельних відносин

Сфера діяльності органів місцевого самоврядування з огляду на відсутність спеціального законодавчого закріплення порядку здійснення такими органами прав власника на природні ресурси від імені Українського народу є чи не найвразливішою у правовому відношенні сферою суспільних відносин. Це, зокрема, зумовлюється як відсутністю концептуального бачення ролі та місця самоврядних органів у державному управлінні, так і незавершеністю інституціалізації системи місцевого самоврядування в державі в цілому [22].

16 листопада 2020 року Кабінет Міністрів України прийняв постанову № 1118 «Питання функціонування територіальних органів Державної служби з питань геодезії, картографії та кадастру» [23], якою постановив ліквідувати як юридичні особи публічного права обласні територіальні органи Держгеокадастру. Фактично замість головних управлінь в області будуть просто управління в області, наприклад, замість «Головного управління Держгеокадастру у Рівненській області» буде «Управління Держгеокадастру у Рівненській області». Крім обіцяного зменшення штату працівників з 10 тисяч до менш ніж 4 тисяч працівників дана реорганізація більше нічого суттєвого не дає. Багато людей лишається заробітку, це профільні спеціалісти яких держава не може забезпечити роботою і яким треба буде перекваліфіковуватись. На мою думку, в Україні пора вже перестати перекладати обов'язки з одного управління на інше і навпаки, та перестати змінювати назви управлінь і організацій.

В м. Рівному червоні лінії були встановленні без врахування існуючої забудови і наразі не дають можливості користувачам земельних ділянок оформити на них правовстановлюючі документи належним чином. Хоча у тих власників, що оформили правовстановлюючі документи на землю раніше, коли дозволялось оформити право власності на земельні ділянки, що перебувають в межах червоних ліній, наразі оформлені документи на всю частину ділянки, а ті землекористувачі, які оформлюють документи зараз можуть ту частину ділянки, що виходить за межі червоних ліній взяти лише в оренду.

Часто при оформленні документів на землю вони не погоджуються через невідповідність вимогам планів зонування, через відсутність зонування території, застарілі генеральні плани. Іноді план зонування приймається без розробки проектів охоронних зон, як це, наприклад, було при прийнятті плану зонування м. Житомир.

Часто в населених пунктах відсутні генеральні плани та інша містобудівна документація і немає коштів на її виготовлення, а також на проведення нової

інвентаризації населених пунктів і складання актуальних карт ґрунтів, історико-архітектурних планів, відсутня інформація по інженерним мережам, що проходять в населених пунктах.

У жовтні 2012 року прийнятий Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо дерегуляції господарської діяльності з проведення робіт із землеустрою та землеоціночних робіт» [24]. Цим законом відмінено ліцензування робіт із землеустрою. Натомість, інженери-геодезисти і інженери-землевпорядники для здійснення своїх професійних обов'язків мають отримати у встановленому законом порядку сертифікати для здійснення певного переліку робіт. На практиці, даним законом планувалось зменшити корумпованість при отриманні ліцензій, але збільшилась кількість куплених сертифікатів. Більше того жінки, йдучи в декретну відпустку, здають свої сертифікати в «оренду» щоб мати додатковий заробіток, або ж взагалі дані сертифікати можуть бути використані без згоди власника з піддробкою підпису і імовірність того, що власник даного сертифікату про це дізнається невелика, а контроль з боку держави за процедурою проведення зйомки в наш час майже не здійснюється.

2.7. Вирішення питань межових спорів

Наявна в сільських радах землевпорядна документація не завжди містить всю необхідну інформацію для вирішення земельних питань. Не завжди за життя пенсіонери встигають оформити право власності на земельну ділянку, а коли з оформленням цих документів стикаються їх спадкоємці у них може виникнути багато труднощів з оформленням документів. У випадку оформлення земельних ділянок для городництва спадкоємці часто не знають де точно знаходиться ділянка і у випадку якщо немає зареєстрованих сусідніх ділянок, по яким можна було б ідентифікувати потрібну ділянку посеред поля досить тяжко. Ділянки, які з певних причин не обробляються починають обробляти сусідні власники

ділянок, внаслідок чого змінюються межі розораності ділянок і встановити фактичне місцерозташування ділянки, на яку люди хочуть оформити право власності, але не можуть показати де точні межі ділянки досить проблематично. Трапляються випадки коли в сільській раді дана інформація теж відсутня, а спадкоємець хоче якомога швидше оформити документи щоб швидше продати землю.

При оформленні документів на землю фактично складається така ситуація, що той хто оформлює документи останній має виправляти помилки тих, хто це робив до нього. Дуже часто межі паїв накладаються на межі інших земельних ділянок, землевпорядні організації які неякісно виконують свою роботу теж часто призводять до помилок в земельно-кадастровій інформації, які в майбутньому унеможливають можливість сусідніх землевласників оформити належними чином свої документи, до виправлення помилок, які були допущенні до цього. Іноді доводиться перереєстровувати цілі масиви земельних ділянок, щоб виправити дані помилки, а іноді і взагалі неможливо перереєструвати всі необхідні ділянки так, щоб це влаштувало всіх власників земельних ділянок, яких ці перереєстрації стосуються. При цьому виникає ще одна проблема – зареєструвати земельну ділянку з накладкою на іншу неможливо, процедури перереєстрації земельної ділянки не передбачає, необхідно розробляти і погоджувати технічну документацію щодо встановлення (відновлення) меж. Але постає актуальне питання хто за це має платити, якщо власники мають на руках документи на землю, власність на які їм має гарантувати держава, якщо власники фактично не винні в тому, що через чужі помилки ділянка зареєстрована неправильно. В деяких управліннях Держгеокадастру дану помилку можна було виправити «пересадженням» земельної ділянки, якщо при цьому в даній ділянці не змінюються ні лінійні проміри меж, ні площа. Довести вину розробників документації і зрозуміти на якому етапі виготовлення документів на землю і хто саме допустив помилку практично неможливо.

За наявною сьогодні практикою, інженер-землевпорядник, який апріорі правильно запроектував нову земельну ділянку, змушений шукати власника земельної ділянки, яка в земельно-кадастрових відомостях відображена неправильно, виконавця робіт, який допустив помилку, просити їх цю помилку виправити, або виправляти її власним коштом, чи за рахунок замовника. Іноді на практиці здійснити це неможливо. Власник неправильно відображеної земельної ділянки може не йти на співпрацю, або взагалі заперечувати проти виправлення помилки, аргументуючи тим що він на руках має документи, виготовленні згідно законодавства і держава має захищати його право на власність. В подібних випадках практика або відмови у внесенні до кадастру інформацію про земельну ділянку, яку необхідно зареєструвати і видати на неї правовстановлюючі документи (що фактично є протизаконним якщо документи зроблені відповідно до вимог чинного законодавства), або реєстрації земельних ділянок з накладкою (що є теж незаконним згідно чинного законодавства, адже при отримуючи документи на землю власник має подбати про винесення меж ділянки в натурі (на місцевості) і виявиться, що державні органи видали право власності на одну і ту ж землю більш ніж одному власнику і постане питання). На мою думку, громадяни, які вирішили зареєструвати свою ділянку пізніше сусіда виправляти зроблені раніше помилки своїм коштом не мають.

Проблемна ситуація з «накладками» земельних ділянок з'явилась ще в тому числі через те, що різні області України працюють в різних системах координат. Наприклад, Управління містобудування та архітектури виконавчого комітету Рівненської міської ради працює в системі координат м. Рівного, що була започаткована ще до часів незалежності України, а в місцевій системі координат Рівненської області УСК-2000 (МСК-56) та в державній системі координат УСК-2000, при цьому виконавці робіт зобов'язані подавати на перевірку результати робіт в трьох системах. Держгеокадастр м. Рівного і Рівненського району приймає на реєстрацію земельні ділянки в системі координат СК-63 1963 р. Хоча згідно на законодавчому рівні ще в 2016 р. році

наказом № 509 міністерства аграрної політики та продовольства України «Про затвердження Порядку використання Державної геодезичної референцної системи координат УСК-2000 при здійсненні робіт із землеустрою» [25] було затверджено, що Координатною основою при здійсненні робіт із землеустрою є Державна геодезична референцна система координат УСК-2000. Але ключі переходу недоступні виконавцям робіт, вони використовують максимально наближені ключі переходу між системами координат, намагаються їх вирахувати самі, використовують всі доступні в мережі інтернет можливості для перерахунку між системами координат. Але даний стан реалізації державної політики не дає змоги в повній мірі забезпечити конституційне право українського народу на землю.

2.8. Актуальні питання регулювання відносин оренди земельних ділянок

Укладення договору оренди земельної ділянки здійснюється:

- щодо земель приватної власності за згодою орендодавця та особи, яка вправі набувати право оренди на таку земельну ділянку;
- щодо земель державної або комунальної власності на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, або на підставі цивільно-правового договору чи в порядку спадкування.

Істотні умови договору оренди земельної ділянки:

- об'єкт оренди (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки);
- дата укладення та строк дії договору оренди;

– орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, способу та умов розрахунків, строків, порядку її внесення і перегляду, відповідальності за її несплату, а також інші умови, встановлені за домовленістю сторін.

Якщо договір не містить хоча б одну із зазначених істотних умов, у майбутньому він може бути визнаний неукладеним у судовому порядку.

У разі якщо договором оренди землі передбачено здійснення заходів, спрямованих на охорону та поліпшення об'єкта оренди, до договору додається угода щодо відшкодування орендарю витрат на такі заходи.

Земельна ділянка за договором оренди землі вважається переданою орендодавцем орендареві з моменту державної реєстрації права оренди в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Зміна умов договору оренди землі здійснюється за взаємною згодою сторін у письмовій формі шляхом укладення додаткової угоди. У разі недосягнення згоди щодо зміни умов договору оренди землі спір вирішується у судовому порядку.

Українські землі виснажуються внаслідок того, що орендарі не зацікавлені в довгостроковому збереженні врожайності ґрунту. Український агропромисловий комплекс спрямований на максимальний прибуток, який дуже часто супроводжується погіршенням стану ґрунтів. Часто фермери намагаються його досягти шляхом вирощування культур, які потребують мінімальних капіталовкладень, але характеризується високим рівнем виснаження землі під час вирощування таких культур, як, наприклад, ріпак, соя, і соняшник.

Іноді фермери, по прикладу інших держав намагаються збільшити прибутки від обробітку землі шляхом вирощування певних видів с/г культур, намагаючись по максимуму зменшити капіталовкладення які необхідно інвестувати. Наприклад, закордоном для вирощування полуниці напротязі всього року використовують теплиці, які за допомогою парникового ефекту підвищують температуру повітря при вирощуванні культур. Деякі ж українські фермери намагаються зекономити на парниках, не будуючи теплиці, які від дощу

можна було б накрити плівкою, щоб дощова вода стікала між теплими, а розганяючи дощові хмари спеціальними градобійними установками. Деякі агрофірми, щоб запобігти втратам врожаїв вдаються до розбивання градових хмар, щоб не допустити хмари на свою територію, оберігаючи врожай, нехтуючи тим, що сусідні поля і городи страждають від посухи. Такі агрофірми зрошують свої плантації і нехтують правами інших. В основному такі градобійні технології використовують при вирощуванні полуниці і помідорів. Представники фірми, що поставляють техніку для розстрілу хмар заявляють, що жодних дозволів їхня діяльність не потребує. Фермери ж заявляють, що ціляться лише у хмари, що несуть град, а розбиті крижинки до землі долітають дощем. Місцеві ж жителі запевняють, що дощу з розстріляних хмар ніколи не бачили. Нажаль звернення до чиновників та поліції по даним питанням лишають проблеми без відповідей.

Однією з поширених форм використання земель для сільськогосподарського виробництва є використання земель за договорами оренди невитребуваних (нерозділених) паїв. В такому випадку договір оренди невитребуваного паю припиниться автоматично після оформлення права власності на нього пайовиком або його спадкоємцем. Не змінилася ситуація і після внесення змін ЗУ № 2498-VIII [26], який набрав чинності 01.01.2019 р. у відповідності до якого передавати в оренду незатребувані землі стало можливим тільки після формування земельної ділянки. Законом «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству» [27], що набув чинності 16.01.2020 р., було уточнено, що договори оренди невитребуваних земельних ділянок припиняють свою дію з моменту реєстрації права власності на таку ділянку. Даним законом були внесені додаткові зміни в чинне законодавство. В ст. 13 закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» [15], було внесено положення про те, що якщо до 01.01.2025 р. власник незатребуваної земельної частки (паю) не оформив на себе право власності на відповідну земельну ділянку, то після формування такої ділянки та ухвалення рішення

судом вона переходить у власність відповідного органу місцевого самоврядування як безхазяйна. Це тим, що такі землі до сьогодні числяться в комунальній власності і органи місцевого самоврядування, а раніше і районні адміністрації передавали їх в оренду не як власники і без реєстрації такого права за собою. В разі розірвання договору оренди невитребуваних земель (паїв) орендар матиме право зібрати посіяний урожай з компенсацією новому власнику вартості оренди за необхідний для цього період часу.

Згідно чинного законодавства власник землі не має права розривати, або припиняти договір оренди землі за власним волевиявленням, а зобов'язаний віддати землю в оренду строком не менше ніж на 7 років. Це норма права, яка порушує конституційні норми, суперечить суспільним і економічним інтересам. Ситуація, при якій відсутнє врегулювання законом суспільних відносин, в яких порушуються конституційні права і свободи громадян є антиконституційною і негайно повинна бути врегульована законом.

Суб'єктом права власності на землю може бути тільки народ України. Українці, які є власниками української землі є уособленням народу України в здійсненні прав на українську землю.

Встановлення обов'язкових строків оренди землі, відсутність у власника землі права розривати (припиняти) договір оренди, відсутність (обмеження) можливості самостійного господарювання на власні землі є порушенням конституційних прав і свобод громадянина України та обмеженням у здійсненні права власності на землю її власником.

Відповідно до ст. 19 закону «Про оренду землі» строк дії договору оренди землі визначається за згодою сторін, але не може бути меншим, як 7 років (Зміни внесено законом 191-VIII від 12.02.2015) . Це пряме порушення здійснення прав на земельну ділянку її власником в неконституційний спосіб. Неконституційною нормою громадянина зобов'язали проти її волі, а значить, в обмеження її свободи, виконати дії в інтересах іншої особи й проти своїх інтересів. Ця норма

повинна бути визнана неконституційною, і це є підставою для припинення дії договорів оренди землі, які були укладені після прийняття цієї неконституційної норми.

Метою розпаювання (приватизації) колгоспів було те, що земля мала б отримати свого персоналізованого власника, який в об'єднанні з іншими власниками буде працювати на землі більш продуктивно. Держава не підтримала нових власників землі, не лише проінформувала про їх конституційні права й можливості, не забезпечила фінансову й організаційну підтримку самостійного господарювання, а, можна сказати, примусила до оренди, і вже орендарі почали прописувати в законах всі умови земельних відносин під себе.

Землі сільськогосподарського призначення є первинним засобом виробництва, основою економіки та безпеки країни, які повинні забезпечувати необхідні та достатні потреби власників землі, українського народу, українського суспільства та держави України. Сьогодні, як засіб виробництва, земля забезпечує виключно обмежену групу осіб, що не відповідає конституційним нормам і це повинно бути припинено.

2.9. Актуальні питання землевпорядної освіти, яка є основою забезпечення прав народу на землю в майбутньому

Сучасна молодь, яка має доступ до глобальних інформаційних мереж, може без зайвих зусиль розрізнити надання справді актуальних знань та догматичну симуляцію освітнього процесу. Вже сьогодні очевидно, що економіка майбутнього не потребуватиме нинішньої кількості геодезистів, картографів, фотограмметристів та топографів, адже їх робочі місця «вкрадуть» роботизовані та безпілотні системи ДЗЗ, програмне забезпечення із технологіями штучного інтелекту. Технології точного позиціонування на основі супутникових радіонавігаційних систем матимуть ще більш масове застосування у

промисловості та побуті, аніж зараз, проте вони не потребуватимуть від користувачів наявності спеціальної освіти або проведення тривалих та трудозатратних інженерних вишукувань.

«Сучасний український землеустрій» переважно являє собою комбінацію доволі архаїчних правил та беззмістовних, корупційних бюрократичних процедур, які супроводжують оформлення прав на земельні ділянки, і, відверто кажучи, взагалі нецікаві закордонним фахівцям чи іноземному студенту. На жаль, найбільш затребувана функція землевпорядника в Україні — це зовсім не високотехнологічні інженерні роботи та інтелектуальне проектування, а банальне «комерційне посередництво» між особами, які прагнуть отримати права на земельні ділянки, та корумпованими чиновниками різноманітних дозвільних та розпорядчих органів і служб, без «доброї волі» яких навіть найякісніша землевпорядна документація ніколи не буде реалізована. При цьому практика показує, що для того, аби освоїти складання примітивної землевпорядної документації на задовільному рівні нині достатньо 2–3 тижнів інтенсивного практичного навчання, але не п'яти з половиною років, проведених в університеті. Приміром, значна частина кадастрових реєстраторів в Україні є юристами за освітою, але це жодним чином не перешкоджає їм виконувати реєстраційні функції та успішно користуватися геоінформаційною системою земельного кадастру.

Очевидно, що більшість випускників вітчизняних землевпорядних ВНЗ, взагалі не братимуть участь у складанні землевпорядної документації, адже земельна реформа в Україні практично завершена, а кількість робочих місць у галузі доволі обмежена і надалі скорочуватиметься. Якщо ж український фахівець захоче працювати інженером-землевпорядником за кордоном, то він із цікавістю дізнається, що у більшості розвинених країн землеустрою «у вітчизняному розумінні» немає взагалі, а одержані в Україні професійні навички, у переважній більшості випадків, нікому не будуть потрібні на глобальному рівні.

«Робота по-спеціальності» для більшості майбутніх випускників землевпорядних ВНЗ — це, у кращому випадку, широкий спектр проектів, що пов'язані з обробкою геопросторових даних або обслуговуванням ринку нерухомості. При цьому «національні кордони» на ринку праці чимдалі зникатимуть, а глобалізація, безумовно, «добереться» і до землеустрою.

Найближчим часом топографо-геодезичну діяльність, земельно-кадастрову діяльність та територіальне планування очікують різкі зміни, головні ознаки яких можна спостерігати вже сьогодні. Світова ринкова економіка потребує високотехнологічних, дешевих та швидких інженерних рішень, які зможуть надати належним чином лише підготовлені фахівці з критичним мисленням, відповідними знаннями, відповідними практичними та теоретичними навичками. Навчальним закладам необхідно буде адаптуватися до потреб національного та глобального ринку праці, пропонуючи навчальні програми, які базуватимуться на передових технологіях та найкращих галузевих практиках.

2.10. Актуальні питання щодо норм безкоштовної приватизації земельних ділянок

Ст.121 ЗКУ [10] передбачено, що громадяни України мають право на безоплатну передачу земельних ділянок із земель державної або комунальної власності в таких розмірах:

- для ведення особистого селянського господарства — не більше 2,0 гектара;
- для ведення садівництва — не більше 0,12 гектара;
- для 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;

- для індивідуального дачного будівництва – не більше 0,10 гектара;
- для будівництва індивідуальних гаражів – не більше 0,01 гектара.

Приватизувати можна кожен вид ділянки тільки один раз.

Так, ст. 122 ЗКУ [10] чітко визначає повноваження органів щодо передачі земельних ділянок у власність: сільські ради, міські ради мають право надавати земельні ділянки у власність для всіх потреб у межах населених пунктів, районні державні адміністрації – для дачного будівництва за межами населених пунктів, Держгеокадастр – землі с/г призначення для всіх потреб за межами населених пунктів.

Процедура отримання ділянки у власність передбачає наступну процедуру оформлення прав на землю:

- Пошук вільної земельної ділянки, який можна здійснити за допомогою Публічної кадастрової карти, обравши населений пункт та вільну земельну ділянку зацікавить. На ПКК всі зайняті земельні ділянки виділені синім кольором. Інші ділянки, не виділені кольором, можуть бути вільними, або наразі про них не внесені відомості до Державного земельного кадастру.

- Подання до відповідного органу сільської, міської ради, райдержадміністрації тощо клопотання (заяви) з зазначенням цільового призначення земельної ділянки, її орієнтовних розмірів (відповідно від цільового призначення). До клопотання необхідно додати графічні матеріали, на яких зазначено бажане місце розташування земельної ділянки. Зробити їх можна самостійно, зайшовши публічну кадастрову карту і виділивши маркером ділянку в потрібному місці.

- Далі відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування розглядає клопотання у місячний строк і дає дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або надає мотивовану відмову у його наданні.

У разі отримання відмови, варто звернутись із запитом про надання публічної інформації щодо цієї конкретної земельної ділянки, яка, можливо, вже перебуває на стадії реєстрації іншою особою, абощо. Якщо обрана ділянка виявиться зайнятою, варто розпочати таку ж процедуру щодо іншої земельної ділянки, яка на публічній кадастровій карті вільна.

Якщо ж впродовж 30-денного терміну не буде отримано жодної відповіді, вступає в силу принцип мовчазної згоди. Зокрема, у ст. 118 ЗКУ [10] йдеться, у разі якщо у місячний строк з дня реєстрації клопотання орган не надав дозволу на розроблення проекту землеустрою або мотивовану відмову у його наданні, то зацікавлена особа у місячний строк з дня закінчення зазначеного строку має право замовити розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки без надання такого дозволу, про що письмово повідомляє орган місцевого самоврядування. До письмового повідомлення додається договір на виконання робіт із землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

- Після отримання згоди від органів місцевого самоврядування, або «мовчазної згоди розробляється проект землеустрою, що передбачає звернення до землевпорядної організації. При укладенні договору із землевпорядною організацією в ньому передбачається вартість послуг та строки виконання робіт.

- Згідно із ст. 186-1 ЗКУ [10], проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок усіх категорій та форм власності підлягає обов'язковому погодженню з територіальним органом центрального органу виконавчої влади, що здійснює реалізацію державної політики у сфері земельних відносин. Замовник землевпорядної документації може самостійно подати проект землеустрою на погодження в управління Держгеокадастру, або це може здійснити землевпорядна організація, про що домовляються на етапі укладання договору.

- Після узгодження проекту землеустрою з Держгеокадастром, узгоджений проект землеустрою потрібно передається до органів місцевого самоврядування

із супроводжуючим листом, в якому вказується, що подається оригінал проекту землеустрою з клопотанням про його затвердження. Суть цього затвердження полягає в тому, щоб орган, який передає земельну ділянку, переконався, що заява подавалась на цю земельну ділянку, проект і узгодження зроблені теж на цю ділянку.

- Реєстрація земельної ділянки в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно – заключний етап отримання земельної ділянки у власність.

Висновки до розділу 2

На жаль, зміни в земельному законодавстві, які мають сприяти захисту земель та прав власників і користувачів земельних ділянок, часто зводяться до зміни повноважень міністерств, назви організацій і не дуже сприяють захисту земель і відновленню їх родючості. Фермери, що займаються обробітком земель основною своєю метою бачать надврожаї та надприбутки і часто забувають про охорону ґрунтів та дотримання режиму сівозмін.

Важливим питанням, яке потребує нагального вирішення є з'ясування обставин використання градобійних установок та дослідження їх безпечності для екології.

РОЗДІЛ 3 ЗАПРОЕКТОВАНІ ЗМІНИ У ПРОЦЕС ЗДІЙСНЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕФОРМ ЩОДО РЕАЛІЗАЦІЇ КОНСТИТУЦІЙНИХ ПРАВ УКРАЇНСЬКОГО НАРОДУ НА ЗЕМЛЮ

3.1. Запроектовані зміни в процес законодавчого і нормативного забезпечення конституційних прав українського народу на землю

Законодавство України у сфері земельних відносин зазнавало чимало значних змін, в тому числі і відносно документів, що посвідчують право власності на землю.

Останнім часом земельне законодавство в Україні зазнає кардинальних змін і ще більших змін воно потребує. Фізичні і юридичні особи часто мають справу з землею: володіють нею, користуються, обробляють, обліковують, відчужують, сплачують за неї податки, але часто не в змозі оперативно прослідкувати зміни в даній сфері законодавстві, щоб застосувати їх в конкретній життєвій ситуації. Що говорити про звичайних людей, коли навіть адвокати в своїй практиці часто звертаються за порадами в землевпорядні організації, щоб проконсультуватись з приводу вирішення тієї чи іншої ситуації, щодо реалізації прав на землю.

Зміни до земельного законодавства відбуваються досить часто, тому пересічному громадянину в них зорієнтуватись дуже важко. Тому, на мою думку, земельне законодавство потребує систематизації методом «від загального до часткового» з розміщенням даної інформації законодавчому інтернет-ресурсі, в такому вигляді щоб на сайті законодавства при послідовному розгортанні необхідної тематики швидко можна було знайти необхідну інформацію. Наразі ж частина законодавчих нормативно-правових актів знаходиться на сайті Верховної Ради України, частина на веб-порталі органів виконавчої влади

України, частина на сайті Держгеокадастру, деякі треба шукати на сайтах на яких і комп'ютерні віруси можна заразом знайти, деякі взагалі колекціонуються працівниками землевпорядної сфери, потай від колег, щоб працівник виглядав більш кваліфікованим ніж інші. Це призводить до різного трактування законодавства, до того що в різних областях України складається свій підхід до вирішення певних питань.

Відносини власності на землю потребують застосування комплексного підходу до вибору та застосування правових норм, методів, принципів регулювання відносин власності на землю з метою забезпечення балансу суспільних і приватних інтересів при здійсненні реалізації права власності на землю Українського народу.

В ст. 41 Конституції [1] зазначено, що використання власності не може суперечити інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію і природні якості землі. В той в Україні відсутній своєчасний контроль за використанням земель, що призводить до проблем спричинених неправильним використанням орендованої землі, використанням земель не за цільовим призначенням, недотриманням порядку сівозмін, вирощуванням рослин на одному місці до повного виснаження ґрунту.

З боку держави контроль за використанням та охороною земель усіх категорій та форм власності здійснює Держсільгоспінспекція України, а за дотриманням вимог про охорону земель - Держекоінспекція України.

До повноважень першої належить, зокрема, контроль за:

- додержанням органами влади, юридичними та фізичними особами вимог та порядку набуття й реалізації права на землю;
- виконанням вимог щодо використання земельних ділянок за цільовим призначенням;

— додержанням вимог земельного законодавства в процесі укладання цивільно-правових угод, передачі у власність, надання в користування, у тому числі в оренду, вилучення (викупу) землі.

Своєю чергою, Держекоінспекція тримає під контролем:

- додержання вимог про охорону земель;

- виконання екологічних вимог при наданні;

у власність і користування, у тому числі в оренду, земельних ділянок;

- додержання екологічних нормативів із питань використання та охорони земель.

Відміна монополії держави на землю та перехід на ринкові відносини потребують радикального вирішення проблеми раціонального використання та охорони земель.

Недостатньо ефективна земельна політика призводить до недовіри українського народу до влади, може скомпрометувати саму ідею земельної реформи та призвести до негативних наслідків, що можуть стати причиною втрати іміджу України, як правової держави, на міжнародній арені.

Внаслідок проведеної земельної реформи скоротилися площі державних сільськогосподарських підприємств.

Вирішення питання гарантування власності на землю українського народу спрямоване на формування правового механізму для забезпечення права власності на землю українського народу можливе шляхом безпосереднього здійснення такого права на всеукраїнському референдумі та опосередковано через Верховну Раду України та інші органи державної влади або місцевого самоврядування в межах, визначених Конституцією України.

Український народ хоче покращень життя, покращень захисту своїх прав в тому числі і у галузі земельних відносин, але не завжди правильно може зрозуміти яким саме чином може реалізувати свої права та яких саме змін потребує законодавство. Фактично, Український народ може добитися змін в законодавстві і його реалізації шляхом референдуму і під час виборів представників влади, що захищатимуть його інтереси, але часто люди йдуть до влади не для захисту народних інтересів, а для захисту своїх власних, реалізації власних амбіцій і інтересів, тому звичайним людям для захисту своїх прав лишається лише влаштовувати мітинги і протести в разі, якщо інші можливості захистити свої законні права відсутні.

Реалізація владних повноважень в сфері земельних відносин в першу чергу, на Верховну Раду України, яка, представляє Український народ та встановлює правовий режим усіх категорій земель, а також на органи виконавчої влади чи місцевого самоврядування.

Ігнорування актуальних соціальних питань, таких як, наприклад, відносини власності на землю може призвести до того, що діючі правові норми будуть нічим іншим, як юридичними механізмами узурпації влади для вирішення питань в інтересах певних осіб.

На законодавчому рівні потребує закріплення норми Конституції України щодо права кожного громадянина користуватися землею як природним об'єктом права власності народу.

На мою думку, громадяни, які вирішили зареєструвати свою ділянку пізніше сусіда виправляти зроблені раніше помилки своїм коштом не мають. Необхідно створити певний фонд, який би фінансувався з бюджету і перекрив витрати на виготовлення даної документації та вирішення подібних ситуацій і потрібно створити державну структуру, яка б неупереджено досліджувала і з'ясовувала б через кого виникла дана проблемна ситуація, хто саме допустив помилку і за їх кошт б відшкодовувала виправлення помилки.

Для припинення цієї практики, Держгеокадастром наразі підготовлено лист з роз'ясненнями [28], в якому звернули увагу державних кадастрових реєстраторів на те, що, згідно з чинним законодавством, наявність «накладки» не є достатньою підставою для відмови у державній реєстрації земельної ділянки. Якщо земельна ділянка сформована правильно – вона повинна бути внесена до кадастру, незважаючи на наявність «накладки». Окрім даного листа, законодавчої дії реєстратора в даному ніяк не підтверджуються. Але дана практика спричинить ще більші проблеми, які спричинить видача державою правовстановлюючих документів на одну й ту саму землю різним власникам, кожен з яких зможе в майбутньому вважати дану спірну частину межі з «накладкою» своєю і буде правим, бо має чинні правовстановлюючі документи, що загрожує іміджу держави на міжнародній арені та позовами, щодо порушення гарантування державою конституційних прав на землю. Проблема виникнення «накладок» є дуже складною і потребує для свого вирішення потребує великих зусиль та перегляду цілої низки положень чинного законодавства. Поки в законодавстві відсутня чітко прописана норма як необхідно діяти в подібній ситуації будь-які подібні роз'яснення не діятимуть на практиці, бо хто з посадовців схоче брати на себе відповідальність, за вчинення завідомо незаконних дій, які в майбутньому можуть бути оскаржені в суді. Фактично дане роз'яснення Держгеокадастру призведе до того, що кадастрові реєстратори будуть в ручному режимі вирішувати дер реєструвати ділянки з «накладками», а де – ні, що призведе лише до збільшення корупційних ризиків.

Необхідно також вимагати на законодавчому рівні забезпечення конституційних прав громадянин-власників землі вільно розпоряджатися землею, головними серед яких є право розривати (припиняти) договори оренди землі за власним волевиявленням, право й гарантування можливостей самостійного господарювання на власній землі. В поєднанні положення ст. 3, 4, 13, 14, 24, 41, 43 Конституції [1] означають, що здійснення права власності на землю громадянином-власником землі не може бути обмежено, що громадянин-

власник землі повинен самотійно господарювати на своїй землі одноосібно чи через участь у суспільних об'єднаннях з таким ж власниками землі, що держава в особі органів державної влади зобов'язана забезпечити громадянам-власникам землі можливості здійснення права власності на землю, а саме забезпечити самотійне господарювання на землі одноосібно чи через участь в суспільних об'єднаннях з таким ж власниками землі, що будь-який процес, який не відповідає суспільним інтересам та не відповідає соціальній спрямованості економіки, повинен бути припинений відповідними законами чи змінами до законів.

3.2. Запроектовані зміни в процес реалізації земельного законодавства щодо реалізації конституційних прав українського народу на землю

В Конституції України визначено, що Україна є правовою державою. Але і земельній сфері нормативи права, нажаль, можуть трактуватись по різному, в залежності від волі бажання людини яка їх трактує. Це не сприяє правильному застосуванню законів, навіть дезорганізує практику.

З часів набуття України незалежності органи земельних ресурсів під різними приводами зазнавали неодноразових реорганізацій. І протягом всього цього періоду спостерігалася незмінна тенденція до розширення та зміцнення управлінської вертикалі, створення розгалуженої мережі власних територіальних органів, інституційне закріплення адміністративного впливу на процеси набуття і реалізації прав на землю на рівні законодавства, реалізацію масштабних проектів міжнародної технічної допомоги тощо. Із формально сервісного відомства, яке б мало опікуватися технічними питаннями ведення кадастрового обліку, організації топографо-геодезичних робіт загальнодержавного значення, ведення фонду землевпорядної документації тощо, органи земельних ресурсів поступово перетворилися на потужну вертикально-інтегровану "державну корпорацію", що починає агресивно

відстоювати та лобіювати власні відомчі інтереси на всіх рівнях державного управління, ефективно конвертує владні повноваження у політичний та економічний вплив, відіграє ключову роль у перерозподілі та наданні доступу державних та комунальних земель тощо.

Дуже важливо щоб законодавчі норми існували не лише на папері, а й виконувались, тому перед сучасним земельним законодавством постає завдання в першу чергу продумати і систематизувати законодавство даної сфери таким чином, щоб воно максимально забезпечувало потребу забезпечення прав українського народу на землю, а в другу чергу покращити контроль за дотриманням земельного законодавства.

Висновки до розділу 3

Зі збільшенням кількості осіб, що оформили право власності, або користування на землю збільшується і кількість учасників земельних відносин і з'являється необхідність вирішення актуальних проблем, пов'язаних з різними формами власності та господарювання, розвитком ринку земель, умов оренди, застави, податків на землю, нагальною стає необхідність реформування законодавчої та нормативної бази земельного законодавства, забезпечення правових, економічних та організаційних механізмів регулювання земельних відносин з врахуванням історичних, культурних, національних особливостей українського народу і державних інтересів.

На мою думку, в разі відмови покупця земельної ділянки державної чи територіальної громади від купівлі ділянки йому все ж необхідно повертати суму авансового внеску бо купівля-продаж земельних ділянок має відбуватись на чесних і прозорих умовах.

ВИСНОВКИ

Із прийняттям 16 липня 1990 р. Декларації про державний суверенітет України та з прийняттям 3 серпня 1990 р. ЗУ «Про економічну самостійність Української РСР» почався перехід від монополії державної власності на землю до трансформації земельних відносин на конституційних засадах здійснення права власності на землю Українського народу.

Конституцією земля проголошується не лише об'єктом права власності українського народу, а й національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави, однак на даний час в Україні недостатньо уваги приділяється проблемам охорони земель. На мою думку, в ст. 13 Конституції України [1] крім об'єктів права власності українського народу на землю доцільно передбачити також яким шляхом ці права можна реалізувати. Доцільно було б вирішувати дані питання шляхом проведення всеукраїнського референдуму. Наприклад, в Швейцарії референдуми проводяться, як правило, раз в квартал. Референдум дасть змогу вирішити практично будь-яке питання шляхом громадського голосування, максимально враховуючи настрої українського народу.

Враховуючи потребу в покращенні земельного законодавства і перспективи входження України до Європейського Союзу та дотримання стандартів і вимог щодо формування, ведення та питання оприлюднення даних земельного кадастру набуває актуальності.

Хоча на законодавчому рівні земельне законодавство прописане в багатьох законах і нормативно-правових актах, все ж воно потребує змін, які диктуються викликами сьогодення. Конституційна норма про власність українського народу на землю не знаходить реалізації в тій політичній ситуації, яка склалась зараз в країні. Звичайні громадяни, які не мають профільної землевпорядної освіти не в змозі самостійно розібратись в законодавчих і нормативних змінах в земельній сфері.

В ході виконання даної кваліфікаційної роботи, я дійшла до висновку, що для вдосконалення земельного законодавства для забезпечення конституційних прав українського народу доцільно буде затвердити на законодавчому рівні таку державну цільову програму розвитку земельної реформи в Україні на найближчі роки, яка передбачатиме:

1. Вдосконалення функціонування ринку землі. Інформація про земельні ділянки, які виставляються на продаж має відображатись на ПКК. Необхідно на законодавчому рівні узаконити використання землі у якості застави для одержання товаровиробниками кредитних коштів для розвитку виробництва.

2. Вдосконалити законодавчу базу щодо здійснення державного контролю за використанням і охороною земель.

2. Розробити законодавчу базу для застосування штрафних санкцій при недотриманні режиму використання земель, недотриманні сівозмін, використанні земель не за цільовим призначенням і відчуження земельних ділянок у власників і користувачів які неодноразово вдаються до порушення земельного законодавства.

3. Розробку основних принципів публічного регулювання земельних відносин з метою забезпечення балансу між інтересами громадян, юридичних осіб, територіальних громад, держави і народу.

Змін потребують норми законодавства щодо купівлі земельних ділянок державної чи територіальної громади, щоб на законодавчому рівні було передбачено, що у разі відмови потенційного покупця від купівлі ділянки йому повертали суму авансового внеску бо купівля-продаж земельних ділянок має відбуватись на чесних і прозорих умовах.

При підготовці кваліфікованих кадрів у сфері землевпорядкування навчальні програми мають все більше орієнтуватись на світову ринкову економіку, яка потребує високотехнологічних, дешевих та швидких інженерних

рішень, які зможуть надати належним чином лише підготовлені фахівці з критичним мисленням, відповідними знаннями, відповідними практичними та теоретичними навичками.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Конституція України : Закон від 28.06.1996 № 254к/96-ВР // База даних «Законодавство України» / ВР України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text> (дата звернення: 04.12.2020).
2. Цивільний кодекс України : Закон від 16.01.2003 № 435-IV // База даних «Законодавство України» / ВР України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення: 04.12.2020).
3. Костяшкін І. О. Окремі аспекти реалізації права власності на землю українського народу // Університетські наукові записки : електрон. наук. фахове вид. 2017. № 63, URL: <http://univer.km.ua/visnyk/1657.pdf> (дата звернення: 04.12.2020)
4. Про Державний земельний кадастр : Закон від 07.07.2011 № 3613-VI // База даних «Законодавство України» / ВР України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text> (дата звернення: 04.12.2020).
5. Про затвердження Інструкції з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500 (ГКНТА-2.04-02-98) : Наказ від 09.05.1998 № з0393-98 // База даних «Законодавство України» / ВР України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0393-98#Text> (дата звернення: 04.12.2020).
6. Про затвердження Порядку охорони геодезичних пунктів : Постанова від 08.11.2020 № 836-2017-п // База даних «Законодавство України» / ВР України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/836-2017-%D0%BF#Text> (дата звернення: 04.12.2020).
7. Про форми державних актів на право володіння або користування землею і Положення про порядок надання і вилучення земельних ділянок кадастр : Постанова від 27.03.1991 № 889-XII// База даних «Законодавство України» / ВР України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/889-12#Text> (дата звернення: 04.12.2020).

8. Земельний кодекс Української РСР : Закон від 08.07.1970 № 2874а-07 // База даних «Законодавство України» / ВР України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2874%D0%B0-07#Text> (дата звернення: 04.12.2020).
9. Податковий кодекс України : Закон від 02.12.2010 № 2755-VI // База даних «Законодавство України» / ВР України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text> (дата звернення: 04.12.2020).
10. Земельний кодекс України : Закон від 25.10.2001 № 2768-III // База даних «Законодавство України» / ВР України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення: 04.12.2020).
11. Про державне мито : Декрет від 21.01.1993 №1-93 // База даних «Законодавство України» / ВР України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/7-93#Text> (дата звернення: 04.12.2020).
12. Про затвердження Порядку розрахунку діапазону цін (рентабельності) та медіани такого діапазону для цілей трансфертного ціноутворення : Постанова від 04.06.2015 № 381-2015-п // База даних «Законодавство України» / ВР України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/381-2015-%D0%BF#Text> (дата звернення: 04.12.2020).
13. Закірова С. Мораторій на продаж землі: продовжити не можна скасувати // Громадська думка про правотворення : електрон. наук. фахове вид. 2020. № 3 (188), URL: <http://nbuviap.gov.ua/images/dumka/2020/3.pdf> (дата звернення: 04.12.2020).
14. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення : Закон від 31.03.2020 № 254к/96-ВР // База даних «Законодавство України» / ВР України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-IX#Text> (дата звернення: 04.12.2020).
15. Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв) : Закон від 05.06.2003 № 899-IV // База даних

«Законодавство України» / ВР України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/899-15#Text> (дата звернення: 04.12.2020).

16. Деякі питання передачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності до комунальної власності : Наказ від 17.11.2020 № 485 // База даних «Законодавство України» / ВР України. URL: <https://land.gov.ua/info/nakaz-derzhheokadastru-vid-17-11-2020-485-deiaki-pytannia-peredachi-zemelnykh-dilianok-silskohospodarskoho-pryznachennia-derzhavnoi-vlasnosti-do-komunalnoi-vlasnosti/> (дата звернення: 04.12.2020)

17. Про свободу совісті та релігійні організації : Закон від 23.04.1991 № 987-XII // База даних «Законодавство України» / ВР України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/987-12#Text> (дата звернення: 04.12.2020).

18. Щодо обов'язкових для усіх судів України правових позицій // База даних «Законодавство України» / ВР України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/n0007740-11#Text> (дата звернення: 0.12.2011).

19. Про фермерське господарство : Закон від 19.06.2003 № 973-IV // База даних «Законодавство України» / ВР України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/973-15#Text> (дата звернення: 04.12.2020).

20. Про регулювання містобудівної діяльності : Закон від 17.02.2011 № 3038-VI // База даних «Законодавство України» / ВР України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text> (дата звернення: 04.12.2020).

21. Про практику застосування судами статті 376 Цивільного кодексу України (про правовий режим самочинного будівництва) : Закон від 30.03.2012 № v0006740-12 // База даних «Законодавство України» / ВР України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0006740-12#Text> (дата звернення: 04.12.2020).

22. Перчеклій І. М. Право власності українського народу на природні ресурси: еколого-правові засади: Дисертація. 2015 р. // URL: <http://idpnan.org.ua/files/percheklii-i.m.-pravo-vlasnosti-ukrayinskogo-narodu-na-prirodni-resursi-ekologo-pravovi-zasadi.docx> (дата звернення: 04.12.2020).

23. Питання функціонування територіальних органів Державної служби з питань геодезії, картографії та кадастру) : Постанова від 16.11.2020 № 1118-2020-п // База даних «Законодавство України» / ВР України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1118-2020-%D0%BF#Text> (дата звернення: 04.12.2020).

24. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо дерегуляції господарської діяльності з проведення робіт із землеустрою та землеоціночних робіт господарство : Закон від 02.10.2012 № 5394-VI // База даних «Законодавство України» / ВР України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5394-17#Text> (дата звернення: 04.12.2020).

25. Про затвердження Порядку використання Державної геодезичної референцної системи координат УСК-2000 при здійсненні робіт із землеустрою : Наказ від 02.12.2016 № з1646-16 // База даних «Законодавство України» / ВР України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1646-16#Text> (дата звернення: 04.12.2020).

26. 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 : Закон від 10.07.2018 № 2498-VIII // База даних «Законодавство України» / ВР України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2498-19#Text> (дата звернення: 04.12.2020).

27. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству Україні : Закон від 15.12.2019 № 340-IX // База даних «Законодавство України» / ВР України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/340-20#Text> (дата звернення: 04.12.2020).

28. Про відмови у державній реєстрації земельної ділянки з підстав наявності в її межах іншої земельної ділянки або її частини : Лист-роз'яснення від // База даних Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру / Держгеокдастр України. URL: <https://land.gov.ua/wp->

<content/uploads/2020/12/%D0%BB%D0%B8%D1%81%D1%82.pdf>

(дата

звернення: 04.12.2020).