

АНОТАЦІЯ ДО ЗЕЛЕНОЇ КНИГИ «ФОРМУВАННЯ ТА ОТРИМАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ПРИ НОВОМУ БУДІВНИЦТВІ»

як частини аналізу регулювання ринку «Будівництво житла та комерційної нерухомості»

ПРОБЛЕМАТИКА:

При оформленні земельної ділянки зацікавленій у будівництві особі потрібно звертатись до службовців органів державно влади, представників органів місцевого самоврядування, землевпорядників, оцінювачів, нотаріусів, суміжників земельної ділянки та працівників центру надання адміністративних послуг. Такий перелік осіб для контактів передбачає значні часові витрати, створює підстави для виникнення корупційних ризиків і є суттєвою перешкодою для реалізації бізнес-проектів.

Упродовж земельної реформи кількість прогалин та колізій земельного законодавства дійсно зменшилась, однак процедура оформлення земельної ділянки суттєво ускладнилась. Інструментів державного регулювання стало більше і вони, навіть, почали дублювати один одного.

Приклади інструментів, які дублюють один одного у сфері повноважень:

- Мінагрополітики – погодження землевпорядної документації, експертиза землевпорядної документації та внесення відомостей до Державного земельного кадастру;
- Мін'юсту – нотаріальне посвідчення правочину із земельною ділянкою та державна реєстрація речового права на земельну ділянку.

ОДНІЄЮ ІЗ ОСНОВНИХ ПРОБЛЕМ У СФЕРІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН Є СКЛАДНІСТЬ ОФОРМЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ.

Складність оформлення земельної ділянки виражається у наступному.

Суб'єкту господарювання, який має на меті отримати ділянку під забудову необхідно:

- 1 Зібрати та використати велику кількість документів. *Наприклад, у разі формування та викупу земельної ділянки із земель державної або комунальної власності потрібно використати понад 50 документів.*
- 2 Пройти значну кількість окремих процедур. *Наприклад, у випадку оформлення земельної ділянки за допомогою аукціону, потрібно пройти 15 процедур.*
- 3 Здійснити неодноразові контакти із різними учасниками процесу. *Від 4 до 14 контактів, варіації яких детально описані у кейсах зеленої книги.*
- 4 Визначитись із діями на етапах колізій чи прогалин законодавства, *на підставі яких найчастіше відмовляють при оформленні земельної ділянки.*

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

- 1 довготривалість оформлення земельної ділянки;
- 2 високий рівень корупції у сфері земельних відносин;
- 3 заплутаність процедури оформлення земельної ділянки;
- 4 непрозорість процедури оформлення земельної ділянки.

ДОВГОТРИВАЛІСТЬ ОФОРМЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ, як проблема притаманна тим транзакціям при яких потрібно виготовити землевпорядну документацію. У таких випадках оформлення земельної ділянки може затягнутись від 3 місяців до 3 років.

ВИСОКИЙ РІВЕНЬ РИЗИКІВ КОРУПЦІЇ при оформленні земельних ділянок із земель державної або комунальної власності. Рівень збитків держави за корупційні злочини у сфері земельних відносин, які розслідуються з 2015 року, становить 450 млн грн.

(<https://nabu.gov.ua/novyny/ponad-450-mln-grn-ukrayina-vtratyla-cherez-korupciyu-u-zemelnyy-sferi-rozsliduvannya-nabu> (травень 2018))

Причини корупції детально описані у зеленій книзі, і у комплексі вони утворюють так зване «замкнене коло»:

- ... надмірність правил обумовлює їх порушення;
- ... для уникнення відповідальності за порушення, використовують хабарі;
- ... для уникнення відповідальності за хабарі, використовують хабарі.

ЗАПЛУТАНІСТЬ ПРОЦЕДУРИ ОФОРМЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ. Перелік інструментів при оформленні земельних ділянок має значну варіативність і дискрецію, тобто залежить від великої кількості факторів.

НЕПРОЗОРИСТІТЬ ОФОРМЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ. Процедура оформлення земельних ділянок, на перший погляд є прозорою, оскільки є Публічна кадастрова карта та сервіси перегляду відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. У реальності, ці електронні системи відображають тільки частково процедуру оформлення земельної ділянки та майже не відображають історію змін із земельною ділянкою:

- ... **непрозорими є вихідні дані ще на самому початку прийняття управлінських рішень** стосовно державних та комунальних земель. Не відомо чи оформленні відповідні землі іншим особами, адже у земельному кадастрі відсутні відомості про 3 млн сформованих земельних ділянок. Не завжди чітко зрозуміло, які території до якої категорії земель чи функціонального призначення відносяться.
- ... **нечіткою та поверхневою є інформація про вільні землі для інвестиційного освоєння.** Більшість стейкхолдерів не розуміють, яким чином можливо шукати землі для набуття у власність чи користування. Місцеві електронні системи, на яких відображаються території, які місцева влада пропонує для інвестиційного освоєння ще до об'яви аукціону, не поширені на практиці.
- ... **до етапу державної реєстрації земельної ділянки у відкритому доступі не відображаються відомості про орієнтовні межі майбутньої земельної ділянки.** З цієї причини не можливо виявляти претензії третіх осіб стосовно майбутньої земельної ділянки вже на перших етапах її проектування. На практиці, претензії третіх осіб виникають вже після того як земельна ділянка оформлена та починається її використання.
- ... **недобросовісні набувачі земельних ділянок мають можливість заплутати «сліди» їх неправомірних дій із землями** через поділ чи об'єднання земельних ділянок, багаторазову передачу їх між різними фізичними та юридичними особами. Такі ситуації більш швидко можна було б відслідковувати та розплутувати, якщо б у відкритому доступі відображалась історія змін із земельними ділянками.

ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВИРІШЕННЯ ПРОБЛЕМАТИКИ:

Під час підготовки зеленої книги «Формування та отримання земельної ділянки при новому будівництві» напрацьовано значна кількість детальних пропозицій щодо вирішення вищевикладеної проблематики, які можливо узагальнити у такий **висновок**:

- 1) Пропонується припинити застосування 7 регуляторних інструментів, які використовуються при оформленні земельної ділянки.
- 2) 14 регуляторних інструментів потрібно змінити, насамперед шляхом трансформації їх в електронні сервіси.
- 3) Процедуру розроблення паперової землевпорядної документації пропонується повністю трансформувати у форму електронного документообігу.
- 4) Вся процедура оформлення земельною ділянкою та вся історія наступних транзакцій з нею має бути публічному доступі у мережі інтернет.

ВИСНОВОК ЩОДО УСУНЕННЯ НЕДОЛІКІВ РЕГУЛЮВАННЯ:

21 інструмент (з яких 4 реалізуються у формі електронних послуг), перетворити у 14 інструментів, всі з яких трансформувати в електронні послуги

