

АНАЛІЗ СУЧАСНОГО ПРАВОВОГО СТАТУСУ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ

ХАРИТОНЕНКО Р.А., кандидат економічних наук

E-mail: kharytonenkor@gmail.com

Інститут землекористування Національної академії аграрних наук
України

КОЛІСНИК Г.М., кандидат економічних наук

E-mail: kolisnyk_g@nubip.edu.ua

Національний університет біоресурсів і природокористування України

Анотація. Проведено аналіз стану використання земель на прикладі установ та підприємств Національної академії аграрних наук України у контексті дослідження відповідності матеріалів Державного земельного кадастру (ДЗК), Державного реєстру речових прав (ДРРП) та правовстановлюючих документів щодо права користування землями. Обґрунтовано необхідність проведення аналізу та прийняття управлінських рішень, як доповнення до інвентаризації земель або окремих менеджмент вирішення проблем, які не вирішуються розробленням землепорядкової документації (технічна документація із інвентаризації). Висвітлено проблеми у правовому стані, які були виявлені за допомогою даних ДЗК, ДРРП, а також за вихідною інформацією правовстановлюючих документів. Запропоновано їх розподіл на типові, які притаманні переважній частині землекористувань НААН та виняткові, які не набули широкого поширення. Представлена та узагальнена класифікація виявлених проблем під час аналізу сучасного стану використання земель установ та підприємств НААН. Запропоновано шляхи вирішення виявлених проблем на прикладі земель установ та підприємств НААН, які полягають у необхідності проведення інвентаризації земель, як основного інструменту управління земельними ресурсами, а також узгодженості відомостей ДЗК, ДРРП, повернення у судовому порядку незаконно відведених земель стороннім юридичним та фізичним особам.

Ключові слова: землекористування НААН, Державний земельний кадастр, Державний реєстр речових прав на нерухоме майно, правовстановлюючі документи.

Постановка проблеми.

Виконання на належному рівні управлінських функцій держави щодо планування, моніторингу та контролю за використанням та охо-

роною земель залежить від наявної повної, об'єктивної та достатньої інформації щодо них, важливим джерелом якої виступає інвентаризація земель. Вона є однією з найбільш істотних частин системи управління

земельними ресурсами, що забезпечує інформаційну основу прийняття управлінських рішень у сфері регулювання земельних відносин, ефективного використання та охорони земель тощо.

Значна частина земель установ та підприємств Національної академії аграрних наук України (далі НААН) мають остаточно невизначений правовий статус, потребують аналізу стану використання та в подальшому внесення відомостей до Державного земельного кадастру, Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. На даний час НААН забезпечує проведення робіт з інвентаризації земель в окремих господарствах своєї наукової мережі [1].

Науково-дослідна робота даного спрямування в Україні розробляється вперше в умовах відсутності належної методичної бази, що негативно впливає на облік земель і оцінку земельних активів. Оскільки на сьогодні відсутня необхідна методична база проведення інвентаризації земель, яка враховуватиме різні типи землекористувань, що за своїм призначенням суттєво відрізняються, а також потребують врахування функціональних особливостей, що зумовлює необхідність проведення аналізу сучасного правового статусу використання земель [2].

Аналіз останніх наукових досліджень і публікацій.

Дослідження сучасного стану використання земель установ та підприємств НААН є новим напрямом науково-дослідної роботи, запропонованої науковими співробітниками Інституту землекористування НААН України. Також аналіз сучасного ста-

ну використання земель тісно переплітається із завданнями інвентаризації земель.

Зокрема Дорош Й.М., Шкуратов О.І., Аврамчук Б.О., Харитоненко Р.А. розглянули науково-методичні основи проведення аналізу стану використання земель установ та підприємств НААН. Ними було акцентовано увагу на земельних ресурсах та нерухомому майні установ і підприємств НААН, що виступають в двох площинах наявної інформації, а саме даних Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Запропоновано основні підходи, вимоги до структурних елементів проведення аналізу по науковому та методологічному напрямках [2].

Подальші наукові дослідження щодо земель мають бути спрямовані на отриманні практичного результату від проведення аналізу сучасного використання земель та виявленні помилок у правовому статусі на прикладі земель установ та підприємств НААН.

Мета дослідження. Дослідження проблем формування правового статусу земель установ та підприємств НААН за даними Державного земельного кадастру, Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та правовстановлюючих документів.

Результати дослідження та обговорення.

Аналіз сучасного правового статусу використання земель установ та підприємств НААН виявив ряд проблем, які можна умовно поділити на типові і виняткові. Також, проблеми визначення правового статусу можна поділити за джерелом походження, а саме: відомостями Державного зе-

мельного кадастру [3], Державного реєстру речових прав на нерухоме майно [4], а також за вихідною інформацією правовстановлюючих документів установ та підприємств НААН.

До типових проблем встановлення правового статусу, які систематично зустрічаються в межах установ та підприємств НААН віднесемо:

- помилка в геометрії, тобто неточності, які можна побачити на Публічній кадастровій карті України, з накладанням однієї земельної ділянки на іншу;
- не зареєстровані земельні ділянки в Державному земельному кадастрі у відповідності до наявного державного акту на право постійного користування землею;
- земельні ділянки зареєстровані в Державному земельному кадастрі, проте речове право на ці земельні ділянки не зареєстроване в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно;
- земельні ділянки зареєстровані в Державному земельному кадастрі за іншим землекористувачем, проте інформація вилучення земельних ділянок із землекористування відсутня;
- не визначена інформація щодо земель під дослідними полями науково-дослідної установи.

До виняткових проблем, які мають значно меншу чисельність у порівнянні із типовими, вони характерні лише для конкретних установ та підприємств НААН:

- перенесення всього масиву земельних ділянок в архівний шар, які були зареєстровані в Державному земельному кадастрі за конкретною установою;
- земельні ділянки зареєстровані в Державному земельному када-

стрі, проте відсутня інформація про суб'єкт права власності на земельну ділянку;

- невідповідність кадастрового номеру або площі в даних по одній конкретній земельній ділянці в Державному земельному кадастрі та Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно;
- земельна ділянка зареєстрована в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, проте вона відсутня у Державному земельному кадастрі.

Виявлені помилки щодо правового статусу використання земель можна розділити за їх походженням, а саме по даних Державного земельного кадастру (ДЗК), Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (ДРРП) та вихідних матеріалах, що є правовстановлюючими документами, а також комплексні помилки із двох джерел даних.

В результаті проведено аналізу, до виявлених помилок за даними Державного земельного кадастру варто віднести:

- помилкові дані про земельну ділянку в ДЗК (наприклад, місце розташування, адреса земельної ділянки та інші);
- сторонній землекористувач;
- помилка геометрії земельної ділянки;
- земельна ділянка перенесена в архівний шар;
- невідповідність даних Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав;
- відсутність відомостей про особливо цінні землі у межах науково-дослідних установ;
- відсутня земельна ділянка.

Помилки виявлені на основі відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (ДРРП) можна систематизувати наступним чином:

- помилкові дані про земельну ділянку в ДРРП (наприклад, адреса земельної ділянки та інші);
- підстава реєстрації земельної ділянки в ДРРП не за правостановлюючими документами, в тому числі державним актом, а за рішенням органів місцевого самоврядування;
- земельна ділянка зареєстрована в ДРРП, проте відсутня в ДЗК;
- земельна ділянка зареєстрована в ДЗК, проте відсутня в ДРРП;
- невідповідність кадастрового номеру або площі ідентифікованої земельної ділянки.

До виявлених помилок за даними вихідних матеріалів, в тому числі правостановлюючих документів можна віднести:

- земельна ділянка відсутня в ДЗК;
- невідповідність площі, конфігурації, цільового призначення земельних ділянок у Державному земельному кадастрі інформації вказаної у правостановлюючих документах;
- відсутні частково або у повній мірі правостановлюючі документи на земельні ділянки (наприклад, не на всі земельні ділянки що відносяться до установи чи підприємства НААН є державні акти, або вони пошкоджені).

Узагальнюючи помилки, які виникають при визначенні правового статусу земельних ділянок згідно відомостей ДЗК, ДРРП та правостановлюючих документів можна визначити ряд комплексних помилок, а саме:

- земельна ділянка відсутня в ДЗК (комплексна проблема, що виходить із правостановлюючих документів та даних ДЗК);
- відсутні частково або у повній мірі правостановлюючі документи на земельні ділянки (наприклад, не на

всі земельні ділянки що відносяться до установи чи підприємства НААН є державні акти, або вони пошкоджені, підстава реєстрації земельної ділянки в ДРРП не за державним актом) також, наприклад, в пункті «відомості про земельну ділянку» форма власності вказана комунальна замість державної;

- невідповідність кадастрового номеру або площі ідентифікованої земельної ділянки (на основі даних ДРРП та ДЗК);
- земельна ділянка зареєстрована в ДЗК, проте відсутня в ДРРП (відповідність даних ДЗК із ДРРП);
- земельна ділянка зареєстрована в ДРРП, проте відсутня в ДЗК.

Таким чином, виявлені проблеми були конкретизовані із допомогою даних Державного земельного кадастру чи Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, а також за вихідною інформацією правостановлюючих документів, що дало можливість зробити наступну структурно-логічну схему (Рис. 1).

З огляду на виявлені проблеми у правовому статусі були запропоновані шляхи їх вирішення. З метою виправлення наявних неточностей та помилок в межах землекористування та забезпечення раціонального використання земель рекомендується:

- земельні ділянки, які за державним актом на право постійного користування землею віднесені за установою, але відсутні в Державному земельному кадастрі, необхідно провести по них інвентаризацію земель, що дозволить включити ці земельні ділянки до землекористування [5];
- зареєструвати речові права на земельні ділянки в межах відповідної адміністративно-територі-

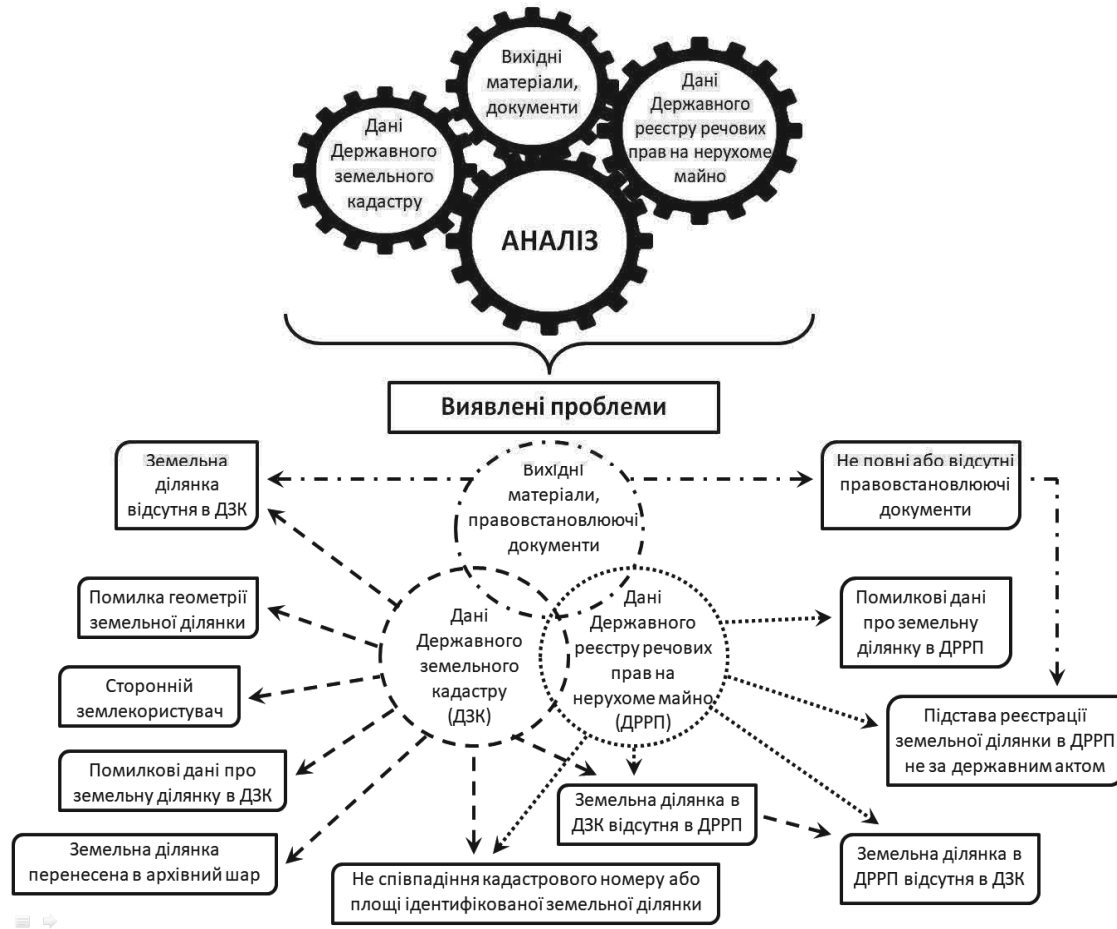


Рис. 1. Структурно-логічна схема виявлених проблем під час проведення аналізу сучасного правового статусу використання земель установ та підприємств Національної академії аграрних наук України

альної одиниці на земельні ділянки з кадастровими номерами та площею за землекористуванням в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно [6];

- скасування права власності в судовому порядку на земельні ділянки з кадастровими номерами і площами, які знаходяться в межах землекористування за державним актом та не були скасовані.

Висновки.

Проаналізувавши сучасний стан правового статусу використання земель на прикладі установ та підприємств НААН вдалося виявити

проблеми в межах конкретних землекористувань. Це дозволило розмежувати та конкретизувати проблемні питання, які в правовій площині не вирішувалися лише проведенням інвентаризації земель, до таких проблем необхідно віднести реєстрацію речового права на земельні ділянки в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, незаконне відведення земельних ділянок віднесених до підприємств та установ НААН.

Дослідження правового статусу на прикладі землекористувань НААН сприятимуть вдосконаленню процесу інвентаризації земель наукових установ, організацій чи сільськогосподарських підприємств при

здійсненні землеустрою, враховуючи особливості їх землекористувань. Що в цілому сприятиме підвищенню ефективності системи управління земельними ресурсами та вдосконаленню кадастру нерухомості.

Список використаних джерел

1. Дорош Й. М., Дорош О. С., Харитоненко Р. А., Мельник Д. М. Пропозиції щодо структури, змісту та складу галузевого стандарту інвентаризації земель державних установ та підприємств НААН. Землеустрої, кадастр та моніторинг земель № 3. 2019 р. С. 15 – 22. DOI: <http://dx.doi.org/10.31548/zemleustriy2019.03.02>
2. Дорош Й. М., Шкуратов О. І., Аврамчук Б. О., Харитоненко Р. А. Науково-методичні основи проведення аналізу стану використання земель установ та підприємств НААН. Землеустрої, кадастр і моніторинг земель. 2020. №2-3. doi: <http://dx.doi.org/10.31548/zemleustriy2020.02.05>
3. Електронні сервіси Державного земельного кадастру (ДЗК). Витяг про земельну ділянку. URL: <http://e.land.gov.ua/>
4. Державний реєстр речових прав на нерухоме майно URL: <http://kap.minjust.gov.ua/>.
5. Постанова Кабінету міністрів України № 1051-2012-п, редакція від 20.10.2020 р. «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру». URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF#Text>
6. Постанова Кабінету міністрів України № 1127-2015-п, редакція від 29.05.2020 р. «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF#Text>

References

1. Dorosh Y. M., Shkuratov O. I., Avramchuk B. O., Kharytonenko R. A. (2020). Nauko-

vo-metodychni osnovy provedennia analizu stanu vykorystannia zemel ustanov ta pidpriemstv NAAN. Zemleustrii, kadastr i monitorynh zemel, 2-3. doi: <http://dx.doi.org/10.31548/zemleustriy2020.02.05>

2. Dorosh Y. M., Dorosh O. S., Kharytonenko R. A., Melnyk D. M. (2019) Propozytsii shchodo struktury, zmistu ta skladu haluzevoho standartu inventaryzatsii zemel derzhavnykh ustanov ta pidpriemstv NAAN. Zemleustrii, kadastr ta monitorynh zemel, 3, 15–22. DOI: <http://dx.doi.org/10.31548/zemleustriy2019.03.02>
3. Elektronni servisy Derzhavnoho zemelnoho kadastru (DZK). Vytyah pro zemelnu dilianku. Available at : <http://e.land.gov.ua/>
4. Derzhavnyi reiestr rechovykh prav na nerukhome maino Available at: <http://kap.minjust.gov.ua/>.
5. Postanova Kabinetu ministriv Ukrainy № 1051-2012-p, redaktsiia vid 20.10.2020 r. «Pro zatverdzhennia Poriadku vedennia Derzhavnoho zemelnoho kadastru». Available at: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF#Text>
6. Postanova Kabinetu ministriv Ukrainy № 1127-2015-p, redaktsiia vid 29.05.2020 r. «Pro derzhavnu reiestratsiiu rechovykh prav na nerukhome maino ta yikh obtiazhen». Available at: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF#Text>

Kharytonenko R., Kolisnyk G.

ANALYSIS OF THE MODERN LEGAL STATUS OF LAND USE

[https://doi.org/](https://doi.org/10.31548/zemleustriy2020.04.03)

[10.31548/zemleustriy2020.04.03](https://doi.org/10.31548/zemleustriy2020.04.03)

Abstract. *The analysis of the state of land use on the example of institutions and enterprises of the National Academy of Agrarian Sciences of Ukraine in the context of studying the compliance of the State Land Cadastre (SLC), the State Register of Real Rights (SRRR) and title documents on land use rights. The necessity of conducting*

analysis and making managerial decisions as a supplement to the land inventory or a separate management to solve problems that are not solved by developing land management documentation (technical inventory documentation) is substantiated. Problems in the legal status, which were identified with the help of data from the SLC, SRRR, as well as the source information of the title documents, are highlighted. It is proposed to divide them into typical, which are inherent in the majority of land uses of NAAS and exceptional, which have not become widespread.

The classification of the revealed problems during the analysis of a modern condition of use of the earths of establishments and the enterprises of NAAS is presented and generalized. Ways to solve the identified problems on the example of land institutions and enterprises of NAAS, which are the need for land inventory, as the main tools for land management, as well as consistency of information SLC, SRRR, return of illegally allotted land to third parties.

Keywords: land use NAAS, State Land Cadastre, State Register of Real Property Rights, title documents.

Харитоненко Р.А, Колисник Г.Н.
АНАЛИЗ СОВРЕМЕННОГО ПРАВОВОГО
СТАТУСА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ

[https://doi.org/](https://doi.org/10.31548/zemleustriy2020.04.03)

10.31548/zemleustriy2020.04.03

Аннотация. Проведен анализ использования земель на примере учреждений и предприятий Национальной академии аграрных наук Украины в контексте исследования соответ-

ствия материалов Государственного земельного кадастра (ГЗК), Государственного реестра прав (ДРРП) и правоустанавливающих документов о праве пользования землями.

Обоснована необходимость проведения анализа и принятия управленческих решений, как дополнение к инвентаризации земель или отдельный менеджмент решения проблем, которые не решаются разработкой землеустроительной документации (техническая документация по инвентаризации).

Освещены проблемы в правовом состоянии, которые были обнаружены с помощью данных ГЗК, ДРРП, а также за исходной информацией правоустанавливающих документов. Предложено их распределение на типичные, которые присущи большей части землепользования НААН и исключительные, не получили широкого распространения.

Представлена и обобщенная классификация выявленных проблем при анализе современного состояния использования земель учреждений и предприятий НААН. Предложены пути решения выявленных проблем на примере земель учреждений и предприятий НААН, которые заключаются в необходимости проведения инвентаризации земель, как основного инструменты управления земельными ресурсами, а также согласованности сведений ГЗК, ДРРП, возвращение в судебном порядке незаконно отведенных земель сторонним юридическим и физическим лицам.

Ключевые слова: землепользования НААН, Государственный земельный кадастр Государственный реестр вещных прав на недвижимое имущество, правоустанавливающие документы.