

**ДІДЖИТАЛІЗАЦІЯ У ЗЕМЕЛЬНИХ ПРАВОВІДНОСИНАХ ЯК
ЗАСІБ ПОДОЛАННЯ БЮРОКРАТИЗАЦІЇ**

ЗМІСТ

ВСТУП	3
РОЗДІЛ 1. БЮРОКРАТИЗАЦІЯ У ЗЕМЕЛЬНИХ ПРАВОВІДНОСИНАХ.....	5
1.1. Бюрократичні процеси земельного законодавства та їх аналіз.....	5
1.2. Вплив бюрократичних процесів на земельні правовідносини.....	9
РОЗДІЛ 2. ДІДЖИТАЛІЗАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ПРАВОВІДНОСИН	15
2.1. Діджиталізація як нове явище в законодавстві України.....	15
2.2. Можливі приклади діджиталізації в земельних правовідносинах.....	19
ВИСНОВКИ.....	22
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	24

ВСТУП

Актуальність теми. Право власності на земельну ділянку є одним із найбільш «гострих» речових прав, що наразі встановлені законодавством України. Відповідно до статті 13 Конституції України, 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. Від імені Українського народу права власника здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування в межах, визначених цією Конституцією. Даною нормою вводиться поняття «Українського народу», який як суб'єкт земельних правовідносин повинен бути єдиним власником всієї землі, що входить до територій нашої держави.

Проте, суб'єкт «Український народ» зазначається лише в Конституції України, а в інших (профільних) законодавчих актах даний термін вже не згадується та стосовно нього не надається точного визначення.

За встановленими правовими нормами (Земельним кодексом України) будь-яка особа має право власності на земельну ділянку, а також має право на відповідне оформлення такого речового права.

Проте та система, яка встановлена наразі, не повною мірою захищає осіб від посягання на їх право власності. Окремо також потрібно зазначити, що земельна реформа, яка почалась із прийняттям Конституції України, ще не дійшла до свого логічного кінця, адже законодавець постійно приймає все нові та нові закони, покликані на більш досконале забезпечення непорушності речових прав осіб.

Наразі, попри прийняття багатьох законів та підзаконних нормативно-правових актів, не було вирішено проблему із належним оформленням права власності на земельні ділянки. Враховуючи, що Україна взяла курс на діджиталізацію певних бюрократичних процесів задля подолання корупції в таких сферах, сфера оформлення речових прав на земельну ділянку першочергово потребує такої діджиталізації.

Об'єктом дослідження є правові відносини, що складаються в сфері оформлення земельних ділянок.

Предметом дослідження є певні процеси, встановлені чинним законодавством України, які виникають при належному оформленні речових прав на земельну ділянку.

Методи дослідження. В процесі написання роботи використано загальнонаукові та спеціальні методи наукового пізнання для з'ясування особливостей визначення процесів, що виникають при оформленні речових прав на земельну ділянку, зокрема: метод логічного аналізу (використовувався для встановлення змісту та спрямованості норм земельного законодавства, які регулюють відносини, що є предметом дослідження), метод системно-структурного аналізу.

Метою написання роботи є аналіз чинного законодавства у сфері реєстрації речових прав на земельну ділянку, а також формування пропозицій щодо діджиталізації процесів, що виникають при такій реєстрації.

Завданнями роботи є:

- аналіз чинного законодавства в сфері реєстрації речових прав на земельну ділянку;
- висвітлення бюрократичних процесів, які існують в сфері оформлення та реєстрації речових прав на земельну ділянку;
- наведення аргументованих прикладів діджиталізації земельних правовідносин в сфері реєстрації речових прав на земельну ділянку.

Наукова новизна даного дослідження полягає в запропонованні діджиталізації як певного правового явища, що допоможе зменшити бюрократизм в сфері оформлення речових прав на земельну ділянку, а також забезпечить належний рівень захисту речового права на земельну ділянку - одного із основоположних прав фізичних та юридичних осіб.

РОЗДІЛ 1. БЮРОКРАТИЗАЦІЯ У ЗЕМЕЛЬНИХ ПРАВОВІДНОСИНАХ

1.1. Бюрократичні процеси земельного законодавства та їх аналіз

Бюрократизація як явище, що охопило майже всі суспільні відносини, дісталось Україні в спадок після здобуття незалежності. Не дивлячись на певне рішуче бажання подолати певні забюрократизовані процеси, Україна як держава, що розвивається, не подолала таке явище, в тому числі й у сфері реєстрації речових прав на земельну ділянку.

Профільним законодавчим актом, що регулює земельні відносини в Україні є Земельний кодекс (далі – ЗК України) прийнятий 25.10.2001 року. Відповідно до ч. 1-2 ст. 1 ЗК України, земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Право власності на землю гарантується [4].

Земля, як національне багатство України, перебуває під особливим захистом держави та може перебувати в державній, комунальній та приватній власності [1].

В контексті досліджуваної роботи найбільш детально необхідно дослідити відповідні бюрократичні процеси, що відбуваються в сфері оформлення права приватної власності на земельну ділянку фізичними та юридичними особами.

Порядок оформлення права власності на земельну ділянку регламентований розділом IV ЗК України. Окрім цього, слід назвати ще декілька основних законів, які регулюють порядок оформлення права власності на земельну ділянку, це: Закон України «Про землеустрій» прийнятий 22.05.2003 року та Закон України «Про Державний земельний кадастр» прийнятий 07.07.2011 року. В сукупності відповідні закони створюють цілу систему складної забюрократизованої процедури щодо належного оформлення права власності на земельну ділянку.

Так, відповідно до ч. 1 ст. 116 ЗК України, громадяни та юридичні особи набувають права власності та права користування земельними ділянками із земель державної або комунальної власності за рішенням органів виконавчої

влади або органів місцевого самоврядування в межах їх повноважень, визначених цим Кодексом або за результатами аукціону. В даному випадку фізичні та юридичні особи для оформлення права власності на земельну ділянку повинні звертатись до компетентних органів державної влади та органів місцевого самоврядування. Зазвичай такими органами є міська рада (якщо це землі комунальної власності), або державна обласна/районна адміністрація (якщо це землі державної власності).

Сама ж процедура оформлення, якщо аналізувати розділ IV ЗК України, умовно складається з двох основних етапів: надання компетентним органом дозволу на розробку проекту землеустрою та затвердження відповідного проекту землеустрою.

Процедура виглядає досить логічною, але є досить бюрократизованою, адже може затягнутись на роки, в результаті чого створюються перешкоди для власників таких земельних ділянок повною мірою захищати свої законні речові права на земельну ділянку.

Наприклад, додатками, які фізична чи юридична особа подає до заяви про надання згоди на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки. є копія паспорта громадянина України, копія ідентифікаційного номера, графічні матеріали, на яких зазначено бажане місце розташування земельної ділянки, нотаріально засвідчена письмова згода землекористувача, правовстановлюючі документи підприємства, установи, організації, нотаріально засвідчена копія свідоцтва про право власності на нерухоме майно. Зазначені документи особа подає лише для того, щоб міська рада чи орган державної влади розглянув її заяву про надання згоди на розробку проекту землеустрою.

Зазначена заява, відповідно до ч. 1 ст. 20 Закону України «Про звернення громадян», має бути розглянута у місячний термін, якщо не потребує додаткового вивчення [10].

Проте, як свідчить практика, таку заяву в місячний термін органи місцевого самоврядування чи державної влади не розглядають. Варто також

зазначити, що органи місцевого самоврядування в особі міської ради розглянути таку заяву зможуть лише на відповідному засіданні міської ради, за умови, що таке питання буде включено до порядку денного засідання міської ради.

Зазначений строк отримання дозволу на розробку проекту землеустрою може займати і більше року. Тобто земельна ділянка (а вона ще такою не є, виходячи із розуміння ч. 1 ст. 79 ЗК України) не перебуває під захистом, та права щодо такої земельної ділянки можуть бути порушені третіми особами.

Після надання згоди на розробку проекту землеустрою особа зобов'язана розробити проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки. Порядок розробки проекту землеустрою регламентується ст. 50 Закону України «Про землеустрій».

Відповідно до ч. 1 ст. 50 Закону України «Про землеустрій», проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок складаються у разі зміни цільового призначення земельних ділянок або формування нових земельних ділянок. Проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок погоджуються та затверджуються в порядку, встановленому ЗК України. Проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок включають: завдання на розроблення проекту землеустрою; пояснювальну записку; копію клопотання (заяви) про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (у разі формування та/або зміни цільового призначення земельної ділянки за рахунок земель державної чи комунальної власності); рішення Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (у випадках, передбачених законом); письмову згоду землевласника (землекористувача), засвідчену нотаріально (у разі викупу (вилучення) земельної ділянки в порядку, встановленому законодавством), або рішення суду; матеріали геодезичних вишукувань та землевпорядного проектування (у разі формування земельної

ділянки); відомості про обчислення площі земельної ділянки (у разі формування земельної ділянки); копії правовстановлюючих документів на об'єкти нерухомого майна для об'єктів будівництва, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з середніми та значними наслідками, які розташовані на земельній ділянці; розрахунок розміру втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва (у випадках, передбачених законом); розрахунок розміру збитків власників землі та землекористувачів (у випадках, передбачених законом); акт приймання-передачі межових знаків на зберігання (у разі формування земельної ділянки); акт перенесення в натуру (на місцевість) меж охоронних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон і зон особливого режиму використання земель за їх наявності (у разі формування земельної ділянки); перелік обмежень у використанні земельних ділянок; вкопювання з кадастрової карти (плану) або інші графічні матеріали, на яких зазначено бажане місце розташування земельної ділянки (у разі формування земельної ділянки); кадастровий план земельної ділянки; матеріали перенесення меж земельної ділянки в натуру (на місцевість) (у разі формування земельної ділянки); матеріали погодження проекту землеустрою [7].

Розробка проекту землеустрою є досить складним та затяжним процесом, а також передбачає ще отримання багатьох дозвільних документів, перш ніж відповідний проект землеустрою буде відповідати вимогам чинного законодавства.

Після розробки проекту землеустрою фізична чи юридична особа передає відповідний проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки на остаточне погодження до компетентного органу державної влади чи органу місцевого самоврядування. Процедура остаточного погодження та подальшої реєстрації права власності в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно також є досить складною та довготривалою.

Із вищезазначеного можна зробити висновок, що процедура оформлення права власності на земельну ділянку є дійсно складною. В даному підрозділі

розглядався лише один із випадків оформлення права власності на земельну ділянку, окрім того є ще безліч підстав оформлення права власності на земельну ділянку, які за своєю нерозумною складністю не поступаються розглянутій. У зв'язку із чим наразі склалася ситуація, коли більшість земельних ділянок, якими користуються фізичні чи юридичні особи, не є оформленими у відповідності до земельного законодавства, що призводить до виникнення ряду проблем, основні із яких будуть розглянуті в наступному підрозділі.

1.2. Вплив бюрократичних процесів на земельні правовідносини

Відповідно до ч. 1 ст. 125 ЗК України, право власності на земельну ділянку виникає з моменту державної реєстрації такого права.

З моменту державної реєстрації речового права на земельну ділянку фізична чи юридична особа стає повноцінним власником такої земельної ділянки та на неї покладаються відповідні обов'язки.

В попередньому підрозділі цієї роботи зазначалось, що процедура реєстрації права власності на земельну ділянку може затягнутись на роки в силу її забюрократизованості. Як наслідок цього земельна ділянка не може бути повноцінним об'єктом цивільних та земельних правовідносин та бути капіталом власників.

У зв'язку із неможливістю швидко оформити право власності на земельну ділянку, виникає досить багато проблем, які з року в рік тільки зростають. Сьогодні внесення змін у законодавство, що регулює процес оформлення права власності на земельні ділянки, потребує поступовості, тому що в більшості випадків неналежне оформлення права власності на земельну ділянку породжує певні економічні проблеми, які завдають збитків як і державі, так і приватному сектору.

Так, наприклад, відповідно до ст. 269 Податкового кодексу України (далі – ПК України), земельний податок в Україні сплачується власниками земельних ділянок, земельних часток (паїв), землекористувачами [6]. Відповідно до ч.1 ст.79 ЗК України, земельна ділянка - це частина земної поверхні з

установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами. При цьому також необхідно враховувати ч. 4 ст. 79-1 ЗК України, де вказано, що земельна ділянка вважається сформованою з моменту присвоєння їй кадастрового номеру. Кадастровий номер земельної ділянки відповідно до Закону України «Про державний земельний кадастр» присвоюється земельній ділянці в процесі виготовлення проектів землеустрою. Тобто, для того аби фізична чи юридична особа сплачувала земельний податок необхідно, щоб земельна ділянка була сформована та їй було присвоєно кадастровий номер. Проте, як вже зазначалося, процес отримання дозволу на розробку проекту землеустрою, знову ж таки може затягуватися не на один рік. У зв'язку з цим особа не може в повній мірі сплачувати земельний податок, чим, власне, і завдає державі та громаді (в особі органів місцевого самоврядування) збитки за несплату такого податку.

Варто зазначити, що досить болючим є також питання щодо цілісності об'єкту нерухомості і земельної ділянки, на якій він розміщений.

Так, відповідно до ч. 1 ст. 120 ЗК України, у разі набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, що перебувають у власності, користуванні іншої особи, припиняється право власності, право користування земельною ділянкою, на якій розташовані ці об'єкти. До особи, яка набула право власності на жилий будинок, будівлю або споруду, розміщені на земельній ділянці, що перебуває у власності іншої особи, переходить право власності на земельну ділянку або її частину, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення. Зміст відповідної норми є досить зрозумілим та логічним. Проте, що буде в тому випадку, якщо земельна ділянка не є оформленою, як того вимагає ст. 79-1 ЗК України? Логічно припустити, що в силу ч. 6 ст. 120 ЗК України, відповідне майно, що розміщене на земельній ділянці, не зможе бути продане у зв'язку із неможливістю виконання істотної умови будь-якого договору відчуження, а саме у зв'язку із відсутністю кадастрового номеру земельної ділянки.

Тобто, фізична чи юридична особа в разі відсутності кадастрового номеру на земельну ділянку обмежена в продажі такого майна, що, фактично, є обмеженням права власності як такого.

Відповідно до ч. 1 ст. 317 ЦК України, власникові належать права володіння, користування та розпоряджання своїм майном [5]. Тобто власник вправі розпоряджатись своїм майном у будь-який спосіб, який не заборонений законом, і таке право гарантується йому й міжнародними актами, згода на яких надана Верховною Радою України.

Право на захист власності викладено у ст. 1 Першого протоколу до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод: кожна фізична або юридична особа має право мирно володіти своїм майном. Ніхто не може бути позбавлений своєї власності інакше як в інтересах суспільства та на умовах, передбачених законом і загальними принципами міжнародного права [2; 3]. Проте попередні положення жодним чином не обмежують право держави вводити в дію такі закони, які вона вважає доцільними задля здійснення контролю за користуванням майна відповідно до загальних інтересів або для забезпечення сплати податків чи інших зборів або штрафів.

Тобто, забюрократизованість процесів в сфері оформлення права власності на земельну ділянку, з одного боку, впливає і на зобов'язання, взяті Україною перед світовою спільнотою.

У зв'язку із неможливістю належного оформлення права власності на земельну ділянку, виникають наслідки, що мають негативний вплив на економіку України, для якої земля є найбільшим багатством, адже для залучення іноземних інвестицій необхідно, аби право власності, як одне із непорушних речових прав, гарантувалось та оберігалось дієвим механізмом його охорони та захисту.

Окремої уваги також заслуговує «автоматичний» перехід права оренди земельної ділянки у зв'язку із набуттям права власності на нерухомість, що розміщена на орендованій земельній ділянці (ч. 2 ст. 120 ЗК України).

Зазначена правова конструкція покликана забезпечити права нових власників нерухомості, адже будь-яка нерухомість розміщена на земельній ділянці, тому є досить логічним, що право користування (оренди) також повинно переходити до нового набувача нерухомості, аби він міг в подальшому повною мірою користуватись відповідним майном та земельною ділянкою. Проте, тут важливим є питання виникнення права оренди на таку земельну ділянку у нового набувача нерухомості за цивільно-правовим договором.

Враховуючи те, що ч. 6 ст. 120 ЗК України набула чинності у 2011 році, більшість нерухомості, що наразі продається, не має кадастрового номеру земельної ділянки, на якій розміщена така нерухомість, адже забюрократизованість процедури оформлення права оренди (чи власності) «відлякує» фізичних та юридичних осіб оформлювати таке право.

Проте зараз вже існує судова практика щодо виникнення права оренди на земельну ділянку у нового набувача нерухомості.

Так, у своїй Постанові Вищий Господарський Суд України від 19.04.2017 року по справі № 904/6738/16 вказує на наступне: ч.2 ст.651 ЦК України встановлено, що договір може бути змінено або розірвано за рішенням суду на вимогу однієї із сторін у разі істотного порушення договору другою стороною та в інших випадках, встановлених договором або законом. За приписами ч.ч. 1, 3 ст. 31 Закону України "Про оренду землі" договір оренди землі припиняється в разі, зокрема, набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що розташовані на орендованій іншою особою земельній ділянці. Договір оренди землі може бути розірваний за згодою сторін. На вимогу однієї із сторін договір оренди може бути достроково розірваний за рішенням суду в порядку, встановленому законом. Отже, чинним законодавством передбачено можливість дострокового розірвання договору оренди землі за рішенням суду на вимогу однієї із сторін цього договору. Таке розірвання може бути ініційовано як з підстав, визначених сторонами у спірному договорі, так і у випадках, визначених законом. Пунктами «а», «е» ч. 1 ст. 141 ЗК України встановлено, що підставами припинення права користування земельною

ділянкою є добровільна відмова від права користування земельною ділянкою, набуття іншою особою права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, які розташовані на земельній ділянці. Відповідно до ч. 2 ст. 120 ЗК України, якщо жилий будинок, будівля або споруда розміщені на земельній ділянці, що перебуває у користуванні, то в разі набуття права власності на ці об'єкти до набувача переходить право користування земельною ділянкою, на якій вони розміщені, на тих самих умовах і в тому ж обсязі, що були у попереднього землекористувача. До особи, яка набула право власності на житловий будинок (крім багатоквартирного), будівлю або споруду, переходить право власності, право користування на земельну ділянку, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення в обсязі та на умовах, встановлених для попереднього землевласника (землекористувача) (ч. 1 ст. 377 ЦК України). Статтею 654 ЦК України передбачено, що зміна або розірвання договору вчиняється в такій самій формі, що й договір, що змінюється або розривається, якщо інше не встановлено договором або законом чи не впливає із звичаїв ділового обороту [16].

Тобто, право оренди у разі укладення договору відчуження нерухомості, у набувача виникає не автоматично, якщо це ще й землі комунальної власності, які перебувають в оренді, а потребують додаткового переукладення договору користування з новим набувачем у порядку, встановленому ст. 123 ЗК України.

Але судовою практикою передбачено й інше вирішення даної проблеми. Так у своїй Постанові Вищий Господарський Суд України від 09.07.2015 року у справі № 910/23058/14 формує з цього питання зовсім іншу, нову позицію. Так, Вищий Господарський Суд при розгляді справи щодо виникнення права оренди на земельну ділянку вказує, що в Законі України "Про оренду землі" міститься стаття 7, частина 3 якої говорить, що до особи, до якої перейшло право власності на житловий будинок, будівлю чи споруду, які розташовані на орендованій земельній ділянці, також переходить право оренди на цю земельну ділянку. Договором, який передбачає набуття права власності на житловий будинок, будівлю чи споруду, припиняється договір оренди земельної ділянки в

частині оренди попереднім орендарем земельної ділянки, на якій розташовані такий житловий будинок, будівля чи споруда. Згідно з вимогою ч. 3 ст. 7 Закону України "Про оренду землі" слід розуміти, що у разі виникнення в іншої особи права власності на житловий будинок, будівлю чи споруду, право попереднього користувача припиняється з огляду на закон без оформлення припинення права будь-якими актами та документами. Ця норма є імперативною, а тому відхід від неї на підставі договору не допускається. Договір оренди при цьому не припиняється в цілому, а тільки в частині оренди попереднім орендарем земельної ділянки [17].

Тобто існують дві протилежно різні правові позиції стосовно виникнення права оренди на земельну ділянку у разі відчуження права власності на нерухомість, що на ній розміщена.

Як висновок можна сказати, що існуюча система оформлення права власності (у тому числі і оренди) на земельну ділянку є досить складною та спірною. Особі, яка вирішила належним чином оформити таке право, доведеться подати досить великий пакет документів та чекати досить тривалий проміжок часу.

Бюрократизація, яка наразі існує у земельних відносинах, досить серйозно перешкоджає економічному розвитку нашої держави. В даному розділі було розглянуто лише поодинокі випадки, коли складна процедура оформлення права власності на земельну ділянку впливає на реалізацію прав фізичних та юридичних осіб. Далі в роботі буде надано практичні засоби, які мають забезпечити подолання явища бюрократизації при оформленні речових прав на нерухоме майно.

РОЗДІЛ 2. ДІДЖИТАЛІЗАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ПРАВОВІДНОСИН

2.1. Діджиталізація як нове явище в законодавстві України

Діджиталізація є досить новим явищем для нашої держави, яке вже активно практикується в більшості західних країн для спрощення бюрократичних процесів, які встановлені законодавством.

Під терміном «діджиталізація» розуміється оцифрування певних процесів для їх спрощення, адже ХХІ століття є визнаною інформаційною ерою, головним завдання якої є полегшення передавання інформації та її подальший обмін.

Діджиталізація відкриває особам можливість спрощення тих бюрократичних процесів, які пов'язані з оформленням будь-яких адміністративних чи інших послуг.

Україна, як держава, що розвивається, поки досить помірно впроваджує в свою законодавчу базу ті можливості, які відкриваються перед державами в інформаційну еру.

Проте, не можна стверджувати, що в нашій державі не має певних напрацювань в сфері спрощення бюрократизаційних процесів шляхом їх оцифрування.

Так, серед найбільш основних здобутків нашої держави в сфері діджиталізації є створення «Онлайн будинку юстиції», який почав активно працювати з лютого 2019 року та надає фізичним та юридичним особам вагомому кількості послуг. Основна послуга, якою користуються більшість осіб, є отримання інформації про власників та зареєстровану власність з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно: особа за декілька хвилин може дізнатись про власника нерухомості та іншу додаткову інформацію щодо самого об'єкта нерухомості, зокрема, чи перебуває майно під арештом, чи заставлено воно в іпотеку та інше. Раніше, аби отримати таку інформацію необхідно було звертатись до реєстратора чи нотаріуса, що займало певний час, поки особа отримає відомості про власника. Крім того, нотаріус видає

зазначену інформацію лише за заявою власника та йому особисто, або його представнику, що має бути передбачено у довіреності.

Отримання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень є не єдиною послугою, яку можна отримати в Онлайн будинку юстиції. Одним із останніх нововведень є реєстрація бізнесу онлайн. Під реєстрацією бізнесу онлайн розуміється, що фізична особа, яка вирішила займатися підприємницькою діяльністю може у відповідності до Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань» зареєструвати юридичну особу чи стати фізичною особою-підприємцем, лише заповнивши електронні форми. Тобто не потрібно складати протокол установчих зборів, завіряти його нотаріально та подавати все це реєстратору. Все, що потрібно: онлайн заповнити документи та підписати їх електронним цифровим підписом, і відповідний сервіс зареєструє нового суб'єкта підприємницької діяльності.

Також в Онлайн будинку юстиції можна вносити зміни щодо діяльності таких суб'єктів підприємницької діяльності, знову ж таки - без складних бюрократичних процесів, все що потрібно - це мати електронний цифровий підпис та базові навички роботи з комп'ютером.

Важливим поштовхом в подальшій діджиталізації нашої держави стало створення Міністерства цифрової трансформації України, як центрального органу виконавчої влади. Відповідно до п. 1 Положення про Міністерство цифрової трансформації України, затвердженого Постановою КМУ від 18.09.2019 року №856, Міністерство цифрової трансформації України (Мінцифри) є центральним органом виконавчої влади, діяльність якого спрямовується і координується Кабінетом Міністрів України [12].

Мінцифри є головним органом у системі центральних органів виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізацію державної політики: у сферах цифровізації, цифрового розвитку, цифрової економіки, цифрових інновацій, електронного урядування та електронної демократії, розвитку інформаційного суспільства, інформатизації; у сфері розвитку цифрових навичок та цифрових

прав громадян; у сферах відкритих даних, розвитку національних електронних інформаційних ресурсів та інтероперабельності, розвитку інфраструктури широкопasmового доступу до Інтернету та телекомунікацій, електронної комерції та бізнесу; у сфері надання електронних та адміністративних послуг; у сферах електронних довірчих послуг та електронної ідентифікації; у сфері розвитку ІТ-індустрії.

З початку своєї роботи Мінцифри оголосило про роботу над проектом «Україна в смартфоні», метою цього проекту є те, що будь-яку адміністративну послугу можна буде отримати, не звертаючись до відповідного компетентного органу, а просто замовивши її отримання в телефоні.

Першим мобільним додатком, який Мінцифри планує запускати в повній мірі найшвидшим часом, є додаток «Дія». Цей сервіс допоможе максимально спростити відносини держави та фізичних і юридичних осіб, зробивши максимум процесів електронними й автоматичними, щоб чиновник особисто взагалі не впливав на термін отримання довідки або видачі дозволу, або іншої адміністративної послуги [14].

Наразі, Мінцифри планує, що через сервіс «Дія» можна буде отримати такі послуги:

- е-Малятко – за допомогою цієї послуги можна буде без відвідування органів юстиції зареєструвати народження дитини, її місце проживання та оформити інші пов'язані із цим послуги;

- е-Пенсія – дозволить пенсіонерам здійснювати перерахунок пенсій, здійснення відповідних компенсацій шляхом подачі всього лише однієї заяви в додатку «Дія»;

- Кабінет забудовника – є досить цікавою послугою, що планується надаватись онлайн. Цей сервіс має на меті спростити отримання будівельних декларацій про початок здійснення будівельних робіт та подальше введення збудованого об'єкта нерухомості в експлуатацію. Зазначена послуга, є досить цікавою в контексті досліджуваної роботи, адже містобудівні норми досить часто пересікаються з земельним законодавством. За загальним правилом не

можна починати будівництво нового об'єкта нерухомості без попереднього оформлення права власності чи користування земельною ділянкою. Проте зазначений законодавчий припис досить часто порушується в силу складної процедури оформлення права власності чи користування земельною ділянкою;

- е-Вибори – є ще однією послугою, яку планують надавати онлайн. Суть цієї послуги полягає в тому, що громадяни зможуть голосувати на виборах, що проводяться в державі онлайн без відвідування виборчих дільниць. Також передбачається автоматичний підрахунок голосів за результатами голосування.

Перелічені вище послуги є неєдиними, які Мінцифри планує надавати онлайн. Так, зараз відбувається обговорення про можливість створення електронного паспорту громадянина України, а також про електронні водійська права.

Що стосується запровадження інформаційних технологій в земельному законодавстві, то ще 21.06.2017 році Кабінетом Міністрів України було схвалено постанову, яка б сприяла захисту відомостей, що містяться в Державному земельному кадастрі шляхом впровадження технології Блокчейн. За задумкою міністрів, відомості із Державного земельного кадастру надавалися б швидше, та кожній особі був би забезпечений цілодобовий доступ до таких відомостей [15].

Також, в подальшому перевага надавалась б електронним носіям, що містять інформацію з Державного земельного кадастру, а не паперовим як наразі існує. Якщо проводити паралель, то влада мала намір зробити отримання відомостей з Державного земельного кадастру автентичним із отриманням відомостей з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Проте, повноцінно впровадити технологію Блокчейн наразі не вийшло.

Варто відзначити, що є ще досить багато проблемних питань пов'язаних із повноцінним запуском онлайн послуг. Проте, поки не триває предметне обговорення щодо діджиталізації послуг, що надаються в земельних відносинах, хоча саме вони мають найбільш вагомні недоліки, які потребують

вирішення шляхом оцифрування, щоб забезпечити економічний розвиток нашої держави.

2.2. Можливі приклади діджиталізації в земельних правовідносинах

В попередніх підрозділах цієї роботи було розглянуто основні проблеми, що виникають при оформленні права власності чи користування земельною ділянкою, забюрократизованість відповідних процесів, їх наслідки для держави, а також приклади, коли діджиталізація повинна вирішити проблему забюрократизованості щодо надання тих чи інших адміністративних послуг.

Як вже було зазначено, процедура оформлення права власності на земельну ділянку умовно складається з двох основних етапів, перший з яких це подача відповідних документів до компетентного органу та надання згоди на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

За своєю правовою природою процес надання згоди на розробку проекту землеустрою є адміністративною послугою, що надається органами державної влади чи органами місцевого самоврядування, виходячи з наступного.

Відповідно до п. 1 ч. 1 ст. 1 Закону України «Про адміністративні послуги», адміністративна послуга - результат здійснення владних повноважень суб'єктом надання адміністративних послуг за заявою фізичної або юридичної особи, спрямований на набуття, зміну чи припинення прав та/або обов'язків такої особи відповідно до закону [11].

Особа, яка бажає оформити право користування чи власності на земельну ділянку, звертається до відповідного суб'єкта владних повноважень (органу державної влади чи місцевого самоврядування) із заявою про надання дозволу на розробку проекту землеустрою. У даному процесі можна спостерігати всі ознаки адміністративної послуги.

Наразі більшість адміністративних послуг, де є великий ризик існування корупції, піддаються діджиталізації та спрощенню, аби отримання такої послуги було швидким, оминаючи залучення бюрократичного апарату держави в особі чиновників та різних посадовців.

В сфері надання адміністративних послуг в Україні діє Центр надання адміністративних послуг. Відповідно до ч. 1 ст. 12 Закону України «Про адміністративні послуги», Центр надання адміністративних послуг - це постійно діючий робочий орган або структурний підрозділ місцевої державної адміністрації або органу місцевого самоврядування, що зазначений у частині другій цієї статті, в якому надаються адміністративні послуги через адміністратора шляхом його взаємодії з суб'єктами надання адміністративних послуг.

Тобто для отримання відповідної адміністративної послуги особі необхідно звернутись до відповідного Центру надання адміністративних послуг з пакетом документів, які приймає працівник такого центру, а саме адміністратор.

При цьому за результатами звернення до Центру надання адміністративних послуг особі надається документ, де зазначаються відомості про прийняття або не прийняття пакету документів, строків надання такої послуги та інші відомості визначені законом.

Внаслідок проведення адміністративної реформи було сформовано нову систему надання адміністративних послуг, що дозволило особам швидше та якісніше отримувати адміністративні послуги.

Проте законодавець наразі не вважає за необхідне проведення реформи в земельному законодавстві, аби реформувати процес оформлення права власності чи користування земельною ділянкою, щоб створити більш просту та не таку довготривалу процедуру.

Якщо проводити паралель між процесом надання різних адміністративних послуг та процесом оформлення земельної ділянки, то варто відзначити, що процес оформлення земельної ділянки може також здійснюватися за процедурою надання адміністративної послуги відповідним Центром надання адміністративних послуг.

Так, особа яка бажає оформити право власності на земельну ділянку звертається до уповноваженого органу (на зразок Центру надання

адміністративних послуг) з пакетом документів, який повинен бути скорочений, так як більшість відомостей, які вимагаються при подачі заяви про надання згоди на розробку проекту землеустрою містяться в державних реєстрах, та їх надання в паперовому вигляді не є доцільним в інформаційну еру. Після подачі заяви до такого центру, особа отримує документ, де чітко розписані строки отримання відповіді щодо надання згоди чи відмови у наданні згоди з відповідною аргументацією. При цьому надання такої згоди не повинно залежати від органів державної влади чи органів місцевого самоврядування, а до уваги повинно браться лише те, чи відповідають документи встановленим вимогам та чи дійсно особа має право на отримання земельної ділянки у власність чи користування, а також повинні бути чітко зазначені підстави відмови у наданні такого дозволу, можливість виправлення помилок і порядок оскарження.

Зазначена пропозиція є досить логічною, якщо врахувати, що Мінцифри може розробити сервіс (чи телефонний додаток) наприклад, під назвою «e-Земля», який буде діяти на базі додатку «ДіЯ», що дозволить проходити процес оформлення права власності на земельну ділянку значно швидше, та виключить корупційну складову.

Проте для впровадження відповідних змін в сфері оформлення права власності чи оренди на земельну ділянку необхідно повністю змінити законодавчо закріплені повноваження органів в сфері земельних відносин.

Сьогодні в Україні є три основні групи органів, що здійснюють розпорядження землями, це органи Дежгеокадастру, обласні та районні адміністрації та органи місцевого самоврядування. Надання стільком органам повноважень щодо оформлення земельних відносин є недоцільним, враховуючи, що всім цим може займатись один центральний орган виконавчої гілки.

ВИСНОВКИ

На підставі вищезазначеного можна дійти до наступних висновків.

Чинна система, яка існує в сфері оформлення права власності чи користування земельної ділянки, є досить складною та незрозумілою для більшості осіб. Ще один фактор, який переконує в необхідності її реформування, є те, що процедура оформлення забюрократизована, в результаті чого може бути нерозумно довготривалою.

Право власності, в тому числі і на земельну ділянку, як одне із непорушних речових прав, повинно гарантуватися кожній особі, яка відповідно має таке право. В даному контексті під гарантуванням такого права розуміється і те, що це право має бути доступним для його подальшої реалізації.

Саме не оформлення прав користування чи власності на земельні ділянки сповільнює економічний розвиток України. Адже в такому випадку не оформлена земельна ділянка не може бути капіталом фізичної чи юридичної особи та в подальшому використовуватись в інтересах такої особи.

Окрім цього неналежне оформлення права власності чи користування земельною ділянкою завдає збитків державі (в тому числі і органам місцевого самоврядування) у вигляді не отриманих надходжень до бюджету (податків).

Також через забюрократизованість процесу оформлення права користування чи власності земельною ділянкою виникають перепони для створення системи захисту такого речового права. Позиція судів при розгляді судових справ, що виникають із земельних відносин, не є єдиною та сталою, а ті чи інші норми, які повинні мати правову визначеність, судами трактуються по різному. Це призводить до того, що належний захист прав на земельну ділянку в даний час не може гарантуватись державою, хоча саме держава покликана забезпечити такий захист.

Аби подолати проблеми, які наразі виникають при оформленні права власності на земельну ділянку необхідно діджиталізувати відповідні відносини шляхом проведення комплексної земельної реформи.

Україна має досить багато гарних прикладів, коли певні забюрократизовані відносини перестали такими бути внаслідок проведення відповідних законодавчих змін пов'язаних з діджиталізацією цих відносин.

В земельному законодавстві перш за все, що необхідно зробити, аби бюрократизація була зменшена – це об'єднати органи, компетенція яких поширюється на такі відносини, та, за прикладом реформи адміністративних послуг, провести реформу у сфері оформлення права користування чи власності на земельну ділянку.

У разі проведення таких реформ Україна, як правова держава, гарантуватиме права осіб на землю закріплене в Конституції України, та збільшить свій економічний потенціал перед іноземними інвесторами.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

Нормативно-правові акти:

1. Конституція України: прийнята на п'ятій сесії Верховної Ради України 28 червня 1996 р. // Відомості Верховної Ради України. – 1996. – N 30. – Ст. 141.
2. Конвенція про захист прав людини і основоположних свобод від 4 листопада 1950 року // Офіційний вісник України від 16.04.1998 – 1998 р., №13/№32 від 23.08.2006, стор.270.
3. Протокол №1 до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод // Офіційний вісник України від 23.08.2006, 2006 р., №32, стор.453, стаття 2372, код акту 36905/2006.
4. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. № 2768–III // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3/4. – Ст. 27.
5. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. № 435-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40/44. – Ст. 356.
6. Податковий кодекс України від 02 грудня 2010 р. № 2755-VI // Відомості Верховної Ради України – 2011. - №13 – 17. - Ст.112.
7. Про землеустрій: Закон України від 22.05.2003 № 858-IV // Відомості Верховної Ради України – 2003. – № 36. – Ст.282.
8. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 01.07.2004 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 51. – Ст. 553.
9. Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань: Закон України від 15.05.2003 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2003. - № 31-32. - Ст.263.
10. Про звернення громадян: Закон України від 02.10.1996 р. // Відомості Верховної Ради України. – 1996. - № 47. - Ст.256
11. Про адміністративні послуги: Закон України від 06.09.2012 р. // Відомості Верховної Ради. – 2013. - № 32. - Ст.409.

12. Питання Міністерства цифрової трансформації: постанова Кабінету Міністрів України від 18.09.2019 р. № 856 // Офіційний вісник України. – 2019. - № 80. - Ст. 7.

Спеціальна література:

13. Вадим Баранов. ТОП рішень ЄСПЛ щодо захисту нерухомого майна. [Електронний ресурс]: // Юридична газета онлайн. - Режим доступу: <https://cutt.ly/DrTBnZi>.

14. Олена Сідей. Україна у стилі digital. [Електронний ресурс]: // Юридична газета онлайн. - Режим доступу: <https://cutt.ly/ArTBRzX>.

15. Харитонова Т.Є. Технології Блокчейн і Державний земельний кадастр України // ІТ-право: теорія та практика: навч.посіб. / авт.кол.; за ред. Є.О. Харитонова, О.І. Харитонової. – Одеса : Фенікс, 2017. – С. 95-101

Матеріали практики:

16. Постанова Вишого господарського суду України (справа № 904/6738/16) від 19.04.2017 року. [Електронний ресурс] // Єдиний державний реєстр судових рішень. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/66085246>.

17. Постанова Вишого господарського суду України (справа № 910/23058/14) від 09.07.2015 року. [Електронний ресурс] // Єдиний державний реєстр судових рішень. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/46851718>.