

**Ольга Зигрій**

к.е.н., доцент,

Тернопільський національний економічний університет

**Олеся Полоз**

студентка,

Тернопільський національний економічний університет

## **ОСОБЛИВОСТІ ПЕРЕДАЧІ ЗЕМЕЛЬ ДЕРЖАВНОЇ ВЛАСНОСТІ У КОРИСТУВАННЯ ОБ'ЄДНАНИМ ТЕРИТОРІАЛЬНИМ ГРОМАДАМ**

Питання вдосконалення земельних відносин в Україні потребують тісного зв'язку з адміністративно-територіальною реформою і спрямовані на підвищення добробуту населення. Завдання полягає у перерозподілі земель з державної форми власності та одночасною передачею їх у приватну та комунальну власність.

Відсутність цілісної земельної політики в Україні, ефективного державного регулювання земельного питання, належної законодавчої бази стало вкрай політизованим, а шляхи переходу землі до рук ефективних користувачів майже заблоковані.

Земля в Україні є особливим природним ресурсом і повинна бути первинною матеріальною та фінансовою основою місцевого самоврядування. Передача земель у власність об'єднаним територіальним громадам та можливості розпоряджатися нею є одним з нагальних та актуальних питань розвитку місцевого самоврядування.

З 2018 році ОТГ отримали можливість розпоряджатися 1,5 млн га землі в результаті реформи децентралізації. Однак, це призвело до низки проблем та обмежень.

На сьогодні в Україні існує 889 територіальних громад. Кількість утворених територіальних громад по областях значно різняться. Найменша їхня кількість у Закарпатській обл. – це 6, а у Дніпропетровській – 63. Тернопільська область знаходиться на 19 місці. Найбільшу кількість земельних ділянок отримала Дніпропетровська область загальною площею приблизно 70 тис. га [2].

Згідно законодавства, територія ОТГ має бути нерозривною, проте законодавець не розкриває сутність цієї ознаки. У Законі України «Про добровільне об'єднання територіальних громад» не зовсім зрозумілими є положення закону про те, що межі об'єднаної територіальної громади визначаються по зовнішніх межах юрисдикції рад територіальних громад, що об'єдналися. Проте за цим законом територія сіл, селищ, міст, які об'єдналися, зберігається. У цьому зв'язку виникають запитання щодо того, які форми територіального планування і планування земель мають використовуватись у разі створення об'єднаної територіальної громади. Порівняльний аналіз змісту нормативних положень Закону України «Про добровільне об'єднання територіальних громад», Земельного Кодексу України та Закону України «Про землеустрій» відображає, що у них закріплені різні юридичні моделі планування земель відповідно до основного цільового призначення за проектами землеустрою та планування функціонального використання земель на основі містобудівної документації [3]. Це негативно відображається на вирішенні проблем розвитку територій, практичних питань, здійснення права державної і комунальної власності на землю в умовах децентралізації.

Актуальними проблемами сьогодення для об'єднаних територіальних громад є їхня діяльність з невизначеними межами, наявність земель державної власності за межами населених пунктів, недостовірні та неякісна інформація про земельні та інші природні ресурси на їхній території. Це несе негативні наслідки, оскільки громади не забезпечені інформацією щодо питань відчуження земельних ділянок державної і комунальної власності у приватну власність, захисту права на землю громадян, юридичних осіб, територіальної громади, планування, використання та охорони земель тощо.

Слід відмітити, що законодавець на базовому рівні правового регулювання земельних відносин в Україні виділив територіальні громади як окремих суб'єктів права власності на землю, що є відокремленими від держави, чим акцентував необхідність закріплення за територіальною громадою земельного ресурсу як необхідної основи для розбудови місцевого самоврядування на належному рівні. Враховуючи вище подане, у об'єднаних територіальних громадах земельні наділи стають об'єктом цивільних прав з моменту їх формування та державної реєстрації права власності на них, крім суборенди, сервітуту щодо частин земельних ділянок. Процедура формування земельної ділянки передбачає визначення її площі, меж та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру. Сформовані земельні ділянки підлягають державній реєстрації у Державному земельному кадастрі. Земельна ділянка вважається сформованою з моменту присвоєння їй кадастрового номера.

У Конституції України (ч. 2 ст. 14) зазначено, що «право власності на землю гарантується [7]. Це право набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону». У Цивільному кодексі України закріплено правовий режим власності, питання реалізації права власності, правомочності власника, а також, «територіальні громади набувають і здійснюють цивільні права та обов'язки через органи місцевого самоврядування в межах їхньої компетенції, встановленої законом». Тут виникає питання для ОТГ щодо розмежувань повноважень у сфері розпорядження землею.

Більшість громад в Україні на сьогодні мають сільськогосподарське спрямування. В такому випадку землі перенаправляють велику частину фінансових ресурсів від держави до ОТГ (земельний податок, орендна плата за землею).

Однак існує цілий спектр проблем для ОТГ:

1-ша - інвентаризація земель. Проведення всього спектру землевпорядних робіт вимагає великих фінансових вкладень, які відсутні в ОТГ. USAID пропонує проводити інвентаризацію земель по частинах. Однак в Держгеокадастрі відсутня інформація по більш ніж 20% земель. Документи на землю зберігаються здебільшого в паперовому вигляді, а якісного електронного реєстру взагалі не існує. Основний масив зберігається в районних управліннях земельних ресурсів. Фактично громади не можуть ані провести особисто цей процес інвентаризація, ані прослідкувати за діяльністю Держгеокадастру, який передає дані ОТГ.

2-га – допущені помилки у формуванні земельних ділянок. Дуже часто земельні ділянки сформовані з помилками, що унеможлиблює реєстрацію права власності.

Площа та межі значної території земельних ділянок не співпадають з документацією. Існує накладення на суміжні території.

З цього випливає, що ОТГ не має наявної картини земель, на яких можна реалізовувати власні проекти чи запрошувати інвесторів. Мешканці не володіють інформацією про знаходження своїх земельних наділів.

3-я – більша частка земель перебуває у користуванні. Передача земель у власність ОТГ має створити можливість розпоряджатися землею на свій власний розсуд та отримувати від цього зиск.

Підсумовуючи все вище подане, робимо висновок, що питання передачі земельних ділянок сільськогосподарського та іншого призначення за межами населених пунктів у власність територіальних громад, надання територіальним громадам можливості вирішувати долю земель будь-яких категорій, що розташовані на їх території, було та надалі залишається одним із актуальних питань розвитку місцевого самоврядування. Однак, з метою уникнення проблем при передачі земель об'єднаним територіальним громадам пропонується закріпити єдину правову форму планування земель, що дозволить забезпечити функціональне використання та охорону земель усіх форм власності.

#### **Список використаних джерел**

1. Алексенко А. Актуальні питання використання земель сільськогосподарського призначення органами місцевого самоврядування. *Фактор*, Харків, 2018. 176 с.
2. Децентралізація : новий етап. Укрінформ. [https://www.ukrinform.ua/rubric-other\\_news/2628236-urad-onovlue-plan-dij-po-decentralizacii-ta-iniciue-novij-etap-reformi-infografika.html](https://www.ukrinform.ua/rubric-other_news/2628236-urad-onovlue-plan-dij-po-decentralizacii-ta-iniciue-novij-etap-reformi-infografika.html)
3. Земельний кодекс України. *Відомості Верховної Ради України*, 2002. № 3. Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2768-14/page>
4. Зигрій О.В. Організаційно-правовий аспект використання та охорони земель. *Актуальні проблеми правознавства*. Тернопіль, 2017. Випуск 1 (9). С. 70-74.
5. Zyhrii O. Legal Basis of Land Market Regulation in Modern Ukraine. *Eurasian Academic Research Journal*. 2018. № 2, p. 22-27.
6. Зигрій О. Законодавче забезпечення процесу становлення та функціонування ринку землі в Україні. *Актуальні проблеми правознавства*. Тернопіль, Випуск 2 (18), 2019. С.117-121.
7. Конституція України : офіц. текст. Київ : КМ, 2013. 96 с.