



СІЛЬ ЗЕМЛІ

Досудове оскарження в сфері земельного кадастру має розвантажити адміністративні суди

2020-й увійшов в юридичну історію як рік відкриття ринку сільськогосподарських земель. Безумовно, це були довгоочікувані зміни, покликані зробити Україну привабливішою для інвесторів та дозволити країні максимально ефективно реалізувати та примножити власний аграрний потенціал. На цьому фоні цілком очевидним має бути зростання кількості угод щодо земель як сільськогосподарського призначення, так і решти категорій. Зараз якраз чудова нагода аграрному бізнесу та землевласникам провести due diligence своїх «земельних банків» та впорядкувати документацію, яка підтверджує відповідні речові права на земельні ділянки та паї.

БІЗНЕС СКАРЖИТЬСЯ

Земельне законодавство у частині реєстрації земель налічує значну кількість підзаконних актів, що з технічної точки зору ускладнює роботу землекористувачів. Так, інфор-

мація про існуючі земельні ділянки заносилась до Державного земельного кадастру (Кадастр) в різні періоди за допомогою технічних засобів різної точності. Наразі бази даних Кадастру наповнюються щотижня інформацією про тисячі новосформованих земельних ділянок. Зокрема, станом на 20 квітня 2020 року до Кадастру внесено відомості про 21,5 млн земельних ділянок загальною площею 43,8 млн га (з 14,4 млн земельних ділянок сільськогосподарського призначення загальною площею 31,3 млн га). Сподіваємося, що вже незабаром ми наблизимось до миті, коли вся територія України буде внесена до Кадастру.

Утім, нам відомі випадки некоректної роботи Кадастру, наприклад, коли параметри земельної ділянки в Кадастрі могли не збігатися із параметрами на місцевості, що і породжує спори. Є випадки, коли державні кадастрові реєстратори з досить спірних підстав можуть відмовляти у проведенні тих чи інших

реєстраційних дій. Це все провокує додаткові труднощі для землекористувачів, які хоч і не мають критичного характеру, але все ж неминуче можуть виникати під час операцій із землями сільськогосподарського призначення.

Від старту діяльності Ради бізнесомбудсмена (Рада) нам доводилось розглядати скарги бізнесу на Держгеокадастр. За весь період роботи Ради з 2015 року загальна кількість скарг, які були отримані від бізнесу і стосувались діяльності Держгеокадастру, склала 66: найменшу кількість скарг цієї категорії було подано в 2015 році — п'ять скарг, а найбільшу в 2017-му — 17 скарг. У 2020 році ми вже отримали п'ять скарг відповідної тематики. Звісно, порівняно зі скаргами інших категорій, частка скарг на Держгеокадастр є незначною, втім, вона свідчить про те, що труднощі в земельних питаннях залишаються актуальними для бізнесу.

Донедавна землекористувачі могли ефективно врегулювати спори з



Земельні правовідносини не є винятком, але донедавна у землекористувачів не було альтернативного судового способу врегулювання конфлікту — дієвого інструменту адміністративного оскарження.

Однак наприкінці 2019 року Порядок ведення Кадастру було доповнено нормами, які запроваджують досить чіткий механізм адміністративного (досудового) оскарження рішень, дій та бездіяльності кадастрових реєстраторів. У цій статті ми хотіли вкотре зацентувати увагу



➤ **ОЛЕГ МИХАЛЮК:** «СКАРГИ НА ДЕРЖГЕОКАДАСТР СВІДЧАТЬ, ЩО ТРУДНОЩІ В ЗЕМЕЛЬНИХ ПИТАННЯХ ЗАЛИШАЮТЬСЯ АКТУАЛЬНИМИ ДЛЯ БІЗНЕСУ»

державними кадастровими реєстраторами фактично лише у судовому порядку. Але, як відомо, судова процедура вимагає значних ресурсів та може зайняти декілька років. Ба більше, в подальшому можуть виникати труднощі із виконанням власне судового рішення.

Ми гадаємо, що правильним кроком є запровадження різноманітних адміністративних (досудових) процедур, які дозволили б без звернення до суду врегулювати той чи інший спір, і в такий спосіб зекономити ресурси як бізнесу, так і судової системи. Зокрема, з цього приводу Рада навіть підготувала системний звіт «Адміністративне оскарження: поточний стан та рекомендації».

землекористувачів на новому механізмі адміністративного оскарження та його перевагах.

НОВИЙ МЕХАНІЗМ

Відтепер землекористувачі вправі оскаржити до Держгеокадастру (1) рішення державного кадастрового реєстратора про державну реєстрацію земельної ділянки або про відмову в здійсненні такої дії, а також (2) рішення, дії або бездіяльність територіальних органів Держгеокадастру. Відповідно до Порядку, територіальні органи Держгеокадастру розглядатимуть скарги, по-перше, на рішення про внесення відомостей (змін до них) до Кадастру про об'єкти Кадастру; по-друге, на

рішення щодо виправлення технічної помилки у відомостях Кадастру, яка була допущена органом, що здійснює його ведення; по-третє, на рішення, дії або бездіяльність Державного кадастрового реєстратора (крім рішення про державну реєстрацію земельної ділянки або про відмову у здійсненні такої дії).

Скаргу може бути подано протягом 30 календарних днів з дня доведення до відома особи рішення, що оскаржується, або з дня, коли особа дізналася про порушення її прав відповідною дією чи бездіяльністю. Строк розгляду та вирішення скарги Держгеокадастром та його територіальними органами становить 30 календарних днів з дня її надходження в письмовій формі з обґрунтуванням продовження строків не пізніше, ніж за три робочих дні до останнього дня такого строку. При цьому загальний строк розгляду та вирішення скарги не може перевищувати 45 календарних днів з дня її надходження.

Важливо відзначити, що скарга може подаватись як у паперовій, так і в електронній формі. До скарги не передбачається якихось специфічних вимог. Так, достатньо буде зазначити реквізити скаржника, реквізити оскаржуваного рішення, зміст оскаржуваної дії чи бездіяльності, зміст вимог скаржника та їхнє обґрунтування. Окрім вирішення скарги по суті, Держгеокадастр як санкції може прийняти рішення про тимчасове блокування або анулювання доступу реєстратора до відомостей Кадастру або ж накласти дисциплінарне стягнення на відповідних посадових осіб.

Варто зазначити, що чинний порядок не містить якихось специфічних застережень щодо учасників розгляду скарги, тож бізнес під час подання скарг на дії державних кадастрових реєстраторів може також залучати й Раду.

Ми сподіваємося, що запровадження досудового оскарження в сфері кадастрової реєстрації дозволить у швидкий спосіб вирішувати спори, які виникають під час реєстрації земельних ділянок, що є особливо важливим в умовах вільного обігу земель сільськогосподарського призначення.