

УДК 342.9:349.41

DOI <https://doi.org/10.24144/2788-6018.2026.01.2.41>

## ОСОБЛИВОСТІ ОКРЕМИХ ВИДІВ АДМІНІСТРАТИВНОЇ ПРОЦЕДУРИ У СФЕРІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

Луцьо В.В.,

аспірант спеціальності 081 – Право  
кафедри адміністративного, фінансового  
та інформаційного права  
ДВНЗ «Ужгородський національний університет»  
ORCID: 0009-0002-5318-079X

### **Луцьо В.В. Особливості окремих видів адміністративної процедури у сфері земельних відносин.**

У статті досліджено особливості правового регулювання окремих видів адміністративної процедури у сфері земельних відносин в Україні з урахуванням сучасних трансформацій публічного управління та реформування земельного законодавства. Зосереджено увагу на значенні адміністративних процедур як ключового інструменту реалізації та захисту прав і законних інтересів фізичних та юридичних осіб у земельній сфері. Проведено комплексний аналіз сучасного стану законодавчого забезпечення адміністративної процедури надання земельної ділянки у власність або користування, державної реєстрації речових прав на земельні ділянки, зміни цільового призначення земель, а також здійснення державного контролю за використанням та охороною земель.

У ході дослідження встановлено, що адміністративна процедура у сфері земельних відносин є важливим правовим механізмом, який забезпечує належну реалізацію прав на землю, прозорість діяльності органів публічної адміністрації та дотримання принципів верховенства права, законності, рівності та правової визначеності. Особливу увагу приділено аналізу впливу Закону України «Про адміністративну процедуру», який сформував нову універсальну правову основу для впорядкування взаємодії між органами публічної адміністрації та приватними суб'єктами, у тому числі у сфері земельних правовідносин.

Визначено склад учасників адміністративної процедури у сфері земельних відносин, їх процесуальний статус, права та обов'язки, а також роль органів місцевого самоврядування та органів виконавчої влади у прийнятті адміністративних актів. Окремо проаналізовано особливості проведення електронних земельних торгів як різновиду адміністративної процедури, що спрямований на підвищення відкритості, конкурентності та ефективності розпорядження земельними ресурсами.

Зроблено висновок про необхідність подальшого вдосконалення законодавства з метою спрощення процедур, усунення колізій та забезпечення ефективної реалізації положень Закону України «Про адміністративну процедуру». Запропоновано напрями покращення правового регулювання адміністративної процедури у сфері земельних відносин з урахуванням сучасних європейських стандартів публічного адміністрування.

**Ключові слова:** адміністративна процедура, земельні відносини, земельна ділянка, державна реєстрація, цільове призначення земель, державний контроль, земельні торги, органи публічної адміністрації.

### **Lutso V.V. Features of certain types of administrative procedures in the field of land relations.**

The article examines the features of legal regulation of certain types of administrative procedures in the field of land relations in Ukraine, taking into account modern transformations of public administration and reform of land legislation. The focus is on the importance of administrative procedures as a key tool for the implementation and protection of the rights and legitimate interests of individuals and legal entities in the land sector. A comprehensive analysis of the current state of legislative support for the administrative procedure for granting a land plot for ownership or use, state registration of property rights to land plots, changes in the purpose of land, as well as state control over the use and protection of land is carried out.

The study found that the administrative procedure in the field of land relations is an important legal mechanism that ensures the proper implementation of land rights, transparency of the activities of public administration bodies and compliance with the principles of the rule of law,

legality, equality and legal certainty. Particular attention is paid to the analysis of the impact of the Law of Ukraine «On Administrative Procedure», which has formed a new universal legal basis for regulating the interaction between public administration bodies and private entities, including in the field of land relations.

The composition of the participants in the administrative procedure in the field of land relations, their procedural status, rights and obligations, as well as the role of local government bodies and executive authorities in adopting administrative acts are determined. The features of conducting electronic land auctions as a type of administrative procedure aimed at increasing openness, competitiveness and efficiency of land resource management are separately analyzed.

The conclusion is made about the need for further improvement of legislation in order to simplify procedures, eliminate conflicts and ensure effective implementation of the provisions of the Law of Ukraine «On Administrative Procedure». Directions for improving the legal regulation of administrative procedure in the field of land relations are proposed, taking into account modern European standards of public administration.

**Key words:** administrative procedure, land relations, land plot, state registration, land purpose, state control, land auctions, public administration bodies.

**Постановка проблеми.** Земельні відносини – це основа функціонування будь-якої держави. Земля є не тільки головним природним ресурсом, але й основою для реалізації економічних, соціальних та екологічних інтересів суспільства. Враховуючи, що в державі відбуваються трансформаційні процеси у сфері земельних відносин, то особливої актуальності набуває питання правового регулювання адміністративної процедури.

Необхідно переосмислити існуючі підходи до правового регулювання адміністративної процедури через такі чинники, як впровадження земельної реформи, децентралізація влади, запровадження ринку землі сільськогосподарського призначення. Закон України «Про адміністративну процедуру» від 17 лютого 2022 року становить нову правову основу, яка дає можливість нормувати відносини між державою та приватними особами у сфері земельних відносин.

Дослідження є актуальним через те, що під час реалізації адміністративної процедури у сфері земельних відносин виникає значна кількість проблем практичного характеру. Зокрема, це надання ділянок у власність та користування, зміна цільового призначення землі, реєстрація речових прав на землю та державний контроль за використанням та охороною земель.

**Мета дослідження** полягає в аналізі особливостей правового регулювання окремих видів адміністративної процедури у сфері земельних відносин та розробці пропозицій щодо вдосконалення законодавства.

**Стан опрацювання проблематики.** Проблематикою адміністративної процедури займалися В.Б. Авер'янов, В.М. Бевзенко, В.В. Галунько, О.В. Кузьменко, Р.С. Мельник, С.Г. Стеценко, В.П. Тимошук та ін. Питаннями земельних правовідносин займалися І.І. Каракаш, В.І. Курило, А.М. Мірошніченко, В.В. Носік. Враховуючи це все, питання адміністративної процедури у сфері земельних відносин потребує комплексного дослідження, оскільки перебуває в умовах реформування земельного законодавства та впровадження закону про адміністративну процедуру.

**Виклад основного матеріалу.** Дослідження окремих видів адміністративної процедури в сфері земельних відносин передбачає визначення поняття та правової природи адміністративної процедури як загальноправової категорії. В статті 2 Закону України «Про адміністративну процедуру» встановлено, що адміністративна процедура визначається як визначений законодавством порядок адміністративного провадження [1]. Адміністративне провадження трактується як сукупність поспідовно вчинюваних адміністративним органом процедурних дій і прийнятих процедурних рішень з розгляду та вирішення адміністративної справи, що завершується прийняттям і виконанням адміністративного акта.

Адміністративна процедура у сфері земельних відносин визначається як порядок діяльності органів публічної влади щодо розгляду та вирішення адміністративних справ індивідуального характеру, які завершуються прийняттям адміністративного акта та регулюються нормами земельного та адміністративного права. Така правова природа характеризується комплексністю.

Важливе теоретичне та практичне значення займає класифікація адміністративних процедур у сфері земельних відносин. Дана класифікація систематизує різноманітні процедури, визначає їх відмінності і встановлює особливості правового регулювання кожного виду процедур.

Найважливішою адміністративною процедурою у сфері земельних відносин є надання земельної ділянки у власність або користування. Це надає змогу реалізувати конституційне право громадян на землю та є юридичною підставою виникнення права власності чи права користування земельною ділянкою.

Надання земельних ділянок у власність або користування регулюється Земельним кодексом України, Законом України «Про адміністративну процедуру», Законом України «Про землеустрій», Законом України «Про Державний земельний кадастр» та іншими нормативно-правовими актами.

Відповідно до статті 116 Земельного кодексу 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» [2]. Статтею 134 Земельного кодексу України передбачено випадки отримання земельних ділянок із державної або комунальної форми власності без проведення земельних торгів (аукціону).

Процедура надання земельної ділянки без проведення земельних торгів складається в декілька етапів, кожен з яких забезпечує законність прийнятого рішення. Етапи процедури надання земельної ділянки наведено на рисунку 1.



Рис. 1. Етапи процедури надання земельної ділянки

Важливим етапом процедури є погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки. Відповідно до статті 186-1 Земельного кодексу України проєкт землеустрою підлягає погодженню з територіальним органом центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, у разі, якщо земельна ділянка формується із земель державної власності [2].

Особливістю процедури надання земельних ділянок є встановлення граничних строків для вчинення окремих процедурних дій. Дотримання строків розгляду забезпечує захист прав заявників та ефективність адміністративної процедури. Строки здійснення адміністративних процедур у сфері земельних відносин наведено в таблиці 1.

**Строки здійснення адміністративних процедур  
у сфері земельних відносин**

<b>Вид процедурної дії</b>	<b>Строк</b>	<b>Нормативна підстава</b>
Надання дозволу на розроблення проєкту землеустрою	1 місяць	ст. 118 ЗК України
Погодження проєкту землеустрою	10 робочих днів	ст. 186-1 ЗК України
Затвердження проєкту землеустрою	2 тижні	ст. 118 ЗК України
Державна реєстрація речових прав	5 робочих днів	ст. 19 Закону №1952
Державна реєстрація земельної ділянки	14 календарних днів	ст. 24 Закону №3613
Розгляд скарги на рішення реєстратора	45 календарних днів	ст. 37 Закону №1952

Окремо слід розглянути процедуру набуття права на земельну ділянку на конкурентних засадах (земельних торгах). Земельні торги проводяться у формі аукціону або конкурсу. Глава 21 Земельного кодексу України передбачає порядок проведення земельних торгів.

Процедура проведення земельних торгів складається з таких етапів:

- прийняття рішення щодо проведення торгів;
- підготовка лота;
- повідомлення про проведення торгів;
- реєстрація учасників;
- проведення торгів;
- оформлення результатів;
- укладення цивільно-правової угоди.

Електронні земельні торги – це важливий інструмент, який забезпечує прозорість та конкурентність при наданні земельних ділянок [3, с. 287]. Проведення електронних земельних торгів передбачено Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель».

Державна реєстрація речових прав на землю є наступною важливою адміністративною процедурою. Вона забезпечує публічність та достовірність відомостей про права на земельні ділянки. Державна реєстрація одночасно є умовою виникнення прав на земельні ділянки та засобом захисту цих прав.

Правове регулювання процедури державної реєстрації речових прав на земельні ділянки здійснюється Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [4], Законом України «Про Державний земельний кадастр» [5], а також відповідними підзаконними нормативно-правовими актами.

Статтею 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» передбачено, що державній реєстрації підлягають:

- право власності на земельну ділянку;
- право постійного користування земельною ділянкою;
- право оренди земельної ділянки; право суперфіцію;
- право емфітевзису;
- право земельного сервітуту;
- право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис);
- право забудови земельної ділянки (суперфіцій);
- обтяження речових прав на земельні ділянки [4].

Виділяють дві основні групи суб'єктів адміністративних процедур у сфері земельних відносин: особи та адміністративні органи. Схему суб'єктного складу учасників адміністративних процедур наведено на рисунку 2.



Рис. 2. Суб'єкти адміністративних процедур у сфері земельних відносин

Державні реєстратори – це суб'єкти державної реєстрації речових прав, а саме: нотаріуси; посадові особи виконавчого органу сільських, селищних чи міських рад, які набули статус державного реєстратора.

Виділяють наступні етапи державної реєстрації речових прав на земельну ділянку:

Подання заяви про державну реєстрацію;

Прийняття заяви та документів;

Перевірка документів та відомостей Державного реєстру речових прав;

Прийняття рішення про державну реєстрацію або про відмову в реєстрації;

Внесення відомостей до Державного реєстру речових прав;

Видача витягу з Державного реєстру речових прав.

Особливість процедури державної реєстрації речових прав - зв'язок з реєстрацією земельної ділянки у Державному земельному кадастрі. Статтею 24 Закону України «Про Державний земельний кадастр» передбачено, що державна реєстрація земельної ділянки здійснюється під час її формування [5].

Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» регламентує загальний строк розгляду заяви, який становить п'ять робочих днів з дня її реєстрації. У випадках, передбачених законом, строк може бути продовжено до п'ятнадцяти робочих днів. Дотримання строків є важливою гарантією прав осіб у адміністративних процедурах [6].

Відповідно до вищезгаданого Закону відмовою в державній реєстрації речових прав є:

- невідповідність заявника вимогам закону;
- відсутність документів, необхідних для державної реєстрації;
- невідповідність поданих документів вимогам законодавства;
- наявність суперечностей між заявленими та зареєстрованими правами тощо.

Оскарження рішення державного реєстратора проводиться в адміністративному порядку до Міністерства юстиції або о суду. Строк розгляду становить сорок п'ять календарних днів з дня її надходження.

Зміна цільового призначення земельної ділянки є наступною важливою адміністративною процедурою. Дана процедура – це важливий механізм адаптації землекористування до потреб суспільства. Цільове призначення визначає можливі види використання земельної ділянки і є обов'язковим для дотримання.

Процедура зміни цільового призначення здійснюється відповідно до Земельного кодексу України, Закону України «Про землеустрій», Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» та постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку зміни цільового призначення земельних ділянок приватної власності».

Відповідно до статті 20 Земельного кодексу України зміна цільового призначення земельних ділянок здійснюється за проектами землеустрою щодо відведення земельних ділянок [2]. Зміна цільового призначення земельних ділянок провадиться органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування, які приймають рішення про затвердження проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок та передачу цих ділянок у власність або користування.

На земельні ділянки приватної форми власності процедура спрощена тим, що власник землі розробляє проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки самостійно. Проєкт землеустрою погоджується з територіальним органом Держгеокадастру та затверджується обласною, Київською чи Севастопольською міською державною адміністрацією або виконавчим органом сільської, селищної, міської ради.

Процедура зміни цільового призначення земельної ділянки включає такі етапи: звернення до сертифікованого інженера-землевпорядника для розроблення проєкту землеустрою; розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки; погодження проєкту землеустрою; затвердження проєкту землеустрою; внесення відомостей до Державного земельного кадастру.

Важлива умова зміни цільового призначення землі – це відповідність нового цільового призначення містобудівній та землевпорядній документації. Для земельних ділянок, які розташовані у межах населених пунктів зміна цільового призначення проводиться лише у відповідності до генерального або детального плану території.

Впливає на особливість зміни цільового призначення земельних ділянок категорія земель. Наприклад зміна цільового призначення на особливо цінних землях не дозволяється для несільсько-господарських потреб. Це обмеження спрямоване на збереження продуктивних земель [7].

Процедурні дії при зміні цільового призначення земельної ділянки строкові та визначені законодавством. Погодження проєкту землеустрою здійснюється протягом 10 робочих днів. Затвердження проєкту – протягом 2 тижнів з дня подання документів.

Державний контроль за використанням та охороною земель є четвертою адміністративною процедурою, що потребує дослідження. Державний контроль за використанням та охороною земель – важлива функція держави, яка забезпечує дотримання земельного законодавства та сприяє раціональному використанню земельних ресурсів. Контрольно-наглядний характер є особливістю процедури державного контролю.

Державний контроль за використанням та охороною земель проводиться відповідно до Земельного кодексу України [2], Закону України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» [8], Закону України «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності» [9] та іншими нормативно-правовими актами.

Стаття 188 Земельного кодексу України регламентує, що державний контроль за використанням та охороною земель здійснюється центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері здійснення державного нагляду (контролю) в агропромисловому комплексі (Державна служба України з питань безпечності харчових продуктів та захисту споживачів)[2].

Основним завданням державного контролю за використанням та охороною земель є забезпечення пов'язаними суб'єктами дотримання земельного законодавства, яке регулює реалізацію земельної політики у сфері охорони та раціонального використання земель.

Етапами адміністративної процедури державного контролю є:

- планування перевірки або отримання інформації про можливе порушення;
- прийняття рішення про проведення перевірки;
- повідомлення суб'єкта перевірки;
- проведення перевірки;
- оформлення результатів перевірки; прийняття рішення за результатами перевірки.

Планові та позапланові перевірки є особливістю процедури державного контролю. Планові перевірки затверджуються центральним органом виконавчої влади та здійснюються відповідно до річного плану. Позапланові перевірки проводяться відповідно до законодавства та на підставі звернення фізичних та юридичних осіб про порушення земельного законодавства.

Виявлені порушення під час перевірки підтверджуються складеним актом. Державний інспектор, відповідно до земельного законодавства, у разі виявлення порушень має право

- видати обов'язковий для виконання припис про усунення порушень;
- скласти протокол про адміністративне правопорушення;
- передати матеріали до правоохоронних органів у разі виявлення ознак кримінального правопорушення.

**Висновки.** Після проведеного аналізу правового регулювання адміністративних процедур слід наголосити на наявності таких проблем, як:

– недостатня узгодженість між загальним та спеціальним законодавством, оскільки Закон України «Про адміністративну процедуру» встановлює загальні правила, але багато норм земельного законодавства не повністю відповідають цим правилам;

– складність та тривалість окремих адміністративних процедур. Надання земельної ділянки триває понад декілька місяців.

- недостатня прозорість та відкритість адміністративних процедур у сфері земельних відносин;
- недостатній рівень цифровізації адміністративних процедур;
- наявність корупційних ризиків.

Для ефективного та всебічного вирішення зазначених проблем необхідно вжити наступні заходи: здійснити адаптацію земельного законодавства відповідно до Закону України «Про адміністративну процедуру».

спростити окремі адміністративні процедури шляхом скорочення етапності та суб'єктів, які беруть участь у їх здійсненні.

прискорити цифровізацію адміністративних процедур у сфері земельних відносин.

збільшити прозорість адміністративних процедур.

мінімізувати корупційні ризики за допомогою визначення умов прийняття рішень.

Отже, в ході проведення дослідження особливостей окремих видів адміністративної процедури у сфері земельних відносин, можна зробити такі висновки:

по-перше, адміністративна процедура у сфері земельних відносин – важливий правовий механізм, який забезпечує реалізацію земельних прав фізичних та юридичних осіб. Основні адміністративні процедури – це надання земельних ділянок у власність та користування, державна реєстрація речових прав на земельні ділянки, зміна цільового призначення землі та державний контроль за використанням та охороною земель;

по-друге, у кожній з досліджених процедур специфічний суб'єктний склад, відмінний порядок виконання та правові наслідки. Але усі ці процедури забезпечують належну реалізацію та захист земельних прав;

по-третє, основними проблемами правового регулювання даних процедур є неузгодженість загального та спеціального законодавства, складність та тривалість процедур, недостатня прозорість та корупційні ризики. Для реалізації вирішення цих проблем необхідно адаптувати земельне законодавство та спростити адміністративні процедури;

по-четверте, подальші дослідження правового законодавства у сфері регулювання адміністративної процедури у сфері земельних відносин необхідно почати з вивчення зарубіжного досвіду та можливості його впровадження в українське законодавство.

#### **СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:**

1. Про адміністративну процедуру: Закон України від 17.02.2022 № 2073-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2073-20#Text>.
2. Земельний кодекс України: Закон України від 25.10.2001 № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>.
3. Мірошніченко А.М. Земельне право України: підруч. для студ. вищ. навч. закл. Київ: Алерта; ЦУЛ, 2013. 512 с
4. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 01.07.2004 № 1952-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text>.
5. Про Державний земельний кадастр: Закон України від 07.07.2011 № 3613-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text>.
6. Тимошук В.П. Адміністративна процедура та адміністративні послуги. Зарубіжний досвід і пропозиції для України. Київ: Факт, 2003. 496 с.
7. Земельне право: підручник / М.В. Шульга, Н.О. Багай, В.І. Гордєєв та ін.; за ред. М.В. Шульги. Харків: Право, 2013. 520 с.
8. Про державний контроль за використанням та охороною земель: Закон України від 19.06.2003 № 963-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/963-15#Text>.
9. Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності: Закон України від 05.04.2007 № 877-V. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/877-16#Text>.
10. Мельник Р.С., Бевзенко В.М. Загальне адміністративне право: Навчальний посібник / За заг. ред. Р.С. Мельника. К.: Ваіте, 2014. 376 с.

Дата першого надходження рукопису до видання: 27.12.2025  
Дата прийняття до друку рукопису після рецензування: 26.01.2026  
Дата публікації: 2.02.2026