

## **ФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ТА НАБУТТЯ ПРАВА КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЛЯМИ БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ**

Формування земельних ділянок – це процес визначення меж, розмірів та місцезнаходження земельних ділянок, а також встановлення їх цільового призначення. Ефективне формування земельних ділянок є важливою передумовою для реалізації земельної політики держави, оскільки воно: забезпечує раціональне використання земельних ресурсів; створює умови для розвитку ринку землі та залучення інвестицій у земельний сектор; сприяє розвитку сільського господарства та інших галузей економіки, що залежать від землі; захищає права власників та користувачів землі; спрощує управління земельними ресурсами та контроль за їх використанням.

Передбачено певний цикл процедур щодо реєстрації права користування земельною ділянкою саме під багатоквартирними житловими будинками, які до свого складу включають наступне: проводяться топографо-геодезичні роботи та узгоджується топографо-геодезична зйомка; створюються графічні матеріали щодо обґрунтування показника площі та встановлення меж земельної ділянки; надання та отримання дозволу на розроблення проєкту землеустрою в питанні відведення земельної ділянки; процес встановлення та погодження меж земельної ділянки; процес державної реєстрації земельної ділянки та права користування нею.

Дані процедури являються ключовими для того, щоб підвищити питання ефективності в питаннях управління земельними ресурсами та забезпечити баланс інтересу кожної зі сторін, включаючи землекористувачів, владу а також власників нерухомого майна. В разі оптимізації цих процесів та запровадження більш ефективного механізму в питаннях контролю виникне можливість сприяти прозорості ринку нерухомості.

Встановлено, що на даний час досить значна кількість земельних ділянок, на котрих розташовані житлові багатопверхівки залишаються не до кінця сформованими. Якщо говорити простіше, то вони не мають певного юридичного статусу як об'єкту нерухомості чи об'єкту права власності.

Земельні правовідносини відіграють вирішальну роль у розвитку ринку житлової нерухомості, оскільки земля є ключовим ресурсом для будівництва житла. Такий порядок включає процедури отримання земельних ділянок, а також питання їх реєстрації та використання, які визначають можливості забудови та розвитку житлових проєктів. Земельні відносини тісно взаємопов'язані з ринковою економікою.

Ефективне землевпорядкування та прозорі правила землекористування відіграють вирішальну роль у стабілізації ринку нерухомості та залученні інвестицій.

Слід відмітити можливі ключові проблеми в питаннях взаємодії між землекористувачами владою та органами державної влади:

передбачено недостатній рівень серед земельних користувачів освіти в питаннях правової бази;

висвітлені конфлікти інтересів серед землекористувачами та органами влади.

Серед недоліків у законодавстві щодо формування та реєстрації земельних ділянок для багатопверхової забудови можна виділити: відсутність чіткості та послідовності в законодавчих нормах, що ускладнює процес реєстрації; бюрократичні перешкоди та тривалі процедури, які затримують реалізацію проєктів.

Точні топографо-геодезичні зйомки є критично важливими для створення ефективного та комфортного житлового середовища. Також важливою є інтеграція та уніфікація землевпорядної та картографічної діяльності для забезпечення точності та об'єктивності в управлінні земельними ресурсами. Питання формування та реєстрації земельних ділянок саме під багатоквартирними будинками передбачає важливе значення у формуванні та розвитку земельних відносин та житлово-комунальної сфери. Даний процес включає аналіз нормативних та правових актів, що забезпечують регулювання даних відносин, а також забезпечують оцінку їхньої ефективності та актуальності.