

Тема 6 УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ В УМОВАХ РИНКОВОЇ ЕКОНОМІКИ

План

6.1 Особливості управління.

6.2 Трансформація форм власності на землю.

6.3 Управління землями сільськогосподарського призначення.

6.4 Управління земельними ресурсами в населених пунктах.

6.5 Управління земельними ресурсами з особливим режимом використання.

6.1 Особливості управління

Питанню управління земельними ресурсами в країні нині надається особлива увага. Тільки через управління реалізуються функції контрольно-наглядового характеру за:

- створенням умов рівноправного розвитку всіх форм власності на землю і господарювання;
- охороною прав громадян, підприємств, установ і організацій на землю;
- розв'язанням земельних спорів;
- надходженням коштів від плати за землю та їх наступним використанням;
- проведенням земельних аукціонів, здійсненням трансакцій із земельними ділянками;
 - створенням земельно-реєстраційних центрів;
 - раціональною організацією території та використанням земельних ділянок власниками землі і користувачами відповідно до умов їх надання;
 - поверненням самовільно зайнятих ділянок у стані, придатному для використання;
 - економічним стимулюванням раціонального використання і охорони земель та відшкодуванням втрат, спричинених погіршенням якості земель суб'єктом господарювання;
 - моніторингом земель, в тому числі земель, розташованих у зонах радіонуклідного забруднення, з метою своєчасного виявлення змін, їх оцінки, відвернення і ліквідації наслідків негативних процесів;
 - виконанням комплексу заходів, передбачених умовами надання земельних ділянок, нормативними документами та затвердженими документами щодо захисту земель від водної і вітрової ерозії, заростання бур'янами, чагарниками та дрібноліссям,

селів, підтоплення та від інших процесів погіршення стану земель;

- вилученням або тимчасовою консервацією деградованих, малопродуктивних чи забруднених земель, подальше використання яких може призвести до негативних наслідків;

- рекультивацією порушених земель, зніманням, використанням і збереженням родючого шару ґрунту при проведенні робіт, пов'язаних із порушенням земель, а також своєчасним приведенням цих земель у стан, придатний для використання за призначенням;

- збереженням та експлуатацією протиерозійних гідротехнічних споруд та систем, захисних лісонасаджень, встановленням і збереженням межових знаків;

- наданням достовірних даних про наявність, стан і використання земельних угідь по державному земельному кадастру, а також про наявність земель запасу;

- проектуванням, розміщенням, будівництвом, реконструкцією, введенням в дію, експлуатацією та ліквідацією об'єктів, які негативно впливають на стан земель;

- своєчасним і якісним виконанням комплексу необхідних заходів щодо запобігання псування земель, їхнього забруднення виробничими та іншими відходами і стічними водами, а також при добуванні корисних копалин, виконанні будівельних, геологорозвідувальних, пошукових та інших робіт.

При цьому базовою правовою основою чіткої організації управління земельними ресурсами є Конституція та закони України, постанови Верховної Ради України, Укази і розпорядження Президента України, постанови і розпорядження Кабінету Міністрів України, накази Держкомзему України тощо.

У цьому зв'язку, очевидно, недоцільно ділити управління земельними ресурсами на загальне, яке має територіальний характер, тобто охоплює певні території в межах адміністративно-територіальних утворень, і галузеве.

Якщо ця умова буде досягнута, то з повною впевненістю можна сказати, що в Україні існує ефективна система управління земельними ресурсами.

6.2 Трансформація форм власності на землю

Історія розвитку суспільства свідчить, що тільки тоді відбувається становлення вільного, справжнього господаря землі, забезпечується посилена мотивація до праці, створення ринку землі та досягнення на цій основі збільшення виробництва сільськогосподарської продукції з одночасним збереженням і відтворенням родючості ґрунту, коли земля перебуває у приватній

власності громадян або юридичних осіб. Для цього в Земельному кодексі України закріплено нормативно-правові засади передачі землі у приватну власність. Згідно зі статтями 6, 17, 56, 57, 67 Земельного кодексу України (1992 р.) встановлені розміри земельних ділянок, які передаються у власність громадянам України.

Згідно з Декретом Кабінету Міністрів України «Про приватизацію земельних ділянок» від 26.12.1992 передача цих земель у приватну власність здійснюється безкоштовно і лише один раз (за умови одного й того ж функціонального призначення земельної ділянки), про що обов'язково місцевими радами робиться відмітка в паспорті або документі, що його замінює, та запис у Книзі реєстрації громадян, яким безкоштовно передано земельні ділянки на праві приватної власності.

У приватну власність земельні ділянки громадяни України можуть отримати на основі договору купівлі-продажу, дарування, міни, отримання у спадщину та інших цивільно-правових угод. Розглядаючи питання передачі землі у приватну власність іноземним громадянам або особам без громадянства, Земельний кодекс України для цього контингенту громадян передбачає надання землі лише на умовах користування.

Водночас чинний Земельний кодекс України встановлює перелік земель, які не підлягають приватизації. Відповідно до статті 4 Земельного кодексу не підлягають передачі у приватну власність:

- землі загального користування населених пунктів (майдани, вулиці, проїзди, шляхи, сіно коси, парки, міські ліси, сквери, бульвари, кладовища, місця знешкодження та утилізації відходів), а також землі, надані для розміщення будинків органів державної влади та державної виконавчої влади;

- землі гірничодобувної промисловості, єдиної енергетичної та космічної систем, транспорту, зв'язку, оборони;

- землі природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення;

- землі лісогосподарського призначення, за винятком невеликих (до 5 га) ділянок лісів, які входять до складу угідь сільськогосподарських підприємств, селянських (фермерських) господарств;

- землі водного фонду, за винятком невеликих (до 3 га) ділянок, які входять до складу угідь сільськогосподарських підприємств, селянських (фермерських) господарств;

- землі сільськогосподарських науково-дослідних установ і навчальних закладів та їх дослідних господарств, державних сортовипробувальних станцій і сортодільниць, елітно-насінницьких та насінницьких господарств.

6.3 Управління землями сільськогосподарського призначення

Землі сільськогосподарського призначення є «золотим» фондом держави. Це вони формують продовольчу безпеку країни, дають сировину для промисловості. Тому до системи управління цими землями цілком резонно ставляться високі вимоги. Беручи до уваги сказане, всі землі сільськогосподарського призначення слід розглядати як суму площ сільськогосподарських угідь (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги) та несільськогосподарських угідь (господарські шляхи і прогони, полежахисні лісові смуги та інші захисні насадження, крім тих, які відносяться до земель лісового фонду, землі під господарськими будівлями і дворами, землі тимчасової консервації). Управляючи землями сільськогосподарського призначення, потрібно виходити з того, що згідно з чинним земельним законодавством ці землі передаються у власність та надаються для користування:

- громадянам – для ведення особистого селянського господарства, садівництва, городництва, сінокосіння та випасання худоби, для організації товарного сільськогосподарського виробництва;
- сільськогосподарським підприємствам – для організації товарного сільськогосподарського виробництва;
- сільськогосподарським науково-дослідним установам та навчальним закладам, сільським професійно-технічним училищам та загальноосвітнім школам – для дослідних і навчальних цілей, пропаганди передового досвіду, для ведення сільського господарства;
- несільськогосподарським підприємствам, установам, організаціям, релігійним організаціям і об'єднанням громадян – для ведення підсобного сільського господарства.

Пріоритетами управління у сфері використання та охорони земель сільськогосподарського призначення державної власності та розпорядження ними є:

- забезпечення паритету інтересів суспільства, територіальних громад та держави під час здійснення повноважень з розпорядження землями;
- передача земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності переважно на умовах оренди на строк не більш як сім років;
- передача земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності в оренду виключно на земельних торгах (в тому числі тих, строк дії оренди яких припиняється), крім установлених законом випадків;
- оформлення державними підприємствами, установами та організаціями права користування земельними ділянками, які ними

фактично використовуються, у строк до 1 січня 2018 року;

- забезпечення здійснення заходів з охорони земель, збереження і відтворення родючості ґрунтів;

- забезпечення відкритості, прозорості, прогнозованості, передбачуваності, послідовності діяльності

Держгеокадастр та його територіальні органи під час передачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності у власність в межах норм безоплатної приватизації повинні:

- формувати перелік земельних ділянок та визначати площу земельних ділянок, яка передається в межах норм безоплатної приватизації на території відповідної області

- щокварталу за 10 днів до закінчення поточного кварталу оприлюднювати перелік земельних ділянок, які пропонується передавати у наступному кварталі (розрахованих за зазначеною формулою), на офіційних веб-сайтах територіальних органів Держгеокадастру за місцем розташування земельних ділянок;

- надавати дозволи на розроблення документації із землеустрою та передавати земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності у приватну власність в межах норм безоплатної приватизації відповідно до зазначених переліків, насамперед учасникам антитерористичної операції;

- враховувати позицію відповідної сільської та селищної ради під час надання (передачі) земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності у власність громадян.

Держгеокадастр та його територіальні органи під час передачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності в користування (оренда, емфітевзис) повинні:

- під час формування лотів для продажу прав оренди та/або емфітевзису встановлювати строк дії договору оренди сім років та стартову ціну лота – не нижче 8 % нормативної грошової оцінки земельної ділянки (для продажу прав оренди);

- у разі передачі в оренду меліорованих земель і земель, на яких проводиться гідротехнічна меліорація, встановлювати строк дії договору оренди десять років та стартову ціну лота – не нижче 8 % нормативної грошової оцінки земельної ділянки;

- не допускати внесення змін до договору оренди земельної ділянки та/або договору емфітевзису в частині зменшення розміру орендної плати (плати за договір емфітевзису) та/або збільшення строку дії договору оренди земельної ділянки та/або договору емфітевзису;

- допускати продовження дії договору оренди земельної ділянки

строком до 25 років у разі закладки багаторічних насаджень;

- передавати земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності в користування (оренда, емфітевзис) за наявності агрохімічного паспорта земельної ділянки;

- перевіряти не рідше ніж один раз на три роки стан земельних ділянок, які перебувають в користуванні (оренда, емфітевзис), на відповідність показникам агрохімічного паспорта земельної ділянки;

- відмовляти у поновленні договору оренди земельної ділянки у разі погіршення орендарем її корисних властивостей;

- у разі добровільної відмови юридичної або фізичної особи від земельної ділянки (у тому числі земельної частки (паю), яка перебуває у власності або користуванні такої особи, передавати таку земельну ділянку в користування за результатами земельних торгів, не допускаючи передачі таких земельних ділянок у приватну власність;

- у разі надходження заявок на отримання земельних ділянок для сінокосіння, випасання худоби, городництва передавати в користування (оренда, емфітевзис) лише за результатами земельних торгів;

- приймати рішення про припинення права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення, які перебувають у постійному користуванні державних підприємств, установ та організацій, за погодженням з Кабінетом Міністрів України.

6.4 Управління земельними ресурсами в населених пунктах

Розуміючи важливість проблеми управління землями в населених пунктах, 04 лютого 2000 року Президент України підписав Указ «Про заходи щодо розвитку та регулювання ринку земель населених пунктів, інших земель несільськогосподарського призначення», який передбачає такі основні напрями розвитку ринку землі в населених пунктах:

- безоплатну передачу земельних ділянок несільськогосподарського призначення у власність громадянам України та продаж цих земельних ділянок суб'єктам підприємницької діяльності;

- формування інфраструктури ринку землі, забезпечення її функціонування, створення умов для розвитку конкуренції, забезпечення прозорості операцій та зменшення інвестиційного ризику на цьому ринку;

- запровадження в Україні ефективної системи вивчення попиту та пропозицій, розвиток менеджменту та маркетингу на ринку землі;

- забезпечення оцінки земельних ділянок несільськогосподарського призначення в ринкових умовах;

- створення механізму узгодження приватних, громадських,

державних інтересів у процесі функціонування ринку землі;

- забезпечення правового захисту прав учасників ринку землі;
- удосконалення економічних, правових засад механізму функціонування та регулювання ринку землі, створення прозорої інформаційної системи для забезпечення функціонування і регулювання цього ринку.

Правда, реалізація основних напрямів потребує вирішення відповідних завдань, а саме:

- щодо безоплатної передачі земельних ділянок несільськогосподарського призначення у власність громадянам України та продажу цих земельних ділянок суб'єктам підприємницької діяльності:

- 1) розроблення та вдосконалення прозорого порядку відчуження земельних ділянок несільськогосподарського призначення і прав на них;

- 2) надання фізичним та юридичним особам можливості вибору різних дозволених видів функціонального використання земельних ділянок несільськогосподарського призначення;

- 3) розроблення механізмів щодо конкурентних способів набуття права власності та права на оренду земельних ділянок (земельні аукціони, тендери, конкурси на право забудови, здійснення інвестиційних проектів тощо);

- 4) удосконалення процедур набуття права на забудову власниками та орендарями земельних ділянок;

- 5) удосконалення організаційно-правових механізмів надання концесій для будівництва та експлуатації транспортної та міської інженерної інфраструктур;

б) визначення особливостей реалізації права власності на землю у вільних економічних зонах і територіях пріоритетного інвестиційного розвитку; – щодо формування інфраструктури ринку землі, забезпечення її функціонування, створення умов для розвитку конкуренції, забезпечення прозорості операцій та зменшення інвестиційного ризику на цьому ринку:

- 1) створення інфраструктури ринку землі, зокрема у складі земельних бірж, земельних банків та інших фінансово-кредитних установ, забезпечення умов для утворення підприємств, установ, організацій різних форм власності, що надаватимуть інформаційні, консультативні послуги, спеціалізованих навчальних закладів тощо;

- 2) сприяння створенню консалтингових і ріелторських підприємств та банку даних попиту і пропозицій на ринку землі;

- 3) створення державного реєстру земель у складі державного земельного кадастру;

- 4) визначення переліків і забезпечення оприлюднення інформації щодо розміщення, якісної характеристики, можливих напрямів використання та початкової ціни земельних ділянок, інвентаризацію яких проведено, для продажу їх із державної власності на конкурентних

засадах.

6.5 Управління земельними ресурсами з особливим режимом використання

До земель *природно-заповідного фонду* належать ділянки суші і водного простору з природними компонентами та об'єктами, які мають особливу природоохоронну, екологічну, наукову, естетичну, рекреаційну та інші цінності. Управління природними заповідниками, біосферними заповідниками, національними природними парками, регіональними ландшафтними парками, ботанічними садами, дендрологічними парками і зоологічними парками загальнодержавного значення здійснюється їх спеціальними адміністраціями.

Згідно зі статтею 13 Закону України «Про природно-заповідний фонд України» право на участь в управлінні територіями та об'єктами природно-заповідного фонду мають об'єднання громадян, статутами яких передбачена діяльність у галузі охорони навколишнього середовища шляхом:

- сприяння державним органам в їх діяльності у цій сфері;
- участі у встановленому порядку у проведенні екологічної експертизи об'єктів, що негативно впливають чи можуть вплинути на стан територій та об'єктів природно-заповідного фонду; участі у контролі за додержанням режиму таких територій та об'єктів;
- здійснення відповідно до законодавства України інших заходів, передбачених їх статутами.

До земель *рекреаційного призначення* належать землі, які використовуються для організації туризму, проведення спортивних змагань, організації відпочинку населення. До таких земель відносяться земельні ділянки зелених зон міст та інших населених пунктів, туристичних, екологічних стежок, а також земельні ділянки при будинках відпочинку, пансіонатах, об'єктах фізичної культури і спорту, туристичних базах, земельні ділянки для дачного будівництва.

Рекреаційна діяльність на території регіональних ландшафтних парків здійснюється на основі Проекту організації території регіонального ландшафтного парку, охорони, відтворення та рекреаційного використання його природних комплексів та об'єктів, який затверджується державним органом, що прийняв рішення про організацію такого парку.

До земель *оздоровчого призначення* належать землі, які мають виражені природні лікувальні чинники: мінеральні джерела, кліматичні та інші умови, сприятливі для лікування й оздоровлення людей.