

## **Тема 8 МОНІТОРИНГ У СИСТЕМІ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ**

### *План*

*8.1 Призначення та завдання моніторингу.*

*8.2 Основні положення про моніторинг земель.*

### **8.1 Призначення та завдання моніторингу**

*Моніторинг земель* – це система спостереження за станом земель з метою своєчасного виявлення змін, їх оцінки, відвернення та ліквідації наслідків негативних процесів.

У системі моніторингу земель проводиться збирання, оброблення, передавання, збереження та аналіз інформації про стан земель, прогнозування їх змін і розроблення науково обґрунтованих рекомендацій для прийняття рішень щодо запобігання негативним змінам стану земель та дотримання вимог екологічної безпеки.

Моніторинг земель є складовою частиною державної системи моніторингу довкілля.

Залежно від цілей, спостережень і охоплення територій моніторинг земель може бути національним, регіональним і локальним.

Ведення моніторингу земель здійснюється центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері охорони навколишнього природного середовища.

Порядок проведення моніторингу земель встановлюється Кабінетом Міністрів України.

Основними завданнями моніторингу земель є прогноз еколого-економічних наслідків деградації земельних ділянок з метою запобігання або усунення дії негативних процесів.

### **8.2 Основні положення про моніторинг земель**

Об'єктом моніторингу є всі землі незалежно від форми власності на них. Складовою частиною моніторингу земель є моніторинг ґрунтів. Моніторинг ґрунтів на землях сільськогосподарського призначення проводиться Мінагрополітики та продовольства України відповідно до затвердженого ним положення:

- залежно від мети спостережень та ступеня охоплення територій проводиться такий моніторинг земель:
- національний – на всіх землях у межах території України;
- регіональний – на територіях, що характеризуються єдністю

фізико-географічних, екологічних та економічних умов;

– локальний – на окремих земельних ділянках та в окремих частинах (елементарних структурах) ландшафтно-екологічних комплексів.

Моніторинг земель складається із систематичних спостережень за станом земель (агрохімічна паспортизація земельних ділянок, зйомка, обстеження і вишукування), виявлення у ньому змін, а також проведення оцінки:

– стану використання земельних ділянок;

– процесів, пов'язаних із змінами родючості ґрунтів (розвиток водної і вітрової ерозії, втрата гумусу, погіршення структури ґрунту, заболочення і засолення), заростання сільськогосподарських угідь, забруднення земель пестицидами, важкими металами, радіонуклідами та іншими токсичними речовинами;

– стану берегових ліній річок, морів, озер, заток, водосховищ, лиманів, гідротехнічних споруд;

– процесів, пов'язаних з утворенням ярів, зсувів, сільовими потоками, землетрусами, карстовими, кріогенними та іншими явищами;

– стану земель населених пунктів, територій, зайнятих нафтогазодобувними об'єктами, очисними спорудами, гноєсховищами, складами паливно-мастильних матеріалів, добрив, стоянками автотранспорту, захороненням токсичних промислових відходів і радіоактивних матеріалів, а також іншими промисловими об'єктами.

Спостереження за станом земель залежно від терміну та періодичності їх проведення поділяються на:

– базові (вихідні, що фіксують стан об'єкта спостережень на момент початку ведення моніторингу земель);

– періодичні (через рік і більше);

– оперативні (фіксують поточні зміни).

Проведення моніторингу земель здійснюється у такому порядку:

– виконання спеціальних зйомок і обстежень земель;

– виявлення негативних факторів, вплив яких потребує здійснення контролю;

– оцінка, прогноз, запобігання впливу негативних процесів.

Інформаційне забезпечення моніторингу земель складається з даних, які мають необхідну повноту для об'єктивної оцінки ситуації, її моделювання та прогнозування.

## Формування ринку землі

Реалізація в життя будь-якого наміру людини або суспільства в цілому здійснюється через відповідний механізм. Аналогічно втілення ідеї земельної реформи в практичне життя також вимагає певного механізму, за допомогою якого була б реалізована її концепція. Таким механізмом є ринок землі, який виразно виокремлюється з широкого спектра інших ринків (ринок споживчих товарів, послуг, житла, грошей, праці, валюти, цінних паперів, засобів виробництва, інформації, технологій тощо).

Ринок землі – це торговельно-господарські відносини, предметом яких є обіг земельних ділянок, тобто перехід права власності від одного власника до іншого на підставі цивільно-правових угод, рішення суду тощо.

Але ринок землі – це також діяльність і продавців, і покупців, що впливає на формування попиту і пропозиції, в результаті чого встановлюється відповідність ціни на землю її дійсній вартості. Об'єктом ринкових відносин є конкретна земельна ділянка, яка перебуває у власності.

У спеціальній літературі за типом і функціями земельні ділянки можуть відповідати таким сегментам ринку:

- комерційний;
- сільськогосподарський; – ринок садових ділянок;
- ринок спеціалізованих ділянок (бензозаправки, школи та ін. громадські об'єкти)

. З точки зору місцезнаходження земельних ділянок відповідними

сегментами ринку є:

- місцевий ринок – як правило, ринок різноманітних ділянок під житлове будівництво, будівництво комерційних чи промислових об'єктів тощо;

- регіональний ринок – який виходить за межі даного регіону заради отримання високих прибутків;

- загальнонаціональний ринок – охоплює велику територію, призначену для забудови, наприклад, будівництва супермаркетів тощо;

- глобальний ринок – для великих стратегічних інвесторів (банківські групи, міжнародні корпорації, готелі, заводи, фабрики та ін.).

## **Роль ринкової інфраструктури в системі управління земельними ресурсами**

Перехід всього народногосподарського комплексу в умови ринкової економіки зумовив запровадження в економічну літературу терміну «інфраструктура». Звичайно, цей термін вживався і багато десятиків років тому, коли йшлося про інфраструктуру землекористування: дорожня мережа, водосховища, канали, мости, енергетичне господарство, склади, каналізація тощо. Ця інфраструктура була покликана лише обслуговувати матеріальне виробництво. Але об'єктивний аналіз розвитку ринкових відносин в Україні свідчить, що інфраструктура не тільки обслуговує, але й забезпечує нормальне функціонування системи в цілому й економіки зокрема.

На підставі сказаного можна сформулювати наступне визначення: ринкова інфраструктура – це сукупність елементів, дій, які забезпечують гармонійне функціонування господарських взаємозв'язків на всіх ієрархічних рівнях розвитку економіки країни.

З огляду на те, що переважна більшість елементів ринкової інфраструктури в Україні формується вперше, зупинимося детальніше на характеристиці основних з них.

### **10.3 Іпотека (застава)**

Функціонування ринку землі, активізація інвестиційної діяльності дуже тісно пов'язані з іпотекою. Іпотека це застава нерухомого майна (земельні ділянки і все, що розташоване на них і тісно пов'язане з ними), що становить предмет іпотеки, з метою задоволення забезпеченого іпотекою зобов'язання заставодержателем. Роль іпотеки є дуже важливою, оскільки на цивілізованому ринку землі потенційні покупці майже ніколи повністю не оплачують готівкою вартість землі внаслідок:

- того, що покупець може не мати потрібної суми грошей для купівлі землі;
- небажання покупця вкладати всі наявні кошти на придбання землі;
- бажання розділити інвестиційний ризик та ін. Предметом іпотеки може бути:
  - земельна ділянка, в тому числі виділена в натурі земельна ділянка, що належить на праві спільної часткової власності;
  - житловий будинок, приміщення, квартира, частина житлового будинку;
  - дачний або садовий будинок, гараж та будь яка інша будівля господарського призначення;
  - підприємство або його структурний підрозділ; – інше майно, віднесене законом до нерухомого.

Іпотека вступає в силу з моменту державної реєстрації договору в нотаріальній конторі. За посвідчення іпотечного договору справляється

державне мито.

Нині в Україні іпотека повинна стати дієздатним механізмом реалізації земельної реформи в широкому розумінні слова. Наприклад, застава частини земельної ділянки з метою отримання коштів у третьої особи дозволить майновому поручителю, тобто особі, яка передає в заставу належне їй на праві власності майно, задовольнити свої потреби у господарській діяльності, які принесуть йому доходи в сумі, достатній для розрахунку за заставлене майно і на розширене відтворення свого виробництва.

Іпотечний договір земельної ділянки повинен містити відомості про:

- місце розташування земельної ділянки;
  - склад земельної ділянки, а для земельної ділянки сільськогосподарського призначення – її якісний стан;
- цільове призначення земельної ділянки;
  - план земельної ділянки, посвідчений районним (міським) відділом земельних ресурсів;
- вартість земельної ділянки;
  - перелік обмежень щодо використання права власності на земельну ділянку.

Заставодержателем земельної ділянки можуть бути лише фінансово-

кредитні установи, що відповідають вимогам, встановленим Кабінетом Міністрів України і Національним Банком України.

### **Земельні (іпотечні) банки**

Як елементу ринкової інфраструктури земельним (іпотечним) банкам належить важливе місце в системі управління земельними ресурсами. Свідченням цього є Указ Президента України «Про невідкладні заходи прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва» від 10.11.1994 № 666/94, в якому він одним із пунктів зобов'язує Кабінет Міністрів України подати проект Указу Президента України щодо заснування Земельного банку. Хоча нині в Україні земельні банки ще не створені, все ж ми будемо їх розглядати як фінансові організації, які проводитимуть кредити, здійснюватимуть операції, пов'язані з обігом земельних ділянок, тощо.

Вони будуть відігравати важливу роль в організації державного контролю за використанням і охороною земель.

З огляду на завдання, які має виконувати Земельний банк, його діяльність повинна охоплювати такі три основні напрями: комерційний, економіко-правовий та контролюючий.

Кожний з цих напрямів орієнтує на досягнення поставленої мети Земельним банком. Так, комерційна діяльність банку повинна пов'язуватись передовсім з обігом земельних ділянок: купівля-продаж, дарування, обмін, застава тощо. Здійснення цих функцій забезпечуватиме Земельному банку надходження коштів у вигляді банківського відсотка залежно від ціни землі, попиту і пропозиції на неї.

### **Земельні торги**

Земельні торги, яким у системі управління земельними ресурсами належить особливе місце, проводяться з метою продажу земельної ділянки на умовах конкурсу за принципом: хто більше заплатить.

Земельні торги проводяться у формі аукціону, за результатами проведення якого укладається договір купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки з учасником (переможцем) земельних торгів, який запропонував найвищу ціну за земельну ділянку, що продається, або найвищу плату за користування нею, зафіксовану в ході проведення земельних торгів.

Продаж земельних ділянок державної чи комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) здійснюється виключно на земельних торгах, крім випадків, встановлених частинами другою і третьою статті 134 Земельного Кодексу України. На земельних торгах не може бути використане переважне право купівлі.

Продаж земельних ділянок державної власності разом з розташованими на них об'єктами, що підлягають приватизації, на земельних торгах здійснюється державними органами приватизації у порядку, встановленому Земельним Кодексом, з урахуванням вимог законодавства з питань приватизації.

Продаж земельних ділянок, що перебувають у приватній власності, або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) може здійснюватися на земельних торгах виключно з ініціативи власників земельної ділянки. У такому разі земельні торги регулюються положеннями Земельного Кодексу, якщо інше не передбачено законом чи договором з виконавцем земельних торгів.

Звернення стягнення на земельні ділянки або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) здійснюється державним виконавцем, приватним виконавцем під час виконання рішень, що підлягають примусовому виконанню в порядку, встановленому Законом України «Про виконавче провадження».

Організатором земельних торгів є фізична або юридична особа –

власник земельної ділянки, Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, орган виконавчої влади, орган місцевого самоврядування, що здійснює реалізацію права державної чи комунальної власності на земельні ділянки, які уклали з виконавцем земельних торгів договір про проведення земельних торгів.

Виконавцем земельних торгів є суб'єкт господарювання, який уклав з організатором земельних торгів договір про їх проведення.

Учасником земельних торгів є фізична або юридична особа, яка подала виконавцю земельних торгів документи, зазначені в частині сьомій статті 137 Земельного Кодексу, сплатила реєстраційний та гарантійний внески, зареєстрована у книзі реєстрації учасників земельних торгів і відповідно до закону може набувати право власності чи користування земельною ділянкою, яка виставляється на земельні торги.

Проведення земельних торгів щодо земельних ділянок державної чи комунальної власності або прав на них здійснюється за рішенням організатора земельних торгів, у якому зазначаються:

- а) перелік земельних ділянок або прав на них, які виставляються на земельні торги окремими лотами;
- б) стартова ціна лота;
- в) строк та інші умови користування земельною ділянкою у разі набуття права користування земельною ділянкою на земельних торгах;
- г) особа, уповноважена організатором земельних торгів на укладення договору купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки, яка або право на яку виставляється на земельні торги.

Земельні торги проводяться відповідно до договору між організатором земельних торгів та їх виконавцем. Фінансування організації та проведення земельних торгів здійснюється організатором земельних торгів або їх виконавцем відповідно до договору, укладеного між ними, у тому числі за рахунок реєстраційних внесків учасників земельних торгів.

Витрати (видатки), здійснені організатором або виконавцем земельних торгів на їх проведення, відшкодовуються йому переможцем земельних торгів.

Після опублікування оголошення про проведення земельних торгів виконавець може відмовитися від договору лише у випадках, якщо проведення земельних торгів стало неможливим з незалежних від нього причин.

Винагорода виконавцю земельних торгів, яку встановлює організатор земельних торгів, складається з видатків на організацію та проведення земельних торгів і прибутку виконавця.

Винагорода виконавця земельних торгів встановлюється у розмірі 5 % ціни, за якою здійснюється купівля-продаж земельної ділянки, або 50

% річної плати за користування земельною ділянкою (у разі продажу прав на земельну ділянку (оренди, суперфіцію, емфітевзису), але не більшій за 2000 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян за кожний лот.

Розмір реєстраційного внеску визначається виконавцем і не може перевищувати 50 % розміру прожиткового мінімуму для працездатних осіб на дату публікації оголошення про проведення земельних торгів.

Розмір гарантійного внеску за лотом становить 5 % стартової ціни продажу земельної ділянки або стартового розміру річної плати за користування земельною ділянкою (у разі продажу прав на земельну ділянку (оренди, суперфіцію, емфітевзису).

Реєстраційний та гарантійний внески сплачуються учасниками земельних торгів на окремі рахунки виконавця земельних торгів, відкриті в банку.

### **Інвестиційно-інноваційна політика**

Земельна реформа, головне завдання якої – підвищити ефективність використання землі, забезпечити економічне зростання країни, має сенс тільки за умови активної інноваційно-інвестиційної політики. Інвестиційна та інноваційна діяльність як функція управління земельними ресурсами сьогодні є вирішальною ланкою всієї економічної, в тому числі земельної, політики держави. Без неї не вдасться подолати соціально-економічної кризи й вийти на рубежі економічного зростання. Але нині з повною впевненістю можна стверджувати, що ні економічна теорія, ні практичний господарський механізм не були підготовлені до опрацювання і реалізації ефективно-інноваційно-інвестиційної політики. В результаті цього знижується результативність економічних реформ, гальмується відтворювальний процес, мала ефективність ринкових перетворень тощо.

Земельні перетворення не підкріплюються конкретними джерелами інвестування. Власне, головним недоліком здійснюваної в Україні приватизації землі є те, що питання залучення інвестицій, оновлення основного капіталу не порушувалось навіть в теоретичному плані, хоча практика дев'яти років незалежності свідчить, що це помилка.

З чотирьох основних видів реструктуризації, що виділяються нині в економічній літературі, на практиці було здійснено лише правову, яка проявляється у комерціалізації, корпоратизації, формальній зміні власника на землю і державне майно. Але питання управлінської, фінансової й інших видів реструктуризації залишаються невирішеними.



