

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ, НАУКИ, МОЛОДІ ТА СПОРТУ УКРАЇНИ
ТЕРНОПІЛЬСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ ЕКОНОМІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ФАКУЛЬТЕТ АГРАРНОЇ ЕКОНОМІКИ І МЕНЕДЖМЕНТУ**

кафедра економіки,
організації і планування в АПК

ЗЕМЕЛЬНІ ВІДНОСИНИ ТА РИНОК ЗЕМЛІ

КУРС ЛЕКЦІЙ

ТЕРНОПІЛЬ – 2011

Земельні відносини та ринок землі. Курс лекцій. - Тернопіль.: ТНЕУ, 2011. – 88 с.

Складено на основі програми курсу «Земельні відносини та ринок землі» затвердженої на засіданні Вченої Ради ТНЕУ.

Висвітлено нові форми відносин в управлінні земельними ресурсами сільськогосподарського призначення та наукові засади становлення ринку землі в Україні.

Для студентів економічних спеціальностей заочно-дистанційної форми навчання вищих навчальних закладів.

Може бути корисним працівникам агропромислового комплексу різних рівнів управління як посібник з основ становлення земельних відносин в сучасних умовах господарювання.

Зміст:

	Стор.
ВСТУП.....	5
ТЕМА 1: ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН.....	6
1. Економічна суть та юридичні поняття земельних відносин.....	6
2. Суб'єкти і об'єкти земельних відносин.....	7
3. Повноваження державних органів в галузі земельних відносин.....	8
ТЕМА 2: МІСЦЕ ЕКОНОМІКИ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ ТА ЗЕМЛЕВПОРЯДКУВАННЯ В РИНКОВІЙ СИСТЕМІ.....	11
2.1. Земельно-територіальний ресурс у системі суспільних інтересів і відносин.....	11
2.2. Суть економіки землекористування та землевпорядкування.....	16
2.3. Поняття і ознаки землекористування в різних сферах життєдіяльності людини.....	18
2.4. Місце землекористування в ринковій системі.....	19
2.5. Соціально-економічний зміст землевпорядкування.....	20
ТЕМА 3: ЕКОНОМІЧНІ І ПРАВОВІ МЕХАНІЗМИ ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМИ В УКРАЇНІ.....	22
3.1. Земельна реформа в аграрному секторі економіки.....	22
3.2. Механізм регулювання земельних відносин пореформених землекористувань.....	26
3.3. Питання правових, адміністративних та економічних механізмів аграрного природокористування.....	29
3.4. Правові основи земельних відносин у населених пунктах.....	35
ТЕМА № 4: СИСТЕМА ОРГАНІВ УПРАВЛІННЯ В ГАЛУЗІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН НА РЕГІОНАЛЬНОМУ РІВНІ.....	38
4.1. Особливості побудови системи управління земельними відносинами..	38
4.2. Система органів управління земельними ресурсами на регіональному рівні (на прикладі Тернопільської області).....	40
4.3. Проблеми реформування земельних відносин на регіональному рівні.	42
4.4. Головна мета та завдання програми розвитку земельних відносин на 2007 – 2015 роки.....	43
4.5. Пріоритетні напрями здійснення державної політики у сфері розвитку земельних відносин в області на 2007 – 2015 роки і шляхи її реалізації.....	44
4.6. Особливості вирішення земельних спорів.....	46
ТЕМА № 5: ТЕОРЕТИЧНІ ТА МЕТОДОЛОГІЧНІ ОСНОВИ РАЙОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ ТА ЗДІЙСНЕННЯ БОНІТУВАННЯ ЗЕМЕЛЬ.....	48
5.1. Суть і загальні положення районування території.....	48
5.2. Внутріобласне земельнооціночне районування території.....	50
5.3. Етапи земельнооціночного районування території області.....	53
5.4. Поняття і завдання бонітування ґрунтів.....	54

ТЕМА 6: ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ І ЗАВДАННЯ ЕКОНОМІЧНОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ.....	58
6.1. Поняття і завдання економічної оцінки земель.....	58
6.2. Об'єктивна необхідність проведення економічної оцінки земель.....	61
6.3. Роль економічної оцінки земель в організації міжгалузевого їх використання.....	65
6.4. Економічна оцінка земель у складі кадастру природних ресурсів.....	67
ТЕМА №7: ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ФОРМУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ..	70
7.1. Формування ринку землі.....	70
7.2. Роль ринкової інфраструктури в системі управління земельними ресурсами.....	72
7.3. Іпотека (застава).....	73
7.4. Земельні (іпотечні) банки.....	76
7.5. Земельні аукціони.....	77
7.6. Інвестиційно-інноваційна політика.....	79
7.7. Кадастрово-реєстраційні центри.....	81
7.8. Товарні біржі, брокерські, посередницькі та інші фірми.....	83
7.9. Науково-технічна і рекламна інформація.....	84
СПИСОК ЛІТЕРАТУРНИХ ДЖЕРЕЛ.....	86

ВСТУП

Реформування земельних відносин в Україні здійснюється з 1991 року. Основним принципом, який визначив напрями реформування, стало подолання монополії держави на земельну власність і встановлення багатосуб'єктності права власності на землю.

Але, у зв'язку з відсутністю досконалих інструментів регулювання ринку земель, в Україні тимчасово встановлений мораторій (заборона на відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення шляхом їх продажу), який обмежує конституційні права власників земельних ділянок, що закріплені частиною першою статті 90 Земельного кодексу України від 25.10.2001 № 2768-III: «Власники земельних ділянок мають право продавати або іншим шляхом відчужувати земельну ділянку, передавати її в оренду, заставу, спадщину». Мораторій постійно подовжується навіть не зважаючи на те, що його існування стримує створення цивілізованого земельного ринку та замість вирішення існуючих проблем призводить до нагромадження нових.

Формування ринку земель сільськогосподарського призначення є одним з найбільш дискусійних і заполітизованих питань аграрної політики в Україні. Протягом півтора десятиріччя точаться дискусії щодо цього питання. Але суспільство і більшість політичних сил визнають неминучість формування ринку земель сільськогосподарського призначення за умови належного нормативно-правового забезпечення засад його функціонування.

ТЕМА 1: ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

1. Економічна суть та юридичні поняття земельних відносин.
2. Суб'єкти і об'єкти земельних відносин
3. Повноваження державних органів в галузі земельних відносин.

1. Економічна суть та юридичні поняття земельних відносин.

У процесі взаємодії людини із землею остання виконує різні функції: екологічну, економічну, соціальну, політичну та ін.

Земля як основний засіб виробництва, територіальний базис і одночасно об'єкт природи, що знаходиться у взаємодії з навколишнім природним середовищем, тісно пов'язана із суспільними відносинами, об'єктом яких виступають води, ліси, тваринний і рослинний світ та ін.

Саме в силу тісної природної взаємодії між усіма природними ресурсами, серед яких земля займає домінуюче місце, земельні відносини поряд з водними, лісовими та іншими входять до складу єдиної групи **екологічних** відносин.

Економічна сутність земельних відносин обумовлена відносинами власності на землю як на обов'язкову умову матеріального виробництва та іншої соціальної діяльності.

Правова регламентація суспільних відносин, пов'язаних з виконанням землею зазначених функцій, здійснюється нормами різних галузей законодавства.

Іншими словами **Земля** - найперше і найголовніше джерело багатства: верхній найродючіший шар землі (грунт) який є базою розвитку сільського і лісового господарства, в надрах землі знаходяться величезні запаси корисних копалин, вода, без якої взагалі неможливе життя, вона також може бути органічно пов'язана із землею.

Саме тому відносини охорони земель та права власності на землю законодавець не міг виключити з поля правового регулювання, у результаті чого виникла нова галузь права - земельне право України.

Земельне право - комплексна галузь права України, оскільки її основу складають норми цивільного права, органічно пов'язані з нормами адміністративного й екологічного права.

Головними джерелами земельного права слід визнати Конституцію України, Земельний кодекс України.

Згідно земельного права України **земельні відносини** - це суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею.

2. Суб'єкти і об'єкти земельних відносин

Статтею 2 Земельного кодексу України визначено коло **суб'єктів земельних відносин**, до яких належать: громадяни, юридичні особи, органи місцевого самоврядування та органи державної влади.

Органи місцевого самоврядування і органи державної влади — це теж самостійні юридичні особи, які представляють інтереси відповідно територіальних громад та держави.

Специфічними суб'єктами земельних відносин виступають також територіальні громади та держава. Згідно ст. 13 Конституції України земля та інші природні ресурси є об'єктами права власності українського народу, тобто суб'єктом земельних відносин законом визнано і народ України.

Об'єктами земельних відносин є землі в межах території України, земельні ділянки та права на них, у тому числі на земельні частки (паї).

Самостійним об'єктом земельних відносин виступають землі в межах території України. До таких об'єктів належать категорії земель України, які мають особливий правовий режим. Серед земель України закон розрізняє дев'ять категорій земель, в основу поділу яких покладено основне цільове призначення.

Характеристика земельної ділянки як об'єкта права власності (тобто об'єкта земельних відносин) закріплена ст. 79 Земельного кодексу. Згідно названої норми земельна ділянка — це частина земної поверхні з установленними межами, певним місцем розташування з визначеними щодо неї правами (див. комент. до ст. 79 ЗК).

Земельна частка (пай) — специфічний об'єкт земельних відносин. Його виникнення пов'язане з паюванням земель недержавних сільськогосподарських підприємств у процесі здійснення земельної реформи.

Право на земельну частку (пай) мають члени недержавних сільськогосподарських підприємств, в тому числі пенсіонери, які раніше працювали в цьому підприємстві і залишаються членами підприємства відповідно до списку, що додається до державного акта на право колективної власності на землю.

Право на земельну частку (пай) **посвідчується** відповідними земельними сертифікатами, які є дійсними до виділення власникам земельних часток (паїв) у натурі (на місцевості) земельних ділянок та видачі їм державних актів на право власності на землю (п.17 Перехідних положень).

До 1 січня 2011 року заборонено внесення права на земельну частку (пай) до статутних фондів господарських товариств. У відповідності з Перехідними положеннями (п. 15) Земельного кодексу України власники земельних часток (паїв) не можуть до 1 січня 2011 року продавати, або іншим способом відчужувати належні їм земельні частки (паї) крім міни, передачі їх у спадщину та при вилученні земель для суспільних потреб.

3. Повноваження державних органів в галузі земельних відносин.

Земельний кодекс у галузі земельних відносин первинними вважає повноваження Верховної Ради України, Верховної Ради Автономної Республіки Крим та органів місцевого самоврядування.

До повноважень Верховної Ради України в цій галузі відносять:

- прийняття законів у галузі регулювання земельних відносин;

- визначення засад державної політики в галузі використання та охорони земель;

- затвердження загальнодержавних програм щодо використання та охорони земель тощо.

До повноважень Верховної Ради Автономної Республіки Крим у галузі земельних відносин на території республіки належать;

- розпорядження землями, що перебувають у спільній власності територіальних громад;

- забезпечення реалізації державної політики в галузі використання та охорони земель;

- погодження загальнодержавних програм використання та охорони земель, участь в їхній реалізації в межах території Автономної Республіки Крим тощо.

Визначаються відповідні повноваження у цій сфері і для органів виконавчої влади.

До повноважень Кабінету Міністрів України належать:

- розпорядження землями державної власності;

- реалізація державної політики в галузі використання та охорони земель;

- викуп земельних ділянок для суспільних потреб;

- координація проведення земельної реформи тощо.

До повноважень центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів віднесено:

- внесення пропозицій про формування державної політики у галузі земельних відносин і забезпечення її реалізації;

- координація робіт із проведення земельної реформи;

- участь у розробленні та реалізації загальнодержавних регіональних програм використання та охорони земель;

- ведення державного земельного кадастру, у тому числі державної реєстрації земельних ділянок тощо.

Зміни земельних відносин у процесі використання земельних угідь завжди пов'язані з подальшою еволюцією тих чи інших дій та подій, а також змінами, які відбуваються у чинному законодавстві. Так, орендодавець за умов збільшення розміру земельного податку має право вимагати збільшення орендної плати, якщо інше не передбачено умовами договору оренди.

Земельне законодавство окремо закріплює перелік правоприпиняючих юридичних обставин. Згідно зі статтями 140 і 141 ЗК України до них належать:

добровільна відмова власника або користувача від права на земельну ділянку;

смерть власника земельної ділянки за відсутності спадкоємця або припинення діяльності юридичних осіб за відсутності правонаступника;

відчуження земельної ділянки за рішенням власника;

звернення стягнення на земельну ділянку на вимогу кредитора;

відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб;

вилучення земельної ділянки у випадках, передбачених земельним законодавством;

конфіскація за рішенням суду;

невідчуження земельної ділянки іноземними особами та особами без громадянства у встановлений строк у випадках, визначених земельним законодавством;

використання земельної ділянки не за цільовим призначенням;

систематична несплата земельного податку або орендної плати.

ТЕМА 2:

МІСЦЕ ЕКОНОМІКИ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ ТА ЗЕМЛЕВПОРЯДКУВАННЯ В РИНКОВІЙ СИСТЕМІ

2.1. Земельно-територіальний ресурс у системі суспільних інтересів і відносин .

2.2. Суть економіки землекористування та землепорядкування

2.3. Поняття і ознаки землекористування в різних сферах життєдіяльності людини

2.4. Місце землекористування в ринковій системі

2.5. Соціально-економічний зміст землепорядкування

2.1. Земельно-територіальний ресурс у системі суспільних інтересів і відносин.

Земельно-територіальний ресурс - поняття комплексне, яке об'єднує у своєму змісті визначення терміну «земля» як соціально-економічну суть універсального фактора суспільного виробництва і терміну «територія» як географічну (просторову) категорію.

На думку вчених, є підстави досить чітко виділити такі ієрархічно поєднані смислові рівні поняття землі як території:

загальнонауковий (який застосовується тільки в певних наукових дисциплінах);

фізико-географічний;

економіко-географічний;

міжнародно-правовий.

За умови різнопланового тлумачення понять «земля» і «територія» в землеустрої, їх економічну суть інтерпретуємо в понятті «земельно-територіального ресурсу» як ресурсу природи. Адже і земля, і територія як продукт природи мають двоїсту функцію і виступають як: елементарний ресурс - просторовий, операційний базис будь-якого виду людської діяльності, а

інтегральний ресурс природного й антропогенного походження (територія - простір, територія - надра, «земля - територія» - родючість, «земля - територія» - фонди тощо).

Стосовно землі ще вживаються такі терміни як «земельні ресурси» або «земельно-ресурсний потенціал». Виходячи з *триєдиної функції землі* як власне просторового операційного базису, як інтегрального природного ресурсу - джерела продовольства і засобу виробництва, як носія соціальних інтересів (земельних відносин) і екологічних умов життя населення в системі суспільних інтересів і відносин, її необхідно розглядати як земельно-територіальний ресурс.

Земля як природний ресурс не є продуктом попередньої праці, вона володіє рентоутворюючими факторами, а земельна рента є загально-історичною генетичною основою рентних відносин у цілому.

В планетарному масштабі земельно-територіальні ресурси обмежені і мають кінцеву величину.

Даний ресурс не переміщується в географічному просторі не тільки фізично, але й економічно, тому що як природне тіло не амортизується і не переносить свою вартість на мобільні товари.

Земельно-територіальний ресурс не заміщується іншими ресурсами, володіє багатофункціональною продуктивністю, виступає носієм природних ресурсів і технологій, які забезпечують на природній основі відтворення життєвих засобів, необхідних для існування людської популяції.

Розвиваючи відзначені характеристики земельно-територіального ресурсу як економічної категорії, слід відмітити ще низку принципових положень:

По-перше, в сукупності перерахованих вище властивостей, земельні ресурси виступають як багатофункціональний фактор відтворювального процесу предмет праці і засіб виробництва в сільському і лісовому господарстві, природний ресурс і носій корисних копалин, просторовий базис усієї сукупності форм і видів суспільної діяльності, територіальна основа державності і національного самовизначення.

Все це означає, що земля є предметом інтересу всіх, без винятку, категорій, груп і прошарків населення, це складний вузол загальнонаціональних, групових (відомчих, територіальних) та індивідуальних (приватних) взаємних претензій. Звідси і відносини в сфері освоєння та використання земельного фонду носять загальний універсальний, багато суб'єктний, багатомірний і багаторівневий характер.

По-друге, земля є специфічним товаром, економічне «існування» якого зачіпає не тільки інтереси всіх прошарків населення, але і через механізм ринкового цінового саморегулювання, охоплює, проникає, є основою різноманіття форм, видів і сукупностей суспільних відносин як базисних, так і надбудовних. Дійсно, виробничі затрати на господарське використання землі як товару включаються в загальну затратну складову сфери виробництва життєвих засобів і ресурсів, оскільки ціна землі входить у вартість виробленої на ній продукції, а через споживчу корзину всіх громадян - в ринкову ціну і впливає на вартість робочої сили.

По-третє, земля як економічна категорія бере участь у відтворювальному процесі та у сферах розподілу, обміну і споживання. Так, через механізм оподаткування землекористування реалізуються суспільні функції перерозподілу земельної ренти. Той чи інший ступінь інфраструктурного освоєння частини території землі та її географічні параметри мають вплив на швидкість руху товарної маси і, відповідно, на оборот капіталу, тобто поєднуються із сферою обміну і споживання. Причому ці зв'язки мають універсальний характер і охоплюють як відтворення засобів виробництва, так і «виробництво» робочої сили, товарної маси, послуг тощо

Виступаючи як об'єкт всезагальних інтересів і «наскрізний» фактор суспільного відтворювального процесу, земельний ресурс служить основою для формування і виділення в єдиній системі суспільних відносин п специфічної складової - суспільних земельних відносин. Під земельними відносинами розуміються об'єктивно обумовлені соціально-економічні зв'язки і відносини (залежності) між людьми з приводу розпорядження, володіння і користування

землею [24]. Ці відносини виникають у зв'язку із розподілом, використанням і відновленням корисних властивостей земельно-територіальних ресурсів.

Специфіка земельних відносин викликана своєрідністю об'єкта цих відносин, взятого як специфічна категорія власності.

В умовах ринку земля як товар відрізняється від інших груп товарів і категорій нерухомості двома суттєвими положеннями земельно-територіальний ресурс, на відміну від інших груп товарів, не можна фізично вилучити і перемістити в просторі, «переробити» і «розчинити» в іншій просторово мобільній продукції, використати і амортизувати без залишку.

Тому права власника землі об'єктивно більш обмежені, ніж власників інших категорій власності. Суспільство стає головним консолідованим «власником» земельних ресурсів, який делегує конкретним земельним власникам розподільчі та інші функції в межах права користування земельною власністю, досить вузького і відкритого для змін.

Земельні відносини переміщуються в структурі суспільних відносин в їх основу, фундамент, стають регулятором всієї іншої сукупності суспільних зв'язків і залежностей, включаючи не тільки економічну, але і соціально-демографічну, політичну, екологічну та інші сфери і складові частини.

Таким чином, специфіка земельних відносин виражається, з одного боку, у відносному для конкретного суб'єкта обмеженні володіння і розпорядження земельними ресурсами, а з іншого - в багато суб'єктивності, багатомірності, багато функціональності та соціальній універсальності цих відносин.

Земельні відносини, а відповідно і землеустрій, виділяються в особливу соціально-економічну категорію не тільки через специфіку землі як унікального об'єкта загальних багатоцільових інтересів. Є ще одна особливість, яка визначає своєрідність змісту суспільних інтересів, що формуються з приводу розподілу, перерозподілу, використання і відновлення земельних ресурсів. Мова йде про двоїстий стан земельного фонду, який виступає у відтворювальному процесі одночасно і як природне тіло, і як товар, включений в систему товарно-грошових відносин. Відповідно, земельні інтереси, які виникають в суспільстві

можна розподілити на дві групи: інтереси з приводу ефективного освоєння природних властивостей земельного ресурсу (техніко-економічні інтереси), інтереси з приводу товарно-грошових параметрів земельної власності (соціально-економічні інтереси).

У сфері розподілу і перерозподілу земельних ресурсів перша група суспільних земельних інтересів (техніко-технологічна) орієнтується на параметри функціонально-господарської структури земельного фонду, а саме фокусується на масштабах, пропорціях і пріоритетах його розподілу за ступенем господарського освоєння (освоєні, слабо освоєні та неосвоєні), видах і категоріях (рілля, сіножаті, пасовища, території під забудовою, лісові угіддя, чагарники, болота тощо), типах цільового використання (сільське господарство, забудова міст та інших населених пунктів, рекреація, розміщення промисловості, транспорту тощо), інтенсивності експлуатації й антропогенної дії.

Як суспільні, так і індивідуальні інтереси, як правило, однаковою мірою орієнтовані на підтримання найефективнішої функціонально-господарської структури земельного і територіального фонду, яка організовується в процесі землеустрою.

Друга соціально-економічна група суспільних земельних інтересів у сфері розподілу і перерозподілу земельного і територіального фонду направлена на структуру земельної власності за складом, поєднанням і пропозиціям, які складають м соціально-економічні форми. В даному випадку мова йде про формування в процесі землеустрою співвідношення між величиною власності на землю держави, певних груп населення і конкретних осіб, крупних, середніх і дрібних власників, вітчизняних і іноземних землевласників, активних і пасивних власників тощо.

При цьому інтереси суспільства орієнтуються не тільки на збереження в розпорядженні держави необхідної частини земель для вирішення загальних завдань розвитку земельних і територіальних ресурсів, але і на те, щоб даний життєво важливий фактор в цілому знаходився в руках тих власників, які здатні

найбільш розумно і з максимальною користю розпорядитись землею для всіх членів суспільства.

2.2. Суть економіки землекористування та землевпорядкування

У спеціальній літературі зустрічаються поняття «економіка землеволодіння» та «економіка землекористування». Термін «економіка землеволодіння» має фундаментальне, методологічне значення, оскільки відноситься до сфери наукових знань, які розкривають суть, зміст, форми і механізм узгодження суспільних інтересів в системі земельної власності. Досліджується політекономічна природа цих відносин, встановлюються принципи і механізм розподілу земельних ресурсів по формах власності, формуються концептуальні основи взаємодії конкретних власників із суспільством в цілому. Розкривається суть і зміст земельного ринку і різних ринкових операцій із землею, включаючи її купівлю-продаж, оренду, заставу і т. ін. Аналізується ринковий механізм руху земельної власності, її розподіл і перерозподіл, виявляються закономірності ціноутворення на земельному ринку, вивчаються основи земельного оподаткування тощо.

Економіка землекористування за своїм змістом має більш вузький, прикладний характер. В її функції входить накопичення знань про принципи і способи економічної оптимізації власне процесу господарської діяльності, яка здійснюється на конкурентній земельно-територіальній основі. Встановлюються економічно обґрунтований склад і пропорції між факторами виробництва, включаючи земельні ресурси зняття і засоби праці, робочу силу, капітал. Досліджуються умови і принципи раціонального розміщення, організації та управління виробничим процесом, у тому числі з врахуванням диференціації властивості земельного ресурсу і такої його суттєвої ознаки, як просторова протилежність і неоднорідність. Суттєвим моментом є аналіз економічно обґрунтованого рівня техніко-технологічного оснащення виробництва, освоєння механізмів мотивації до високопродуктивної праці ресурсозберігаючих технологій і т. ін.

У період монополії державної власності на землю суть і зміст як економіки землеволодіння, так і економіки землекористування були значно деформовані та вихолощені, як і нормальні земельні відносини, які також були виключені з економічного життя, оскільки земля не мала ціни і, відповідно, властивостей товару.

У нових умовах поняття економіки землеволодіння і економіки землекористування окремо не відповідають практиці перехідної економіки.

Економічна суть землеустрою (землевпорядкування) обумовлена тим, що він (землеустрій):

- є складовою частиною суспільного способу виробництва і знаходиться під впливом об'єктивних економічних законів суспільного розвитку,
- відображає економічні інтереси різних категорій населення і суспільства,
- організує землю не як просте фізичне тіло, а як предмет і знаряддя праці, головний засіб виробництва в сільському господарстві, впливає на економічну родючість ґрунтів,
- є фактором інтенсифікації та росту економічної ефективності сільськогосподарського виробництва,
- є інформаційною основою для створення економічного механізму регулювання земельних відносин,
- входить в систему управління земельними ресурсами різних рівнів, планується, фінансується, організується і функціонує в реальній економічній ситуації.

Таким чином, суть економіки землекористування і землевпорядкування можна сформулювати, як ефективність організації сукупності всіх видів суспільної життєдіяльності, які здійснюються на конкретній території з залученням земельного фактора в тій чи іншій формі, в різних масштабах і з різним функціональним змістом у виробничо-технологічний процес суспільного життєзабезпечення їх рівень визначається ступенем розвитку

виробничих сил, станом земельного фактора і характером суспільних відносин, в тому числі і земельних.

2.3. Поняття і ознаки землекористування в різних сферах життєдіяльності людини

У повсякденному житті терміни «землеволодіння» і «землекористування» є як такими є достатньо зрозумілими. В дійсності зовнішня видимість далеко не завжди співпадає з юридичною суттю землеволодіння і землекористування, яка визначається в більшості випадків особливостями економічного розвитку країни й історичними традиціями, що склалися, та іншими умовами. Поняття землекористування, як і будь-яке інше поняття, складається з трьох необхідних елементів:

- назва - знак (термін), закріплений за об'єктом, в даному випадку - це «землекористування»;

- зміст-сукупність відмінних ознак, ядром яких є суттєва властивість - нерухомість, нездатність переміщуватися в просторі та ін.

- об'єм - множинність предметів, які відображені в даній категорії, - земельна ділянка, ґрунтовий покрив, водні об'єкти, ліси, будівельні споруди і т. ін.

Поняття землекористування не зводиться тільки до дефініції, а саме до короткого вислову одних суттєвих ознак, а є синтезом сумою знань про предмет. В Україні відповідно до статті 79 Земельного кодексу України [1], землекористування, як і землеволодіння, визначаються в основному через об'єм понять:

- земельна ділянка як частина земної поверхні з встановленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами;

- право власності володіння та користування на таку земельну ділянку поширюється в її межах на поверхневий (ґрунтовий) шар, а також на водні об'єкти, ліси і багаторічні насадження, які на ній знаходяться;

- право власності, володіння та користування на таку земельну ділянку, на відміну від інших країн світу, розповсюджується на простір, що знаходиться над і під поверхнею ділянки на висоту і на глибину, необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд.

2.4. Місце землекористування в ринковій системі

Землекористування займає центральне місце в системі знань при будь-якому суспільному устрої, виконуючи одночасно дві важливі функції: засіб виробництва і предмет особливого споживання, відпочинку, культурного дозвілля тощо. З об'єктами землекористування тісно пов'язані економічне і правове регулювання державою різних сфер життя суспільства і матеріального виробництва.

Основний, базовий об'єкт землекористування - земля - має унікальне і ключове значення у всій системі підприємницької діяльності людей і їх житті. Вона є особливою цінністю для всього людського суспільства, оскільки є єдиним місцем проживання всіх народів і всіх поколінь людей, основним і природним фактором у будь-якій сфері бізнесу, прямим або непрямим учасником виробництва всіх інших товарів і благ.

У ринковому середовищі багато функціональність землі зростає В якості природного об'єкта, який існує незалежно від волі людей, земля - це вся планета, колыска людства, що виконує важливу екологічну функцію Одночасно земля - це і ґрунт, верхній шар нашої планети, Л поверхня або просторовий базис - об'єкт господарювання, який відображає економічні відносини Соціальна роль землі в тому, що вона є місцем проживання і умовою життя людини І, останнє, земля, як територія держави обумовлює політичну функцію Тому здійснення угод із земельними ділянками регулюється не тільки конституційними нормами і земельним правом, але і цивільним законодавством з врахуванням лісового, екологічного та іншого спеціального законодавства

В силу цього, земля як не відновлюваний природний ресурс багатofункціонального призначення має особливий юридичний статус.

Залучення відповідних категорій земель або прав користування ними в узаконених ринкових відносинах стимулює ділову та інвестиційну активність. Як об'єкт підприємницької діяльності земля є певною гарантією стабільності не тільки бізнесу, але і всього суспільства.

2.5. Соціально-економічний зміст землевпорядкування

Будь-яка держава, впливаючи на земельний лад, проводить земельну політику в інтересах певних груп суспільства. Ця політика являє собою діяльність держави з регулювання земельного ладу, відносин між соціальними групами, окремими землевласниками або землекористувачами з приводу володіння та користування землею.

Процес державного впливу на земельний лад здійснюють різними заходами правовими, економічно-інвестиційними, організаційними.

Правові - містять у собі моменти обов'язковості, владного примусу. Вони регулюють земельні відносини на основі конституційного права, земельного законодавства, судового й адміністративного права.

Економічно-інвестиційні - стимулюють розвиток земельних відносин на основі оподаткування, кредитування, цільового фінансування, субсидування, планування використання земель та т.ін.

Організаційні - забезпечують розвиток земельних відносин шляхом переселення людей у райони нового освоєння, організації різного роду кооперативів, товариств, підготовки кваліфікованих кадрів, надання допомоги в матеріально-технічному постачанні, транспорті тощо.

Земельну політику держави можуть здійснювати різні органи - політичної і законодавчої влади, внутрішніх справ, адміністративні, судові, фінансові, банківські, різні комітети.

Мета землевпорядних органів - забезпечувати ясність і порядок у використанні земель, охороняти і закріплювати право власності на землю, полегшувати перехід права власності від однієї особи (установи, організації) до іншої, при необхідності надавати інформацію про обкладання землі податком,

вилучання диференціальної земельної ренти, організувати господарсько-доцільне використання землі.

Основне завдання землевпорядних органів - організація проведення землеустрою, тобто системи заходів щодо організації такого використання земель, яке відповідає інтересам держави і, насамперед, тих соціальних груп, які знаходяться при владі.

В цьому зв'язку основні напрями землеустрою, які характеризують різні сторони та дозволяють глибше зрозуміти його соціально-економічний зміст, приведені нижче в табл. 2.1.

Таблиця 2.1. Характеристика суті і змісту землеустрою

Відмінна ознака землеустрою	Поняття (визначення) землеустрою
1	2
1 в буквальному значенні	Заходи з наведення порядку на території, яка землевпорядковується
2 як сфера практичної діяльності	Система заходів (державних, господарських тощо) з організації раціонального використання та охорони земель, створення культурних ландшафтів
3 як механізм здійснення земельної політики	Встановлений законом процес технічного та юридичного оформлення, надання земель, утворення нових землеволодінь та землекористувань та впорядкування існуючих, встановлення меж адміністративно-територіальних утворень, землеволодінь і землекористувань тощо, який покликаний привести використання землі у відповідність до нових земельних відносин
4 як частина суспільного способу виробництва	Соціально-економічний процес цілеспрямованої організації території та засобів виробництва, які нерозривно пов'язані з землею, який відбувається під впливом зміни продуктивних сил і виробничих відносин суспільства
5 як складова частина господарського механізму країни	Система інженерно-технічних, економічних, правових, екологічних дій і заходів
6 як галузь наукової діяльності	Систематизоване знання про організацію раціонального використання та охорони земель

ТЕМА 3:
ЕКОНОМІЧНІ І ПРАВОВІ МЕХАНІЗМИ ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМИ В
УКРАЇНІ

3.1. Земельна реформа в аграрному секторі економіки.

3.2. Механізм регулювання земельних відносин пореформених землекористувачів.

3.3. Питання правових, адміністративних та економічних механізмів аграрного природокористування.

3.4. Правові основи земельних відносин у населених пунктах.

3.1. Земельна реформа в аграрному секторі економіки

Становлення ринкових відносин в Україні зумовило потребу реформування всіх господарських структур економіки держави. Ключовим у цьому разі стало удосконалення і регулювання земельних відносин та значні перетворення у галузі сільськогосподарського виробництва. Виникла потреба в проведенні земельної реформи, яка б забезпечила функціонування земельних відносин на нових, правових засадах з урахуванням історичних, економічних, екологічних та географічних особливостей територій.

Мета проведення земельної реформи - забезпечення ефективного, раціонального, оздоровчого використання та підвищення цінності земельних ресурсів, створення сприятливих умов для суттєвого збільшення соціального, інвестиційного і виробничого потенціалів землі, перетворення її у фактор економічного зростання.

Реалізацію **напрямів земельної реформи** в Україні забезпечує прийняття комплексу взаємопов'язаних нормативно-правових актів, регулювальних законів та підзаконних актів, організаційних програм, концепцій, указів, вжиття науково-технічних, економічних та інших заходів, які формують державне управління земельними ресурсами та ефективний механізм регулювання земельних відносин.

Перший етап реформування земельних відносин стосувався здебільшого виявлення потреб підприємств, громадян у землі, формування спеціального фонду земель для їхнього подальшого перерозподілу. Незважаючи на запровадження довічного успадкованого володіння земельними ділянками, землеволодіння і землекористування селянських (фермерських) господарств, суттєвих змін у сфері сільськогосподарського землекористування не відбулося, оскільки головна маса земель сільськогосподарського призначення, яка перебувала у користуванні радгоспів, колгоспів та інших подібних підприємств виявилась за межами земельної реформи України.

Від 15 березня 1992 р. - з набранням чинності Постанови Верховної Ради України «Про прискорення земельної реформи та приватизації землі і Земельного кодексу України в новій редакції² - започатковано **другий етап реформування земельних відносин**, який звівся до приватизації громадянами України земельних ділянок, що раніше були надані їм у користування. Для сприяння цьому процесу 26 грудня 1992 р. прийнято Декрет Кабінету Міністрів України «Про приватизацію земельних ділянок»³, який підтвердив можливість приватизації громадянами України земельних ділянок для ведення особистого підсобного господарства, дачного і гаражного будівництва, садівництва, присадибних ділянок. Декрет також скасував передбачений Земельним кодексом України мораторій на їхнє відчуження протягом шести років з набуттям права власності, сприяв зародженню купівлі-продажу земельних ділянок з видачею державного акта на право приватної власності на землю тощо.

Після пройдених етапів реформування, з урахуванням об'єктивних умов і конкретного досвіду використання різних форм власності на землю, які вже законодавчо закріплені, та з внесенням зміни і доповнення до Законів України «Про колективне сільськогосподарське підприємство (з внесенням змін і доповнень)» від 4 травня 1993 р. та «Про селянське (фермерське) господарство (з внесенням змін і доповнень)» від 24 червня 1993 р. розпочався **третій етап земельної реформи**, який полягав у формуванні на базі приватної власності на

землю нових за змістом приватно-орендних господарств. Важливе значення для регулювання земельних відносин мають також закони України «Про плату за землю» в редакції від 19 вересня 1996 р. та «Про оренду землі» від 6 жовтня 1998р.

Власники сертифікатів на земельну частку (пай) повинні одержувати щорічно додатковий дохід у вигляді орендної платні. Однак така трансформація земельних і майнових відносин не дала селянину очікуваного позитивного результату, селянин не відчув себе власником землі, тому що, селянин-власник земельної частки (паю) в правовому аспекті отримав сертифікат на середню земельну ділянку, яка перебувала в колективному володінні. Тобто власником цієї частки він не буде доти, доки не вийде з колективного господарства і не створить своє селянське (фермерське) господарство.

Більшість селян в Україні як власники землі не є фермерами, самостійними господарями, а працюють на тому чи іншому підприємстві. Водночас, будучи власниками паїв і членами колективу підприємства, вони відчужені від керування ним. Прив'язаність селян до конкретного колективного сільськогосподарського підприємства (КСП) безпосередньо впливає на ринковий обіг земельних паїв. Чинне законодавство діє, хоча переважна більшість селян не знає своїх прав. Цим скористувалися керівники колективних сільськогосподарських підприємств, які безконтрольно збагачувалися шляхом недоплат або взагалі несплати орендної платні орендодавцям-селянам.

Розпочате без комплексної підготовки реформування великих господарств супроводжувалося руйнуванням їхньої виробничої бази, формуванням нераціональної структури основних фондів галузі. За потенційними можливостями, технічним складом і технологіями виробництва багатьох найважливіших видів сільськогосподарської продукції вони виявилися відкинутими на 15-20 років. Економісти-аграрники намагалися відшукати головні причини стану справ, що виник у галузі. Вони вдалися до ідентифікації наших форм приватизації з зарубіжними, давали рекомендації, які практика не завжди сприймала. Проведені в деяких колективних господарствах

акціонування, паювання земельної власності не дали позитивних результатів. Адже хоч акції та паї визначено, проте дивіденди (доходи) не завжди виплачуються.

Вихід зі становища дає Указ Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки», у якому, зокрема, передбачено:

- введення суцільності та обов'язковості оренди землі для тих суб'єктів господарювання, які не мають її у власності;
- введення платні за використання землі (виплата орендної платні орендарям - власникам земельних паїв - селянам), що дасть змогу стимулювати господарювання на землі ефективнішого господаря, раціональніше використовувати землю та сприятиме соціальному захисту (через орендну плату) власників землі. Адже 80% орендодавців - це селяни, половина з яких є пенсіонерами. Тому з соціального погляду це дуже справедливо і важливо;
- запровадження простої й дешевої процедури вилучення земельних паїв з КСП, їхню натуралізацію (виділення на місцевості), приєднання до особистих підсобних чи фермерських господарств, передання в оренду;
- запровадження групового порядку вилучення земельних і майнових паїв та передання в оренду приватним формуванням;
- сприяння концентрації власності та оренди у керівників і спеціалістів КСП з метою забезпечення цілісності господарського використання землі та майна колишнього КСП;
- скасування обов'язкового погодження зборами КСП вилучення земельних паїв окремими селянами і гарантування таким чином вищого конституційного права селян щодо власності на землю;
- запровадження повідомлювально-реєстраційного порядку передання-одержання земельних паїв в оренду. У цьому разі треба задіяти й систему майнових відносин у кожному реформованому підприємстві, щоб вона гарантувала його власникам їхні майнові права і дала змогу запобігти стягненням на майно, що перебуває в оренді. Орендарі повинні узаконити

використання майна реформованих колективних сільськогосподарських підприємств для ведення виробничо-господарської діяльності, правильно відобразити у бухгалтерському обліку операції, пов'язані з реорганізацією колективних сільськогосподарських підприємств.

Триває **третій етап** земельної реформи, який потрібно спрямувати на передавання землі передусім конкурентоспроможним структурам, господарям, які сприймають землю як головне багатство. Справжнім господарем може стати лише той, у чийх руках зосередиться найбільша кількість майна, паїв чи акцій. Проте такий господар залишає лише необхідну кількість працівників у колективі, що, звичайно, призводить до збільшення безробіття на селі. Цей шлях пройшли інші країни, наприклад, Польща, уряд якої сьогодні виділяє значні кошти на навчання та перекваліфікацію молодих людей із сільської місцевості.

Позитивні досягнення у втіленні земельної реформи ще не привели до радикального й ефективного оновлення сільськогосподарського виробництва, пожвавлення інвестиційних процесів в інших галузях, підвищення добробуту населення. Це зумовлює потребу комплексного підходу до вирішення проблеми реформування земельних відносин на ринкових засадах у тісному поєднанні з економічними у державі в цілому.

25 жовтня 2001 року Верховна Рада України ухвалила Земельний кодекс. Проте й досі не створено системи додаткових законодавчих актів, які б належно обумовлювали проведення земельної реформи.

3.2. Механізм регулювання земельних відносин пореформених землекористувачів

Важливим питанням регулювання земельних відносин пореформених землекористувачів є передусім формування прав на ведення особистого підсобного господарства. За ступенем обов'язковості та необхідності реалізації ці права можна класифікувати як первинні та похідні. Зокрема, до первинних належать ті права, без яких неможливо вести особисте підсобне господарство.

Оскільки метою ведення особистого підсобного господарства є виробництво сільськогосподарської продукції, то обов'язкова складова права на ведення цього господарства - наявність у фізичної особи земельної ділянки.

Отже, право на набуття земельної ділянки для ведення особистого підсобного господарства та право землекористування на такій земельній ділянці є первинними.

Похідні права - це право на продаж вирощеної в особистому підсобному господарстві сільськогосподарської продукції, право на самостійність у виборі форм та способів господарювання у цьому господарстві, тобто ті права, без яких реалізація права на ведення особистого підсобного господарства неможлива.

Зокрема, виробництво в особистому підсобному господарстві сільськогосподарської продукції відбувається для задоволення власних потреб фізичної особи, яка веде таке господарство, а також з метою подальшого її продажу. Якщо ж сільськогосподарську продукцію в особистому підсобному господарстві фізична особа виробляє винятково для задоволення власних потреб, то нема необхідності, наприклад, у праві на продаж такої продукції.

Отже, реалізація права на набуття земельної ділянки для ведення особистого підсобного господарства є однією з обов'язкових умов реалізації права на ведення особистого підсобного господарства.

Ухвалення нового Земельного кодексу є важливим і принциповим рішенням, яке законодавчо закріпило курс на реформування агропромислового комплексу країни. Земельний кодекс дасть змогу прискорити ринкові реформи в АПК, сприятиме запровадженню інституту ефективних власників, створить умови для залучення зовнішніх інвестицій і підвищить конкурентоспроможність нашої економіки в цілому.

Суттєвою слід на нашу думку вважати деякі поправки до Земельного кодексу України щодо категорії «плата за землю»¹. Дійсно, ця категорія досить широка і містить різнопланові платежі, економічна природа яких суттєво різняться (див. рис. 3.1).

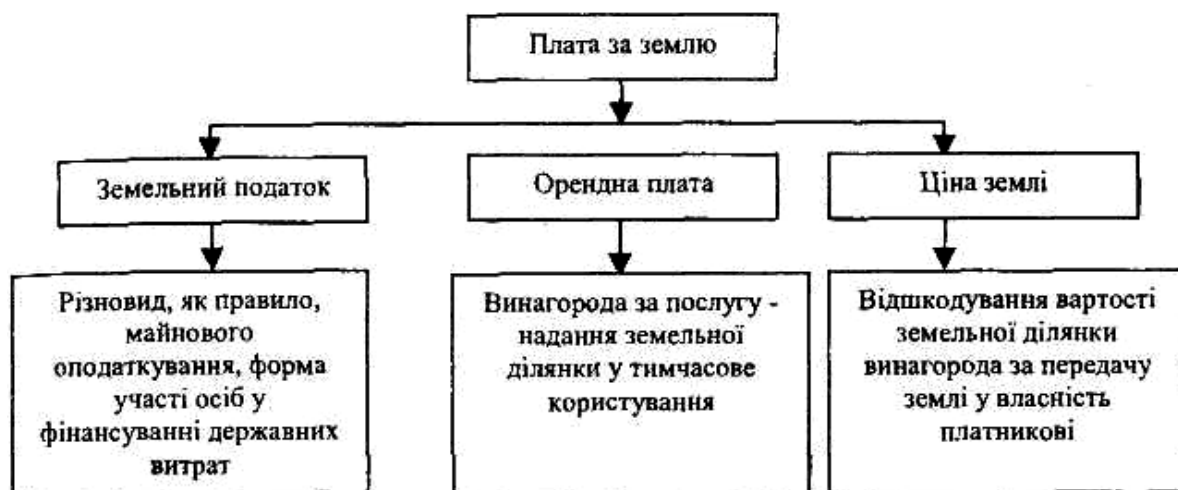


Рисунок. 3.1. Зміст категорій «плата за землею».

Дві з трьох форм плати за землю - ціна землі під час купівлі-продажу й орендна плата за землю повинні бути складовими земельного законодавства. Земельний податок, у свою чергу, має бути невід'ємною частиною податкового законодавства.

Формування законодавчого поля, вдосконалення ринкових механізмів сприятимуть соціальній захищеності сільгоспвиробників. Це унеможливить викривлення та зловживання в разі купівлі-продажу землі, від чого застерігають противники аграрної реформи.

Завдяки цим реформам земля буде переходити від недбайливих господарів до працюючих, завбачливих і розумних. І не треба боятися такого руху землі. Винятково важливий новий Земельний кодекс для зміни структури нашого суспільства. Якщо хочемо мати політично стабільне суспільство то, з огляду на досвід європейських країн, співвідношення верств населення в суспільстві повинно бути приблизно таким: 50-60% - середній клас, 10-15 - багате населення, і 30-35% - малозабезпечені, що потребують підтримки держави за кошт середнього класу й багатих верств населення¹. Середній клас і багаті ніколи не хочуть різких змін у суспільстві. їм потрібна стабільність, яка дає змогу реалізувати економічну мету. Оскільки ж в аграрному секторі України зайнято більше третини населення, то, вирішивши питання приватної власності на землю, можна об'єктивно створити дрібного і середнього власника

на селі, формуючи сприятливі умови для збільшення прошарку середнього класу в суспільстві. Таким способом створюють гарантії стабільності самого суспільства.

Відповідно до чинного законодавства, оренда землі - це засноване на договорі платне володіння і користування земельною ділянкою, потрібною господареві для провадження підприємницької діяльності. Договір оренди землі визначено як угоду сторін про взаємні зобов'язання, на підставі яких орендодавець за платню передає орендареві у володіння і користування земельну ділянку для господарського використання на обумовлений термін.

Власники землі вирішують передавати ділянки в оренду самостійно, не оформляючи це ніякими документами, крім договору оренди. Порядок ухвалення рішень про передання в оренду земельних ділянок залежить від організаційно-правової форми юридичної особи та порядку управління в ній, закріпленого в установчих документах - статуті чи установчому договорі. Нерідко функції з передання земельних ділянок в оренду делегують виконавчим органам юридичних осіб-дирекції, правлінню, голові правління тощо. Тому в разі укладення договору оренди орендареві треба перевірити правомочність органу управління юридичної особи, у якої він має намір орендувати земельну ділянку, на передання ділянки в оренду.

Сільські, селищні і міські ради як суб'єкти права комунальної власності на землю ухвалюють рішення про передання земельних ділянок в оренду на сесійних засіданнях. Такі рішення фіксують у протоколах сесійних засідань рад.

Разом з тим спеціалісти вважають за доцільне розширити базу земельного законодавства і нормативно-правових документів.

3.3. Питання правових, адміністративних та економічних механізмів аграрного природокористування

Основний Закон України визначає, що земля, її надра, атмосферне повітря, водні та інші природні ресурси України є об'єктами права власності українського народу. Від імені українського народу права власника втілюють

органи державної влади та органи місцевого самоврядування. Земля є найціннішим джерелом існування і життєдіяльності людей та всіх живих організмів, а також головним золотим скарбом для держави і компонентом навколишнього природного середовища. Конституція України визначає землю основним національним багатством і найціннішим надбанням українського народу, що перебуває під особливою охороною держави. Конституція спрямована на правове забезпечення раціонального й ефективного використання всіх земель України і зобов'язує державу забезпечувати екологічну безпеку та підтримувати екологічну рівновагу на території України.

Основу природно-ресурсного потенціалу України в т.ч. Карпатського регіону складають багаті земельні (44,4%; 29,4%) та мінеральні (26,3%) і водні в Карпатському регіоні (25,4%) ресурси.(табл. 3.1)'.

Таблиця 3.1

**Оцінка природно-ресурсного потенціалу України та областей
Карпатського регіону**

Область	Сумарний потенціал від загального потенціалу, %	Потенціал ресурсів, %					
		Земельні	Мінеральні	Водні	Лісові	Сільськогосподарські	Інші
Всього по Україні,	100	28,3	13,1	44,4	4,2	0,5	95
в т.ч. по західному регіону:							
Закарпатська	25,7	3,0	31,5	19,4	17,4	0,1	28,6
Івано-Франківська	22,7	7,5	33,3	24,1	17,6	0,1	17,4
Львівська	38,1	22,5	22,7	29,2	11,1	0,2	14,3
Чернівецька	13,5	5,2	18,3	50,0	12,6	0,2	13,7
Всього по регіону	100	9,2	25,4	29,4	18,2	0,1	17,7

Відсутність ефективних правових, адміністративних та економічних механізмів природокористування, невиконання вимог охорони довкілля, низький рівень екологічної свідомості суспільства призвели до значної деградації природи України.

Якісний стан земельного фонду постійно погіршується. В окремих районах, де осушено землі, відбувається неконтрольоване зниження рівня ґрунтових вод, зменшення потужності органічної маси, а в районах зрошення - підтоплення і засолення ґрунтів, деградація чорноземів, що призвело до негативних екологічних наслідків у районах Полісся та на півдні України. Нині 14,8% загальної площі поливних земель піддані ерозії, 1,5% - перезволоженню, понад 4% - солонцюваті та засолені. Збільшення мінералізації ґрунтових вод загрожує вторинним засоленням земель. Майже на всіх землях простежується неухильне зменшення вмісту гумусу в ґрунтах та вимивання поживних речовин з кінцевою втратою родючості. В Україні водної ерозії зазнають легкі піщані ґрунти Полісся та Степової зони. Вітровою ерозією охоплено до 19 млн. га ріллі. Родючість орних земель у багатьох випадках визначена вмістом у них гумусу.

Потужним деградаційним чинником є спричинене сільськогосподарською діяльністю збезлісіння територій. Збезлісіння агроландшафтів є наслідком не тільки прямого вирубування лісу під орні землі. До знищення лісів призводять ерозія, меліорація, хімізація, випасання, забруднення та рекреація.

Розвиток різних форм власності та господарювання на землі без суворого і надійного державного екологічного та митного контролю за ввезенням небезпечних відходів, брак відповідної законодавчої бази призвели до безгосподарного, хижацького споживацького ставлення до землі. Використання у великій кількості мінеральних добрив, пестицидів та інших хімічних препаратів разом з промисловим і радіаційним забрудненням може ще більше ускладнити екологічну ситуацію в Україні, зокрема в малоземельному регіоні, знизити відтворювальну здатність біосфери та екологічну стійкість агроландшафтів.

Надзвичайно актуальною є розробка еколого-економічної моделі ринкових реформ, яка, як уважають окремі вчені, повинна передбачати запровадження жорстких екологічних нормативів, стандартів, вимог і обмежень для окремих галузей та підприємств, регіонів, областей, басейнів рік, у межах яких розміщені чи розвиваються виробництва, триває освоєння природних ресурсів тощо.

Концептуальною ж основою сучасної стратегії природокористування, ресурсозабезпечення і розвитку господарства України повинні бути такі принципи:

- антропогенні навантаження на довкілля, біосферні ресурси та об'єкти не повинні перевищувати можливості їхнього природного відтворення, відновлення та самоочищення;
- застосовувані технології повинні ґрунтуватися на безвідхідності виробництва, а також на ефективних методах знешкодження й відновлення використаних (відпрацьованих) природних ресурсів (відходів), що повертаються у навколишнє середовище;
- усі види господарської діяльності, природокористування і природоперетворення треба провадити з обов'язковим урахуванням екологічних чинників, законів, критеріїв, вимог та обмежень, щоб вони не завдавали біосфері непоправної шкоди, не підривали її біопродуктивного потенціалу та екологічної рівноваги².

Основними ж національними та регіональними екологічними пріоритетами на найближчу перспективу в Україні потрібно вважати такі:

- реалізацію програми екологічного відродження Дніпра і вжиття регіональних заходів, які забезпечать суттєве поліпшення якості питної води;
- екологічне оздоровлення, повномасштабну детоксикацію природи та населення в гостроекокризових регіонах (Донбас, Кривбас та інші) завдяки технологічній реконструкції та формуванню раціональної регіональної структури економіки;
- гарантування екологічної безпеки АЕС і мінімізацію негативних

соціально-екологічних наслідків аварії на ЧАЕС;

- усебічну охорону земельного фонду держави, боротьбу з ерозією та деградацією ґрунтового покриву за допомогою екологічної оптимізації агроландшафтів, удосконалення структури сільгоспугідь, а також поступове зменшення рівнів розораності земельної площі;

- повне припинення забруднень екосистем басейнів Чорного й Азовського морів і прибережних смуг, їхнє екологічне відродження, відновлення колишніх рівнів рибопродуктивності та рекреаційних потенціалів;

- проведення екологічної реконструкції Полісся і Карпат для того, щоб відновити там порушену екологічну рівновагу та посилити їхню роль у стабілізації екологічної ситуації на значній частині території України;

- доведення стану заповідних і природоохоронних територій у кожному регіоні, області і районі до екологічно обґрунтованих нормативів;

- збереження та відновлення екосистем санаторно-курортних рекреаційних комплексів.

Потрібно докласти максимум зусиль для цільового використання наявних джерел фінансування природоохоронних програм, а також удосконалення контролю за раціональним використанням природних ресурсів, зокрема земельних.

В Україні відбувається **стимулювання раціонального використання природних ресурсів**, передусім земельних, охорони навколишнього природного середовища шляхом:

- надання пільг в оподаткуванні підприємств, установ, організацій і громадян у разі вжиття ними заходів щодо раціонального використання природних ресурсів та охорони навколишнього природного середовища, у випадку переходу на мало- і безвідхідні ресурсоенергозбережені технології;

- надання на пільгових умовах коротко- і довготермінових позик для вжиття заходів щодо забезпечення раціонального використання природних ресурсів та охорони навколишнього природного середовища;

- звільнення від оподаткування фондів охорони навколишнього

природного середовища;

- стимулювання у визначеному Кабінетом Міністрів України порядку працівників спеціально уповноважених державних органів у галузі охорони навколишнього природного середовища і використання природних ресурсів.

Сьогодні відсутність достовірної інформації про природоохоронну діяльність підприємств в Україні створює ризик для інвесторів і власників. Значні втрати у вигляді штрафів, додаткових витрат пов'язані з ліквідацією наслідків забруднення навколишнього середовища, необхідністю проведення екологічного оздоровлення тощо. З огляду на це у багатьох країнах бухгалтерський облік і звітність про природоохоронну діяльність набули широкого розвитку.

Для пом'якшення несприятливої дії сільськогосподарського виробництва на навколишнє середовище систему землеробства необхідно екологізувати з конверсією «оздоровлення та раціональне використання ґрунтів». Науковий пошук у галузі теорії системи землеробства та розробка законів землеробства в поєднанні з емпіричними виробничими дослідженнями дали змогу виділити цілу групу раціональних засобів, які екологізують агрономію та ведуть до формування концепції екологічно безпечних, безвідхідних та ресурсозбережних технологій. Як головні напрями тут визначено:

- турботу про збереження родючості ґрунту;
- збереження гумусу в ґрунті завдяки використанню органічних добрив, сидералів, живого мульчування та висівання багаторічних трав;
- застосування мінеральних добрив та хімічну меліорацію на суворій науковій основі;
- перехід до біологічних методів боротьби з бур'янами, шкідниками та хворобами рослин;
- комплекс заходів щодо запобігання ерозії ґрунту, у тім числі контурно-меліоративне землеробство, полезахисне лісорозведення, безвідвальний та мінімальний обробіток ґрунту;
- обмеження у використанні важкої техніки;

- контроль вилучення орних земель під промислові об'єкти, дороги та населені пункти й екологічну експертизу меліоративних систем.

Ефективні механізми охорони навколишнього середовища в тому числі й землі, діють не автоматично. Узгодженість довготермінових економічних і екологічних інтересів можлива лише завдяки послідовному державному регулюванню природокористування із залученням економічних стимулів до екологоорієнтованої діяльності товаровиробників. Для формування механізмів раціоналізації природокористування в умовах переходу України до ринку потрібна збалансована система організаційних, економічних, інституціональних, адміністративних, правових інструментів природоохорони, спрямована на позитивні зміни у сучасній екологічній ситуації.

3.4. Правові основи земельних відносин у населених пунктах

Основні напрями розвитку та регулювання ринку земель населених пунктів, інших земель несільськогосподарського призначення розроблено відповідно до Конституції України, Земельного кодексу України, інших законів України та указів Президента України з питань приватизації, регулювання земельних відносин, підприємницької діяльності.

Ці напрями напрацьовано з метою створення правових, економічних та організаційних умов подальшого розвитку ринку земель населених пунктів, інших земель несільськогосподарського призначення та їхньої інфраструктури, спрямованих на забезпечення гарантованого Конституцією України права власності на землю громадян, юридичних осіб та держави, ефективного і раціонального використання земель, сприяння розвитку підприємництва, поліпшення соціально-економічного стану в Україні.

Розвиток ринку землі на сучасному етапі передбачає вжиття комплексу заходів з використанням правових та економічних важелів регулювання ринкових земельних відносин щодо:

- прискорення приватизації земельних ділянок громадянами шляхом їхнього безоплатного передання з державної у приватну власність та

юридичними особами шляхом купівлі-продажу (первинний ринок);

- створення умов для вільного обігу земельних ділянок та прав на них (вторинний ринок).

Ринок землі повинен функціонувати на засадах соціальної справедливості, забезпечення державних, суспільних і приватних інтересів, законності, ефективності, прозорості, відкритості, гарантування збалансованого розвитку населених пунктів, а також інших територій, охорони і раціонального використання землі та інших природних ресурсів.

Відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 24 березня 1999 року № 440 про «Порядок подання заяви (клопотання) про продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення» громадяни - суб'єкти підприємницької діяльності та юридичні особи України, які є власниками об'єктів нерухомого майна, в тому числі об'єктів незавершеного будівництва та законсервованих об'єктів, що приватизовані (відчужені) згідно з законодавством України, мають право на купівлю земельних ділянок несільськогосподарського призначення, на яких ці об'єкти розташовані.

На підставі чинного законодавства органи Держкомзему провадять державний контроль за раціональною організацією території та використанням земельних ділянок власниками землі і землекористувачами відповідно до умов їхнього надання та наданням достовірних даних про наявність, стан і використання земельних угідь за державним земельним кадастром, а також інформації про наявність земель запасу, стежать за своєчасним і якісним виконанням комплексу заходів із запобігання і ліквідації псування земель, їхнього забруднення виробничими та іншими відходами і стічними водами, а також у разі добування корисних копалин, виконання будівельних, геологорозвідувальних, розшукових та інших робіт.

Місцеві органи Держкомзему та землевпорядні служби міст обласного підпорядкування складають звіт про контроль за використанням та охороною земель.

Головні напрями розвитку та регулювання ринку земель у населених

пунктах це і є державне регулювання земельних відносин. Воно передбачає створення саме організованого, нестихійного земельного ринку. Адже уособленням сучасних організованих ринків є відповідні біржі. Наприклад, товарному ринку відповідає Його інфраструктурна складова, якою є товарна біржа, ринку цінних паперів - фондова біржа, валютному ринку - валютна.

Отже, на сучасному етапі головна проблема регульованого використання земель міст, як і інших населених пунктів, полягає у взаємопогодженості приватних, громадських і державних інтересів та всебічному урахуванні особливостей кожної місцевості й визначенні перспектив її соціально-економічного розвитку, оскільки монополія органів влади на визначення цільового призначення земель остаточно ліквідована.

Адміністративна форма управління земельними ресурсами втратила значення і перетворюється в обґрунтування правил найдоцільнішого та економічно ймовірного використання земель у конкретних місцевих умовах.

В основі земельних відносин у містах є міський кадастр як база інформаційного забезпечення оцінки земель будівельного призначення.

Міський кадастр - це впорядкована сукупність даних про правовий, природний, господарський та економічний стан об'єктів і явищ міського середовища в часі, у структурному, організаційному, функціональному й інформаційному аспектах. Кадастр призначений для надання зацікавленим підприємствам, установам, організаціям і громадянам правдивої і необхідної інформації про природний, господарський стан та правовий режим земель з метою організації їхнього раціонального використання та охорони, регулювання земельних відносин, землеустрою, обґрунтування розмірів платині за землю, грошової оцінки земель - як бази для запровадження ринку землі.

Недооцінка та необґрунтованість кадастрової оцінки землі не давала змоги запобігти аварії підземних мереж у містах, загострювала проблеми обліку і розподілу житлового фонду, розвиток оздоровчих зон, транспорту.

ТЕМА № 4:

СИСТЕМА ОРГАНІВ УПРАВЛІННЯ В ГАЛУЗІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН НА РЕГІОНАЛЬНОМУ РІВНІ.

4.1. Особливості побудови системи управління земельними відносинами

4.2. Система органів управління земельними ресурсами на регіональному рівні (на прикладі Тернопільської області)

4.3. Проблеми реформування земельних відносин на регіональному рівні

4.4. Головна мета та завдання програми розвитку земельних відносин на 2007 – 2015 роки

4.5. Пріоритетні напрями здійснення державної політики у сфері розвитку земельних відносин в області на 2007 – 2015 роки і шляхи її реалізації

4.6. Особливості вирішення земельних спорів

4.1. Особливості побудови системи управління земельними відносинами

Земельні ресурси є надто важливою складовою національного багатства, щоб їх перерозподіл відбувався під впливом винятково ринкового механізму. З огляду на це, держава змушена формувати відповідні інститути, що будуть реалізовувати її політику шляхом використання як прямих, так і опосередкованих важелів впливу на землекористувачів.

Питання формування мобільної системи державного управління земельними ресурсами знайшли відображення у працях А. Даниленка, Б. Данилишина, Д. Добряка, Л. Новаковського, П. Саблука, М. Сидоренка, В. Кривова, М. Ступеня, Ю. Кулаковського, І. Каракаша, М. Шульги, Г. Шарого та І. Манько.

Система управління земельними ресурсами потребує масштабної модернізації та перегляду окремих базових засад, щоб усунути ряд негативів, пов'язаних з перерозподілом земельної власності.

Суб'єктом управління в галузі використання та охорони земель є система уповноважених органів, які відповідно до земельного законодавства здійснюють організаційно-правову діяльність щодо забезпечення раціонального використання земельних ресурсів та їх охорони.

До числа суб'єктів Земельний кодекс України відносить: Верховну Раду України, Верховну Раду Автономної Республіки Крим, обласні, Київську та Севастопольську міські, районні, районні у містах, міські, селищні та сільські ради.

Кабінет Міністрів України, центральний орган виконавчої влади з питань охорони навколишнього природного середовища, центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів, Раду міністрів Автономної Республіки Крим, місцеві державні адміністрації

Держземагенство є центральним органом державної виконавчої влади, діяльність якого спрямовує і координує Кабінет Міністрів України.

Він вносить у встановленому порядку пропозиції щодо формування державної політики у сфері регулювання земельних відносин, використання, охорони та моніторингу земель, ведення державного земельного кадастру і забезпечує її реалізацію, здійснює управління в цій сфері, а також міжгалузеву координацію та функціональне регулювання з питань, віднесених до його відання.

Держземагенство також координує здійснення землеустрою, розроблення та участь у реалізації державних, галузевих та регіональних програм з питань регулювання земельних відносин, відновлення родючості ґрунтів

4.2. Система органів управління земельними ресурсами на регіональному рівні (на прикладі Тернопільської області)

Тернопільська регіональна філія Державного підприємства «Центр ДЗК
(Державного земельного кадастру)»

Начальник філії Федишин Михайло Олегович
Заступник начальника філії – начальник управління забезпечення ведення Державного земельного кадастру та інформаційних технологій Мержиєвський Анатолій Володимирович
Заступник начальника філії – начальник управління організації землевпорядних, землеоціночних, топографо-геодезичних та картографічних робіт Волинський В.Д.

Начальник Бережанського районного відділу Сиротюк Володимир Іванович	м. Бережани вул. Руська, 2 тел. 03548-244-98
Начальник Борщівського районного відділу Гоцак Марія Орестівна	м. Борщів вул. Ів.Франка, 10а тел. 03541-217-22
Начальник Бучацького районного відділу Ткачук Ігор Володимирович	м. Бучач вул. Галицька, 34 тел. 03544-243-52
Начальник Гусятинського районного відділу Сторожук Ганна Богданівна	смт. Гусятин вул. Незалежності, 7 тел. 03557-216-24
Начальник Заліщицького районного відділу Васильчик Дмитро Дмитрович	м. Заліщики вул. Крушельницької, 34 тел. 03554-211-11
Начальник Збаразького районного відділу Федорів Наталія Степанівна	м. Збараж вул. Грушевського, 109 тел. 03550-245-17
Начальник Зборівського районного відділу Грицай Микола Миколайович	м. Зборів вул. Хмельницького, 42 тел. 03540-223-43
Начальник Козівського районного відділу Амброз Андрій Михайлович	смт. Козова вул. Грушевського, 38 тел. 03547-210-39
Начальник Кременецького районного відділу Командирчик Зоя Ігорівна	м. Кременець вул. Миру, 1 а тел. 03546-217-61
Начальник Лановецького районного відділу Далєвський Володимир Іванович	м. Ланівці вул. Грушевського, 2 тел. 03549-215-15
Начальник Монастирського районного відділу Гуркот Марія Миколаївна	м. Монастирськ вул. Сагайдачного, 3 тел. 03555-211-93
Начальник Підволочиського районного відділу Юрків Юрій Любомирович	смт. Підволочиськ вул. Лисенка, 2 тел. 03543-213-16
Начальник Підгаєцького районного відділу Подвірний Ярослав Остапович	м. Підгайці вул. Шевченка, 39 тел. 03542-224-32
Начальник Тернопільського міськрайонного відділу Макар Марія Володимирівна	м. Тернопіль вул. Текстильна, 18 тел. 03525-209-92
Начальник Теребовлянського районного відділу Козак Юрій Ігорович	м. Теребовля вул. Паращука, 2 тел. 03551-240-73
Начальник Чортківського районного відділу Волинець Юрій Володимирович	м. Чортків вул. С.Бандери, 20 тел. 03552-224-28
Начальник Шумського районного відділу Чолинець Ганна Трохимівна	смт. Шумськ вул. Українська, 59 тел. 03558-200-84

Тернопільське обласне головне управління земельних ресурсів

Начальник	Голик Володимир Романович
Заступники	Воляк Михайло Миронович
	Бліщ Валентина Олегівна
Поштова адреса	46000 м. Тернопіль, вул. Текстильна, 18
Телефони	тел./факс 8(0352) 52-23-49/52-69-59

Міське управління земельних ресурсів:

Начальник	Дунець Зіновій Тимофійович
Заступник міського управління	Слободян Микола Петрович

Районні управління земельних ресурсів:

№ з/п	Назва районного відділу земельних ресурсів	Начальник та заступник районного відділу земельних ресурсів	Телефон/факс відділу	Поштова адреса
1	2	3	4	6
1	Бережанський	Макар Наталія Михайлівна Крук Оксана Іванівна	тел./факс 8(03548) 2-19-07	47500 м. Бережани, вул. Банкова, 3
2	Борщівський	Землянська Леся Євстахівна Волощук Марія Іванівна	тел./факс 8(03541) 2-37-52 8(03541) 2-10-89	48700 м. Борщів, вул. Шевченка, 20а
3	Бучацький	Єдинак Юрій Мирославович Ковалівський Віталій Степанович	8(03544) 2-18-64	48400 м. Бучач, вул. Галицька, 105
4	Гусятинський	Сторожук Мирослав Михайлович Мазур Зіновія Михайлівна	8(03557) 2-11-08	48200 смт. Гусятин, вул. Незалежності, 7
5	Заліщицький	Білокінська Ольга Василівна Пукіш Василь Степанович	8(03554) 2-16-06	48600 м. Заліщики, вул. Ольжича, 48
6	Збаражський	Букатович Віра Данилівна Кукурін Сергій Олегович	тел./факс 8(03550) 2-20-22	47300 м. Збараж, пл. Франка, 1
7	Зборівський	Будник Павло Йосифович Пригара Оксана Йосипівна	8(03540) 2-11-92	47201 м. Зборів, вул. Б.Хмельницького, 42
8	Козівський	Тринька Василь Прокопович Козицька Леся Петрівна	8(03547) 2-15-87	47600 смт. Козова, вул. Дорошенка, 6
9	Кременецький	Голуб Оксана Миколаївна Шовкопляс Федір Миколайович	8(03546) 2-22-68	47000 м. Кременець, вул. Базарна, 7
10	Лановецький	Наконечний Володимир Олегович Степанушко Геннадій Михайлович	тел./факс 8(03549) 2-28-21	47402 м. Ланівці, вул. Незалежності, 20
11	Монастирський	Сем'янчук Оксана Володимирівна Дворський Степан Миколайович	8(03555) 2-12-02 8(03555) 2-11-93	48300 м. Монастирська, вул. Сагайдачного, 3
12	Підволочиський	Латка Василь Олексійович Дериш Ольга Ігорівна	8(03543) 2-17-04	47800 смт. Підволочиськ, вул. Лисенка, 2

13	Підгасцький	Залуцький Григорій Романович Білик Юрій Теодозійович	тел./факс 8(03542) 2-13-98	48000 м. Підгайці, вул. Шевченка, 38
14	Теребовлянський	Апостол Наталія Мирославівна	тел./факс 8(03551) 2-13-70	48100 м. Теребовля, вул. Кн. Василька, 104а
15	Тернопільський	Дерев'яний Ярослав Миколайович Кравчинюк Галина Іванівна	8(0352) 53-56-31	46000 м. Тернопіль, вул. Кривоноса, 10
16	Чортківський	Саган Богдан Романович	тел./факс 8(03552) 3-21-64	48500 м. Чортків, вул. В.Великого, 31а
17	Шумський	Шимків Петро Іванович Грищенко Микола Іванович	8(03558) 2-17-76	47100 м. Шумськ, вул. Українська, 59

4.3. Проблеми реформування земельних відносин на регіональному рівні

Основними проблемами, що гальмують реформування земельних відносин на регіональному рівні є:

- невиконання графіків проведення робіт із розмежування земель державної та комунальної власності, інвентаризації земель та грошової оцінки земель селищ, міст;

- обмеженість обсягів здійснення заходів з охорони земель;

- не забезпечення встановлення меж земель природно – заповідного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення, прибережних захисних смуг;

- відсутність в сільгоспприємствах проектів землеустрою щодо забезпечення еколого-економічного обґрунтування сівозмін та впорядкування угідь;

- потреба в корегуванні меж сільських населених пунктів;

- відсутність проектів формування та встановлення меж селищ і міст;

- незадовільне посвідчення правовстановлюючими документами права на земельні ділянки, надані громадянам за рішеннями органів місцевого самоврядування;

- часткове посвідчення правовстановлюючими документами права користування землями водного фонду та лісогосподарського призначення;

- потреба у завершенні заміни сертифікатів на право власності на земельну частку (пай) державними актами на право власності на земельну ділянку;

- невідповідне фінансове забезпечення з реалізації заходів земельної реформи;

- недостатнє залучення інвестицій та впровадження прогресивних технологій.

Поряд із регіональними чинниками на реформування земельних відносин в значній мірі впливають фактори недосконалості чинного в державі законодавства, – зокрема:

- неузгодженість законодавчої та нормативної бази;

- недосконалість державної статистичної звітності;

- відсутність дієвої системи державного управління земельними ресурсами;

- призупинення дії статей 20, 21, 22 Закону України “Про плату за землю”;

- відсутність державних програм щодо регулювання земельних відносин та охорони земель.

4.4. Головна мета та завдання програми розвитку земельних відносин на 2007 – 2015 роки

Обласна програма розвитку земельних відносин на 2007 – 2015 роки (надалі програма) розроблена відповідно до Законів України “Про державні цільові програми”, “Про державне прогнозування та розроблення програм економічного і соціального розвитку України, Указу Президента України від 21.11.2005 №1643/2005 “Про рішення Ради національної безпеки і оборони України від 29 червня 2005 року “Про стан додержання вимог законодавства та заходи щодо підвищення ефективності державної політики у сфері регулювання земельних відносин, використання та охорони земель” і визначає систему правових, організаційних, економічних та інших заходів спрямованих

на забезпечення збереження, раціональне використання і відтворення продуктивного потенціалу земель, які здійснюються на обласному рівні.

Головною метою програми є сприяння розвитку земельних відносин в області, створення таких правових і організаційно - економічних умов, які б стимулювали прагнення кожного власника чи користувача земельної ділянки до її правового і ефективного використання, підвищували відповідальність за охорону земель, збуджували активність громадян до посвідчення права власності на землю і тим самим сприяли розвитку ринкових відносин. В кінцевому результаті це має підвищити добробут громадян та сформувати потужний соціальний прошарок власників.

Тобто, концептуальні питання вдосконалення земельних відносин мають бути тісно пов'язані з адміністративно – територіальною реформою, соціально – економічною, екологічною політикою держави і спрямовані на підвищення життєвого добробуту населення.

4.5. Пріоритетні напрями здійснення державної політики у сфері розвитку земельних відносин в області на 2007 – 2015 роки і шляхи її реалізації

Головним пріоритетом здійснення державної політики у сфері розвитку земельних відносин в області на 2007 – 2015 роки є здійснення економічних реформ на даному етапі, відповідно до Стратегії економічного і соціального розвитку України через розширення і вдосконалення нормативно – правового забезпечення, формування певних інституційних засад і посилення державної підтримки розвитку земельної реформи та впровадження заходів з охорони земель.

Основними шляхами реалізації державної політики в області є:

1. Персоніфікація обліку всіх власників і користувачів земельних ділянок.
2. Державна реєстрація речових прав власників на земельні ділянки та нерухоме майно, яке розташоване на них.
3. Створення і функціонування іпотечного земельного кредитування.

4. Впровадження ефективної системи заходів з раціонального використання та охорони земель.

5. Повна інвентаризація земельного фонду області.

6. Комплексна оцінка земель (бонітування ґрунтів, економічна, нормативна та експертна).

7. Організація робіт із розмежування земель державної та комунальної власності органами місцевого самоврядування з допомогою спеціально уповноваженого органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів.

8. Завершення робіт з формування (уточнення) меж населених пунктів.

9. Формування та встановлення в натурі (на місцевості) меж територій природно – заповідного фонду.

10. Проведення робіт щодо встановлення меж територій лісгосподарського призначення, земель водного фонду, встановлення прибережних захисних смуг, зон особливого використання земель.

11. Розвиток ринкових земельних відносин.

12. Складання спеціальних тематичних карт, атласів стану використання земель.

13. Зміцнення науково – технічної бази та підвищення вимог до навчальних закладів, що здійснюють підготовку спеціалістів в галузі земельних відносин.

14. Підвищення ефективності громадського контролю за прийняттям органами самоврядування, державної виконавчої влади рішень стосовно регулювання земельних відносин, раціонального використання та охорони земель.

Облдержадміністрація визначає першочерговість виконання заходів з урахуванням пріоритетних напрямків Програми та наявності фінансових та інших ресурсів. Основні напрями та окремі заходи Програми будуть коригуватися з врахуванням соціально – економічного стану регіону з відповідним погодженням, у встановленому порядку з Державним агентством

земельних ресурсів України і Державним комітетом з питань регуляторної політики та підприємництва України.

4.6. Особливості вирішення земельних спорів

Органи, що вирішують земельні спори (Стаття 158.):

Земельні спори вирішуються судами, органами місцевого самоврядування та органами виконавчої влади з питань земельних ресурсів.

Виключно судом вирішуються земельні спори з приводу володіння, користування і розпорядження земельними ділянками, що перебувають у власності громадян і юридичних осіб, а також спори щодо розмежування територій сіл, селищ, міст, районів та областей.

Органи місцевого самоврядування вирішують земельні спори у межах населених пунктів щодо меж земельних ділянок, що перебувають у власності і користуванні громадян, та додержання громадянами правил добросусідства, а також спори щодо розмежування меж районів у містах.

Органи виконавчої влади з питань земельних ресурсів вирішують земельні спори щодо меж земельних ділянок за межами населених пунктів, розташування обмежень у використанні земель та земельних сервітутів.

У разі незгоди власників землі або землекористувачів з рішенням органів місцевого самоврядування, органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів спір вирішується судом.

Порядок розгляду земельних спорів органами місцевого самоврядування та органами виконавчої влади з питань земельних ресурсів (Стаття 159.) 1. Земельні спори розглядаються органами виконавчої влади з питань земельних ресурсів та органами місцевого самоврядування на підставі заяви однієї із сторін у місячний термін з дня подання заяви. 2. Земельні спори розглядаються за участю зацікавлених сторін, які повинні бути завчасно повідомлені про час і місце розгляду спору. У разі відсутності однієї із сторін при першому вирішенні питання і відсутності офіційної згоди на розгляд питання розгляд спору переноситься. Повторне відкладання розгляду спору

може мати місце лише з поважних причин. 3. Відсутність однієї із сторін без поважних причин при повторному розгляді земельного спору не зупиняє його розгляд і прийняття рішення. 4. У рішенні органу місцевого самоврядування або органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів визначається порядок його виконання. 5. Рішення передається сторонам у 5-денний термін з часу його прийняття.

Права і обов'язки сторін при розгляді земельних спорів (Стаття 160.)

Сторони, які беруть участь у земельному спорі, мають право знайомитися з матеріалами щодо цього спору, робити з них виписки, брати участь у розгляді земельного спору, подавати документи та "інші докази, порушувати клопотання, давати усні і письмові пояснення, заперечувати проти клопотань та доказів іншої сторони, одержувати копію рішення щодо земельного спору, і, у разі незгоди з цим рішенням, оскаржувати його.

Виконання рішення органів виконавчої влади з питань земельних ресурсів та органів місцевого самоврядування щодо земельних спорів (Стаття 161.)

1. Рішення відповідних органів виконавчої влади з питань земельних ресурсів, органів місцевого самоврядування вступає в силу з моменту його прийняття. Оскарження зазначених рішень у суді призупиняє їх виконання.

2. Виконання рішення щодо земельних спорів здійснюється органом, який прийняв це рішення.

3. Виконання рішення не звільняє порушника від відшкодування збитків або втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва внаслідок порушення земельного законодавства.

4. Виконання рішення щодо земельних спорів може бути призупинено або його термін може бути продовжений вищестоящим органом або судом.

ТЕМА № 5:

ТЕОРЕТИЧНІ ТА МЕТОДОЛОГІЧНІ ОСНОВИ РАЙОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ ТА ЗДІЙСНЕННЯ БОНІТУВАННЯ ЗЕМЕЛЬ

5.1. Суть і загальні положення районування території

5.2. Внутрібласне земельнооціночне районування території

5.3. Етапи земельнооціночного районування території області

5.4. Поняття і завдання бонітування ґрунтів

5.1. Суть і загальні положення районування території

Досвід ведення сільського господарства в Україні і за кордоном показує, що його результати залежать від того, наскільки воно узгоджене з місцевими (регіональними) природними та економічними умовами. Ця обставина зумовлює необхідність районування території з урахуванням природних і економічних умов.

Природно-сільськогосподарське районування території - наукова система поділу території, яка враховує закономірний розподіл природних умов і ресурсів, а також особливості їх сільськогосподарського використання.

При цьому розрізняють **дві форми районування**: *загальнодержавне (агроекологічне)* і *внутрібласне земельнокадастрове (земельно-оціночне)*. *Загальнодержавне* районування ґрунтується на принципах відображення об'єктивно існуючих природних комплексів (поясів, зон, провінцій, округів), а *внутрібласне* - на відмінностях природно-кліматичних і природно-економічних умов території [6, с 8-9].

Найвища одиниця природно-сільськогосподарського районування — *природно-сільськогосподарський пояс*, який характеризується комплексом природних умов, що визначають поясний тип сільськогосподарського виробництва. Головною ознакою при виділенні поясів є теплозабезпеченість вище +10°C і відповідні з нею поясні типи ґрунтів і рослинності. Територія України відноситься до помірного пояса- інтенсивного землеробства і

тваринництва (поліська, лісостепова, степова зони) з температурним режимом $t 1600\text{о}/1400\text{°}/-4000\text{°}$;

Основною одиницею районування території є природно-сільськогосподарська зона, що характеризується відповідним балансом тепла і вологи разом з головними особливостями ґрунтоутворення і мінерального живлення рослин. Зона має пануючі типи і підтипи ґрунтів та відповідні системи агротехнічних і меліоративних заходів. Кожній зоні властивий свій тип сільськогосподарського виробництва, своє співвідношення земельних угідь.

Окремо виділені природно-сільськогосподарські гірські області — це відокремлені крупні орографічні системи, що належать до відповідних широтних теплових поясів і характеризуються певними типами структур висотної зональності, а також: типами сільсько- і лісогосподарського використання земельного фонду.

Природно-економічна провінція — це частина зони. Вона має специфічні (фаціальні) особливості ґрунтового покриву, які відрізняються між собою показниками гідротермічного і поживного режиму ґрунтів, основними з яких є: континентальність клімату, суворість і сніжність зими, тепло- і вологозабезпечення періоду вегетації, кліматичні індекси біологічної продуктивності.

За особливостями природних провінцій визначаються провінціальні види сільськогосподарського виробництва.

Природно-економічні провінції поділяються на округи, а вони, у свою чергу - на природно-сільськогосподарські райони.

Під природно-сільськогосподарським округом розуміємо частину провінції, що характеризується такими особливостями, як загальна будова рельєфу, склад ґрунтовірних порід, співвідношення ґрунтів різного гранулометричного складу, засоленість ґрунтів, заболоченість території тощо.

Крім цього, округ може характеризуватися також окремими особливостями макро- і мезоклімату в межах провінціальних норм.

Залежно від природних особливостей природно-сільськогосподарських

округів виділяється певний склад земельних угідь, сільсько-господарських культур і система ведення сільського господарства. Гірські провінції та гірські округи виділяються у теплому поясі з урахуванням експозиції схилів.

Загалом природно-сільськогосподарське районування є основою для проведення оцінки земель у складі земельного кадастру, розміщення сільськогосподарського виробництва, розробки зональних систем ведення сільського господарства, генеральних схем використання земельних ресурсів.

5.2. Внутрібласне земельнооціночне районування території

При оцінці земель, як відомо, висувається завдання визначення продуктивності землі та зіставлення певних відмінностей, на основі чого розв'язуються всі питання з організації її використання. Відмінності продуктивності земель характеризуються різними показниками урожайності культур, вартості продукції, чистого доходу з одиниці площі лише у тому випадку, коли всі інші фактори суттєво не відрізняються між собою. Ця умова потребує всебічного врахування природнокліматичних і природноекономічних факторів, які виявляються і на значно менших територіях, ніж природно-сільськогосподарський округ.

Вплив ґрунтів на урожайність сільськогосподарських культур може бути виявлений тільки на порівняно невеликих територіях, де приблизно однакові кліматичні, економічні й організаційно-господарські умови. Визначення показників якості ґрунтів для невеликих територій з приблизно однаковим природноекономічним станом дає змогу отримати об'єктивні показники для бонітувальної шкали, а також для економічної оцінки земель.

Отже, **основна мета природноекономічного районування** — виділення невеликих територій з максимально подібним природним станом, на яких існують рівні економічні умови сільськогосподарського виробництва і достатньо чітко проявляються відмінності у рівнях родючості окремих ґрунтів. Ці території можуть бути названі природно-економічними мікрорайонами області, природної зони.

Рівень продуктивності сільськогосподарського виробництва значною мірою визначається ґрунтово-кліматичними умовами. При проведенні досліджень на великих територіях, у межах всієї країни найважливішим фактором є кліматичні умови, з якими тісно пов'язана зональність ґрунтового покриву. При цьому клімат меншою мірою залежить від виробничої діяльності людини, а родючість ґрунту змінюється внаслідок агротехнічного і меліоративного втручання.

Тому при дрібномасштабному районуванні крупних територій обов'язково необхідно взяти до уваги клімат, оскільки він є найважливішим фактором географічного середовища і функціонально пов'язаний з більшістю інших компонентів цього середовища.

Щоб визначити, який вплив мають економічні фактори на оцінку землі, потрібно провести внутріобласне районування з виділенням природно-сільськогосподарських районів, які для цілей земельного кадастру іменуються агроґрунтовими, земельнокадастровими (земельно-оціночними) районами.

Агроґрунтове районування ґрунтувалося на детальному вивченні місцевих природних умов (рельєф місцевості, кліматичні умови, ґрунтоутворні породи, структура ґрунтового покриву, умови зволоження тощо). В основу такого районування покладені матеріали крупно-масштабного ґрунтового обстеження. При проведенні земельного кадастру на попередніх етапах агроґрунтові райони називали природно-кліматичними районами. Вони виділялися як однорідні території для бонітування ґрунтів.

Однак, коли земельнооціночний процес по суті став одночасно дією з бонітування ґрунтів і економічної оцінки земель, стало очевидним, що шляхом внутріобласного районування необхідно виділяти однорідні території і для бонітування ґрунтів, і для економічної оцінки земель.

Такі райони спочатку іменувалися кадастровими, а в останніх методичних матеріалах - земельнооціночними районами.

Для прикладу наведена схема такого районування території України (див. табл.5.1).

Таблиця 5.1.

Схема земельно-оціночного (кадастрового) районування України

Пояс	Підпояс	підзона, гірська область	Провінція	Кількість		
				Округів	Агрогрун- тових районів	Кадастрових районів
Помірний Природно- сільськогос- подарський	Помірний	Південно-тай- гова /поліська/	Поліська	1	18	18
			Західна	1	12	14
			Правобережна Лівобережна	1	7	7
		Лісостепова	Лісостепова	4	19	20
			Західна	3	3	38
			Правобережна - Лівобережна	3	6 29	33
	Степова	Степова	1	1	1	
		Придунайська -	1	14	24	
		Правобережна - Лівобережна	3	22	23	
	Помірний Чорноземно- степовий	Степова засушлива	Степова засушлива	1	2	3
			Придунайська	1	4	4
			Правобережна	1	4	4
			Степова засушлива	1	4	4
		Сухоостепова	Лівобережна Степова засушлива Північно кримська	1	4	4
Сухоостепова Приси вашська			1	7	9	
Карпатська гірська область			Прикарпаття Карпати	2	7	7
	Закарпаття	1 1	4 3	6 3		
Кримська гірська область	Кримські гори	1	2	3		
	Південний берег Криму	1	1	1		
1	2	7	19	31	196	222

До загальних матеріалів про ґрунтовий покрив після обстежень входять:

- експлікації площ ґрунтів за угіддями у розрізі районів і господарств,
- районні ґрунтові карти масштабу 1:25000 або 1:50000 (при наявності доцільно використовувати ґрунтові карти областей масштабу 1:200000),
- картограми агровиробничого групування ґрунтів районів і окремих господарств.

5.3. Етапи земельнооціночного районування території області

Робота, спрямована на земельнооціночне районування території області, виконується у декілька послідовних етапів.

Так, **на першому етапі** господарства групуються не в межах адміністративних районів або області, а у межах попередніх земельнооціночних районів з урахуванням кліматичних умов, рельєфу, ґрунтового покриву. Для умов України при виділенні земельнооціночних районів допускаються такі коливання агрокліматичних показників:

а) за гідротермічним коефіцієнтом (ГТК)

у зоні Полісся, Західного Лісостепу і північної частини Правобережного Лісостепу - 0,2;

у Лівобережному Лісостепу, південній частині Правобережного Лісостепу і Північного Степу - 0,1;

у південному і засушливому Степу - менше 0,1;

б) за сумою активних і позитивних температур вище 10°C

у Передкарпатті, Карпатах і Закарпатті - 400-600°;

у Лісостепу - 150-300°;

у Поліссі і Степу - 100-200° [3].

В ході **другого етапу** земельнооціночного районування території на обласну карту землеволодінь, землекористувань наносяться середні дані про багаторічну урожайність сільськогосподарських культур кожного господарства адміністративних районів. Умовними знаками тут наносяться інші економічні показники ведення сільського господарства і використання земель. Близькі за ґрунтовими умовами, досягнутою урожайністю сільськогосподарських культур господарства об'єднуються у земельнооціночний район і його територія оконтурюється на обласній мапі.

На цьому етапі можливе коригування меж земельнооціночних районів, виділених на першому етапі, з урахуванням об'єктивних кількісних показників природно-кліматичних умов.

За даними першого і другого етапів робіт, **на третьому етапі**

проводиться коригування і кінцеве оконтурення меж земельнооціночних районів. У випадках деякого відхилення одного-двох показників господарства від зональних середніх даних вони відносяться до відповідного земельнооціночного району на основі лише провідних даних, тобто, даних про ґрунтовий покрив і досягнуту урожайність сільськогосподарських культур.

Отже, земельнооціночний район повинен включати такий сільськогосподарський вид території, який відображає специфіку властивого йому комплексу важливих природно-кліматичних і економічних факторів.

5.4. Поняття і завдання бонітування ґрунтів

Результати сільськогосподарського виробництва визначаються сукупним впливом природної та штучної родючості ґрунтів. У зв'язку з цим для управління земельними ресурсами та їх охорони практичний інтерес становлять питання визначення частки впливу на результати використання земель - природної і штучної родючості ґрунтів окремо. Проблема оцінки землі виникла разом з проблемою земельного кадастру і пройшла певні етапи, на яких вдосконалювалися поняття, предмет, критерії та значення бонітування ґрунтів.

Велике значення і розвиток отримало бонітування ґрунтів у наукових працях і практичних роботах учених-ґрунтознавців, які переважно розглядають бонітування ґрунтів як єдину оцінку порівняння якості ґрунтів і землі.

Бонітування ґрунтів і економічна оцінка земель в останній період розглядаються як єдиний земельнооціночний процес. При цьому, «бонітування ґрунтів встановлює їх відносну придатність за основними факторами природної родючості для вирощування сільськогосподарських культур або їх екологічних груп, забезпечуючи виділення агровиробничих груп ґрунтів, що підлягають економічній оцінці».

Як засвідчує аналіз багато чисельних понять бонітування ґрунтів, спочатку перед бонітуванням висувається **завдання** визначити добротність ґрунтів для розробки заходів з дослідження сучасного використання земель та планування й організації використання земель на перспективу. Однак у всіх

випадках така оцінка ґрунтів давалася з урахуванням факторів інтенсифікації землеробства, внаслідок чого отримується оцінка не суто природної родючості ґрунтів, а економічної родючості ґрунтів, тобто оцінки землі.

Тому правомірно бонітування ґрунтів розглядати як етап земельно-оціночного процесу - оцінки землі. Бонітування ґрунтів повинно бути логічним завершенням спеціальних обстежень ґрунтів та виражати у відносних величинах (балах) числову характеристику природних властивостей і морфологічних ознак ґрунтів, найважливіших для зростання урожайності сільськогосподарських культур.

Бонітування ґрунтів — це порівняльна оцінка якості ґрунтів за їх основними природними властивостями, які мають сталий характер та суттєво впливають на врожайність сільськогосподарських культур, вирощуваних у конкретних природно-кліматичних умовах.

Завдання бонітування ґрунтів і економічної оцінки земель, як і державного земельного кадастру загалом, сформульовані у Земельному кодексі України, де зазначено, що він призначений для забезпечення необхідною інформацією органів державної влади та органів місцевого самоврядування, зацікавлених підприємств, установ і організацій, а також громадян з метою регулювання земельних відносин, раціонального використання та охорони земель, визначення розміру плати за землю і цінності земель у складі природних ресурсів, контролю за використанням і охороною земель, економічного та екологічного обґрунтування бізнес-планів та проектів землеустрою.

При бонітуванні ґрунтів **об'єктом** є ґрунт - верхній шар земної кори, здатної забезпечувати рослини під час їх росту і розвитку водою та поживними речовинами.

За дослідженнями В.Докучаєва ґрунти утворюються з материнської гірської породи під впливом клімату, рельєфу, рослинності, живих організмів. Властивості ґрунту залежать від усіх цих факторів і «віку», тобто періоду розвитку.

Ґрунт як об'єкт бонітування - це природна система, де відбуваються безперервні зміни речовини й енергії залежно від генетичного типу, водно-теплого, фізико-хімічного, біологічного і поживного режиму ґрунтів; рельєфу території та господарської діяльності людини.

Тому при бонітуванні виділяється *предмет порівняльної їх оцінки*. Ним є генетичний тип ґрунту в комплексі з умовами, факторами господарського використання. Такою первинною таксономічною (класифікаційною) одиницею оцінки ґрунту (землі) вважається ґрунтова різновидність. Виділення ґрунтових відмін є завданням крупномасштабних ґрунтових обстежень території. Назва ґрунтів дається на основі таких показників лабораторних аналізів, як ступінь гумусованості, гранулометричний склад, засолення, солонцюватість тощо.

Багато ґрунтових різновидностей мають близькі або однакові природні умови та їх числові характеристики.

Беручи до уваги наявність великої кількості ґрунтових різновидностей (наприклад, в Україні понад 4 тис.) і подібність багатьох природних властивостей, при земельнооціночних роботах, у тому числі з метою бонітування ґрунтів, проводиться виділення агровиробничих груп ґрунтів, що беруться за предмет оцінки.

Агровиробнича група ґрунтів - це рівноцінні за господарською добротністю ґрунти, які залягають на одних і тих самих елементах рельєфу, подібних за умовами зволоження і, внаслідок цього, близькі за агрофізичними, агрохімічними та іншими природними властивостями, що впливають на урожайність сільськогосподарських культур.

Проведення бонітування ґрунтів вимагає вибору критерію оцінки якості ґрунтів. Критерій (грец. крипріон — мірило) називає те, що повинно бути в основі достовірності знань про родючість ґрунтів.

Критерієм бонітування ґрунтів є їх природні діагностичні ознаки та ознаки, набуті у процесі тривалого окультурення, які корелюють з урожайністю сільськогосподарських культур, а при бонітуванні кормових угідь-з

продуктивністю сінокосів і пасовищ. Правильний вибір діагностичних ознак-основа їх бонітування.

Бонітування ґрунтів проводиться за різними природними ознаками і властивостями, які для різних зон України наведені в таблиці 5.2.

Таблиця 5.2.

Основні ознаки і властивості ґрунтів, характерні для різних зон України

№ п/п	Признаки і властивості ґрунтів	Зони			
		Поліся	Лісостеп	Степ	Прикарпаття і Карпати
1	Глибина гумусових горизонтів, см	+	+	+	+
2	Глибина профілю ґрунтів, см	-	+	+	+
3	Глибина вскипання з НСL, см.	+	+	-	-
4	Вміст гумусу в орному шарі ґрунту, %	+	+	+	+
5	Вміст гумусу в шарі 30 - 40 см	+	+	+	+
6	Вміст фракцій фізичної глини(<0,01 мм)в орному шарі, %	+	+	+	+
7	Вміст мулу (< 0,001мм) в орному шарі, %	+	+	+	+
8	Запаси фізичної глини в шарі 0-100 см, т)га	+	-	-	-

ТЕМА: 6

ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ І ЗАВДАННЯ ЕКОНОМІЧНОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ

6.1. Поняття і завдання економічної оцінки земель

6.2. Об'єктивна необхідність проведення економічної оцінки земель

6.3. Роль економічної оцінки земель в організації міжгалузевого їх використання

6.4. Економічна оцінка земель у складі кадастру природних ресурсів

6.1. Поняття і завдання економічної оцінки земель

Економічна оцінка земель є складовою частиною державного земельного кадастру, яка дає кількісну характеристику об'єктивно існуючої ґрунтової родючості за економічними показниками. Вона полягає у визначенні економічного ефекту від використання різних за якістю земель шляхом врахування відмінностей у продуктивності праці працівників сільського господарства при досягнутому рівні інтенсивності землеробства.

Економічна оцінка земель більш ширше поняття, ніж бонітування ґрунтів. Вона ставить своїм завданням визначення порівняльної цінності економічної родючості ґрунтів, в основному у вигляді дійсної родючості та місцеположення земель. Економічна оцінка земель не виключає також визначення порівняльної цінності потенціальної родючості ґрунтів, що повинно виражатися у вигляді перспективної оцінки земель.

Завдання практичного застосування даних оцінки земель в сільському господарстві, міжгалузевому аспекті і при створенні кадастру природних ресурсів обумовлюють особливості методичних підходів до виявлення впливу різних природно-економічних умов на рівень продуктивності праці, економічні результати виробництва. У зв'язку з цим спостерігаються різні підходи до обґрунтування методик оцінки земель щодо вибору критерію і показників економічної оцінки земель і навіть самого поняття економічної оцінки земель.

Тривалий час під економічною оцінкою землі вважалася оцінка землі як головного засобу виробництва у сільському господарстві, тобто обмежуючись лише економічною оцінкою земель сільсько-господарського призначення. Цілком очевидно, що економічна оцінка земель повинна охоплювати всі землі країни, які є об'єктом державного земельного кадастру. Отже, економічна оцінка земель - це оцінка їх як природного ресурсу і головного засобу виробництва у сільському господарстві.

Вивчаючи питання бонітування ґрунтів було встановлено, що економічна оцінка земель разом з бонітуванням ґрунтів розглядаються як єдиний земельнооціночний процес під назвою «оцінка земель». Вони тісно зв'язані між собою спільністю мети, спираються на єдині дані реєстрації землеволодінь, землекористувань, обліку кількості і якості земель, матеріали спеціальних обстежень і джерела економіко-статистичної інформації про виробничі показники використання оцінюваних земель.

Бонітування ґрунтів і економічна оцінка земель розглядаються як єдиний процес визначення продуктивної здатності земель, оскільки природні та набуті властивості ґрунтів, технологічні особливості і місцеположення земель, інтенсивність виробництва одночасно і взаємозв'язано впливають на продуктивність землеробської праці.

Основна відмінність економічної оцінки землі від бонітування ґрунтів полягає в тому, що бонітування вивчає ґрунти як природне тіло, без врахування економічних умов ведення сільськогосподарського виробництва; при економічній оцінці земля розглядається як предмет праці і знаряддя виробництва у сільському господарстві. Економічна оцінка землі повинна з достатньою точністю відобразити відмінності у якості земель з точки зору економічної родючості при досягнутому рівні інтенсивності землеробства. Вона проводиться з врахуванням місцевих природних і економічних умов виробництва, місцеположення ділянок, затрат праці і засобів на одержання сільськогосподарської продукції. Однак цим суть економічної оцінки землі не вичерпується. Вона повинна враховувати необхідність раціонального

використання не тільки земель сільськогосподарського призначення, але і всіх інших категорій земель, тобто оцінювати землю як просторовий базис у суспільному виробництві.

Економічна оцінка, на відміну від бонітування ґрунтів, дає оцінку земель не тільки за її родючістю, але і за місцеположенням їх відносно до пунктів реалізації продукції, промислових центрів, шляхів сполучення. З другої сторони, для одержання однакової кількості продукції з одиниці площі на різних землях, необхідна різна кількість затрат. Щоб визначити рівень впливу різних факторів на процес суспільного виробництва необхідно провести економічну оцінку земель.

Залежно від цілей і завдань, оцінка земель може бути частковою і загальною. Часткові оцінки передбачають визначення ступеня ефективності вирощування конкретних сільськогосподарських культур на різних ґрунтах. Матеріали часткових економічних оцінок земель містять дані про придатність їх для вирощування різних сільськогосподарських культур, що забезпечує відповідний економічний ефект без додаткових капітальних вкладень. Загальна економічна оцінка земель передбачає визначення об'єктивних показників родючості і показників, які характеризують ефективність використання землі при досягнутому рівні інтенсивності землеробства. Вона проводиться на основі обліку затрат і результатів за всією сукупністю вирощуваних культур.

Сучасне визначення змісту поняття «економічна оцінка земель» викладено у частині першій статті 200 Земельного Кодексу України, яке повторюється у статті 1 Закону України «Про оцінку земель»:

Економічна оцінка земель — це оцінка землі як природного ресурсу і засобу виробництва в сільському і лісовому господарстві та як просторового базису в суспільному виробництві за показниками, що характеризують продуктивність земель, ефективність їх використання та дохідність з одиниці площі. Завданням економічної оцінки земель, що визначено другою частиною даної статті Земельного кодексу, є порівняльний аналіз ефективності використання земель різного цільового призначення.

Завдання економічної оцінки землі витікають з потреб суспільства у підвищенні ефективності використання земель, які виражаються у проведенні об'єктивного аналізу господарської діяльності сільськогосподарських підприємств, науково обґрунтованому визначенню обсягів виробництва сільськогосподарської продукції, економічному і екологічному обґрунтуванні схем, проектів і робочих проектів землеустрою. Економічна оцінка землі служить одним із інструментів, які допомагають виявити вплив факторів землі на результати її використання.

6.2. Об'єктивна необхідність проведення економічної оцінки земель

Підвищення добробуту народу, що є вищою ціллю економічної стратегії держави, обумовлює необхідність більш раціонального і ефективного використання всіх земельних ресурсів. Оскільки вони просторово обмежені, необхідно, щоб їх використання здійснювалося науково обґрунтовано на базі усесторонніх даних земельного кадастру, особливо його даних про економічну оцінку земель.

Проблема економічної оцінки земель в СРСР у загальнотеоретичному плані тривалий час розглядалася з позиції заперечення необхідності її проведення, аргументуючи це тим, що в нашій країні земля не є об'єктом цивільно-правових угод, тобто не є предметом купівлі-продажу, товаром і тому не може мати ціни. Іншими словами, у широкому розумінні мова йшла про заперечення цінності землі взагалі. Безпідставність таких поглядів привела до того, що багато десятиріч земля в нашій країні розглядалася як дармовий продукт природи, не забезпечений мірами правового і економічного захисту від нераціонального використання. Хоч безперечно, чим менше суспільство затрачає праці і одержує максимальну кількість продукції, тим більший ефект від виконаної роботи, і навпаки, що відбувається внаслідок росту продуктивності праці.

Продуктивність праці визначається кількістю продукції, виробленої одним працівником за одиницю часу, яка характеризується величиною

фактичних затрат праці і засобів. У сільському господарстві, де предметом прикладання праці є земля, кількість суспільно необхідних затрат на одержання одиниці продукції залежить від якості земель і місцеположення їх відносно пунктів реалізації продукції і баз постачання. Найбільш сприятливі умови складаються на кращих за якістю земельних ділянках і ближче розташованих до пунктів реалізації продукції і баз постачання господарств. Звичайно, що на гірших землях вирощена продукція коштує дорожче, ніж на кращих землях, так як її виробництво потребує більших затрат праці і засобів. Але на відміну від промисловості, в сільському господарстві продукти продаються по ціні, яка відповідає затратам не середніх умов виробництва, а гірших, тобто гірших за якістю земель.

В економічній літературі кількість продукції з середніх і кращих земель порівняно із гіршими визначається величиною земельної ренти, яка проявляється у виді диференціальної земельної ренти. Диференціальна земельна рента є різниця між індивідуальною ціною виробництва і загальною, яка визначається умовами виробництва не на кращих і середніх, а на гірших землях.

На величину земельної ренти і диференціального доходу впливають так і фактори: економічні, організаційно-господарські і природно-історичні. ***Економічні фактори*** переважно мають вплив на результати загальної оцінки земель і характеризуються різною величиною затрат виробництва залежно від відстані сільськогосподарських підприємств до пунктів реалізації продукції, баз постачання матеріально-технічними засобами виробництва. По мірі віддалення господарств від пунктів реалізації продукції, баз постачання земельна рента або диференціальний дохід знижується. Це проходить з двох причин: по-перше, доставка продукції і засобів виробництва стає дорожчою, збільшуються затрати, що веде до зниження показників оцінки земель. По-друге, ближче до пунктів реалізації продукції більш інтенсивно ведеться господарство і вирощуються більш інтенсивні, цінні культури і, навпаки, з віддаленням господарства воно змушене переходити до вирощування менш цінних культур.

До економічних факторів необхідно також віднести стан дорожньої мережі, рівень професійної освіти спеціалістів і працівників сільського господарства, які переважно характеризуються гіршим станом у віддалених господарствах і, природно, ведуть до зниження показників оцінки земель.

До організаційно-господарських факторів, які впливають на оцінку земель, можна, віднести такі, як віддаленість земель від виробничих центрів сільськогосподарських підприємств, земельний устрій, склад і співвідношення земельних угідь. Так з віддаленням ріллі від садиби зниження доходності земель залежить від: зміни структури посівів культур в сторону збільшення посівів екстенсивних (мало інтенсивних) культур; зростання затрат на переїзди і переходи; зниження урожайності внаслідок меншої забезпеченості добривами і більш низької культури землеробства.

На результати оцінки земель мають вплив також склад і співвідношення земельних угідь. Загальна оцінка землеволодіння господарства буде вища в тих випадках, коли у складі земельних угідь будуть переважати площі ріллі, багаторічних насаджень. Організаційно-економічні фактори, як правило, мають вплив на показники внутрігосподарської оцінки земель.

Природно-історичні фактори неоднаково впливають на результати оцінки земель, залежно від економічного стану агроформувань. В екстенсивному господарстві використовується в основному природна родючість ґрунту і готових сил природи, а в інтенсивному господарстві земля розглядається, головним чином, як засіб для прикладання праці і капіталу. Тому у першому випадку головним чином ціниться хімічний склад ґрунтів, наявний стан поживних речовин, тоді як у другому випадку з широким застосуванням мінеральних добрив на першому місці можуть виявитися фізичні властивості ґрунту, їх здатність реагувати на додаткові дози поживних речовин.

Всі ці фактори мають вплив на величину продуктивності і доходності земель. Раніше запропоновані методики економічної оцінки землі не розкрили механізму одержання диференціальної ренти з різноякісних земель, так як передбачали оцінку земель за вартістю валової продукції, чистим доходом,

окупністю затрат тощо.

Певним чином це питання було вирішене у Методиці розробки земельного кадастру в Українській РСР, затвердженій у 1974р. та у Загальносоюзній методиці оцінки земель (тимчасовій), схваленій у 1976р., які передбачили оцінку земель поруч із іншими показниками і за диференціальним доходом.

У методиці розробки земельного кадастру в Українській РСР 1974р. [4] доход, одержуваний з гектара оцінюваних земель порівняно з доходом з відносно гірших земель називався, різницевим або додатковим продуктом (ДП), який визначався як різниця між валовим (ВП) і, основним (ОП) продуктом. Іншими словами, весь валовий продукт розчленовується на основний і додатковий продукти. Як вказується у даній методиці $ОП = З \times ОЗ_{вих}$, тобто при вихідній окупності затрат (ОЗ) основний продукт за своєю величиною прямо пропорціональний фактичним затратам (З). Чим вищі фактичні затрати, тим більшою повинна бути величина основного продукту, а отже, тим меншим буде розмір додаткового продукту. Таким чином, додатковий продукт є диференціальним доходом, який диференціює величину доходу залежно від фактичних затрат. Чим вищі затрати, тим менша величина диференціального доходу і навпаки. Сумарний диференціальний доход (ДД) складається з додаткового продукту I (ДП I) і додаткового продукту II (ДП II)

$$ДД = ДП I + ДП II$$

Диференціальний доход I - це доход, одержаний на різноякісних землях порівняно з гіршими землями при однаковому (середньому) рівні затрат живої і уречевленої праці, тобто при однаковому рівні інтенсивності ведення господарства. Він створюється в основному за рахунок об'єктивних факторів (природна родючість, кліматичні умови, рівень ведення господарств) і визначається за формулою:

$$ДП_1 = З_{внх} / ОЗ_{\phi} - ОЗ_{внх}$$

Диференціальний доход II утворюється за рахунок дії суб'єктивних

факторів і в основному за рахунок ефективності капітальних вкладень на землях різної якості, тобто за рахунок інтенсифікації виробництва і визначається за формулою:

$$ДП_{II} = (Z_{\phi} - Z_{вих}) / (OZ_{\phi} - OZ_{вих})$$

Проведення меліоративних робіт, культуртехнічних заходів, робіт по захисту ґрунтів від ерозії і ін. сприяє збільшенню доходу з одних і тих же площ. На сучасному етапі і в перспективі цей шлях використання земель є найбільш доцільним.

6.3. Роль економічної оцінки земель в організації міжгалузевого їх використання

Регулювання рентних відносин здійснюється не тільки в сільському господарстві. Включення землі до складу основних виробничих фондів несільськогосподарських підприємств передбачає сплату земельного податку за надану землю у виді компенсаційних виплат.

В результаті розподілу земельних ресурсів між галузями народного господарства створюються умови, сприятливі для одних галузей і несприятливі для інших. Якщо при відведенні земель землекористувачі несільськогосподарського профілю отримують високопродуктивні землі, то сільське господарство терпить збитки. Тому прогнозовані зміни у складі земель повинні супроводжуватися мінімальними втратами народного господарства. Важливою вимогою регулювання відносин між заінтересованою у відведенні земель і «страждаючою» сторонами є компенсація втрат, які наносяться сільськогосподарському виробництву і, які згідно з діючим земельним законодавством відшкодовуються у розмірі вартості рівновеликої площі земель з врахуванням проведення на новоосвоєваних землях заходів по їх окультуренню і підвищенню родючості ґрунтів. Однак на практиці не цілком просто їх розрізнити.

У даний час діє певний порядок відводу земель для державних і

громадських потреб, відшкодування збитків власникам землі та втрат сільськогосподарського виробництва при відводі земель, згідно якого посилені міри економічного захисту цінних земельних угідь. Позитивним при цьому є детальне врахування якості земель за матеріалами їх оцінки.

Враховуючи те, що найбільш правомірно при компенсації втрат сільськогосподарського виробництва виходити з розміру грошової оцінки земель, її величину для конкретної земельної ділянки розраховують за формулою:

$$Г = \frac{Б}{Б_{об}} \cdot Н_о \cdot Р,$$

де Г - грошова оцінка земель, які відводяться для несільськогосподарських потреб, грн.;

Б - бал загальної оцінки земельної ділянки, яка відводиться для вказаних потреб;

Б_{об}- середній бал загальної оцінки земель в області;

Н_о - грошова оцінка гектара земель в області, грн.;

Р - площа відведених земель, га.

Нинішні нормативи затрат на освоєння нових земель в достатній мірі ув'язані з рівнем використання земель. Однак, вони недостатньо враховують тенденції росту чистого доходу з відведених земель і тому можуть бути використані впродовж невеликого періоду часу, після чого потребують уточнення і оновлення. Тому доцільно визначити грошову оцінку земель з врахуванням конкретних темпів росту чистого доходу з відведених для несільськогосподарських потреб земель.

Необхідно зазначити, що новоосвоювані землі за продуктивністю значно поступаються давно освоєним землям. Тому планування використання новоосвоюваних земель в області, районі має базуватися наданих порівняльної оцінки за їх продуктивністю.

З метою об'єктивної оцінки продуктивності земельного потенціалу області, району необхідно порівнювати коефіцієнти на основі розрахунків,

одержаних з формули:

$$K_{np} = \frac{B_{oc}}{B_B}$$

Де: K_{np} - коефіцієнт порівняльної продуктивності земель;

B_{oc} - середньозважений бал загальної економічної оцінки освоєваних земель;

B_B - середньозважений бал загальної економічної оцінки земель, відведених для державних і громадських потреб.

Чим ближче коефіцієнт порівняльної продуктивності земель до одиниці, тим менші втрати народного господарства у зв'язку з відводом їх для несільськогосподарських потреб.

6.4. Економічна оцінка земель у складі кадастру природних ресурсів

Економічна оцінка землі має досить важливе значення також у зв'язку з створенням кадастру всіх природних ресурсів. Природні ресурси представляють собою елементи природи, які використовуються як джерело засобів існування людей. Розрізняють земельні, лісові, водні, мінеральні ресурси, тваринний світ (корисна дика фауна).

Земля, як природний ресурс, — це найважливіша частина оточуючого природного середовища, яка характеризується простором, рельєфом, ґрунтовим покривом, рослинністю, надрами, водами і є головним засобом виробництва у сільському та лісовому господарстві, а також просторовим базисом для розміщення всіх галузей народного господарства. З точки зору даного визначення земля має цінність у будь-якій галузі народного господарства і виступає, як ресурс.

Таким чином, земельні ресурси - це землі, які використовуються або можуть бути використані в галузях народного господарства.

Аналізуючи в цілому методичні положення і практичний досвід ведення земельного кадастру, можна виділити взаємозв'язані проблеми:

1) Найбільш складним питанням є визначення базисних (вихідних) показників урожайності сільськогосподарських культур і затрат на їх виробництво в розрізі оцінюваних агрогруп земель. У зв'язку з цим, другим проблемним питанням є організація ведення земельного кадастру безпосередньо на території сільських Рад.

2) При веденні лісового кадастру важливим проблемним питанням є вибір предмету оцінки, у зв'язку з чим виділяють три підходи до цієї проблеми, а саме: приймати предметом оцінки запаси деревини, лісові землі та лісоземельні угіддя.

3) Виходячи із специфічних особливостей лісового господарства, проблемним є не тільки оцінка лісоземельних угідь, але і виявлення різних корисностей лісу, побічної продукції, функції по охороні оточуючого середовища, рекреації.

Як видно із завдань і змісту кадастрів різних природних ресурсів, цінність всіх видів природних ресурсів потребує всестороннього їх вивчення, обліку і оцінки в інтересах комплексного використання у суспільному виробництві.

Проблема ця нова, складна і потребує теоретичного обґрунтування вибору критерію і показників економічної оцінки природних ресурсів. Тому для всіх природних ресурсів вибрати єдиний інтегральний критерій і показник оцінки важко.

У цьому відношенні виділяються два підходи (концепції) до визначення економічної оцінки природних ресурсів: затратний і за одержаним ефектом. **Затратна концепція**, висунута академіком С.Г. Струмлініним і його послідовниками [6] базується на величині затрат, пов'язаних із освоєнням (відтворенням) природних ресурсів. Однак при цьому не враховувалось те, що наявність реальних вартісних відносин допустимо у тому випадку, коли на відтворення природних ресурсів не затрачено людської праці. Зокрема, природна рослинність на сінокосах, пасовищах, природна деревна рослинність, надра, води взагалі можуть і не супроводжуватися суспільно необхідними затратами, однак їх продукція оцінюється у вартісному відношенні. Виходячи з

цього, затратна концепція оцінки природних ресурсів не знайшла широкого застосування.

Друга концепція пов'язана з ефектом від експлуатації природних ресурсів, який виражається величиною диференціальної ренти, валового продукту, окупності затрат залежно від їх якості. Іншими словами, друга концепція базується на диференціальній ренті від використання різних природних ресурсів.

При оцінці окремих природних ресурсів є смисл виділяти декілька показників оцінки для розширення рамок застосування цих даних при вирішенні багатьох відомчих задач. Наприклад, у сільському господарстві за даними земельного кадастру з вартості валової продукції визначається продуктивність земель, з окупності затрат - ефективність використання земель, а з диференціального доходу - доходність земель. Однак у міжгалузевому аспекті порівняльна оцінка природних ресурсів повинна визначатися за одним показником - вартості валової продукції з одиниці площі. Всі решта показників, в основі яких лежать затрати (окупність затрат, диференціальний доход), не можуть у повній мірі виступати співставниками цінності всіх природних ресурсів, так як затрати на одиницю продукції у різних галузях залежать від рівня технічного прогресу і можуть часто змінюватись.

Найбільш розробленим є земельний кадастр, оцінка земель у складі якого базується на системі таких показників, як урожайність культур, вартість валової продукції, окупність затрат і диференціальний доход. Дані земельного кадастру дають детальну характеристику земельних ресурсів з усіх його складових частин по сільськогосподарських угіддях (ріллі, багаторічних насадженнях, сінокосах, пасовищах), які знаходять широке застосування у практиці організації найбільш раціонального і ефективного використання земель.

ТЕМА №7:

ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ФОРМУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ

7.1. Формування ринку землі

7.2. Роль ринкової інфраструктури в системі управління земельними ресурсами

7.3. Іпотека (застава)

7.4. Земельні (іпотечні) банки

7.5. Земельні аукціони

7.6. Інвестиційно-інноваційна політика

7.7. Кадастрово-реєстраційні центри

7.8. Товарні біржі, брокерські, посередницькі та інші фірми

7.9. Науково-технічна і рекламна інформація

7.1. 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 передусім 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.

Отже, по суті, з 1993 року почав формуватись **первинний земельний**

ринок, що складався з земельних ділянок під садибами, садівничими кооперативами, гаражами, особистими підсобними і фермерськими господарствами тощо, з правом продажу після шестирічного мораторію.

Цілою низкою указів Президента України була створена можливість формування земельного ринку за рахунок земельних ділянок несільськогосподарського призначення для здійснення підприємницької діяльності, передачі земельних ділянок у власність юридичним особам внаслідок їх продажу, в тому числі на аукціонах.

Ключові позиції в Україні на сучасному етапі займає **ринок земель комерційного використання**. Наразі пропозиція, тобто кількість земельних ділянок, що виносяться на продаж, відстає від попиту на них. Правда, нині в Україні склалась дивна ситуація: з одного боку, попит на землі є високим, а з другого — пропозиція не знаходить споживача. Причиною цього є низька купівельна спроможність населення. Іншими словами, бажання людей несумісні з їх можливостями.

З огляду на це, життєздатною схемою масового викупу земельних ділянок могла б стати процедура відтермінування платежів за згодою сторін. Тому держава, маючи глибокий інтерес до створення ринку землі, повинна регулювати «правила гри» на ринку. При цьому вона не має давати вказівок до подробиць договору купівлі-продажу, а має здійснювати контроль на рівні загальних законів і процедур, які однаково стосуються всіх власників прав на землю.

Говорячи про ринок землі взагалі, ми повинні виходити з того, що земля як така не має вартості. Її вартість проявляється лише в тому випадку, коли її використання відповідає певним функціям господарської діяльності. Тому щоб вигідно продати земельну ділянку, потрібно володіти **інформацією про сегментацію ринку**, в основу якої покладено такі ознаки:

- тип і функції ділянки;
- місцезнаходження ділянки.

У спеціальній літературі за **типом і функціями** земельні ділянки можуть

відповідати таким сегментам ринку:

- комерційний;
- сільськогосподарський;
- ринок садових ділянок;
- ринок спеціалізованих ділянок (бензоа-правки, 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.).

Отже, повне визнання ринку землі має важливе значення для економічного, соціального, екологічного, духовного, політичного розвитку країни. Для цього важливими є стабільність і послідовність державної політики в галузі землекористування, створення сприятливого економічного оточення, яке обслуговує цей ринок. Ринок землі — дійсно особливий ефективний інструмент управління цим багатством.

7.2. 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 десятиліть 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. Саме тому у галузі земельних відносин та ринку землі виділяють сучасні елементи:

іпотека (застава);
земельні (іпотечні) банки;
земельні аукціони;
інвестиційно-інноваційна політика;
кадастрово-реєстраційні центри;
товарні біржі;
брокерські, посередницькі та інші фірми.

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.

7.3. 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:

- місцезорозташування 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.

Слід зазначити, що передача під заставу земельних ділянок сільськогосподарського призначення (крім заставних ділянок для ведення особистого підсобного господарства та для ведення індивідуального садівництва, які належать громадянам на правах приватної власності) може здійснюватись лише для забезпечення виконання заставодавцем зобов'язань за кредитними угодами, укладеними з метою придбання сільськогосподарської техніки, худоби, насіння, посадкового матеріалу, спорудження будівель та споруд виробничого призначення, здійснення заходів, передбачених землевпорядкуванням.

Проте передача в іпотеку земельних ділянок сільськогосподарського призначення з метою отримання коштів для виконання боргових зобов'язань із заробітної плати, будівництва об'єктів соціально-культурного призначення не дозволяється.

В більшості випадків іпотечний договір супроводжується видачею заставної, яка є цінним папером, що посвідчує передачу майна в іпотеку.

Заставна, яка складається в одному примірнику, надає її власнику права вимагати виконання зобов'язання, забезпеченого іпотекою.

Заставна оформляється за взаємною згодою двох зацікавлених осіб, про що зазначається в іпотечному договорі.

Заставодавець, який виконав своє зобов'язання перед заставодержателем,

повинен отримати від останнього заставу, а якщо зобов'язання виконується частинами, то в заставній робиться відповідний запис за підписами двох сторін.

Однак існування ефективного іпотечного ринку, як свідчить міжнародний досвід, неможливе без відповідної інфраструктури, якою, в першу чергу, є земельні (іпотечні) банки.

7.4. Земельні (іпотечні) банки

Такі банки могли б надавати позику, виступати посередником між покупцем і продавцем, забезпечуючи умови для активного функціонування ринку, ініціювати, обслуговувати та утримувати застави. Ринок землі створює можливості для великих інвестицій, а тому розробка адекватних механізмів кредитування повинна стати джерелом формування здорової економіки України.

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 р. № 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.

Економіко-правовий напрям повинен охоплювати такі функції: мобілізація грошових ресурсів на виконання Державних програм організації раціонального використання і охорони земель; централізація вільного грошового капіталу; надання кредитів суб'єктам господарювання на землі; випуск цінних паперів; захист інтересів суб'єктів господарювання на землі при вирішенні земельних спорів у судовому порядку; контроль за надходженням і витратами коштів власниками чи користувачами землі.

Земельні банки спільно з податковою інспекцією повинні **контролювати** правильність розрахунків земельного податку та орендної плати за землю, щоб запобігти зловживанням у цій сфері.

Важливе місце відводиться Земельним банкам у **здійсненні контролю** за використанням коштів, призначених для поліпшення використання і охорони земель. Ця функція Земельних банків поєднується з діяльністю служб державного контролю за використанням і охороною земель. У випадку виявлення порушень Земельний банк повинен застосовувати санкції до порушників фінансової дисципліни через такі важелі, як припинення фінансування, відкликання кредитів тощо. Певна річ, для здійснення таких функцій у структурі Земельного банку повинні працювати кваліфіковані експерти з питань управління земельними ресурсами, які мають багатий досвід роботи в нових економічних умовах.

Розглянуті функції земельного (іпотечного) банку в Україні забезпечуватимуть гармонію використання і охорони земель в інтересах як окремих суб'єктів господарювання на землі, так і в інтересах держави.

7.5. Земельні аукціони

Земельні аукціони, яким у системі управління земельними ресурсами належить особливе місце, проводяться з метою продажу земельної ділянки на

умовах конкурсу за принципом: хто більше заплатить. Земельні аукціони проводяться згідно з Положенням про проведення земельного аукціону, затвердженим спеціально уповноваженим органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів.

Для участі в земельному аукціоні юридичною або фізичною особами подаються до відповідної ради заяви за встановленою формою (додаток Е) у трьох примірниках. Бланк заяви заповнюється заявником українською мовою чітко і без виправлень. При цьому **право підпису заяви** мають:

- від юридичної особи - керівник або уповноважена ним особа, підпис якої скріплюється печаткою цієї юридичної особи;
- від фізичної особи - громадянин України або уповноважена ним особа, підпис якої завіряється нотаріально.

При подачі заяви сплачується реєстраційний збір та вартість інформаційного пакета, а також носиться заклад у розмірі від 10% початкової ціни.

Реєстраційний збір та вартість інформаційного пакета сплачуються для кожного лоту окремо і поверненню не підлягають.

Відмова від реєстрації заяви має місце, коли:

- заява не відповідає встановленій формі;
- заява неправильно заповнена або містить виправлення;
- відсутні або в недостатній кількості є документи, які передбачені

Положенням.

Між особою, яка подала заяву на участь в аукціоні, та відповідною радою в день подачі заяви укладається у трьох примірниках Угода про умови участі в аукціоні (додаток Ж) та порядок взаємних розрахунків, після чого заявник стає учасником земельного аукціону. Учасник аукціону несе повну відповідальність за достовірність поданих ним даних. У випадку, якщо переможець аукціону подав відомості, що не відповідають дійсності, контрольна комісія має право ставити питання перед радою про анулювання результатів аукціону щодо даного лоту.

Аукціон проводиться з метою пошуку такого господаря землі, який забезпечить ефективне використання земельного фонду, залучення в економічний обіг додаткових коштів тощо.

В аукціоні можуть брати участь громадяни України, зареєстровані громадські об'єднання і релігійні організації, спільні підприємства, міжнародні об'єднання й організації з участю українських, іноземних юридичних осіб і громадян.

Об'єктом аукціону є право довгострокової оренди земельних ділянок терміном до п'ятдесяти років.

Земельні ділянки, право оренди яких виноситься на аукціон, разом з можливими об'єктами інженерно- та соціально-культурної інфраструктури, а також строки оренди земельних ділянок підлягають розгляду і затвердженню на сесії відповідної ради.

До початку аукціону виконавчий комітет визначає дату, час і місце проведення аукціону, початкові ціни та техніко-економічні умови кожної земельної ділянки, право на придбання якої виноситься на аукціон.

Земельні ділянки, право оренди яких пропонується на аукціон, не повинні мати будь-яких правових обмежень і бути вільними від третіх осіб на володіння або оренду.

7.6. 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.

Саме тому іноземні інвестори наразі не зацікавлені в широкомасштабному інвестуванні в українську економіку. За оцінками фахівців, обсяг іноземних інвестицій має виражену тенденцію до скорочення. За розрахунками спеціалістів міністерств економіки, зовнішньоекономічних зв'язків, українські підприємства готові освоїти інвестиції в сумі 7-8 млрд. доларів щорічно. Загальна потреба нашої країни в капіталовкладеннях становить 40 млрд. доларів. Але, на жаль, порівняно з іншими країнами Східної Європи обсяги іноземних інвестицій в економіку України в 5-6 разів нижчі.

Парадоксальною видається тенденція до структурних змін в інвестиційних процесах. Галузі, що роблять найістотніший вклад до народного добробуту, найбільше втрачають свою частку в структурі загальних інвестицій.

Причина стримування інвестиційної політики у відсутності належного інвестиційного клімату в державі, тобто відповідної сукупності політичних, правових, економічних і соціальних умов, що сприяють інвестиційній діяльності. Як зазначає Поль Самуельсон, ліквідація хоч би на 60 відсотків командно-адміністративної системи дозволить збільшити інвестиції в економіку України [177].

До причин, що стримують інвестиційну діяльність в Україні, в першу чергу належать недосконалість і нестабільність чинного законодавства, високі податкові ставки, відсутність диференціації процентних ставок залежно від розвитку пріоритетних сфер матеріального виробництва, що виробляють товари першої необхідності.

Осмислюючи господарський досвід суб'єктів господарювання на землі, ми доходимо висновку, що не тільки іноземні інвестиції потрібно залучати у виробництво, але й внутрішні. Підприємство повинно здійснювати свою діяльність головним чином на власних нагромаджених коштах, серед яких головну роль, безумовно, відіграє прибуток, що залишається в розпорядженні підприємства після виплати податків та інших обов'язкових платежів. До джерел внутрішнього інвестування можна віднести й амортизаційні відрахування. Адже ці кошти в країнах Заходу є класичною формою інвестування.

Внутрішні джерела інвестування нині в Україні залишаються мізерними, тому державну інвестиційну політику потрібно спрямовувати на реалізацію пріоритетних програм, гарантуючи країні економічну стабільність. При цьому будь-які майбутні інвестиції повинні обґрунтовуватись офіційними документами, зокрема бізнес-планом.

Такі документи заставляють глибоко проникнутись ідеєю проекту, врахувати всі його «за» і «проти» при втіленні в життя. Тому якісно розроблений бізнес-план справляє позитивне враження на інвестора, банкіра тощо. Він дозволяє розкрити професіоналізм, талант, здібності юридичної чи фізичної особи, що претендує на інвестицію.

7.7. Кадастрово-реєстраційні центри

В умовах переходу до ринкової економіки ідеологія процесу управління земельними ресурсами передбачає формування системи державної реєстрації землі. Важливе значення для запровадження системи реєстрації земельних ділянок мало прийняття Кабінетом Міністрів України Програми створення

автоматизованого ведення державного земельного кадастру. З метою її реалізації 06.05.1998 р. № 24651/1, Держкомзему України було доручено запровадити в складі державного земельного кадастру систему реєстрації землі і прав на неї.

Наслідком цього стало створення Центру державного земельного кадастру при Держкомземі України та регіональних центрів (офісів) у Львівській, Київській та інших областях України, які перебувають у підпорядкуванні районних відділів земельних ресурсів і мають своїм завданням:

- запровадження та експлуатацію програмно-інформаційних комплексів системного ведення державного земельного кадастру, в тому числі кадастрового реєстру земельних ділянок;
- розробку інтелектуальних систем управління;
- проведення окремих спеціальних землевпорядних, топографо-геодезичних, картографічних, радіологічних, містобудівних, земельно-оцінювальних вишукувань з метою підготовки та створення бази даних земельного кадастру для задоволення попиту в земельно-кадастровій інформації органів державної влади, податкової адміністрації, банків, юридичних та фізичних осіб;
- виконання робіт з кадастрового землевпорядкування;
- проведення експертної та грошової оцінки земель;
- виконання окремих дослідно-конструкторських, дослідно-технологічних робіт у галузі геоінформаційних систем, збір, нагромадження, збереження та отримання земельно-кадастрової інформації;
- організацію підвищення кваліфікації спеціалістів з питань застосування земельного законодавства, земельного кадастру, геоінформаційних систем та технологій, моніторингу земель;
- участь у практичній реалізації вітчизняних та міжнародних «пілот-проектів» щодо впровадження системи реєстрації землі та іншої нерухомості і прав на них, реформування земельних відносин, вдосконалення складу та

змісту земельного кадастру;

- організацію та участь у проведенні науково-практичних конференцій та семінарів з проблем автоматизованого ведення державного земельного кадастру, кадастрового землевпорядкування, моніторингу земель;
- надання земельно-кадастрової інформації споживачам;
- розповсюдження та популяризацію розробок в галузі земельного кадастру та геоінформаційних систем;
- інформаційне забезпечення і підтримку широкомасштабних робіт із землевпорядкування, державного контролю за використанням та охороною земель, моніторингу земель, регулювання розвитку територій з особливим правовим режимом (природоохоронний, рекреаційний, заповідний);
- випуск довідкової, нормативно-технічної, інформаційної та рекламної продукції;
- підготовку статистичної звітності щодо розподілу земель за власниками та землекористувачами, їх кількісного та якісного стану;
- ведення індексних кадастрових карт та планів;
- контроль якості правовстановлюючих документів на право власності на землю, право користування землею та оренди землі.

Водночас, не применшуючи здобутків кадастрово-реєстраційних центрів, потрібно визнати, що радикальних змін, які очікувались від часу їх створення, не відбулось.

7.8. Товарні біржі, брокерські, посередницькі та інші фірми

Досвід розвинутих країн Європи і США свідчить, що ефективність управління земельними ресурсами значною мірою досягається такими елементами ринкової інфраструктури, як товарні біржі, брокерські, посередницькі та інші фірми.

Діяльність товарних бірж, яка здійснюється згідно із Законом України «Про товарну біржу» від 10.12.1991 року, полягає в наданні послуг в укладанні біржових угод, виявленні попиту і пропозицій на земельні ділянки, вивченні,

упорядкуванні і сприянні обігу земельних ділянок і пов'язаним з ними торговельним операціям. Тобто вони забезпечують просування товару від виробника до споживача, забезпечують рух земельних ділянок від продавця до покупця тощо.

Біржі виступають в ролі організатора ринку і стають барометром економічного стану, ділової активності та політичної стабільності.

При цьому біржова торгівля не є місцем торгівлі товаром, а торгівлі правами на товар (землю, сільськогосподарські продукти тощо). Біржі мають своїм завданням виключити можливість монопольного впливу на формування ціни землі. Біржові операції дозволяється здійснювати тільки членам біржі або брокерам.

Брокери є фізичними особами, зареєстрованими на біржі, обов'язки яких полягають у виконанні доручень членів біржі, яких вони представляють, щодо здійснення біржових операцій шляхом підшукування контрактів і подання здійснюваних ними операцій для реєстрації на біржі. Вони відстежують якість запропонованих земельних ділянок, платоспроможність покупця, пропонують альтернативні умови контрактів та здійснюють будь-які інші дії, що не суперечать інтересам клієнтів.

У роботі фірми можуть брати участь і посередницькі фірми, які за певну винагороду пропонують можливість укладання контрактів між покупцем і продавцем земельних ділянок.

Важливу роль відіграють на ринку оцінювачі землі і консультанти, земельні суди і нотаріуси і такі відносно нові професійні групи, як управляючі нерухомістю, в тому числі землею, та девелопери (від англ. «develop» - розвивати).

7.9. Науково-технічна і рекламна інформація

Для забезпечення «прориву» по найбільш перспективних напрямках земельної реформи надзвичайно важливе значення має науково-технічна і рекламна інформація.

В основі науково-технічної інформації лежить єдина державна науково-технічна політика, спрямована на забезпечення ефективного землекористування. Така інформація є продуктом національної науки, що ґрунтується на ринкових засадах аграрної економіки.

В умовах, коли ринкова економіка в Україні лише починає зароджуватись, дуже важливим є формування інформаційних структур, які ініціюватимуть становлення і розвиток ринкових відносин.

Основна мета інформації в галузі земельних відносин полягає у трансформації задуму суб'єкта права на землю у реальну дійсність. Тому органи управління земельними ресурсами повинні взяти на себе функції інформаторів процесів, які відбуваються при реалізації земельної реформи. Іншими словами, феномен перетворень у системі управління земельними ресурсами полягає у доведенні до широкої громадськості інформації про ті процеси у землекористуванні, які цікавлять людину, суспільство. На цій концепції і повинен розвиватися ринок землі, кінцевою метою якого є створення ефективного землекористування.

Але як досягти високої ефективності рекламної інформації? Вже давно не секрет, що людина набагато краще сприймає і запам'ятовує інформацію, що одночасно адресована декільком різним органам сприйняття. Так, сполучення аудіо- та відеореклами дає значне підвищення її ефективності порівняно з використанням цих видів реклами окремо. Для цього використовуються спеціальні відеоекрани великих розмірів, або відеостіни, як їх називають за кордоном (світлодіодні LED екрани, плазмові, проекційно-плазмові монітори PDP).

«Інтернет-реклама» — нове поняття, загальноприйнятого визначення його немає до цього часу. Інакше і бути не могло, оскільки визначення змінювалось в міру розвитку технологій і можливостей реклами в Мережі.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРНИХ ДЖЕРЕЛ:

Основна література:

Закон України "Про оцінку землі"// Все про бухгалтерський облік. - 2004. - 28 грудня (№122). - С.44-48.

Закон України "Про охорону земель"// Все про бухгалтерський облік. - 2004. - 28 грудня (№122). - С.34-39.

Земельний кодекс України станом на 19.11.2009 року (зі змінами та доповненнями)// Кодекси України. - 2009. - №12. - С. 3-119.

Закон України "Про плату за землю": зі змінами і доповненнями, станом на 19.08.2008 р.// Книги для бізнесу. - 2008. - 22 верес. (№38). - С. 125-138..

Законодавство України про землю (6-е вид., перероб. і доп.) /Роїна О. М. - К.: КНТ, 2007. - 536 с.

Оренда землі: Нормативно-правові акти, роз'яснення та судова практика / під. заг. ред. М.С. Головатюка. - К. : ПАЛИВОДА А.В., 2007. - 308 с

Оцінка земель// Юридичний вісник України. - 2008. - 29 лист.-5 грудня(№48). - С. 1-48

Воронцов А.П. Кадастровая оценка земли. Учебное пособие. — ИКФ «ЭКМОС», 2002. - 240 с.

Грабак Н. Х., Топіха І. Н., Давиденко В. М., Шевель І. В. Основи ведення сільського господарства та охорона земель: Навчальний посібник — 2-е вид-ня — К.: ВД «Професіонал», 2006. — 496 с.

Кухтин П.В., Левов А.А., Лобанов В.В., Семкина О.С. Управление земельными ресурсами: Учебное пособие. — СПб.: Питер, 2005. — 384 с: ил. — (Серия «Учебное пособие»).

Михасюк І., Косович Б. Регулювання земельних відносин: Монографія. - Львів, Львівський національний університет ім. Івана Франка, 2002. - 264 с.

Оцінка земель: Навчальний посібник / М.Г. Ступень, Р.Й. Гулько, І.Р. Залуцький, О.Я. Микулата ін.: За заг. ред. М.Г.Ступеня. -Львів: "Новий світ-2000".-2005. -308 с.

Теоретичні основи державного земельного кадастру: Навч. посібник / М. Г. Ступень, Р. Й. Гулько, О. Я. Микула та ін.; За заг. ред. М. Г. Ступеня. - 2-ге видання, стереотипне. - Львів: "Новий Світ-2000", 2006. - 336 с.

Третяк А.М., Другак В.М. Наукові основи економіки землекористування та землевпорядкування. - К.: ЦЗРУ, 2003 - 337 с

Додаткова література:

Закон України "Про оренду землі" : зі змінами і доповненнями, станом на 19.08.2008 р.// Книги для бізнесу. - 2008. - 22 верес. (№38). - С. 111-124.

Закон України "Про плату за землю"// Все про бухгалтерський облік. - 2004. - 28 грудня (№122). - С.3-10.

Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-ІІ (із змін. та допов. станом на 16.07.2010 р.)// Кодекси України. - 2010. - №8. - С. 3-124.

Земельний податок// Бібліотека голоvbуха. - 2008. - 8 липня (№7). - С. 152-207.

Постанова КМУ: "Деякі питання проведення земельних аукціонів" від 22 лютого 2008 р. № 90// Урядовий кур'єр. - 2008. - 12 березня (№46). - С. 2.
Постанова КМУ "Питання Державної служби геодезії, картографії та кадастру" від 23.12.2009 р.// Урядовий кур'єр. - 2010. - 13 січня (№5). - С. 17-18.

Постанова КМУ: "Про затвердження Положення про Державне агентство земельних ресурсів України" від 04.04.2007 р.// Офіційний вісник України. - 2007. - 20 квітня (№26). - С. 37-42.

Постанова КМУ: "Про затвердження Положення про Державне агентство земельних ресурсів України" від 04.04.2007 р.// Урядовий кур'єр. - 2007. - 18 квітня (№69). - С. 11-13.

Постанова КМУ: "Про затвердження Положення про Державний комітет України із земельних ресурсів" від 19.03.2008 р.// Офіційний вісник України. - 2008. - 4 квітня (№23). - С. 58-62.

Аграрне право України: Підручник / За ред. О.О. Погрібного. - Київ : Істина, 2007. - 448 с.

Бестанчук О., Пушкар Б. Економіко-правові передумови формування ринку земель сільськогосподарського призначення// Наукові записки Тернопільського національного педагогічного університету імені В. Гнатюка. Серія: Економіка. - 2006. - №20. - С. 208-210.

Білецька Ганна Плата за землю: види та особливості// Юридичний журнал. - 2010. - № 5. - С. 37-39.

Бойко Л.М. Наукові засади організаційного регулювання земельних відносин у сільському господарстві// Економіка АПК. - 2011. - №2. - С. 13-18

Валінкевич О.Г. Окремі аспекти розвитку орендних земельних відносин у сільському господарстві : [на прикладі Житомирської області]// Економіка АПК. - 2011. - №1. - С. 34-38.

Вербицька Наталія Правова необхідність існування земельних зон із спеціальним режимом використання// Підприємництво, господарство і право. - 2010. - №4. - С. 64-66.

Вересова Дарья Определение эффективности государственных решений по управлению земельными объектами// Проблемы теории и практики управления. - 2009. - №10. - С. 64-74.

Возняк Р.П., Ступень М.Г., Падляк І.М. Земельно-правовий процес: Навчальний посібник для студентів вищих навчальних закладів. - Львів: "Новий Світ-2000". 2006. - 224 с.

Мельник Ю.Ф., Вергунов В.А., Глазунов Г.О. Сільське господарство України 1917-1920 років: реалії та пошуки / Під заг. ред. чл.-кор. УААН Ю.Ф. Мельника. - К., 2008. - 284 с; порт.

Микула О.Я., Ступень М.Г., Пересоляк В.Ю. Кадастр природних ресурсів: Навчальний посібник для студентів вищих навчальних закладів. - Львів: "Новий Світ-2000". 2006. - 192 с.

Панас Р.М. Рациональне використання та охорона земель: Навчальний посібник. - Львів: Новий Світ-2000, 2008. - 352 с.

Шеремет А.П. Земельне право України: Навчальний посібник. - К.: Центр навчальної літератури, 2005. - 632с.

Тернопільський національний економічний університет
Факультет аграрної економіки і менеджменту
Кафедра економіки, організації і планування в АПК

ЗЕМЕЛЬНІ ВІДНОСИНИ ТА РИНОК ЗЕМЛІ

курс лекцій

Тернопіль - 2011