КАДАСТР ТА МОНІТОРИНГ ЗЕМЕЛЬ

УДК 322.33:528.44

Л.М. Перович, Ю.П. Губар
Національний університет "Львівська політехніка"

ПЕРСПЕКТИВИ ТА ПРОБЛЕМИ РОЗВИТКУ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ

© Перович Л.М., Губар Ю.П., 2006

Запропоновано шляхи реалізації цілей і напрямків розвитку ринку земель в Україні з розв'язуванням відповідних задач.

In article are offered way to realization integer and directions of development market lands in Ukraine with decision of the problems.

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

– прискорення приватизації земельних ділянок громадянами шляхом їх безоплатної передачі 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).

Функціонування ринку землі має здійснюватись на засадах соціальної справедливості, забезпечення державних, суспільних і приватних інтересів, законності, ефективності, прозорості, відкритості, забезпечення збалансованого розвитку населених пунктів, а також інших територій, охорони і раціонального використання землі та інших природних ресурсів.

Зв'язок із важливими науковими і практичними завданнями. Особливу актуальність ця задача отримує в зв'язку з введенням приватної власності на землі несільськогосподарського призначення. Для того, щоб приватизація земель проходила без ускладнень, необхідно детально опрацювати основні проблеми землекористування на мікро- та макроекономічних рівнях.

Здійснювана в Україні земельна реформа спрямована на створення умов для розвитку інституту приватної власності на землю, приватизації землі, переведення земельних відносин на ринкові засади.

Аналіз останніх досліджень і публікацій, в яких започатковано вирішення цієї проблеми. Для продажу земельних ділянок різного функціонального призначення суб'єктам підприємницької діяльності в містах та формування інфраструктури ринку землі, забезпечення чесних угод необхідно мати реально сформований ринок земель. Вирішення цієї проблеми започатковано в [1–7].

Однак процес становлення ринкових земельних відносин просувається дуже повільно. За дванадцять років тільки половина громадян, яким земельні ділянки було надано у користування, приватизували їх. Неодноразово переносились граничні терміни завершення приватизації. В змінах до Перехідних положень вказується 1 січня 2008 року. У деяких регіонах, зокрема у містах, інших населених пунктах органи місцевого самоврядування ігнорують виконання законів України та указів Президента України з питань приватизації земельних ділянок, що не сприяє залученню інвестицій та кредитних ресурсів в економіку країни, підтримці підприємництва та житлового будівництва, сталому розвитку населених пунктів. Лише близько 5 % земельних ділянок, на яких

Lviv Polytechnic National University Institutional Repository http://ena.lp.edu.ua

знаходяться приватизовані суб'єктами підприємницької діяльності об'єкти, перебувають у власності цих суб'єктів.

Постановка завдання. Однією із основних цілей ринкової оцінки міських земель є макроекономічний аналіз структури і розподілу витрат на створення всієї системи покращань міських земель та складових інфраструктури міста.

Результатом ринкової оцінки є ринкова вартість землі, яка визначається як ринкова вартість земельних ділянок і найбільш імовірна ціна продажу на відкритих земельних торгах. Ринкова оцінка вартості землі повинна виконуватись періодично з інтервалом у 3–5 років в зв'язку з тим, що ринкова ситуація в нашій країні є нестабільною.

Внаслідок цього недостатньо використовуються можливості наповнення місцевих бюджетів, фінансування за рахунок надходження коштів від приватизації земельних ділянок соціальних програм, будівництва об'єктів соціальної сфери, створення додаткових робочих місць та поліпшення соціально-економічного розвитку територій.

Невирішені частини загальної проблеми. Відповідно до стратегічного курсу формування в Україні засад соціально орієнтованої ринкової економіки основними цілями формування ринку землі є:

– формування багатоукладної системи господарювання на основі рівності всіх форм власності на землю, розвиток інституту приватної власності на землю;

– забезпечення безперешкодної реалізації суб'єктами підприємницької діяльності прав володіння, користування і розпорядження земельними ділянками несільськогосподарського призначення з метою збільшення їх основних фондів та розвитку підприємницької діяльності;

– поліпшення інвестиційного клімату в економіці, інвестиційної та кредитної привабливості підприємств шляхом продажу їм земельних ділянок несільськогосподарського призначення;

– збільшення доходів Державного бюджету та місцевих бюджетів за рахунок надходження коштів від продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення, забезпечення вільного обігу цих земельних ділянок та прав на них;

– забезпечення раціонального та ефективного використання земельних ділянок;

– підвищення ролі соціальних та екологічних пріоритетів у використанні землі.

Виклад основного матеріалу. Починаючи з 1992 року, в Україні здійснюється приватизація земельних ділянок громадянами України для індивідуального житлового, дачного і гаражного будівництва, ведення особистого підсобного господарства, селянського (фермерського) господарства та інших потреб. З 2001 року започатковано продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення для здійснення підприємницької діяльності, переважно для будівництва автозаправних станцій та ведення комерційної діяльності, а також тих, на яких знаходяться об'єкти незавершеного будівництва. За цей час органи місцевого самоврядування прийняли рішення про продаж декількох десятків земельних ділянок. У той самий час продаж підприємствам, іншим суб'єктам підприємницької діяльності земельних ділянок несільськогосподарського призначення з державної власності відкриває можливість залучення до власного бюджету значних коштів. Основною причиною, яка стримує розвиток ринку землі, є недосконале правове забезпечення безоплатної приватизації і продажу з державної власності земельних ділянок, зокрема суб'єктам підприємницької діяльності – юридичним особам України, реєстрації земельних ділянок та прав на них, захисту прав власників землі, необґрунтовані обмеження щодо категорій земель, які можуть бути безоплатно приватизовані громадянами чи продані з державної власності юридичним особам. Крім того, відсутнє чітке визначення правового режиму земель несільськогосподарського призначення у населених пунктах та за їх межами.

В Україні недостатньо розвинуті фінансово-правові механізми придбання земельних ділянок несільськогосподарського призначення для здійснення підприємницької діяльності та забезпечення

Lviv Polytechnic National University Institutional Repository http://ena.lp.edu.ua

прозорості операцій із земельними ділянками на вторинному ринку, не створено умов для ефективного функціонування ринкових інституцій (земельних бірж, земельних банків, земельних аукціонів тощо), які б забезпечували розвиток і функціонування вторинного ринку землі, відсутня достовірна та доступна інформація про земельні ділянки, їхню вартість, ринкову історію (інформація про динаміку зміни в часі вартості земельної ділянки) й обмеження щодо їх використання, відсутні також і механізми забезпечення повноти сплати податків і зборів (обов'язкових платежів) до бюджетів і державних цільових фондів, зборів з операцій на ринку землі. Недосконалою є організація проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок несільськогосподарського призначення. Обтяжливими є процедури попереднього погодження з органами виконавчої влади та місцевого самоврядування умов спорудження об'єктів на земельних ділянках несільськогосподарського призначення, оформлення та затвердження проектної документації і одержання дозволів на забудову цих земельних ділянок.

Основними напрямами розвитку, стабільного функціонування та регулювання розвиненого ринку землі є:

- безоплатна передача земельних ділянок у власність громадянам України;
- формування інфраструктури ринку землі, забезпечення її функціонування, створення умов для розвитку конкуренції, забезпечення прозорості операцій та зменшення інвестиційного ризику;
- запровадження на регіональному ринку ефективної системи вивчення попиту та пропозицій, розвиток менеджменту та маркетингу на ринку землі;
- забезпечення оцінки земельних ділянок несільськогосподарського призначення;
- створення механізму узгодження приватних, громадських, державних інтересів у процесі функціонування ринку землі;
- забезпечення правового захисту прав учасників ринку землі;
- удосконалення економічних, правових засад механізму функціонування та регулювання ринку землі, створення прозорої інформаційної системи для забезпечення функціонування і регулювання цього ринку.

Реалізація цілей та напрямів ринку земель потребує вирішення відповідних завдань, а саме тих, що стосуються земельних ділянок несільськогосподарського призначення та порядку їх передачі:

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

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

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

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

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

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

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

Lviv Polytechnic National University Institutional Repository http://ena.lp.edu.ua

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

3) створення державного реєстру земель в складі державного земельного кадастру;

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

Щодо запровадження ефективної системи вивчення попиту та пропозицій, розвитку менеджменту та маркетингу на ринку землі:

1) визначення по кожному населеному пункту переліку земельних ділянок для їх можливого продажу і формування обсягів надходження коштів до бюджету від їх приватизації;

2) створення маркетингових фірм з обслуговування ринку землі та підготовки спеціалістів із земельного менеджменту;

3) періодичної публікації відомостей про попит і пропозиції на земельні ділянки, створення для цього, у разі необхідності, спеціального друкованого органа.

Щодо забезпечення оцінки земельних ділянок несільськогосподарського призначення в ринкових умовах:

1) запровадження. незалежної системи оцінки земельних ділянок несільськогосподарського призначення, прав на них, в тому числі в комплексі з об'єктами нерухомості;

2) створення механізмів забезпечення прозорості операцій та вільного доступу до визначення ринкової вартості земельних ділянок несільськогосподарського призначення та прав на них;

3) надання державної підтримки щодо підготовки та діяльності спеціалістів з експертної грошової оцінки земельних ділянок для обслуговування ринку землі;

4) організації державного регулювання діяльності фізичних та юридичних осіб, що проводять експертну грошову оцінку земельних ділянок (ліцензування, сертифікація, атестація тощо).

Щодо створення механізму узгодження приватних, громадських, державних інтересів у процесі функціонування ринку землі:

1) удосконалення механізму примусового викупу земельних ділянок для державних і громадських потреб;

2) запровадження системи громадського обговорення інвестиційних проектів розвитку інфраструктури та обслуговування територій;

3) організації розроблення місцевих правил забудови найбільш інвестиційно привабливих територій з визначенням можливих напрямів використання земельних ділянок несільськогосподарського призначення;

4) формування раціонального землекористування та забезпечення ефективного використання земельного фонду несільськогосподарського призначення і методів його оцінки;

5) визначення порядку узгодження умов використання земельних ділянок несільськогосподарського призначення згідно із містобудівною документацією, місцевими правилами забудови;

6) розроблення економічних механізмів стимулювання власників, орендарів земельних ділянок щодо збереження та поліпшення екологічного стану земель несільськогосподарського призначення, а також історико-культурної спадщини та неприбуткового використання земельних ділянок для особливих соціальних, екологічних, історико-культурних цілей.

Щодо забезпечення правового захисту прав учасників ринку землі:

1) удосконалення системи компенсацій за нанесення збитків власникам земельних ділянок внаслідок обмежень щодо їх використання, попереднього і повного відшкодування власникам і орендарям вартості вилучених земельних ділянок, нерухомого майна та інших втрат;

2) встановлення гарантій прав власників землі у разі її вилучення для державних і громадських потреб;

Lviv Polytechnic National University Institutional Repository http://ena.lp.edu.ua

3) забезпечення рівних можливостей громадянам України і юридичним особам України щодо набуття прав власності та інших прав на земельні ділянки, а також іноземним фізичним і юридичним особам щодо набуття права на оренду земельних ділянок.

Щодо удосконалення економічного механізму функціонування та регулювання ринку землі, створення прозорої інформаційної системи для забезпечення функціонування і регулювання цього ринку:

1) розроблення механізмів залучення громадянами України та юридичними особами України коштів з метою придбання земельних ділянок несільськогосподарського призначення для здійснення підприємницької діяльності та розрахунків за придбані земельні ділянки і забезпечення впровадження зазначених механізмів;

2) створення правових підстав для залучення до ринкового обігу прав на земельні ділянки несільськогосподарського призначення;

3) запровадження прогресивної шкали оподаткування земельних ділянок, що не використовуються за призначенням;

4) розроблення планів приватизації земельних ділянок несільськогосподарського призначення з урахуванням містобудівної та землевпорядної документації, даних земельного кадастру;

5) розроблення схем приватизації земель із подальшим коригуванням Генеральних планів, іншої містобудівної та землевпорядної документації;

6) забезпечення можливості одержання інвесторами інформації, необхідної для набуття права власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення або права на їх оренду та умов їх використання.

Для узгодження приватних, громадських, державних інтересів у процесі формування первинного і функціонування вторинного ринку земель здійснюється відповідне регулювання з боку органів державної влади та місцевого самоврядування.

Загалом розвиток ринку земель та його інфраструктури необхідний для забезпечення гарантованого Конституцією України права власності громадян України, юридичних осіб та держави ефективного і раціонального використання земель, сприяння розвитку підприємництва, поліпшення соціально-економічного стану в Україні.

Висновки. Вказано шляхи реалізації цілей та напрямів розвитку ринку земель з вирішенням відповідних питань, а саме:

1. Порядок передачі земельних ділянок несільськогосподарського призначення.
2. Формування інфраструктури ринку землі, забезпечення її функціонування, створення умов для розвитку конкуренції, забезпечення прозорості операцій та зменшення інвестиційного ризику.
3. Запровадження ефективної системи вивчення попиту та пропозицій, розвитку менеджменту та маркетингу на ринку землі.
4. Забезпечення оцінки земельних ділянок несільськогосподарського призначення в ринкових умовах.
5. Створення механізму узгодження приватних, громадських, державних інтересів у процесі функціонування ринку землі.
6. Забезпечення правового захисту прав учасників ринку землі.
7. Удосконалення економічного механізму функціонування та регулювання ринку землі, створення прозорої інформаційної системи для забезпечення функціонування і регулювання цього ринку.

1. Перович Л., Волосецький Б. Основи кадастру: Навч. посібник. – Львів – Коломия, 2000. – 130 с. 2. Перович Л.М., Перович Л.Л., Губар Ю.П. Кадастр нерухомості. – Львів: Вид-во НУ "Львівська політехніка", 2003. – 120 с. 3. Харрисон Г.С. Оценка недвижимости: Учеб. пособие /

Lviv Polytechnic National University Institutional Repository http://ena.lp.edu.ua

Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с. 4. Губар Ю. Кадастрова багатофакторна оцінка міських земель: Дис. … канд. техн. наук. – Львів, 2005. – 165 с. 5. *Губар Ю.П. Методика кадастрової багатофакторної оцінки міських земель – шлях до вдосконалення нормативної грошової оцінки // Сучасні досягнення геодезичної науки та виробництва: Зб. наук. пр. – Львів, 2005. – С.161–166. 6. Губар Ю. Значення ринку землі в економіці держави: Міжвідомчий наук.-техн. зб. "Геодезія, картографія та аерофотознімання". – Львів: Вид-во НУ "Львівська політехніка". – 2002. – Вип. 62. – С. 21–23. 7. Кадастр населених пунктів: Підручник / М.Г. Ступень, Р.Й. Гулько, О.Я. Микула, Н.Р. Шпік. – Львів: "Новий світ–2000", 2004. – 392 с.*

УДК 631.11: 332.3

Л.М. Перович, З.О. Котик, Р.М. Панас
Національний університет "Львівська політехніка"

ПЕРСПЕКТИВИ ФОРМУВАННЯ НОВИХ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАНЬ НА ОСНОВІ ЗЕМЕЛЬНИХ ЧАСТОК (ПАЇВ)

© Перович Л.М., Котик З.О., Панас Р.М., 2006

Проаналізовано спробу утвердження власника з певним правом вільного вибору форми господарювання і формування багатоукладності.

In article attempt is analyzed of claim of proprietor with definite free purchase option of form of menage and forming of bagatooucladnosti is done.

Постановка проблеми. Процес реформування в сільському господарстві проходить з труднощами, з переборюванням як об'єктивних, так і суб'єктивних перешкод. Але основні труднощі спричинені зовнішніми факторами, до яких насамперед необхідно віднести незадовільну підготовленість реформи. Саме невирішеність складних питань у формуванні сільського господарства на макрорівні спричинили негативні наслідки на рівні районів, сільських рад і безпосередньо господарств [5].

Реструктуризація КСП та передача значних площ сільськогосподарського призначення у власність членам цих господарств для ведення селянських (фермерських) господарств або особистого підсобного господарства не супроводжується істотним зростанням обсягів виробництва сільськогосподарської продукції та підвищенням рівня їх життя.

Зв'язок із важливими науковими і практичними завданнями. В останні роки паювання проходило з позмінним успіхом: то з прискоренням, то із гальмуванням. Його багаторазово піддавали гострій, часто малообґрунтованій критиці, але взамін не пропонувалося нічого обґрунтованішого і придатного для реформування сільського господарства, враховуючи загальноекономічну і політичну діяльність держави [1, 2, 3, 4].

Так, проведене в окремих господарствах паювання майна відбувалось при цьому часто формально, викликало одразу категоричні висновки, що паювання не дає очікуваних результатів. Але тут потрібні не поспішні висновки, а глибоке і послідовне вивчення всього процесу і шляху його реалізації.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Досвід високорозвинутих аграрних країн свідчить про те, що земельна політика в Україні повинна базуватися не стільки на зміні та перерозподілі землі, а швидше на створенні умов для підвищення сільськогосподарського виробництва і надходженні коштів до державного і місцевих бюджетів.

По-друге, землю і майно колективних господарств необхідно розглядати як єдиний господарський комплекс. Майно сільськогосподарських підприємств створене і використовується

Lviv Polytechnic National University Institutional Repository http://ena.lp.edu.ua