

11. Концепція розвитку рибного господарства України : Постанова Верховної Ради України від 13 липня 2000 року №1885-III // Відомості Верховної Ради України. – 2000. – № 41. – Ст. 344.
12. Про охорону навколишнього природного середовища : Закон України від 25 червня 1991 року № 1264-XII // Відомості Верховної Ради України. – 1991. – № 41. – Ст. 546.
13. Правила реєстрації операцій зі шкідливими речовинами на судах, морських установках і в портах України : Наказ Міністерства транспорту України від 10 квітня 2001 року № 205 // Офіційний вісник України. – 2001. – № 22. – Ст. 1022.
14. Про затвердження Тимчасової методики визначення очікуваних збитків від забруднення довкілля при транспортуванні небезпечних речовин та відходів : Наказ Мінекоресурсів України від 15 травня 2001 року № 181 // Офіційний вісник України. – 2001. – № 24. – Ст. 1083.
15. План дій у надзвичайних ситуаціях на Чорному морі до Протоколу про співробітництво в боротьбі з забрудненням Чорного моря нафтою й іншими шкідливими речовинами внаслідок надзвичайних ситуацій від 26 квітня 2006 року [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.ecobank.org.ua/NB/DocLib/2.1.2.09.pdf>.
16. Про перевезення небезпечних вантажів: Закон України від 6 квітня 2000 року № 1644-III // Відомості Верховної Ради України. – 2000. – № 28. – Ст. 222.
17. Протокол про захист морського середовища Чорного моря від забруднення з наземних джерел до Конвенції про захист Чорного моря від забруднення. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу. – http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/995_065.
18. Про виключну (морську) економічну зону України: Закон України від 16 травня 1995 року № 162/95-вр // Відомості Верховної Ради України. – 1995. – №21. – Ст.152.

ШЕВЧЕНКО Я. О.,
аспірант кафедри аграрного,
земельного та екологічного права
імені академіка В. З. Янчука
(Національний університет біоресурсів
і природокористування України)

УДК 349.414

ІСТОРИКО-ПРАВОВИЙ АСПЕКТ РОЗВИТКУ ІНСТИТУТУ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НА УКРАЇНСЬКИХ ЗЕМЛЯХ

У статті розкрито історико-правовий аспект розвитку інституту оцінки земель на українських землях. Охарактеризовано встановлення оцінки земель як правового інституту земельного права в Україні.

Ключові слова: оцінка землі, земельні правовідносини, історико-правовий аспект, інститут земельного права.

В статье раскрыто историко-правовой аспект развития института оценки земель на украинских землях. Охарактеризованы установления оценки земель как правового института земельного права в Украине.

Ключевые слова: оценка земли, земельные правоотношения, историко-правовой аспект, институт земельного права.



The article deals with the historical and legal aspects of land valuation institute in Ukrainian lands. Characterized valuation of land establish a legal institution of land law in Ukraine.

Key words: *land valuation, land legal, historical and legal aspects, institute land law.*

Вступ. Формування оцінки землі на українських землях бере свій початок ще до тих часів, коли Україна входила до складу Російської імперії, а її західна частина належала Австрії й Австро-Угорщині та Польщі. До 90-х років правове регулювання суспільних відносин здійснювалось на засадах існування виключної державної власності на землю та жорсткої планової економіки. Відтак земля не була предметом обороту на підставі цивільно-правових та інших правочинів. Все змінилось після проголошення курсу на роздержавлення та приватизацію державного майна. Поряд із державною формою власності на землю були запроваджені приватна, колективна, комунальна форми власності на землю. З'явилися приватні землевласники та землекористувачі. Наслідком цього стало віднесення землі до нерухомого майна та включення її в оборот на підставі оренди, міни, ренти, дарування, успадкування та інших правочинів. Це у свою чергу вимагало визначення дійсної вартості землі. Активно розпочався процес формування правового механізму забезпечення здійснення оціночної діяльності землі [2, с. 166]. Інститут правового забезпечення оцінки землі в Україні є порівняно молодим, тому потребує подальшого вивчення як науковцями-теоретиками, так і практиками.

Питання оцінки земель у юридичній літературі досліджувалися такими науковцями, як Д.В. Бусуйок, М.С. Головатюк В.І. Андрейцев, А.П. Гетьман, О.О. Погрібний, М.В. Шульга, А.М. Мірошніченко, В.З. Янчук та інші. Проте питання дослідження історико-правового аспекту розвитку оцінки земель на українських землях не є достатньо дослідженими в спеціальній юридичній літературі. Таким чином, тема цієї статті є надзвичайно актуальною, а її дослідження сприятиме підвищенню ефективності правового регулювання діяльності з оцінки земель.

Постановка завдання. Тому метою цієї статті є проаналізувати історико-правовий аспект розвитку оцінки земель на українських землях та дослідити встановлення оцінки земель як інституту земельного права в Україні.

Результати дослідження. Перші спроби здійснити кількісну та якісну оцінку земель в Україні належать до тих часів, коли вона входила до складу Російської імперії, а її західна частина з 1772 по 1918 рр. належала Австрії й Австро-Угорщині, а з 1918 по 1939 рр. Польщі. До цього (ще в писцєвих книгах XV – XVII століть) проводився опис угідь: ріллі, луків, лісів, боліт. Особливо детально описувалась рілля, яка розподілялась на три категорії: добру, середню та худу, а в окремих випадках виділялась четверта категорія – «дуже худа». Опис земель здійснювався з метою визначення розмірів податків, тобто мав фіскальний характер. Він уточнювався через різні проміжки часу, які коливались із 1020 по 1080 рр. За вимогами населення уточнення могло здійснюватись і через декілька років, наприклад, після набігів татар, голодомору чи інших потрясінь. Цей середньовічний метод оцінки земель проіснував до 1718 р. Після нього Петро I запровадив подушний податок, який проіснував до 1838 р., а тому в цей період роботи з кількісного та якісного обліку земель не проводились.

У 1838 р. Міністерство державного майна здійснило податкову реформу та подушний податок був замінений на земельний. Були створені кадастрові загоны, які проводили кількісний та якісний облік земель на всій території європейської Росії зі складенням губернських ґрунтових карт. За 20 років їх роботи було розроблено класифікацію орних земель за урожайністю жита. У 1853 р. опубліковано інструкцію з оцінки казенних земель, які знаходились у користуванні державних селян. У результаті внесення добрив та підвищення культури землеробства класифікація враховувала як природну родючість ґрунтів, так і ефективну.

Другий період розвитку оцінки земель в Україні розпочався в 1876 р. Це період статистичної оцінки земель і складання ґрунтових карт. Першим до цієї роботи приступило



Чернігівське земство. Шляхом опитування селян і поміщиків були виготовлені губернські та повітові карти. Статистичний метод обстеження ґрунтів і складання ґрунтових карт був здійснений також у Харківській губернії [1, с. 14].

Третій період розвитку оцінки земель на українських землях пов'язаний з іменами видатних учених В.В. Докучаєва та М.М. Сибірцева. Вони запровадили природно-історичний метод оцінки земель. Він полягає в тому, що земельнооціночні роботи були розмежовані на дві частини (методи): природно-історичну і сільськогосподарсько-економічну (статистико-економічну).

Перша частина (метод) дослідження передбачала визначення цінності ґрунту як природного тіла на основі геологічних, морфологогенетичних, хімічних і фізичних та інших його особливостей. Цю роботу на першому етапі проводили спеціалісти-ґрунтознавці. Суть цієї частини полягала у всебічній класифікації ґрунтів, їх оцінці за природними властивостями та ознаками. Для цього проводились польові обстеження ґрунтів, здійснювалось об'єднання ґрунтів у 8 видів і складення їх номенклатурного списку. На основі польових обстежень і лабораторних аналізів за допомогою графічного методу визначалися такі аспекти: хімічний склад (за методом професора Д.І. Менделєєва), поглинальна здатність ґрунтів, середніх із 8 показників хімічного, фізичного, геологічного складу та характеру ґрунтів. Сумарне значення цих 8 кривих мало графічний вираз бонітування оцінювальних ґрунтів [2, с. 10].

Друга частина (метод) цих робіт включала статистично-економічну й статистично-сільськогосподарську оцінку земельних угідь, яку здійснювали статисти за участю представників місцевих органів управління та інших людей, які добре знали місцевість. Суть цього методу полягала в тому, що за всіма класами, виділеними під час бонітування ґрунтів, розрядами видів ґрунтів, опитовим способом у природі встановлювалися такі показники, як урожайність культур, затрати виробництва, а також визначався чистий дохід від використання земель [1, с. 14].

Розпочаті в 1785 р. кадастрові роботи були закінчені в 1788 р., а вже в 1819 р. вони їх почали виправляти, проте фактично процес виправлення відбувався до 1920 р. В основі проведеної оцінки була ідея оцінки угідь за природною родючістю та чистим доходом. Кількість класів земель за кожним видом угідь визначалась кількістю ґрунтових відмін, встановлених кадастром. У кадастрі було визначено три класи земель за природною родючістю: хороші, середні та погані.

У Галичині в 1828 р. був введений новий земельний кадастр, відомий під назвою «дефінітум». Він піддавався декілька разів ревізіям (переглядам), зокрема в 1869 і 1896 рр. Цей кадастр проіснував на території Галичини аж до 1939 р. [3, с. 16].

Кадастр 1869 р. передбачав оцінку кожного угіддя окремо: ріллі, сіножатей, міських земель, виноградників, пасовищ, гірських пасовищ, лісів, озер, боліт, водоймищ тощо. За якістю кожне угіддя поділялось на 8 класів. Відповідні комісії об'їжджали кадастрові (кваліфікаційні) округи. Вони описували їх межі, площі, висоту над рівнем моря, кліматичні умови, шляхи сполучення. Наводилась характеристика ґрунтів, стану меліоративних систем, форм господарювання тощо. Комісії визначали середню урожайність сільськогосподарських культур і середні ціни за 15 років, а на їх основі чистий дохід. Якщо на ріллі вирощувалась група культур, то дохід визначали за культурою з найбільшою питомою вагою. Постановою 1896 р. періодичність проведення оцінних робіт визначена в 15 років [2, с. 11].

Важливе місце у проведенні землеоціночних робіт у Галичині належить створенню польського земельного кадастру (1935 р.). Він ґрунтувався на методиці оцінки землі, розробленій в айстро-угорських кадастрах. Оцінці підлягали 6 видів земельних угідь: рілля, городи, сінокоси, пасовища, землі під водою та ліси, що у свою чергу поділялися на три класи, а всі інші угіддя – на шість класів. Класи виділяли за відповідними ознаками. Так, під час відведення ріллі до того чи іншого класу брали до уваги гранулометричний склад ґрунту, кліматичні умови, водний режим, можливість меліорації, окремі елементи рельєфу та середню урожайність провідної культури. Усі ці фактори оцінювалися відповідною кількістю пунктів (балів), звідки й походить назва «пунктовий метод оцінки земель». Усі якісні ознаки



грунтів оцінювалися сумою пунктів від 24 до 100, які характеризували різницю в чистому доході [1, с. 18].

Після Жовтневої соціалістичної революції 1917 р. на території колишньої Російської імперії проведено націоналізацію земель відповідно до Декрету про землю. Перша потреба в проведенні оцінки в цей період виникла після введення єдиного сільськогосподарського податку на землю. Роботи виконувались шляхом організації експедицій. Метою обстежень було визначення чистого доходу сільськогосподарських угідь шляхом зіставлення витрат і виручки за окремими угіддями та ділянками.

Нами виявлено, що з початку 30-х до середини 50-х років у Радянському Союзі переважала думка, що оцінка землі має буржуазний характер і з ліквідацією приватної власності на землю необхідність у ній відпадає. У цей час розвиток правового інституту оцінки земель на українських землях призупинився.

Лише в 60–70 рр. ХХ століття земельнооціночні роботи набули в Україні широкого поширення. Практика виконання робіт, наукові дослідження ґрунтознавців, економістів, землевпорядників, географів дали можливість створити науково обґрунтовані методики оцінки земель, що позитивно відобразилось на розвитку оцінки земель в Україні.

Є підстави вважати, що на самому початку розвитку земельної реформи безпосередньо в законодавстві України інститут оцінки земель не передбачався. Земельний кодекс від 18 грудня 1990 р. встановлював функціонування кадастрової оцінки земель, яка формувалась на основі бонітування й економічної оцінки земель, за допомогою якої повинна була виховувалась вартісна характеристика земельних ділянок під час сплати земельного податку.

Варто зазначити, що важливою віхою в історії встановлення правового інституту оцінки землі в перші роки демократичної влади було проведення бонітування ґрунтів на землях сільськогосподарського призначення [4, с. 14] згідно з Методичними рекомендаціями щодо проведення бонітування ґрунтів, схваленими науково-методичною радою Української академії аграрних наук з питань бонітування ґрунтів України 21 січня 1993 р. Здійснена в Україні земельна реформа спрямована саме на створення умов для розвитку правового інституту оцінки землі України.

Слід підкреслити, що нового поштовху набув розвиток правового інституту оцінки землі після прийняття нового Земельного кодексу України, який вступив у дію 1 січня 2002 р. Відповідно до цього кодексу обов'язковим є проведення експертної грошової оцінки земель під час здійснення цивільно-правових угод щодо земельних ділянок.

Передусім зазначимо, що правовий інститут у земельному праві являє собою систему взаємозалежних та взаємодоповнюючих за своїм призначенням норм права, які регулюють відносно відокремлену сукупність однорідних земельних відносин і тому набуває відносну самостійність та первинну спільність. Саме прийняття нового Земельного кодексу України та в подальшому Закону України «Про оцінку землі» від 11 грудня 2003 р. сприяло розвитку та встановленню правового інституту оцінки землі в Україні.

Матеріали цього дослідження дозволяють узагальнити, що в новому законодавстві про оцінку землі чітко розмежовуються види оцінки землі, що у свою чергу мають однорідність фактичного складу норм.

Тому можна стверджувати, що ці норми являють собою правовий інститут оцінки землі в Україні.

Висновки. Отже, на підставі зазначеного можна визначити історико-правовий аспект розвитку інституту оцінки земель на українських землях. Слід зазначити, що протягом останніх років в Україні значно укріпилася та розширилась нормативно-правова база оціночної діяльності, хоча, як показує аналіз, прийнятті нові законодавчі та нормативні акти не завжди узгоджені між собою, а в деяких випадках прослідковується їх пряме протиріччя.

Однак необхідно зазначити, що об'єктивно відокремлена в межах земельного права сукупність однорідних норм, які регулюють відносини, пов'язані з проведенням оцінки земель, є самостійним правовим інститутом оцінки земель у системі земельного права. Таким чином, можна стверджувати, що інститут оцінки земель на українських землях практично побудований, хоч і прослідковується певна неузгодженість між нормативно-правовими актами.



Список використаних джерел:

1. Ступня М.Г. Оцінка земель : [навч. посіб.] / М.Г. Ступня. – Львів : Новий світ 2000, 2005. – 308 с.
2. Ступня М.Г. Теоретичні основи державного земельного кадастру : [навч. посіб.] / М.Г. Ступня. – Львів : Новий Світ, 2006 – 332 с.
3. Семчик В.І. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / В.І.Семчик. – К. : Юрінком Інтер, 2007. – 896 с.
4. Гнаткович Д.І. Розвиток науково-методичних положень державного земельного кадастру – інформаційної бази здійснення земельної реформи / Д.І. Гнаткович // Землевпорядний вісник. – 1998. – № 3. – С. 12–16.
5. Андрейцев В.І. Земельне право і законодавство суверенної України. Актуальні проблеми практичної теорії / В.І. Андрейцев. – К. : Знання, 2005. – 445 с.

