

Олександра КОВАЛИШИН,

доцент, кандидат економічних наук,
Львівський національний аграрний університет

УДК 332.3

КІЛЬКОСТІ ЗЕМЕЛЬ, ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ ЮРИДИЧНИХ ОСІБ, СФОРМОВАНИХ НА РІЗНИХ ПРАВАХ:

Обґрунтовано необхідність удосконалення системи обліку кількості земель, земельних ділянок і особливо землекористування юридичних осіб, сформованих на різних правах в умовах євроінтеграційних процесів. Це вимагає відновлення та удосконалення обліку в складі державного земельного кадастру України.

Ключові слова: облік кількості земель, землекористування, державний земельний кадастр.

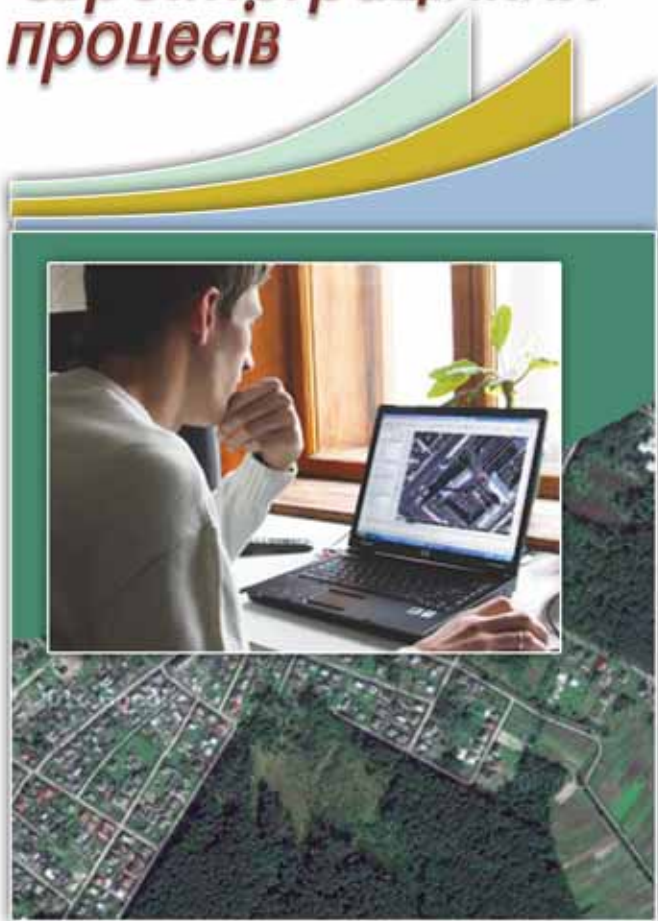
Постановка проблеми

Забезпечення інформацією про землі на території України та їх розподіл за власниками та користувачами покладено на Державний земельний кадастр, а саме його складову частину — облік кількості та якості земель. Облік земель слід розглядати як державний захід щодо накопичення, систематизації й аналізу всебічних відомостей про кількість, розміщення, господарське використання земельних ресурсів та їх природний стан [19]. Дані обліку кількості земель відображають фактичний стан їх використання і щорічно доводяться до відома всіх загальногосподарських і державних органів управління земельними ресурсами.

Постановою Кабінету Міністрів від 17.10.2012 р. № 1051 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» передбачено, що облік кількості та якості земель ведеться до 2015 року в порядку та за формами, що діють на день набрання чинності цієї постанови. Відмовитися від методичних підходів до формування облікових даних у період зростання ролі землі в ринковій економіці, вимог до точності та детальності відображення земельно-облікових одиниць, децентралізації влади недопустимо.



*стан та проблеми
в умовах
євроінтеграційних
процесів*



З інтеграцією України у світові економічні відносини та перебудовою системи економічної інформації, обліку і статистики відповідно до міжнародних стандартів у державі виникає необхідність удосконалити одержання облікових даних Державного земельного кадастру.

Мета статті — дослідити стан та проблеми удосконалення обліку кількості земель, земельних ділянок та землекористування юридичних осіб, сформованих на різних правах в умовах євроінтеграційних процесів.

Виклад основних результатів досліджень

Облік кількості земель проводиться відповідно до «Інструкції з заповнення державної статистичної звітності з кількісного обліку земель», затвердженої наказом Держстандарту України від 05.11.1998 р. «Про затвердження форм державної статистичної звітності з земельних ресурсів та Інструкції з заповнення державної статистичної звітності з кількісного обліку земель (форми №№ 6-зем, ба-зем, бб-зем, 2-зем)».

Підставою для формування такої системи звітності є постанова Кабінету Міністрів України від 4 квітня 1993 року, якою затверджено «Державну програму переходу України на міжнародну систему обліку і статистики». Нею передбачалося переглянути чинну статистичну звітність щодо земельних ресурсів та доповнити її показниками, які застосовуються у міжнародній практиці. Наказом Держстандарту України від 02.10.1996 року затверджено і введено в дію класифікацію земельних угідь згідно із Стандартною статистичною класифікацією землекористувань Європейської Економічної Комісії (ЄЕК), розробленою Статистичною комісією та ЄЕК ООН, а також Класифікацію видів економічної діяльності (ДК 009-96).

Згідно з цією класифікацією у складі земельних ресурсів, що входять до складу адміністративно-територіальних одиниць (областей, районів, сіл-рад), виділяють такі категорії земельних угідь: сільськогосподарські землі; ліси та інші лісовкриті площі; забудовані землі; відкриті заболочені землі; сухі відкриті землі з особливим рослинним покривом; відкриті землі без рослинного покриву або з незначним рослинним покривом; води.

Також наведена класифікація видів економічної діяльності на землях промисловості, землях під відкритими розробками, кар'єрами, шахтами та відповідними спорудами; землях, що використовуються в комерційних цілях, для транспорту і зв'язку,



для технічної інфраструктури. Шифри розділів, секцій, підсекцій, груп, класів, підкласів та опис класифікаційних видів економічної діяльності на землях несільськогосподарського призначення наведені у формах:

- 6-зем-звіт про наявність земель та розподіл їх за власниками землі, землекористувачами, угіддями та видами економічної діяльності;
- ба-зем-звіт про наявність зрошуваних земель та розподіл їх за власниками землі, землекористувачами, угіддями;
- бб-зем-звіт про наявність осушених земель та розподіл їх за власниками землі, землекористувачами, угіддями;
- 2-зем — звіт про землі, які перебувають у власності і користуванні.

Окремо у формах статистичної звітності із усіх земель, що входять до адміністративно-територіальних одиниць, виділяють та обліковують категорії земель за цільовим призначенням (природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення) [3].

У межах кожної з цих категорій форма № 6-зем визначає конкретних власників і користувачів, перелік яких наводиться нижче.

<p>I. Категорія сільськогосподарських підприємств включає:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. недержавні сільськогосподарські підприємства, у тому числі: колективні сільськогосподарські підприємства; сільськогосподарські кооперативи; сільськогосподарські товариства; підсобні сільські господарства недержавних підприємств, установ та організацій; інші недержавні сільськогосподарські підприємства. 2. державні сільськогосподарські підприємства, у тому числі: радгоспи всіх систем; сільськогосподарські науково-дослідні установи і навчальні заклади; підсобні сільські господарства державних підприємств, установ, організацій; інші державні сільськогосподарські підприємства. 3. міжгосподарські підприємства. 	<ol style="list-style-type: none"> 12. заклади громадського харчування; 13. заклади побутового обслуговування; 14. заклади комунального обслуговування; 15. екстериторіальні організації та органи; 16. житлово-експлуатаційні організації; 17. інші заклади: установи, організації.
<p>II. Категорія громадян, яким надані землі у власність і користування, включає:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. фермерські господарства; 2. ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, у тому числі на земельних частках (паях); особисті господарства; 3. ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку і господарських будівель (присадибні ділянки); 4. ділянки для садівництва, у тому числі: колективне садівництво, з них: землі загального користування, індивідуальне садівництво; 5. ділянки для дачного будівництва, в тому числі: кооперативне дачне будівництво, з них: землі загального користування, індивідуальне дачне будівництво; 6. ділянки для гаражного будівництва, у тому числі: кооперативне гаражне будівництво, з них: землі загального користування, індивідуальне гаражне будівництво; 7. ділянки для городництва, в тому числі: кооперативне городництво, з них: землі загального користування, індивідуальне городництво; 8. ділянки для здійснення несільськогосподарської підприємницької діяльності; ділянки для сінокосіння та випасання худоби. 	<p>IV. Категорія «Промислові та інші підприємства» включає:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. підприємства добувної промисловості; 2. металургійні підприємства з обробки металу; 3. підприємства з виробництва та розподілу електроенергії; 4. підприємства з виробництва будівельних матеріалів; 5. підприємства харчової промисловості та з переробки сільськогосподарської продукції; 6. підприємства інших галузей промисловості. <p>V. Група підприємств і організацій транспорту та зв'язку включає підприємства:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. залізничного транспорту; 2. автомобільного транспорту; 3. трубопровідного транспорту; 4. морського транспорту; 5. внутрішнього водного транспорту; 6. повітряного транспорту; 7. іншого транспорту; 8. зв'язку.
<p>III. Категорія «Заклади, установи, організації» включає:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. органи державної влади та місцевого самоврядування; 2. громадські організації; 3. заклади науки; 4. заклади освіти; 5. заклади культурно-просвітницького обслуговування; 6. релігійні організації; 7. заклади фізичної культури та спорту; 8. заклади охорони здоров'я; 9. заклади соціального забезпечення; 10. кредитно-фінансові заклади; 11. заклади торгівлі; 	<p>VI. Категорія «Частини, підприємства, організації, установи, навчальні заклади оборони» включає:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Міністерство оборони; 2. Міністерство внутрішніх справ; 3. Національну гвардію; 4. Державний комітет у справах охорони державного кордону; 5. Товариство сприяння обороні України; 6. Іноземні військові формування; 7. Інші військові формування. <p>VII. Категорія організацій, підприємств і установ природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення окремо враховує зайнятість земель за чотирма вищенаведеними складовими ознаками внутрішньої структури цієї категорії.</p>
	<p>VIII-IX. Категорії власників землі і землекористувачів включають:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. лісогосподарські підприємства; 2. водогосподарські підприємства. <p>X. Категорія включає:</p> <p>спільні підприємства, міжнародні об'єднання і організації з участю українських, іноземних юридичних та фізичних осіб.</p> <p>XI. Категорія,</p> <p>враховуючи підприємства, що повністю належать іноземним інвесторам, надає державі через звіт важливу можливість контролювати поширення закордонного впливу на окремі регіони національної території.</p>

В останніх горизонтальних рядках форми № 6-зем (І розділ) ураховуються землі запасу та землі, не надані у власність та постійне користування в межах населених пунктів (які не надані у тимчасове користування), а також ураховуються землі за межами адміністративно-територіальних одиниць і обчислюються узагальнюючі підсумки.

Облік земель у другому розділі форми № 6-зем включає землі населених пунктів і суттєво не відрізняється від наведеного вище, крім додаткового урахування земель міст, селищ і сільських населених пунктів.

Підставою для формування даних у зазначеній формі були картографічні і текстові матеріали, які створювалися проектами формування меж відповідних адміністративно-територіальних утворень. На основі них запроваджувалася текстова земельно-кадастрова інформація зазначених форм, яка узагальнювалася на наступних рівнях в автоматизованому режимі програмного комплексу «Земля».

Сьогодні дані обліку земель є основою для формування земельної ділянки, інформація про яку є важливою для подальшого розвитку ринкових відносин і на створення якої сьогодні в системі ДЗК акцентується увага.

Закон «Про Державний земельний кадастр» та Порядок ведення Державного земельного кадастру визначають механізми формування даних про земельні ділянки на правовій основі. Шляхом реєстрації земельних ділянок відбувається внесення відомостей про сформовані земельні ділянки до Державного земельного кадастру на підставі розробленої та затвердженої в установленому порядку землепорядної документації та електронного документа. Створено Національну кадастрову систему, яка забезпечує часткову публічність кадастрових даних. Один з її важливих елементів — публічна кадастрова карта, доступ до якої встановлено через мережу Інтернет. За її допомоги можна побачити інформацію про межі адміністративно-територіальних одиниць, конфігурацію і межі земельних ділянок, їх кадастрові номери, площу, код цільового призначення, форму власності, нормативну грошову оцінку, визначити тип ґрунтів, виміряти відстань або площу.

Кадастрова карта суміщається з оглядовою та топографічною картами, що дає можливість співставити «орієнтири на місцевості» та визначити, чи збігається місце знаходження та розташування ділянки на карті та в натурі.

З початку функціонування в Україні Національної кадастрової системи (2013 рік) у Державному земельному кадастрі вже зареєстровано 2,18 млн

земельних ділянок. Найбільше ділянок з початку її функціонування було зареєстровано у Київській області — 200,6 тис., Вінницькій — 136,6 тис., Львівській — 126,4 тис., Черкаській — 106,3 тис., Хмельницькій області — 105,9 тисячі.

За цей же період державні кадастрові реєстратори видали понад 1,8 млн витягів з кадастру про земельну ділянку.

Без державної реєстрації у Державному земельному кадастрі на сьогодні неможливе оформлення права власності чи користування земельною ділянкою у реєстрі речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку є основою для оформлення свідоцтва на право власності та його реєстрації. В он-лайн режимі відбувається обмін даними про зареєстровані земельні ділянки у реєстрі речових прав та новоствореній системі земельного кадастру.

Таким чином, за допомогою двох останніх систем створюється інформація про земельну ділянку на основі узаконених прав. Разом з тим, залишається поза обліком землекористування юридичних осіб, сформоване на різних правах власності. В їх користуванні знаходяться земельні ділянки, які не набули визначеного правового статусу, не сформовані як окремі земельні ділянки. Як приклад, дороги — доїзди до земельних паїв. При їх наявності в натурі в правовому полі не визначено їх власника. При використанні орендованих земельних часток (паїв) єдиним масивом орендар використовує і площу доріг у сільськогосподарському виробництві, одержуючи при цьому дохід. Відсутність їх обліку знімає відповідальність і зобов'язання щодо їх організації та впорядкування. При формуванні проектів землеустрою щодо організації та впорядкування існуючих землеволодінь та землекористувань агроформувань виникає не одне запитання щодо правового поля земельних ділянок, які формують їх землекористування. Євроінтеграційні процеси вимагають чіткої, правової, достовірної інформації про земельні ресурси, яку має забезпечувати облік кількості земель у системі Державного земельного кадастру.

Первинна облікова складова кадастру містить повну інформацію про всю територію України, категорії земель, цільове призначення, види угідь, розподіл за власниками, користувачами, формами власності. Впродовж останніх десятиліть системи обліку земельних ресурсів лише частково базувалися на використанні інформаційних технологій. Однак облік здійснювався з використанням практично тільки паперових картографічних матеріалів. Це передбачало необхідність застосування великих трудових ресурсів, слугувало джерелом помилок, виключало можливість користування відомостями земельного

кадастру широким колом осіб, спричинило затягвання термінів оформлення документів на землю.

Реєстраційна система містить інформацію в розрізі зазначеної вище облікової складової, стосується земельних ділянок, створюється залежно від їх формування. Вона не є наповнена інформацією про земельні ресурси в розрізі окремих земельних ділянок, за якими в процесі реєстрації наповнюється система Державного земельного кадастру.

Відмова від облікової системи спричинить втрату контролю над використанням земельних ресурсів, їх розподілу в процесі надання чи вилучення. Сьогодні ці дві системи не можуть існувати порізно, а мають доповнювати одна одну: облік є основою для формування земельної ділянки, а сформовані земельні ділянки мають уточнювати дані про земельні ділянки та бути відображені у облікових документах. Завдяки використанню можливостей Інтернет-сервісів, і комп'ютерних програм сьогодні є можливість для зручного та оперативного наповнення відомостями теперішню облікову і формувати нову багатофункціональну систему Державного земельного кадастру.

Відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності облік земельних ділянок, що належать суб'єктам господарювання на правах власності, регулюються двома стандартами МСБО 16 «Основні засоби» та МСБО 40 «Інвестиційна нерухомість». Перший розглядає землю — як основний засіб для використання у виробництві, або постачання товарів чи надання послуг, або для адміністративних послуг, інший — як інвестиційну нерухомість з метою одержання орендних платежів або збільшення вартості капіталу чи досягнення обох цілей.

Ця інформація має бути зосереджена у системі Державного земельного кадастру. Облік як складова системи Державного земельного кадастру за своїм призначенням має інформаційно забезпечувати процеси управління у різних галузях народного господарства. Оцінюючи зростання попиту на якісну інформацію, перед державним земельним кадастром стоїть завдання створення багатофункціональної системи обліку.

Висновки

В умовах євроінтеграційних процесів виникає необхідність удосконалення системи обліку кількості земель, земельних ділянок і особливо землекористування юридичних осіб, сформованих на різних правах. Це вимагає відновлення та удосконалення обліку в складі державного земельного кадастру в розширеному вигляді.



Література

1. Паньків З.П. Земельні ресурси: Навчальний посібник. — Видавничий центр ЛНУ імені Івана Франка, 2008. — 272 с.
2. Інструкція з заповнення державної статистичної звітності з кількісного обліку земель (форми №№ 6-зем, ба-зем, 6б-зем, 2-зем). — К.: Держкомзем України, 1998.
4. Остапчук С.М. Облік земельних ділянок і прав користування ними в системі міжнародних стандартів фінансової звітності/ С.М.Остапчук // Економіка АПК. — 2013. — № 7. — с.134-141
5. Теоретичні основи державного земельного кадастру: Навчальний посібник / За ред. М.Г. Ступеня. — Львів: Апірорі, 2003. — 341 с.
6. Третяк А.М. Концептуальні засади розвитку багатофункціональної моделі земельного кадастру в Україні/ А.М.Третяк // Землепорядний вісник. — 2014. — №4. — с. 22-26.
7. Яремчук Н.Ф. Інформаційне забезпечення обліку та контролю нерухомості / Економіка АПК. — 2013 — № 8 — с. 84-89.

ACCOUNTING OF THE NUMBER OF LANDS, LAND PLOTS AND LAND-USE OF LEGAL ENTITIES FORMED ON DIFFERENT RIGHTS: STATE AND PROBLEMS IN CONDITIONS OF EUROPEAN INTEGRATION PROCESSES

Kovalyshyn A.F.

It has been grounded the necessity of improving the system of accounting of lands, land plots and, especially land-use of legal entities formed on different rights in conditions of European integration processes. This requires restoration and improvement of accounting being a part of the State Land Cadastre of Ukraine.

Keywords: *accounting of the number of lands, land-use, state land cadastre.*

* * *

Kovalishin Alexandra, Assistant Professor, Ph.D., Lviv National Agrarian University, tel. 032 2242602, kovalyshynlesya@ukr.net

УЧЕТ КОЛИЧЕСТВА ЗЕМЕЛЬ, ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ, СФОРМИРОВАННЫХ НА РАЗЛИЧНЫХ ПРАВАХ: СОСТОЯНИЕ И ПРОБЛЕМЫ В УСЛОВИЯХ ИНТЕГРАЦИОННЫХ ПРОЦЕССОВ

Ковалишин А.Ф.

Обоснована необходимость совершенствования системы учета количества земель, земельных участков и особенно землепользования юридических лиц сформированных на различных правах в условиях интеграционных процессов. Это требует восстановления и совершенствования учета в составе государственного земельного кадастра Украины.

Ключевые слова: *учет количества земель, землепользования, государственный земельный кадастр.*

* * *

Ковалишин Александра Федоровна, доцент, кандидат экономических наук, Львовский национальный аграрный университет, тел. 032 2242602, kovalyshynlesya@ukr.net