

М.Р. КОВАЛЬСЬКИЙ,

к.н.д.у., доцент кафедри туризму та загальнонаукових дисциплін, Київський славістичний університет

Державне управління земельним фондом

Стаття присвячена актуальним питанням у сфері державного управління використання земельного фонду.

Ключові слова: земельний фонд, державне управління, використання земель.

М.Р. КОВАЛЬСЬКИЙ,

к.н.г.у., доцент кафедри туризму и общенаучных дисциплин, Киевский славістический университет

Государственное управление земельным фондом

Статья посвящена актуальным вопросам осуществления органами государственной власти контроля в сфере государственного управления использования земельного фонда.

Ключевые слова: государственное управление, земельный фонд, использование земель.

M. KOWALSKI,

assistant professor of tourism and general subjects Kiev Slavystychesky University

Governance land fund

The article is devoted topical issues in the sphere of state management of land use.

Keywords: land background, governance, land use.

Постановка проблеми. У соціальній значимості земля є базисом розвитку продуктивних сил, засобом виробництва і предметом праці в сільському й лісовому господарствах та джерелом продовольства. В контексті реформування економічної системи України земля як базис будь-якої системи була і залишається основним надійним ресурсом оздоровлення економічної ситуації, що склалася на сьогодні в країні. Подолання економічної кризи через залучення в ефективний обіг земельно-ресурсного потенціалу та удосконалення земельних відносин має розглядатись як пріоритетний напрям соціально-економічного розвитку України [2].

Аналіз досліджень та публікацій з проблеми. Проблема управління використання земельного фонду України з кожним роком стає все більш важливою. Способи та методи управління використання земельного фонду України формуються на основі «земельної політики». Економічні питання управління використання земельного фонду України знайшли своє відображення у працях таких вчених, як О.Г. Мордвінов [7], Н.Р. Малишева [6], Ю.Р. Шеляг-Сосонко [5], Я.М. Лазаренко [4], К.В. Афанасенко [3].

Мета статті. Наша країна вже давно на шляху до європейського захисту навколишнього природного середовища, саме тому назріло питання необхідності термінового вдосконалення правової та законодавчої бази державного управління використання земельного фонду України.

Виклад основного матеріалу. Потрібність в управлінні використання земельного фонду України обумовлена нормою Конституції України, згідно з якою: «земля, її надра, атмосферне повітря, водні та інші природні ресурси, які знаходяться у межах території України, природні ресурси її континентального шельфу, виключної (морської) економічної зони є об'єктом права власності українського народу. Від імені українського народу права власника здійснюють органи державної виконавчої влади та органи місцевого самоврядування...» [1].

Усі землі, що знаходяться в межах території України, становлять єдиний земельний фонд. Залежно від цільового призначення земельний фонд України підрозділяють на категорії земель. Класифікація земель в залежності від їх цільового призначення дозволяє застосовувати диференційований під-

хід до правового регулювання земельних відносин в рамках правового режиму земельного фонду. Під цільовим призначенням земель розуміють встановлений правовий режим, умови і межі використання земель для конкретних цілей. Землі України за основним цільовим призначенням поділяються на землі сільськогосподарського призначення, землі житлової та громадської забудови, землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, землі оздоровчого призначення, землі рекреаційного призначення, землі історико-культурного призначення, землі лісового фонду, землі водного фонду, землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення [8]. Земельні ділянки кожної категорії земель, які не надані у власність або користування громадян чи юридичних осіб, можуть перебувати у запасі. Наведені категорії земель за своїм цільовим призначенням, за своїм внутрішнім складом неоднорідні. Вони включають в себе землі, що використовуються для різних господарсько-економічних цілей, які визначають особливості їх правового режиму в рамках загального правового режиму відповідної категорії земель. Структура земельного фонду не є статичною. Під дією різних економічних, екологічних та інших факторів відбуваються зміни як у складі земельного фонду, так і всередині кожної категорії.

Необхідність державного управління земельним фондом зумовлена економічним значенням землі для життєдіяльності суспільства та незамінністю в сфері матеріального виробництва та інших галузях господарської діяльності. Зміст державного управління земельним фондом полягає у забезпеченні раціонального використання і ефективної охорони земель на основі проведення організаційно-правових та адміністративно-управлінських заходів у поєднанні з стимулюючими мірама економічного характеру.

Загальне державне управління здійснюється державними органами загальної та спеціальної компетенції і має територіальний характер. Воно розповсюджується на всі землі в межах території України незалежно від категорії земель та суб'єктів, що ними володіють. До відання держави у галузі регулювання земельних відносин належить законодавче регулювання земельних відносин, розпорядження землями

загальнодержавної власності України, встановлення порядку і середніх ставок плати за використання землі, граничних розмірів орендної плати за землю, організація і здійснення державного контролю за використанням та охороною земель та їх моніторингу, розробка і виконання разом з місцевими радами народних депутатів державних програм щодо раціонального використання земель, підвищення родючості ґрунтів, охорони земельних ресурсів у комплексі з іншими природоохоронними заходами, встановлення основних положень землеустрою і порядку ведення державного земельного кадастру, організація їх здійснення, вирішення інших питань у галузі регулювання земельних відносин [9].

Діяльність по управлінню земельним фондом розкривається через його функції. Основні функції державного управління земельним фондом включають: ведення державного земельного кадастру і обліку земель, планування використання і охорони земель, надання та виїмка земель, здійснення землеустрою, проведення державного контролю за використанням і охороною земель, вирішення земельних спорів.

Важливою функцією державного управління земельним фондом є контроль за правильним використанням і охороною землі всіма землекористувачами. Контроль за використанням та охороною земель полягає в забезпеченні додержання органами державної влади, органами місцевого самоврядування, підприємствами, установами, організаціями і громадянами земельного законодавства України. Система контролю за використанням і охороною земель включає в себе здійснення ведення моніторингу земель. Моніторинг земель – це система спостереження за станом земель з метою своєчасного виявлення змін, їх оцінки, відвернення та ліквідації наслідків негативних процесів. Стан земельного фонду оцінюється шляхом аналізу ряду послідовних спостережень і порівнянь одержаних показників. Інформаційне забезпечення моніторингу земель складається з даних, які мають необхідну повноту для об'єктивної оцінки ситуації, її моделювання та прогнозування [7].

Інструментом державного управління земельним фондом є Державний земельний кадастр. Він забезпечує прийняття науково обґрунтованих рішень в області організації раціонального використання і охорони землі. Державний земельний кадастр – це єдина державна система земельно-кадастрових робіт, яка встановлює процедуру визнання факту виникнення або припинення права власності і права користування земельними ділянками та містить сукупність відомостей і документів про місце розташування та правовий режим цих ділянок, їх оцінку, класифікацію земель, кількісну та якісну характеристику, розподіл серед власників землі та землекористувачів. Призначенням державного земельного кадастру є 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. Державний земельний кадастр включає дані реєстрації права власності, права користування землею та договорів на оренду землі, обліку кількості

та якості земель, бонітування ґрунтів, зонування територій населених пунктів, економічної та грошової оцінки земель. Землеустрій – це сукупність соціально-економічних та екологічних заходів, спрямованих на регулювання земельних відносин та раціональної організації території адміністративно-територіальних утворень, суб'єктів господарювання, що здійснюються під впливом суспільно-виробничих відносин і розвитку продуктивних сил. Основними завданнями землеустрою є: реалізація політики держави щодо науково обґрунтованого перерозподілу земель, формування раціональної системи землеволодіння і землекористування з усуненням недоліків у розташуванні земель, створення екологічно сталих ландшафтів і агросистем; інформаційне забезпечення правового, економічного, екологічного і містобудівного механізму регулювання земельних відносин на національному, регіональному, локальному, господарському рівнях шляхом розробки пропозицій по встановленню особливого режиму і умов використання земель; встановлення на місцевості меж адміністративно-територіальних утворень, територій з особливим природоохоронним, рекреаційним і заповідним режимами, меж земельних ділянок власників і землекористувачів; землекористуванням, удосконалення співвідношення і розміщення земельних угідь, системи сівозмін тощо [10].

Громадяни та юридичні особи несуть цивільну, адміністративну або кримінальну відповідальність відповідно до законодавства за такі порушення: укладення угод з порушенням земельного законодавства, самовільне зайняття земельних ділянок, псування сільськогосподарських угідь та інших земель, їх забруднення хімічними та радіоактивними речовинами і стічними водами; засмічення промисловими, побутовими та іншими відходами; розміщення, проектування, будівництво, введення в дію об'єктів, що негативно впливають на стан земель; невиконання вимог щодо використання земель за цільовим призначенням; порушення строків повернення тимчасово займаних земель або невиконання обов'язків щодо приведення їх у стан, придатний для використання за призначенням; знищення межових знаків; приховування від обліку і реєстрації та перекручення даних про стан земель, розміри та кількість земельних ділянок; не проведення рекультивациі порушених земель; знищення або пошкодження протиерозійних і гідротехнічних споруд, захисних насаджень; самовільне відхилення від проектів землеустрою; ухилення від державної реєстрації земельних ділянок та подання недостовірної інформації щодо них; порушення строків розгляду заяв щодо відведення земельних ділянок, тощо.

Висновки

Для управління використанням земельного фонду України не вистачає балансу державного та ринкового підходів залежно від екологічної, економічної ситуації, частки земель державної та комунальної власності у загальному земельному фонді. Необхідно враховувати всю важливість нагляду держави. Також можна додати, що для ефективного управління використанням земельного фонду, крім державного управління, значну роль відіграє внутрішньогосподарське управління, що здійснюється конкретними суб'єктами права на землю – власниками земельних ділянок і землекористувачами, в обов'язки яких входить забезпечення в

процесі господарської діяльності раціональне використання земель. У зв'язку з цим таке управління земельним фондом є невід'ємною ланкою загальної системи державного управління земельним фондом України.

Список використаних джерел

1. Конституція України // Відомості Верховної Ради. – 1996 – №30. – 126 с.
2. Управління земельними ресурсами за редакцією професора А.М. Третяка. Навч. посібник. – Вінниця: Нова Книга, 2006 – С. 180–210.
3. Афанасенко К.В. Участь делегації Державного комітету лісового господарства України в 4-й міністерській конференції із захисту лісів у Європі у м. Відень (Австрія) // Причорноморський екологічний бюлетень. – 2004. – №1(11). – С. 163–166.
4. Лазаренко Я.М. Становлення законодавчих систем в Україні. Розвиток лісового законодавства України. – К.: Право України. – 2003. – №3. – С. 23–27.

5. Шеляг–Сосонко Ю.Р. Менеджмент охоронних лісів України. – К.: Фітосоціоцентр, 2003. – 299 с.

6. Малишева Н.Р., Олещенко В.І. та ін. Правові засади впровадження в Україні Конвенції про біорізноманіття. – К.: Хімджест. – 2003. – 176 с.

7. Мордвінов О.Г. Управління аграрним природокористуванням в умовах ринкової трансформації: монографія / О.Г. Мордвінов. – К.: Вид-во УАДУ, 2000. – 344 с.

8. Земельний кодекс України // Відомості Верховної Ради. – 2002. – №3–4. – С. 27–78.

9. Лазор О.Я. Державне управління у сфері реалізації екологічної політики в Україні: організаційно–правові засади: монографія / О.Я. Лазор; [передмова і заг. наук. ред. проф. М.Д. Лесечка]. – Л.: Ліга–Прес, 2003. – С. 253–260.

10. Третяк А. Стан та шляхи розвитку земельних відносин і системи землекористування в аграрному комплексі України / А. Третяк // Землевпорядний вісник. – 2008. – №6. – С. 4–14.

А.О. КОШЕЛЬ,

к.е.н., Національний університет біоресурсів і природокористування України

Особливості оцінки земель під сільськогосподарськими угіддями з використанням масових методів оцінювання

У статті проаналізовані основні аспекти оцінки земель сільськогосподарського призначення під сільськогосподарськими угіддями. Запропоновано класифікацію особливостей оцінки земель під сільськогосподарськими угіддями та наведені перспективи використання масової оцінки земель сільськогосподарського призначення.

Ключові слова: оцінка земель, сільськогосподарські угіддя, масова оцінка, родючість, ґрунти.

А.А. КОШЕЛЬ,

к.э.н., Национальный университет биоресурсов и природопользования Украины

Особенности оценки земель под сельскохозяйственными угодьями с использованием массовых методов оценки

В статье проанализированы основные аспекты оценки земель сельскохозяйственного назначения под сельскохозяйственными угодьями. Предложена классификация особенностей оценки земель под сельскохозяйственными угодьями и приведены перспективы использования массовой оценки земель сельскохозяйственного назначения.

Ключевые слова: оценка земель, сельскохозяйственные угодья, массовая оценка, плодородие, почвы.

A. KOSHEL,

Ph.D. in economics, National University of Life and Environmental Sciences of Ukraine

Features land evaluation for agricultural land using a weight assessment methods

In this article the main aspects of evaluation of agricultural land for agricultural purposes is analyzed. The classification of the features of land evaluation for agricultural land is proposed and the prospects of using mass appraisal of agricultural land is cited.

Keywords: valuation of land, agricultural land, mass appraisal, fertility of the soil.

Постановка проблеми. На сьогодні в Україні йде процес формування ринку земель сільськогосподарського призначення. В умовах відсутності прозорості земельного ринку у господарюючих суб'єктах існує об'єктивна потреба в достовірній вартісній оцінці. Питання оцінки землі для України є відносно новими, тому що земля тривалий час була виключена зі сфери економічних відносин. Тому гостро стоїть питання щодо розробки відповідного стану ринку підходу до аналізу всього комплексу доступної інформації, який міг би використовуватися і в подальшому по мірі становлення ринку земель сільськогосподарських земель.

Чинна методична база оцінки землі не містить вичерпної відповіді на питання, як необхідно визначити ринкову вартість

земель сільськогосподарського призначення. Враховуючи ситуацію, яка склалася, на сьогодні виникає необхідність розробки якісної, ринково орієнтованої системи оцінки земель.

Аналіз досліджень та публікацій з проблеми. Питанням оцінки земель сільськогосподарського призначення під сільськогосподарськими угіддями займаються ряд вітчизняних вчених, таких як С.Н. Волков, Р. Вессели, Ю.Ф. Дехтяренко, Джозеф К. Еккерт, В.М. Заяць, О.П. Канаш, Ю.М. Манцевич, А.Г. Мартин, Ю.М. Палеха, А.П. Ромм, А. Сміт, Г. Харісон [4], проте питання масової оцінки земель сільськогосподарського призначення є порівняно новим і малодосліджуваним.

Метою статті є аналіз основних аспектів оцінки земель сільськогосподарського призначення під сільськогосподар-