

Відшкодування збитків при нецільовому використанні земель

Обґрунтовано теоретико–методичні засади економічно–го механізму забезпечення екологічної безпеки землекористування на основі використання економічних методів і важелів та взаємодії їх з нормативно–правовою базою.

Ключові слова: екологічна безпека, економічний механізм, цільове призначення земель, економічні методи, державний контроль.

Обоснованы теоретико–методические основы экономического механизма обеспечения экологической безопасности землепользования на основе использования экономических методов и рычагов и взаимодействия их с нормативно–правовой базой.

Ключевые слова: экологическая безопасность, экономический механизм, целевое назначение земель, экономические методы, государственный контроль.

Substantiated theoretical and methodological foundations of economic mechanism for ensuring ecological safety of land use through the use of economic levers and methods and their interaction with the regulatory and legal framework.

Keywords: ecological safety, economic mechanism, designated purpose of land, economic methods, state control.

Постановка проблеми. Сучасний стан та характер використання земель стає першопричиною виникнення багатьох негативних явищ як екологічної, так і економічної природи.

Унаслідок даних правопорушень держава та територіальні громади втрачають значні кошти від ненадходження до бюджетів різних рівнів плати за землю внаслідок її самовільного та нецільового використання, погіршення якості родючого шару ґрунту.

Зокрема, постанова Кабінету Міністрів України від 25.07.2007 №963 затверджено методику «Визначення розміру шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, зняття ґрунтового покриву (родючого шару) без спеціального дозволу».

Ця Методика спрямована на визначення розміру шкоди, заподіяної державі, територіальним громадам, юридичним та фізичним особам, на всіх категоріях земель внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, зняття ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) без спеціального дозволу.

Розмір шкоди визначається окремо по кожному із зазначених правопорушень.

Аналіз досліджень та публікацій з проблеми. Досить актуальними є дослідження по даній проблематиці, окремі ас-

пекти цієї проблеми висвітлені у роботах таких відомих учених економістів–аграрників, як Д.І. Бабміндра, В.М. Будяк, В. Геєць, Д.С. Добряк, С.І. Дорогунцов, Ш.І. Ібатуллін, В.В. Кулініч, Б. Кваснюк, В.О. Льонець, А. Лисецький, І.Я. Лукінов, А.Г. Мартин, А.Я. Сохнич, А.М. Третьак, та інших. У той же час і дотепер чітко не встановлено економічні механізми визначення санкцій за порушення норм раціонального землекористування.

Метою статті є чітке визначення шкоди, яка завдається державі внаслідок невиконання норм раціонального землекористування.

Виклад основного матеріалу. Важливим завданням у процесі здійснення державного контролю за використанням та охороною земель є чітке визначення шкоди, яка завдається державі, внаслідок:

- невиконання умов зняття, збереження і нанесення родючого шару ґрунту;
- невиконання або неякісне виконання обов'язкових заходів, передбачених затвердженою відповідно до законодавства проектною документацією, щодо знімання, збереження і нанесення родючого шару ґрунту, що призвело до його псування чи знищення;
- невикористання земельної ділянки або фактичного її використання, яке не відповідає її цільовому призначенню, встановленому під час передавання земельної ділянки у власність чи надання в користування, в тому числі в оренду, а також недодержання режиму використання земельної ділянки або її частини в разі встановлення обмежень (обтяжень);
- самовільного зайняття винною особою чужої земельної ділянки і використання її без наявності законних підстав, тобто за відсутності оформленого у встановленому порядку права власності чи іншого передбаченого чинним законодавством права на землю, наприклад договору оренди землі.

Іноді самовільним зайняттям земельної ділянки вважається таке заволодіння нею, яке відбувається з порушенням встановленого порядку надання земельних ділянок, без відведення землі в натурі (на місцевості) та без одержання документа, що посвідчує, наприклад, право приватної власності на землю – витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Самовільне зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, а також зняття ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) без спеціального дозволу належать до правопорушень, що завдають збитків легальним власникам земельних ділянок, територіальній громаді та державі.

Так, унаслідок самовільного зайняття земельної ділянки її власник або користувач втрачає законне право користува-

тися ділянкою для створення певної продукції або отримання певного економічного ефекту. Порушник земельного законодавства, який здійснив самовільне захоплення земельної ділянки, у свою чергу, незаконно одержує доходи від використання її корисних властивостей.

Таким чином, власник земельної ділянки або землекористувач, відповідно до цивільного законодавства, має отримати відшкодування упущеної вигоди – доходів, які могли б бути отримані із даної земельної ділянки за звичайних умов, але слід також мати на увазі, що це відшкодування не має бути меншим за доходи, одержані правопорушником.

Тобто фактично мають бути відшкодовані: а) збитки, завдані невикористанням земельної ділянки за цільовим призначенням; б) додаткові доходи, які були незаконно отримані внаслідок використання ділянки не за цільовим призначенням, порівняно з тими, що характеризують цільове використання земель.

Право на відшкодування збитків, спричинених самовільним зайняттям земельних ділянок, належить особам, право користування землею яких було порушене – власникам земельних ділянок та землекористувачам. Державна та територіальні громади стають суб'єктами такого права у разі самовільного зайняття земель державної та комунальної власності. При використанні земельних ділянок не за цільовим призначенням, а також зняття ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) без спеціального дозволу, що здійснені користувачами земельних ділянок (у тому числі особами, які здійснили самовільне захоплення земельної ділянки), відповідні збитки мають бути відшкодовані державі та місцевим радам, які відповідно до законодавства розпоряджаються землями від імені Українського народу та територіальних громад.

Потрібно зауважити, що описані види шкоди внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, а також зняття ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) без спеціального дозволу не враховують витрат на приведення ділянок у придатний для використання за цільовим призначенням стан, адже такі витрати є специфічними для кожного конкретного правопорушення, а їх вартість не може бути унормована.

Державним регулюванням земельних відносин називається система заходів, вкладених у забезпечення раціонального й ефективного використання землі, її охорону, відтворення й підвищення родючості ґрунтів, збереження і створення сприятливого довкілля, право на захист прав власності, володіння і користування землею через здійснення комплексу організаційних, правових, економічних дій.

Право на земельну ділянку згідно зі статтею 111 Земельного кодексу України може бути обмежене законом або договором через встановлення:

- 1) заборони на продаж або інше відчуження певним особам протягом установленого строку;
- 2) заборони на передання в оренду (суборенду);
- 3) права на переважну купівлю в разі її продажу;

4) умови прийняття спадщини тільки визначеним спадкоємцем;

5) умови розпочати й завершити забудову або освоєння земельної ділянки протягом встановлених строків;

6) заборони на провадження окремих видів діяльності;

7) заборони на зміну цільового призначення земельної ділянки, ландшафту та зовнішнього виду нерухомого майна;

8) умови здійснити будівництво, ремонт або утримання дороги, ділянки дороги;

9) умови додержання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт;

10) умови надавати право полювання, вилову риби, збирання дикорослих рослин на своїй земельній ділянці в установлений час і в установленому порядку;

11) інших зобов'язань, обмежень або умов.

Таким чином, визначені законодавством обмеження у використанні земель можна досить чітко розділити на ті, які пов'язані з розпорядженням земельною ділянкою як нерухомим майном, і ті, що визначають особливий режим користування земельною ділянкою або її частиною як цінним природним об'єктом чи місцем розташування споруд, котрі потребують спеціального поводження.

Глибока деградація ґрунтового покриву породжена галузевим підходом до використання земельних ресурсів, відсутністю усвідомлення їх глобальної середовище формувальної і соціальної ролі недосконалістю державної політики щодо охорони земель.

У процесі здійснення правової охорони земель держава виконує чотири основні функції: регулюючу, стимулюючу, контрольну та каральну.

Регулююча функція правової охорони земель полягає у встановленні правил раціонального використання земельних ресурсів.

Стимулююча функція правової охорони земель виявляється в запровадженні економічних стимулів раціонального використання та охорони земельних ресурсів.

Контрольна функція правової охорони земель полягає у здійсненні відповідними органами державної влади та місцевого самоврядування державного контролю за використанням і охороною земель.

Каральна функція правової охорони земель проявляється у встановленні санкцій за порушення правил раціонального використання й охорони земель та їх застосуванні до порушників земельного законодавства.

Система економічних регуляторів земельних взаємин в умовах переходу до ринкових відносин включає:

- земельний податок;
- орендну плату за землю;
- ринкову ціну землі;
- заставну ціну землі;
- компенсаційні платежі при вилученні земель;
- компенсаційні виплати при консервації земель;
- платежі за підвищення якості землі;

- штрафні платежі за екологічну шкоду;
- податкове оподаткування при цивільному земельному обороті;
- плату за право оренди та ін.

Економічний механізм регулювання земельних відносин повинен відповідати таким вимогам:

- забезпечення рівних стартових можливостей для здійснення відтворювального процесу задля всіх суб'єктів земельних відносин;
- використання земельної ренти як підстави формування системи економічних регуляторів, взаємодія рентних регуляторів з іншими економічними важелями (цінами, позичковим відсотком, прибутковим податком тощо);
- враховувати інтереси і рівноправність різних соціальних груп населення для реалізації прав земельної власності і різної форми землекористування;
- стимулювання раціонального розміщення й спеціалізації сільськогосподарського виробництва;
- посилення екологічного захисту земельних угідь.

Також слід мати на увазі, що на підставі показників нормативної оцінки земель можна визначити рентний дохід із земельної ділянки певного цільового призначення, а не дохід взагалі. Для переходу від рентного доходу до загального слід скористатися таким показником, як норма рентабельності, а саме – припущенням про те, що затрати на отримання певного доходу (економічного ефекту) компенсуються цим доходом із певним перевищенням, яке і являє собою ренту. Тобто відповідно до коефіцієнта норми рентабельності (відношення доходу до затрат) у 1,35, який застосовується при нормативних розрахунках, загальний дохід із земельної ділянки може бути визначений за формулою:

$$D = R_d / 0,35,$$

де D – загальний дохід від використання земель, грн./га;

R_d – рентний дохід від використання земель, грн./га.

Понаднормативний середньорічний дохід внаслідок фактичного використання земельної ділянки, яке не відповідає її цільовому призначенню, характеризує перевищення середньорічного доходу внаслідок фактичного функціонального використання земельних ділянок над тим, який відповідає їх використанню за цільовим призначенням.

Функціональне використання земельних ділянок – це параметри екологічних і соціально-економічних функцій земельних ділянок відповідно до їх цільового призначення, що визначаються певним складом земельних угідь та видами економічної діяльності згідно з даними кількісного обліку земель у складі державного земельного кадастру, який ведеться відповідно до наказу Державного комітету статистики України від 05.11.98 №377 «Про затвердження форм державної статистичної звітності з земельних ресурсів та Інструкції з заповнення державної статистичної звітності з кількісного обліку земель (форми №№6-зем, 6а-зем, 6б-зем, 2-зем)» (zareєстрований у Міністерстві юстиції України 14.12.98 за №788/3228).

Фактичне функціональне використання земельних ділянок з метою його однозначної діагностики при перевірці дотримання вимог земельного законодавства доцільно здійснювати за такими напрямками:

- 1) виробництво сільськогосподарської продукції (посіви сільськогосподарських культур, включаючи посіви багаторічних трав, а також чисті пари, парники і теплиці, багаторічні насадження);
- 2) поточне будівництво, проведення геологорозвідувальних, пошукових та інших робіт;
- 3) забудова об'єктами промисловості, дорогами;
- 4) забудова житловими будинками, гуртожитками, комерційними та торговельними об'єктами, спортивними спорудами, кемпінгами, турбазами, пансіонатами, будинками для відпочинку, садовими та дачними будинками з господарськими будівлями і дворами;
- 5) відкриті розробки, кар'єри, шахти та відповідні споруди;
- 6) звалища сміття всіх видів.

Зазначені напрями функціонального використання земельних ділянок або їх частин можуть бути чітко кваліфіковані державними інспекторами з контролю за використанням та охороною земель у природі (на місцевості), а також може бути встановлена їх відповідність цільовому призначенню земель, яке встановлене на підставі відповідних рішень органів державної влади та місцевого самоврядування.

Розрахунок понаднормативного середньорічного доходу внаслідок фактичного функціонального використання земельних ділянок, яке не відповідає її цільовому призначенню, розраховується як різниця між розрахунковим середньорічним доходом від фактичного функціонального використання земель та нормативним середньорічним доходом від використання земель даної категорії за основним цільовим призначенням.

Фактично розрахунок здійснюється за формулою:

$$P_{CD_{CB}} = H_{CD_{CB}} - H_{CD_{CB}},$$

де $P_{CD_{CB}}$ – понаднормативний середньорічний дохід внаслідок фактичного функціонального використання земельних ділянок, яке не відповідає її цільовому призначенню, грн./га;

$H_{CD_{CB}}$ – нормативний середньорічний дохід від фактичного функціонального використання земельних ділянок, яке не відповідає її цільовому призначенню, грн./га;

$H_{CD_{CB}}$ – нормативний середньорічний дохід від цільового використання земель, грн./га.

Певною методологічною проблемою за такого підходу є розрахунок понаднормативного середньорічного доходу внаслідок фактичного використання земельних ділянок для сільськогосподарських потреб, адже розрахунковий середньорічний дохід від їх використання є меншим за нормативний середньорічний дохід із земель усіх інших категорій, а понаднормативний дохід, відповідно, повинен мати від'ємне значення. Очевидно, в даному разі слід застосувати прийом, який у діючій нормативній базі застосовується, зокрема, при оцінюванні земель лісового фонду у степових регіо-

МАКРОЕКОНОМІЧНІ АСПЕКТИ СУЧАСНОЇ ЕКОНОМІКИ

нах, де відповідна рента має від'ємне значення, а дохід прирівнюється до відомого показника – затрат на лісорозведення. Тобто в нашому випадку можна вважати за можливе прирівняти понаднормативний середньорічний дохід до відомого показника – нормативного середньорічного доходу.

Розрахунковий середньорічний дохід від забудови земель об'єктами промисловості, дорогами приймається рівним нормативному середньорічному доходу від земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

Розрахункові середньорічні доходи для інших категорій земель беруться з урахуванням коефіцієнтів Порядку нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель у межах населених пунктів), що затверджений наказом Державне агентство земельних ресурсів України (Держкомзему України), Міністерство аграрної політики та продовольства України, Міністерство будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України, Державне агентство лісових ресурсів України, Державне агентство водних ресурсів України, Національної академії аграрних наук України від 27.01.2006 №19/16/22/11/17/12, а саме:

- комерційне та інше високодохідне використання – 2,5;
- поточне будівництво, розвідування корисних копалин – 0,5;
- відкриті розробки, кар'єри, шахти та відповідні споруди – 1,2;
- полігони зі звалищами сміття – 0,65.

Понаднормативний дохід унаслідок фактичного функціонального використання земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення, під недовзголену забудову об'єктами промисловості, взяти, який при використуваному підході мав би дорівнювати нулю, доцільно прийняти на рівні половини нормативного середньорічного доходу по цій категорії.

Визначаючи понаднормативний дохід, слід також врахувати регіональні відмінності у його формуванні, адже наведені вище показники є середніми по Україні, а в окремих областях та регіонах можуть спостерігатися істотні відмінності щодо дохідності земель, порівняно із середнім по державі рівнем. Такі відмінності мають бути враховані на основі відповідного коефіцієнта (табл. 1).

Відповідно до Земельного кодексу України виділяють такі території з особливим режимом використання земель:

- охоронні зони навколо цінних природних об'єктів;

Таблиця 1. Розрахунок коефіцієнтів, які враховують регіональні відмінності у формуванні понаднормативного середньорічного доходу внаслідок фактичного функціонального використання земельних ділянок, яке не відповідає її цільовому призначенню

№	Адміністративно-територіальні утворення	Облікова площа земель (крім земель житлової та громадської забудови, тис. га	Орієнтовний нормативний середньорічний дохід (без урахування земель житлової та громадської забудови), тис. грн.	Орієнтовний нормативний середньорічний дохід (без урахування земель житлової та громадської забудови), грн./га	Відношення орієнтовного нормативного середньорічного доходу по області до середнього по Україні
1	Автономна Республіка Крим	2541,8	6905972,9	2716,96	1,26
2	Вінницька	2556,9	4990765,4	1951,89	0,90
3	Волинська	2016,7	4971674,9	2465,25	1,14
4	Дніпропетровська	3067,2	6839934,5	2230,03	1,03
5	Донецька	2521,2	6905579,8	2739,00	1,27
6	Житомирська	2891,6	6296532,0	2177,53	1,01
7	Закарпатська	1374,9	3389939,8	2465,59	1,14
8	Запорізька	2687,2	5407956,9	2012,49	0,93
9	Івано-Франківська	1587,2	4403686,3	2774,50	1,28
10	Київська	2705,1	5932685,1	2193,15	1,01
11	Кіровоградська	2396,1	4648680,8	1940,10	0,90
12	Луганська	2454,7	5438944,4	2215,73	1,02
13	Львівська	2199,6	4874531,5	2216,10	1,02
14	Миколаївська	2390,8	4399580,8	1840,21	0,85
15	Одеська	3249,1	6381475,0	1964,08	0,91
16	Полтавська	2825,0	5942269,5	2103,46	0,97
17	Рівненська	2019,4	4400116,3	2178,93	1,01
18	Сумська	2418,6	4402692,6	1820,35	0,84
19	Тернопільська	1437,7	2849319,5	1981,86	0,92
20	Харківська	3059,4	6269290,0	2049,19	0,95
21	Херсонська	2805,2	5401843,9	1925,65	0,89
22	Хмельницька	2273,7	3935535,0	1730,90	0,80
23	Черкаська	2028,4	4395002,9	2166,74	1,00
24	Чернівецька	837,7	1386442,5	1655,06	0,76
25	Чернігівська	3224,8	6052724,0	1876,93	0,87
26	м. Київ	94,6	1637047,1	17304,94	7,99
27	м. Севастополь	107,8	935052,5	8673,96	4,01
	Всього (у середньому)	59772,4	129395275,5	2164,80	1,00

- охоронні зони навколо об'єктів культурної спадщини;
- охоронні зони навколо гідрометеорологічних станцій;
- особливо цінні землі сільськогосподарського призначення;
- навколо санітарної (гірничо–санітарної) охорони на територіях лікувально–оздоровчих місцевостей і курортів;
- прибережні захисні смуги уздовж річок, навколо водойм та на островах;
- прибережні захисні смуги уздовж морів, морських заток і лиманів та на островах у внутрішніх морських водах;
- водоохоронні зони уздовж морів, навколо озер, водосховищ та інших водойм;
- охоронні зони наземних, надземних і підземних трубопроводів;
- охоронні зони уздовж повітряних і підземних кабельних ліній зв'язку, що проходять поза населеними пунктами, а також навколо випромінювальних споруд телерадіостанцій та радіорелейних ліній;

- охоронні зони уздовж повітряних і підземних кабельних ліній електропередачі;
 - захисні, охоронні та інші зони з особливими умовами користування навколо військових та інших оборонних об'єктів;
 - зони відчуження та безумовного (обов'язкового) відселення, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи;
 - зона санітарної охорони навколо об'єктів, де є підземні та відкриті джерела водопостачання, водозабірні та водоочисні споруди, водоводи, об'єкти оздоровчого призначення;
 - санітарно–захисні зони навколо об'єктів, які є джерелами виділення шкідливих речовин, запахів, підвищених рівнів шуму, вібрації, ультразвукових і електромагнітних хвиль, електронних полів, іонізуючих випромінювань тощо;
 - прикордонна смуга вздовж державного кордону України;
 - території без особливого режиму використання земель.
- Головна мета створення таких територій – це охорона і захист особливо цінних природних та інших об'єктів від нес-

Таблиця 2. Коефіцієнти, які враховують наявність обмежень (обтяжень), що визначають особливий режим використання земельної ділянки

Території з особливим режимом використання земель	Важкість шкоди, що завдається внаслідок нецільового використання земель	Експертне значення коефіцієнтів, які враховують наявність обмежень (обтяжень), що визначають особливий режим використання земельної ділянки (К _о)
Зона санітарної охорони навколо об'єктів, де є підземні та відкриті джерела водопостачання, водозабірні та водоочисні споруди, водоводи, об'єкти оздоровчого призначення	Надзвичайна шкода: є ризик погіршення джерел питного водопостачання, незворотної втрати водних об'єктів	6
Прибережні захисні смуги уздовж морів, морських заток і лиманів та на островах у внутрішніх морських водах		5
Прибережні захисні смуги уздовж річок, навколо водойм та на островах		4,5
Охоронні зони навколо об'єктів культурної спадщини	Істотна шкода: є ризик втрати цінних природних об'єктів, створюється загроза суверенітету держави	4
Навколо санітарної (гірничо–санітарної) охорони на територіях лікувально–оздоровчих місцевостей і курортів		4
Охоронні зони навколо цінних природних об'єктів		3,5
Прикордонна смуга уздовж державного кордону України		3
Особливо цінні землі сільськогосподарського призначення	Помірна шкода: є ризик втрати особливо продуктивних ґрунтів, виникнення аварій, порушення державної системи спостережень та радіаційної безпеки	2,5
Охоронні зони наземних, надземних і підземних трубопроводів		2,5
Охоронні зони навколо гідрометеорологічних станцій		2
Зони відчуження та безумовного (обов'язкового) відселення, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи		2
Водоохоронні зони уздовж морів, навколо озер, водосховищ та інших водойм		1,5
Охоронні зони уздовж повітряних і підземних кабельних ліній зв'язку, що проходять поза населеними пунктами, а також навколо випромінювальних споруд телерадіостанцій та радіорелейних ліній	Низька шкода: є ризик погіршення водних об'єктів, погіршення здоров'я людей, що регулярно перебувають на земельній ділянці, завдання шкоди національній безпеці	1,5
Охоронні зони уздовж повітряних і підземних кабельних ліній електропередачі		1,5
Захисні, охоронні та інші зони з особливими умовами користування навколо військових та інших оборонних об'єктів		1,5
Санітарно–захисні зони навколо об'єктів, які є джерелами виділення шкідливих речовин, запахів, підвищених рівнів шуму, вібрації, ультразвукових і електромагнітних хвиль, електронних полів, іонізуючих випромінювань тощо		1,5
Території без особливого режиму використання земель	Відсутність особливої шкоди	1

приятливих антропогенних впливів або, навпаки, захист навколишніх земель від об'єктів, які спричиняють несприятливий вплив на довкілля.

Коефіцієнти, які враховують наявність обмежень (обтяжень), що визначають особливий режим використання земельної ділянки (K_o), доцільно брати на основі експертної оцінки важкості шкоди, що завдається внаслідок нецільового використання земель (табл. 2).

Таким чином, розмір шкоди, заподіяної внаслідок використання земельної ділянки не за цільовим призначенням, визначається за формулою:

$$Ш_{НВ} = S_{НВ} \times 0,33 \times (НСД_{ЦВ} + ПСД_{НВ} \times K_p) \times K_{op} \times K_i,$$

де $Ш_{НВ}$ – розмір шкоди, заподіяної внаслідок використання земельної ділянки не за цільовим призначенням, грн;

$S_{НВ}$ – площа, на якій виявлено використання земельної ділянки не за цільовим призначенням, га;

0,33 – коефіцієнт, який враховує частку нормативного середньорічного доходу, що перерозподіляється через державний та місцеві бюджети.

$НСД_{ЦВ}$ – нормативний середньорічний дохід від цільового використання земель, грн./га;

$ПСД_{НВ}$ – понаднормативний середньорічний дохід унаслідок фактичного функціонального використання земельних ділянок, яке не відповідає її цільовому призначенню, грн./га;

K_p – коефіцієнт, який враховує регіональні відмінності у формуванні понаднормативного середньорічного доходу внаслідок фактичного функціонального використання земельних ділянок, яке не відповідає її цільовому призначенню;

K_{op} – коефіцієнт, який враховує наявність обмежень (обтяжень), що визначають особливий режим використання земельної ділянки;

K_i – коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель.

Висновки

Громадяни та юридичні особи несуть цивільну, адміністративну або кримінальну відповідальність відповідно до законодавства за невиконання вимог щодо використання земель за цільовим призначенням. Згідно зі статтею 56 Закону України «Про охорону земель» шкода, заподіяна внаслідок порушення законодавства України про охорону земель, підлягає відшкодуванню в повному обсязі.

Унаслідок даних правопорушень держава та територіальні громади втрачають значні кошти від ненадходження до бюджетів різних рівнів від плати за землю внаслідок її самовільного та нецільового використання, погіршення якості родючого шару ґрунту та ін.

Використання земельної ділянки не за цільовим призначенням порушує принцип цільового використання земель та призводить до збитків, що визначаються, по-перше, втраченою доходів, які особа могла б одержати при цільовому використанні земельної ділянки, та, по-друге, неправомірним

отриманням додаткового доходу внаслідок недозвального фактичного використання земельної ділянки, що не відповідає її цільовому призначенню.

Відшкодування шкоди, завданої порушенням земельного законодавства, не звільняє порушника (порушників) від необхідності відшкодування реальних збитків, тобто здійснення за власний рахунок заходів з ліквідації наслідків порушень у найкоротший строк, у тому числі знесення будівель, будинків та споруд, а також рекультивації ділянок.

При обґрунтуванні розмірів шкоди внаслідок нецільового використання земель необхідно керуватися такими принципами земельного права, як пріоритет сільськогосподарського землекористування; цільовий характер використання земель; стабільність землекористування; принцип раціонального використання земель.

Основою для визначення розміру шкоди, заподіяної внаслідок використання земельної ділянки не за цільовим призначенням, є сума відповідних втрат нормативного середньорічного доходу від цільового використання земель та понаднормативного середньорічного доходу внаслідок фактичного функціонального використання земельних ділянок, яке не відповідає їх цільовому призначенню.

Список використаних джерел

1. Будзяк В.М. Формування ринку земель сільськогосподарського призначення / В.М. Будзяк // Економіка АПК. – 2008. – №8. – С. 118–122.
2. Диптан С.А. Наукові засади механізму контролю за використанням та охороною земель / С.А. Диптан // Землеустрій і кадастр. – 2009. – №2. – С. 80–83.
3. Диптан С.А. Становлення державного контролю за використанням та охороною земель в Україні та його сучасні завдання / С.А. Диптан // Науковий вісник Національного аграрного університету. – 2008. – №128. – С. 54–59.
4. Добряк Д.С. Еколого-економічні засади реформування землекористування в ринкових умовах / Д.С. Добряк, Д.І. Бабміндра. – К.: Урожай, 2006. – 336 с.
5. Добряк Д.С. Концептуальні засади розвитку методології ресурсної грошової оцінки земельних ділянок як важливої складової чинників удосконалення ринкових земельних відносин на регіональному рівні / Д.С. Добряк, В.М. Вітвицька // Землеустрій і кадастр. – 2009. – №1. – С. 41–51.
6. Земельний кодекс України від 25.10.2001, №2768-III // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – №3–4. – Ст. 27.
7. Кодекс України про адміністративні правопорушення від 07.12.84 №8073-X // Відомості Верховної Ради України. – 1984. – №51. – Ст. 1122.
8. Леонець В.О. Сучасні проблеми землевпорядкування та охорони земель // Землевпорядний вісник. – 2001. – №1. – С. 41–45.
9. Мартин А.Г. Сучасна класифікація земельних ділянок за цільовим призначенням / А.Г. Мартин // Землеустрій і кадастр. – 2008. – №2. – С. 12–36.

10. Мартин А.Г. Сучасні проблеми класифікації та встановлення цільового призначення земельних ділянок / А.Г. Мартин // Землепорядний вісник. – 2007. – №6. – С. 28–34.

11. Про затвердження форм державного акта на право власності на земельну ділянку та державного акта на право постійного кори-

стування земельною ділянкою: Постанова Кабінету Міністрів України від 02.04.2002, №449 // Офіційний вісник України. – 2002. – №14. – Ст. 753.

12. Про охорону земель: Закон України від 19.06.2003, №963-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – №29. – Ст. 1431.

В.К. ХЛІВНИЙ,

к.е.н., доцент, Київський національний економічний університет ім. Вадима Гетьмана

Франчайзинг в економічному розвитку України

У статті розглянуто динаміку розвитку франчайзингу в Україні, умови придбання та використання франшиз, що пропонуються вітчизняними та іноземними франчайзерами, динаміку вартості входження у вітчизняні франчайзингові мережі, визначені фактори, що перешкоджають розвитку франчайзингу в Україні, та запропоновано узаконити у статистичних органах участь франчайзингових взаємовідносин вітчизняних суб'єктів господарювання.

Ключові слова: франчайзинг, франчайзі, асоціація франчайзингу, торговельна марка, франчайзингова ви-нагорода, франчайзингова мережа.

В статье рассмотрена динамика развития франчайзинга в Украине, условия приобретения и использования франшиз, которые предлагаются отечественными и иностранными франчайзерами, динамика стоимости вхождения в отечественные франчайзинговые сети, определены факторы, препятствующие развитию франчайзинга в Украине, и предложено узаконить в статистических органах участие франчайзинговых взаимоотношений отечественных субъектов хозяйствования.

Ключевые слова: франчайзинг, франчайзи, ассоциация франчайзинга, торговая марка, франчайзинговое вознаграждение, франчайзинговая сеть.

The article reveals the dynamics of franchising in Ukraine, the conditions of purchasing and using of deductibles offered by domestic and foreign franchisees, dynamics of entrance into the national franchise network, the factors that prevent the development of the franchising in Ukraine. The franchise relationships of domestic business entities were proposed to legalize in statistical agencies.

Keywords: franchise, franchisee, Franchising Association, trademark, franchise fee, franchise network.

Постановка проблеми. У вітчизняній економіці франчайзинг є порівняно новим явищем. Перший франчайзинговий договір в Україні був підписаний у 1994 році [1]. За даними Асоціації франчайзингу України, франчайзингова форма організації підприємницької діяльності останнім часом набуває значного поширення серед вітчизняних суб'єктів господарювання.

Аналіз досліджень та публікацій з проблеми. Розвиток франчайзингових відносин в Україні крім Асоціації франчайзингу відстежують також Міністерство економіки України, Українська біржа інтелектуальної власності та інші організації, в тому числі і різні юридичні особи. Так, за даними Української біржі інтелектуальної власності, зростання франчайзингових підприємств характеризувалося такою динамікою. Якщо у 2000 році в Україні функціонувало близько 400 франчайзингових підприємств, то вже на середині 2005 року їх було 550, а на початок 2012 року в Україні вже нараховувалося 2380 таких підприємств [2].

Мета статті – розглянути динаміку розвитку франчайзингу в Україні, умови придбання та використання франшиз, що пропонуються вітчизняними та іноземними франчайзерами, динаміку вартості входження у вітчизняні франчайзингові мережі, визначити фактори, що перешкоджають розвитку франчайзингу в Україні, та запропонувати узаконити у статистичних органах участь франчайзингових взаємовідносин вітчизняних суб'єктів господарювання.

Виклад основного матеріалу. Слід підкреслити, що висенаведені дані щодо розвитку франчайзингу в Україні є наближені оцінки експертів вказаних організацій, тому що вітчизняні суб'єкти господарювання не надають статистичним органам інформацію про участь у франчайзингових взаємовідносинах. Очевидно, що достовірні статистичні дані щодо розвитку франчайзингу можуть бути отримані в разі законодавчого закріплення за сторонами франчайзингових взаємовідносин обов'язку реєструвати договори франчайзингу в органах державної реєстрації.

Незважаючи на відсутність повної достовірності інформації щодо розвитку франчайзингу в Україні, стійка тенденція поширення відносин франчайзингу серед суб'єктів вітчизняного бізнесу є очевидною. Розвиток окремих вітчизняних мереж підприємств в Україні характеризує табл. 1.

Як видно з наведених даних у табл. 1, найпоширенішою за сферою діяльності в умовах франчайзингу є надання послуг та громадське харчування.

Дослідження умов придбання та використання франшиз, що пропонуються до продажу в Україні вітчизняними та іно-