

ЗЕМЕЛЬНІ ПРАВО- ВІДНОСИНИ: НОВЕЛИ ЗАКОНОДАВСТВА ТА ЇХ ПЕРСПЕКТИВИ

Інститут громадянського суспільства

Творчий центр Каунтерпарт

Комітет виборців України

Київ — 2005

ББК 67.9(4УКР)307
3-51

3-51 **Земельні правовідносини: новели законодавства та їх перспективи** /Авт.-упоряд.: Артеменко В.П., Врублевський О.С. — К.: [Ін-т громадян. сусп. ва: ТОВ «ІКЦ „Леста“»], 2005, — 56 с. — (Знайте свої права і вмійте їх захищати). — Бібліогр. с. 52.

ISBN 966-8312-15-5

Брошура розрахована на широке коло читачів — жителів сіл та селищ, передусім, власників земельних ділянок, а також практикуючих юристів та усіх тих, хто цікавиться питаннями чинного та перспективного земельного законодавства.

ББК 67.9(4УКР)307+67.307

Це видання здійснено в межах партнерського проекту „Знайте свої права і вмійте їх захищати: полегшення доступу сільського населення до правових механізмів захисту своїх прав (коротка назва „Земля і право“), який реалізується Інститутом громадянського суспільства, Творчим центром Каунтерпарт та Комітетом виборців України.

Це видання підготовлено і видано за фінансової підтримки Європейського Співтовариства.

Погляди, викладені тут, належать виконавцям проекту і не можуть ні за яких обставин вважатися такими, що виражають офіційну точку зору Європейської Комісії.

Ця інформація та розробки є вільними для копіювання, перевидання та поширення по всій території України усіма способами, якщо вони здійснюються безплатно для кінцевого споживача та якщо при таких копіюванні, перевиданні та поширенні є обов'язкове посилання на автора і суб'єкта майнового права на цю інформацію та розробки.

ISBN 966-8312-15-5

© Інститут громадянського суспільства
© Творчий центр Каунтерпарт
© Комітет виборців України
© «ІКЦ „Леста“» (макет)

ВСТУП

Про необхідність становлення та розвитку ринку землі в Україні суспільство та нова влада говорять дуже і дуже обережно, відкладаючи розгляд цього питання не один раз. Ця тема є важливою як для окремих громадян, переважно сільських мешканців, так і для всього суспільства. Адже словосполучення «ринок землі» потенційно містить в собі як перспективу процвітання, так і перспективу втрати останньої надії на цивілізований рівень життя для дуже великої кількості українців. І це добре розуміють українці після багатьох років приватизації по-українськи...

Удосконалення правового регулювання земельних відносин є одним з першочергових завдань реформування аграрного сектора економіки в цілому. Наявні у чинному Земельному кодексі України новели частково вирішили це питання, однак одні з них не можуть бути задіяні через відсутність певних нормативно визначених механізмів їх реалізації, інші — не використовуються через незнання їх особливостей.

На нашу думку, висвітлення у цій брошурі низки актуальних питань та аналіз відповідних законопроектів дасть можливість зорієнтувати, насамперед, читачів — мешканців сіл та селищ щодо перспективи та реальних можливостей створення ринку землі в Україні, особливостей новел земельного законодавства. Крім цього, брошура допоможе ознайомитися з ідеями, підходами, принципами та основними нормами, які запропонували автори законопроектів та які найближчим часом можуть стати нормами відповідних законів. До цього треба бути готовими всім. Інакше, нерозуміння нових інститутів земельного законодавства та правових інструментів функціонування ринку землі в Україні може перетворитися у велику проблему для великої кількості українців.

*З повагою,
команда проекту «Земля і право»*

НОВЕЛИ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА

Які новели привніс у земельне законодавство прийнятий Земельний кодекс України?

По-перше, Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. (далі – ЗКУ) є доленосним законом, який має не тільки правове, а й політичне та соціально-економічне значення. Зокрема, ЗКУ закріплені та деталізовані дві, притаманні ринковій економіці, форми власності на землю, а саме публічна (суспільна) власність, яка охоплює державну і комунальну власність, та приватна власність, яка охоплює власність громадян і власність юридичних осіб. Саме такий підхід до структури форм земельної власності реалізований в Конституції України. Зокрема, у ст. 14 Основного закону закріплено, що право власності на землю набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою, а ст. 142 встановлено, що земля може знаходитись і у власності територіальних громад сіл, селищ, міст і районів у містах. ЗКУ ці форми земельної власності не тільки проголошує, а й деталізує та визначає їх правовий механізм регулювання земельних відносин. Саме положення про право власності на землю свідчать, що перехідний період від виключної власності держави на землю до плюралізму форм земельної власності в нашій країні успішно завершений.

По-друге, з прийняттям ЗКУ підведено ризик під існуванням останнього правового релікта колгоспно-радгоспної системи сільськогосподарського виробництва – колективної власності на сільськогосподарські землі. Право колективної власності на землю, яке припинило існування «де-факто» після проведеної у 2000 р. реорганізації носіїв цього права – колективних сільськогосподарських підприємств – у господарські формування ринкового типу (ТОВ, приватні підприємства, фермерські господарства тощо), остаточно (де-юре) «зникли» з нашого земельного законодавства 01.01.2002 р., коли новий ЗКУ вступив в дію. Юридичні залишки цього виду права власності у вигляді права на земельні частки (паї) містяться не в основній частині ЗКУ, а в перехідних, тобто тимчасових, його положеннях. Перехідні положення ЗКУ покликані забезпечити реалізацію протягом найближчих років прав власників земельних часток (паїв) на виділення їх у натурі у вигляді земельних ділянок та отримання державних актів на право власності на земельні ділянки.

По-третє, новий ЗКУ дозволяє вітчизняним підприємцям, в тому числі фермерам, набувати у власність таку кількість землі, яку вони вважатимуть доцільною з точки зору планів їх виробничої діяльності. Разом з тим, Перехідними положеннями ЗКУ це право суб'єктів підприємницької діяльності до 01.01.2015 р. обмежене можливістю набуття у власність земельної ділянки площею не більше 100 га.

По-четверте, новий ЗКУ з деякими обмеженнями легалізує земельний ринок, тобто перехід прав на землю від однієї особи до іншої на підставі цивільно-правових угод (купівлі-продажу, міни, дарування тощо). При цьому, Кодексом встановлені цивілізовані засади функціонування земельного ринку, які мають бути деталізовані в Законі України «Про ринковий обіг земельних ділянок».

По-п'яте, ЗКУ передбачає надійні гарантії прав власників земельних ділянок та механізм захисту цих прав у випадку їх порушення будь-ким — громадянами, юридичними особами, органами державної влади чи місцевого самоврядування. Зокрема, земельні ділянки, які перебувають у приватній власності, можуть бути викуплені у їх власників лише для суспільних потреб, перелік яких є обмеженим і чітко визначеним в законі, а не для так званих «державних та громадських потреб», які, як не дивно, включали і приватні потреби громадян та юридичних осіб.

По-шосте, новий ЗКУ закріпив пріоритет приватного сектора у сфері сільськогосподарського виробництва. Це означає, що переважна більшість земель, призначених для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, підлягає приватизації. У державній та комунальній власності будуть перебувати лише землі, за допомогою яких держава може впливати на розвиток науково-технічного прогресу у сільському господарстві та підготовку кадрів для цієї галузі економіки (землі племінних господарств, науково-дослідних установ, сільськогосподарських навчальних закладів тощо).

Врешті-решт, новий ЗКУ захищає інтереси вітчизняного сільськогосподарського товаровиробника. Право на придбання у приватну власність земельних ділянок сільськогосподарського призначення мають лише громадяни України та українські юридичні особи. Іноземні громадяни, особи без громадянства та зареєстровані в інших країнах юридичні особи такого права позбавлені.

Також чинний ЗКУ містить у собі низку таких нових інститутів, як сервітут, іпотека, добросусідство тощо, та інші положення, які сприятимуть розвитку фермерства у нашій країні як прогресивної форми господарювання на селі.

Чим була викликана необхідність закріплення чинним земельним законодавством вище перерахованих інститутів?

Перш за все, така необхідність була продиктована часом. Чинне на той момент земельне законодавство не дозволяло вступати у значну частину прогресивних форм земельних правовідносин, які вже давно використовуються іншими європейськими державами, а також гальмувало процес відродження українського села.

Які позитивні наслідки слід очікувати землевласникам (землекористувачам) від поширення практики застосування новел вітчизняного земельного законодавства?

Слід не очікувати, а з'ясовувати правову природу новел чинного ЗКУ та вступати у відповідні правовідносини. Як кажуть в народі: «Під лежачий камінь вода не тече».

Яким чином землевласник (землекористувач) може більш повно з'ясувати особливості новел земельного законодавства?

Землевласнику (землекористувачеві) варто дізнатися чи функціонують в його районі (скоріш за все в області) центри (пункти), які надають громадянам безкоштовні консультації з питань земельного законодавства. У разі наявності таких центрів (пунктів) — звернутися за консультацією до фахівців та з'ясувати всі питання, що цікавлять. Зазначимо, що на сьогоднішній день в Україні реалізується низка проектів, головним завданням яких є надання безкоштовної юридичної допомоги, передусім, мешканцям сіл та селищ.

ІПОТЕКА

Що таке іпотека?

Іпотека — один із видів застави нерухомого майна, з метою забезпечення виконання зобов'язання боржника перед кредитором за допомогою нерухомого майна, яке залишається у володінні і користуванні іпотекодавця. При цьому іпотекодержатель має перед іншими кредиторами цього боржника пріоритетне право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно у порядку, встановленому законом.

Хто такий іпотекодавець?

Іпотекодавець — особа, яка передає в іпотеку нерухоме майно для забезпечення виконання власного зобов'язання або зобов'язання іншої особи перед іпотекодержателем. Іпотекодавцем може бути боржник або майновий поручитель.

Хто такий іпотекодержатель?

Іпотекодержателем є кредитор за основним зобов'язанням.

Чи передбаченні чинним законодавством особливості щодо іпотеки земельних ділянок?

Так, передбачені. Відповідно до ст. 15 Закону України «Про іпотеку» іпотека земельних ділянок сільськогосподарського призначення здійснюється

відповідно до умов, визначених законом. Поруч з цим, заборони та обмеження щодо відчуження і цільового використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення, встановлені ЗКУ, є чинними при їх іпотечі. Це означає, що до скасування мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення (до 01.01.2007 р.), такі землі не можуть передаватися в іпотеку, тобто не можуть бути її предметом.

Реалізація переданих в іпотеку земельних ділянок сільськогосподарського призначення при зверненні стягнення на предмет іпотеки здійснюється на прилюдних торгах. Покупцями земельних ділянок сільськогосподарського призначення можуть бути особи, визначені ЗКУ.

Які заходи з боку держави були вжиті щодо запровадження іпотечних механізмів у сільському господарстві?

Про запровадження у сільському господарстві України іпотечних механізмів вже тривалий час ведеться багато розмов. Ще більші надії покладаються на іпотеку як механізм довгострокового кредитування сільського господарства під заставу нерухомості.

Запровадження іпотеки часто розглядається як необхідна умова розвитку ринкових відносин в економіці в цілому та у сільському господарстві, зокрема. Для її формування та забезпечення функціонування вживаються заходи щодо створення правових, економічних та інституційних передумов.

Зокрема, в «Основних напрямках земельної реформи в Україні на 2001 – 2005 роки», схвалених Указом Президента України від 30.05.2001 р. №372, зазначається, що досі в країні не сформовано механізмів вільного обігу земельних ділянок та не розв'язано проблеми іпотечного кредитування. У зв'язку з цим, серед основних напрямів державної політики у сфері регулювання земельних відносин визначено й розвиток кредитування під заставу землі, у тому числі іпотечного кредитування.

У цьому документі йдеться про те, що з метою використання потенціалу застави землі у процесі реалізації Основних напрямів забезпечуватиметься:

- розробка механізму, який гарантуватиме іпотечному заставодаержателю в разі невиконання забезпеченого іпотекою зобов'язання одержання задоволення з вартості заставленої земельної ділянки;
- розробка заходів щодо захисту прав заставодавців;
- використання іпотеки для забезпечення зобов'язань за договорами купівлі-продажу земельних ділянок;
- проведення експериментів з кредитування під заставу землі;
- підготовка та перепідготовка спеціалістів з іпотечного кредитування;
- удосконалення нормативно-правової бази іпотеки землі.

На сьогодні чинним законодавством лише визначено основні засади іпотеки земель сільськогосподарського призначення, а механізми кредитування

під заставу таких земель поки що відсутні. Розпорядженнями Кабінету Міністрів України від 13 вересня 2001 р. № 437-р «Про заходи щодо реалізації Концепції державної регіональної політики» та від 26 вересня 2001 р. №446-р «Про затвердження заходів щодо реалізації Основних напрямів земельної реформи в Україні на 2001-2005 роки», окрім іншого, передбачено розробити необхідну нормативно-правову базу з метою врегулювання питань застави земельних ділянок.

Як питання предмету іпотеки та відносин заставодавця і заставодержателя регулюються чинним законодавством?

Чинний Цивільний кодекс України (далі — ЦКУ) розглядає іпотеку як один із видів застави, спеціальні правила щодо якої можуть встановлюватися законом. Відповідно до ЦКУ іпотека — це зареєстрована застава нерухомого або рухомого майна, що залишається у володінні заставодавця. Зважаючи на важливість такого документу як Цивільний кодекс, слід звернути увагу на два моменти: можливість встановлення спеціальних правил для іпотеки та необхідність реєстрації іпотеки.

Закон України «Про іпотеку» визначає нерухоме майно (нерухомість) як земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці і невід'ємно пов'язані з нею, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. Також режим нерухомого майна поширюється на повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти.

Відповідно до ст. 5 Закону України «Про іпотеку» предметом іпотеки можуть бути один або декілька об'єктів нерухомого майна за таких умов:

- нерухоме майно належить іпотекодавцю на праві власності або на праві користування, якщо іпотекодавцем є державне або комунальне підприємство, установа чи організація;
- нерухоме майно може бути відчужене іпотекодавцем і на нього відповідно до законодавства може бути звернене стягнення;
- нерухоме майно зареєстроване у встановленому законом порядку як окремий виділений у натурі об'єкт права власності, якщо інше не встановлено законом.

У разі передачі в іпотеку будівлі (споруди) іпотека також поширюється на належну іпотекодавцю на праві власності земельну ділянку або її частину, на якій розташована відповідна будівля (споруда) і яка необхідна для використання цієї будівлі (споруди) за цільовим призначенням. Якщо ця земельна ділянка належить іншій особі і була передана іпотекодавцю в оренду (користування), після звернення стягнення на предмет іпотеки його новий власник набуває права і обов'язки іпотекодавця за правочином, яким встановлено умови оренди (користування).

У разі передачі в іпотеку земельної ділянки іпотека також поширюється на розташовані на ній будівлі (споруди) та об'єкти незавершеного будівництва, які належать іпотекодавцю на праві власності.

Після звернення стягнення на передану в іпотеку земельну ділянку, на якій розташовані будівлі (споруди), що належать іншій ніж іпотекодавець особі, новий власник цієї земельної ділянки зобов'язаний забезпечити власнику зазначених будівель (споруд) ті ж умови оренди (користування) земельною ділянкою, що надавалися іпотекодавцем.

Які існують законодавчі заборони щодо передачі в іпотеку земель сільськогосподарського призначення?

Заборони та обмеження щодо відчуження і цільового використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення, що визначені ЗКУ, поширюються й на іпотеку. Це означає, що до закінчення терміну дії заборони на продаж земель сільськогосподарського призначення (до 01.01.2007 р.), такі землі, відповідно не можуть бути предметом іпотеки.

Поруч з цим, чинним ЗКУ передбачається можливість застави земельної ділянки за таких умов:

- у заставу можуть передаватися земельні ділянки, які належать громадянам та юридичним особам на праві власності;
- земельна ділянка, яка перебуває у спільній власності, може бути передана у заставу за згодою всіх співвласників;
- передача в заставу частини земельної ділянки здійснюється після виділення її в натурі (на місцевості);
- заставодержателем земельної ділянки можуть бути лише банки, які відповідають вимогам законодавства України;
- порядок застави земельних ділянок визначається законом (ст. 133 ЗКУ).

Слід звернути увагу, що вимоги до банків-заставотримувачів земельних ділянок встановлюються виключно Законами України. Окрім того, порядок застави земельних ділянок також повинен встановлюватися законом, а порушення такого порядку є підставою для визнання таких угод недійсними. Порушені права власників земельних ділянок підлягають відновленню в порядку, встановленому теж законом.

Які банки можуть чи будуть здійснювати іпотечне кредитування?

Пунктом 6 Прикінцевих положень ЗКУ Кабінету Міністрів України було доручено створити Державний земельний (іпотечний) банк з відповідною інфраструктурою та запровадити державну реєстрацію прав на землю відповідно до статті 202 ЗКУ.

Закон України «Про банки і банківську діяльність» (07.12.2000 р.) встановлює, що банки в Україні можуть функціонувати як універсальні або як спеціалізовані. За спеціалізацією банки можуть бути ощадними, інвестиційними, іпотечними, розрахунковими (кліринговими). При цьому банк самостійно визначає напрями своєї діяльності і спеціалізацію за видами операцій. Банк набуває статусу спеціалізованого банку у разі, якщо більше 50 відсотків його активів є активами одного типу.

Регулювання та банківський нагляд здійснює Національний банк України відповідно до положень Конституції України, Законів України «Про Національний банк України», «Про банки і банківську діяльність», інших законодавчих актів та нормативно-правових актів Національного банку України. Регулювання діяльності спеціалізованих банків Національний банк України здійснює через економічні нормативи та нормативно-правове забезпечення здійснюваних цими банками операцій.

Також Закон України «Про банки і банківську діяльність» визначає державний банк як банк, сто відсотків статутного капіталу якого належать державі та встановлює низку вимог до такого банку. Державний банк засновується рішенням Кабінету Міністрів України. При цьому в законі про Державний бюджет України на відповідний рік передбачаються витрати на формування статутного капіталу державного банку. Кабінет Міністрів України зобов'язаний отримати позитивний висновок Національного банку України щодо наміру заснування державного банку.

У ст. 1 проекту Закону України «Про Земельний (іпотечний) банк» (реєстраційний номер 3566) зазначається, що Державний земельний (іпотечний) банк є спеціалізованою фінансовою установою, створеною за участю та під контролем держави для розвитку системи кредитування сільськогосподарських товаровиробників під заставу землі та іншої нерухомості. При цьому наголошується, що Державному земельному (іпотечному) банку належить монополне право на здійснення трансакцій із землями сільськогосподарського призначення, які вилучаються у випадку не повернення кредиту, наданого позичальнику під заставу землі.

Таким чином, процес формування правої бази функціонування системи іпотечного кредитування знаходиться на початковій стадії.

***В чому полягає причина підвищеної зацікавленості іпотекою?
Чому їй відводиться досить важлива роль у кредитуванні
сільськогосподарських товаровиробників?***

Сільське господарство є сферою діяльності з підвищеним рівнем ризиків: погодні умови, зміна кон'юнктури, політичні ризики тощо. Банкрутство позичальника у випадку відсутності гарантованої застави (наприклад, кредитування під майбутній урожай) веде до гарантованих втрат кредитора.

Окрім того, кредитор, знаючи про відсутність в Україні більш-менш відпрацьованої системи прогнозування урожаю та цін на сільськогосподарську продукцію, моніторингу та прогнозування кон'юнктури на зовнішніх ринках, наляканий втручанням влади, переважно місцевої, у процес руху сільськогосподарської продукції, буде дуже обережним при прийнятті рішення про надання кредиту. При невисокому рівні довіри до позичальника кредитор або не надасть кредит, або позичковий відсоток буде високим, або ж сума кредиту буде незначною.

Якщо ж заставою виступає земля, то ризики можливих втрат повністю чи частково (знищено стихією лише частину врожаю) переносяться з кредитора (заставоутримувача) на позичальника (заставаодавця). Використання землі як предмету застави суттєво підвищує ймовірність отримання кредиту, сприяє збільшенню суми кредиту та зменшенню банківських відсотків.

Чим пояснюються вищенаведені обставини?

Вони пояснюються, насамперед, специфічністю землі як товару, який неможливо викрасти чи приховати, складно пошкодити і, а це чи не найголовніше, цей товар має практично стабільну вартість. Звичайно, коливання на ринку землі завжди існують, однак відхилення, як правило, є невеликими.

У сільському господарстві земля виступає основним засобом виробництва, із втратою якого є неможливою подальша діяльність у цій сфері. Перебуваючи ж у заставі та залишаючись власністю позичальника, земля приносить йому користь. Тому заставаодавець буде докладати максимум зусиль для уникнення власного банкрутства, в результаті якого предмет іпотеки — земля стане власністю кредитора.

Отже, земля як гарантована застава є суттєвим чинником, який впливає на прийняття рішення кредитора про надання кредиту сільськогосподарським товаровиробникам. Однак, відкинувши як умову правову незабезпеченість на сучасному етапі системи іпотечного кредитування (про це йшлося вище), звернемо увагу на обмеження, встановлені пунктом 15 Перехідних положень нового Земельного кодексу України, які, фактично, унеможливають використання земель сільськогосподарського призначення як предмет іпотеки до 1 січня 2007 р., оскільки «громадяни та юридичні особи, які мають у власності земельні ділянки для ведення селянського (фермерського) господарства та іншого товарного сільськогосподарського виробництва, а також громадяни України — власники земельних часток (паїв) не вправі до 1 січня 2007 р. продавати або іншим способом відчужувати належні їм земельні ділянки та земельні частки (паї), крім передачі їх у спадщину та при вилученні земель для суспільних потреб».

ДЕЯКІ ПРАВОВІ АСПЕКТИ ДОБРОСУСІДСТВА

Що таке добросусідство?

Добросусідство — це частка правовідносин між власниками (користувачами) земельних ділянок, врегульованих Главою 17 чинного ЗКУ.

Варто знати, що громадяни України, набуваючи право власності чи право користування земельною ділянкою, несуть низку обов'язків власників (землекористувачів). До таких обов'язків чинний ЗКУ відносить обов'язок дотримання власниками земельних ділянок і землекористувачами правил добросусідства (пп. «г» та «е» ч.1 ст. 91, п. «е» ч.1 ст. 96). Відповідно до Законів України «Про особисте селянське господарство» (15.05.2003 р.) та «Про фермерське господарство» (19.06.2003 р.) дотримання правил добросусідства є обов'язками членів особистого селянського господарства, фермерського господарства.

Однак далеко не кожен землевласник (землекористувач) точно знає, які дії слід здійснювати (чи утриматися від їх здійснення) задля цього обов'язку. Як результат, між власниками (користувачами) сусідніх (суміжних) земельних ділянок виникають спори, вирішення яких може зайняти декілька років, і які створюють напруженість у відносинах між сусідами.

Яким чином має здійснюватися використання суміжних зелених насаджень?

Відповідно до ст. 103 ЗКУ власники та землекористувачі земельних ділянок мають обирати такі способи використання земельних ділянок відповідно до їхнього цільового призначення, за яких власникам і землекористувачам сусідніх земельних ділянок завдається найменше незручностей і які не перешкоджають їм використовувати земельні ділянки за цільовим призначенням.

Такі незручності, зокрема, можуть створювати зелені насадження, які ростуть на сусідній земельній ділянці або ж на межі земельних ділянок (затіняють ділянку, заважають вирощуванню рослин тощо). За таких обставин, чинний ЗКУ передбачає можливість потерпілій стороні захистити свої законні інтереси. Однак нерідко власники (землекористувачі) вдаються до самовільного знищення зелених насаджень, які їм заважають, не цікавячись правовими наслідками цих дій.

Стаття 105 ЗКУ передбачає право власників та землекористувачів земельних ділянок відрізати корені та гілки дерев і кущів, які проникають з сусідньої земельної ділянки, у випадку, якщо таке проникнення є перепорою для використання земельної ділянки за цільовим призначенням (цільове призначення земельної ділянки вказується в державному акті на право власності на земельну ділянку або в договорі оренди земельної ділянки). У той же час положення ЗКУ не дають права власникам (землекористувачам) на знищення чи іншого роду пошкодження зелених насаджень, які проникають з

сусідньої ділянки, під загрозою відповідальності. Особа, винна у самовільному знищенні чи пошкодженні зелених насаджень, що розміщені на території суміжної приватної земельної ділянки, несе цивільну відповідальність у вигляді відшкодування в повному обсязі шкоди, завданої майну іншої особи (ст. 116 ЦКУ). Особа, винна у знищенні чи пошкодженні зелених насаджень, розміщених на суміжній земельній ділянці державної чи комунальної власності, несе адміністративну відповідальність, передбачену ст. 153 Кодексу України про адміністративні правопорушення («Знищення або пошкодження зелених насаджень або інших об'єктів озеленення населених пунктів»), а також зобов'язана відшкодувати в грошовому еквіваленті заподіяну шкоду за нормами для обчислення розміру шкоди, заподіяної внаслідок знищення або пошкодження дерев і чагарників (Постанова Кабінету Міністрів України «Про такси для обчислення розміру шкоди, заподіяної зеленим насадженням у межах міст та інших населених пунктів» від 08.04.1999 р. №559). Такими зеленими насадженнями є: зелені насадження загального користування — парки, сквери, бульвари, лісопарки та інші; обмеженого користування — насадження на території громадських будівель, шкіл, дитячих закладів, закладів охорони здоров'я, промислових підприємств та інші; спеціального призначення — насадження вздовж вулиць, у санітарно-захисних зонах, на території кладовищ, лісомеліоративні насадження; придорожні насадження та інші (пункт 1.4 Правил утримання зелених насаджень міст та інших населених пунктів України, затверджених наказом Державного комітету України по житлово-комунальному господарству від 29.07.1994 р. № 70). В цьому випадку знесення та пересадка дерев, чагарників може здійснюватися лише в разі наявності спеціального дозволу (ордера), який видається на підставі обстеження зелених насаджень, і рішення місцевого органу державної виконавчої влади (пункт 4.6 Правил утримання зелених насаджень міст та інших населених пунктів України).

Може виникнути ситуація, коли є потреба у знесенні дерев, розміщених на межі сусідніх земельних ділянок. Відповідно до ст. 109 ЗКУ, такі дерева, а також плоди цих дерев належать власникам сусідніх ділянок у рівних частинах і кожен з сусідів має право вимагати ліквідувати такі дерева (крім випадку, якщо вони служать межовими знаками і не можуть бути замінені іншими межовими знаками). Витрати на ліквідацію цих дерев покладаються на сусідів у рівних частинах (крім випадку, коли один із сусідів відмовляється від своїх прав на дерева).

Як вирішуються питання добросусідства щодо спільної межі та межових знаків?

Межові спори між сусідами досить поширені і складні у вирішенні. Особливо це стосується випадків, коли особи ще не оформили чи неналеж-

ним чином оформили свої права на земельну ділянку (фактичне землекористування).

Відповідно до ст. 125 ЗКУ починати використання земельної ділянки до одержання документа, що посвідчує право на неї, і встановлення її меж у натурі (на місцевості) забороняється. Йдеться про встановлення меж земельної ділянки конкретного розміру, яка в передбаченому законодавством порядку була передана особі у власність (користування) і право на яку підтверджується правовстановлюючим документом (відповідно до статті 126 ЗКУ такими документами, зокрема, є державний акт на право власності на земельну ділянку, договір оренди земельної ділянки). Слід зауважити, що статтею 11 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» (05.06.2003 р.) передбачено особливості встановлення меж земельних ділянок у натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв). Так, земельні ділянки, які будуть використовуватися їхніми власниками самостійно, закріплюються межовими знаками встановленого зразка кожна окремо. Земельні ділянки, які їхні власники або інші особи будуть використовувати єдиним масивом, закріплюються межовими знаками встановленого зразка лише по периметру єдиного масиву.

В кожному з випадків отримання правовстановлюючого документа і встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) передбачено в інтересах землевласника (землекористувача) з метою попередження спорів щодо встановлення спільної межі чи меж з іншими власниками (землекористувачами). Спори, як правило, не виникають, коли сусіди мають правовстановлюючі документи на свої земельні ділянки та встановлені в натурі межі і, таким чином, можуть підтвердити свої права на спірну частину земельної ділянки. У випадку ж відсутності в особи документа, що посвідчує її право на земельну ділянку, встановлених меж (при фактичному користуванні) особа, в разі виникнення спору із сусідом щодо встановлення спільної (суміжної) межі, не матиме реальної можливості захистити свої права чи інтереси навіть у судовому порядку.

У випадку ж звернення фактичного землекористувача до суду з позовом про встановлення спільної межі, усунення перешкод у користуванні земельною ділянкою, повернення незаконно захопленої земельної ділянки чи з іншими подібними питаннями, вимоги такого землекористувача не ґрунтуватимуться на законі. Адже фактичне землекористування не породжує права на земельну ділянку і не є тотожним поняттю законного землекористування. Те, що такі землекористувачі надають докази про тривале фактичне землекористування, не є підтвердженням правомірності вимог за вказаними позовами. В такому випадку особа (фактичний землекористувач) має можливість набути у встановленому законодавством порядку право власності на земельну ділянку (ст. 118, 119 ЗКУ).

Що ж передбачають правила добросусідства щодо спільних меж (між сусідніми земельними ділянками)?

Відповідно до ст. 106 ЗКУ власник земельної ділянки має право вимагати від власника сусідньої земельної ділянки сприяння встановленню твердих меж, а також відновленню межових знаків у випадках, коли вони зникли, перемістились або стали невизначеними. Встановлення меж земельної ділянки в натурі регулюється чинним законодавством. Так, відповідно до Інструкції про порядок складання, видачі, реєстрації і зберігання державних актів на право власності на земельну ділянку і право постійного користування земельною ділянкою та договорів оренди землі, затвердженої Наказом Державного комітету України по земельних ресурсах від 04.05.1999 р. № 43 (далі — Інструкція), перенесені в натуру (на місцевість) межі земельної ділянки закріплюються довгостроковими межовими знаками, які передаються на зберігання власнику земельної ділянки, про що складається відповідний акт. Акт складається у трьох примірниках, підписується власником або користувачем земельної ділянки, виконавцем робіт і представником районного (міського) відділу (управління) земельних ресурсів Держкомзему України. Один примірник обов'язково видається разом із державним актом на землю власнику земельної ділянки (пункт 1.14 Інструкції). Методичними рекомендаціями щодо порядку передачі земельної частки (паю) в натурі з земель колективної власності членам колективних сільськогосподарських підприємств і організацій, затвердженими наказом Державного комітету України по земельних ресурсах, Міністерства сільського господарства і продовольства України, Української академії аграрних наук № 47/172/48 від 04.06.1996 р. (надалі — Рекомендації), передбачено, що на кожній земельній ділянці або їх групі, в простих умовах відновлення меж при можливому їх порушенні, необхідно передбачити встановлення не менше 2 межових знаків, виготовлених з матеріалів, які тривалий час не піддаються руйнуванню. Обов'язковою умовою розміщення знаків є забезпечення неушкодження їх при виконанні польових механізованих робіт (пункт 3.4 Рекомендацій).

Відповідно до ч. 1 ст. 108 ЗКУ, коли сусідні земельні ділянки відокремлені рослинною смугою, стежкою, рівчаком, каналом, стіною, парканом або іншою спорудою, то власники цих ділянок мають право на їх спільне використання, якщо зовнішні ознаки не вказують на те, що споруда належить лише одному з сусідів. Власники сусідніх земельних ділянок можуть користуватися межовими спорудами спільно за домовленістю між ними (вважаємо, що в такому випадку, власники повинні скласти відповідний договір про порядок користування межовими спорудами, де доцільно визначити й несення витрат на утримання споруди в належному стані). До того часу, поки один із сусідів зацікавлений у подальшому існуванні спільної межової споруди, вона не може бути ліквідована або змінена без його згоди. За знищення межових знаків передбачена відповідальність (ст. 56 «Знищення межових знаків» Ко-

дексу України про адміністративні правопорушення), про що власник попереджається під час передачі знаків на зберігання (пункт 1.14 Інструкції).

Дотримання норм земельного законодавства, що регулюють питання добросусідства, важливе не лише з точки зору захисту прав та законних інтересів землевласників і землекористувачів, а й для побудови дружніх, взаємовигідних відносин між сусідами-землевласниками (землекористувачами), адже, як стверджує народна мудрість, «хороший сусід іноді ближче, ніж далекий родич».

Не менш важливим у відносинах добросусідства є встановлений чинним ЗКУ обов'язок нешкідливого використання земельних ділянок власниками землі та землекористувачами.

НАСЛІДКИ ПРИВАТИЗАЦІЇ В УКРАЇНІ ТА ЇХ ПРИЧИНИ В КОНТЕКСТІ ФОРМУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ

Які соціальні, економічні та політичні наслідки приватизації в Україні?

Цілком очевидно, що процес приватизації в Україні протягом останніх десяти років у свідомості переважної більшості громадян України справедливо асоціюється, насамперед, як антисупільне, антиукраїнське і злочинне явище, яке характеризується великою несправедливістю, непрозорістю, корумпованістю, спрямованістю виключно в інтересах кримінально-кланових структур та окремих осіб, наближених до влади. Саме таке ставлення громадян України до процесу «малої та великої приватизації» було сформовано такими реальними причинами та неспростовними фактами:

- нічим не виправданими пропорціями та масштабами поляризації суспільства за рівнем матеріальних статків;

- масовими і систематичними порушеннями відповідних законів та Конституції України найвищими посадовими особами України в процесі приватизації;

- катастрофічним падінням рівня довіри громадян України до конкретних керівників — найвищих посадових осіб інститутів державної влади, причетних до тотальних порушень законів в процесі приватизації;

- безкарністю конкретних керівників — найвищих посадових осіб органів державної влади, причетних до тотальних порушень законів в процесі приватизації;

- неймовірним занепадом, насамперед, високотехнологічної виробничої сфери економіки України та знеціненням її високоінтелектуальної ресурсної складової;

- свідомим проведенням виконавчою владою та Фондом державного майна України політики, внаслідок чого відбулося: блокування притоку в органи приватизації неноменклатурних кадрів; блокування на всіх етапах конкурент-

них способів приватизації (аукціон, комерційний конкурс); монополізація української економіки іноземним капіталом; блокування процесу організації в Україні високотехнологічного і наукоємкого виробництва необхідних конкурентноздатних українських товарів; блокування мотиваційних механізмів для реального проведення інноваційної політики та реалізації важливих і конкретних інноваційних програм; блокування процесу становлення та розвитку фондового ринку в Україні; блокування становлення і розвитку місцевого самоврядування з метою забезпечення безконтрольності процесу привласнення майна структурами та фізичними особами, наближеними до влади.

Які причини таких наслідків приватизації в Україні?

До головних причин таких наслідків приватизації в Україні необхідно віднести:

- не вирішені проблеми загальнодержавного рівня;
- помилки щодо структури та кадрово-організаційного забезпечення процесу приватизації;
- недоліки сертифікатної приватизації;
- відсутність ефективної антимонопольної політики тощо.

Які проблеми загальнодержавного рівня не були вирішені?

На законодавчому рівні та на рівні виконавчої влади системно не були визначеними, зокрема:

- ефективні механізми забезпечення прозорості процесу приватизації та доступу до нього кожного громадянина України;
- правові та економічні критерії розмежування державної власності на державну та комунальну;
- правовий механізм здійснення розмежування державної власності на державну та комунальну;
- правовий механізм взаємодії відповідних органів державної влади та місцевого самоврядування на всіх стадіях процесу приватизації щодо конкретних схем приватизації типових об'єктів;
- правовий механізм контролю процесу приватизації з боку організацій третього сектора;
- правові та економічні критерії ефективності управління об'єктами державної та комунальної власності у доприватизаційний період;
- правові та економічні критерії визначення етапів приватизації;
- пріоритети та механізми визначення послідовності приватизації об'єктів на кожному етапі;
- механізми та структури постійного контролю за динамікою економічних показників функціонування об'єктів, які підлягали приватизації та приватизованих об'єктів;

— правові механізми оперативного реагування відповідних органів державної влади та місцевого самоврядування на факти неефективного використання власності;

— правові та економічні критерії формування для приватизації конкретних переліків земельних ділянок, на яких знаходилися об'єкти державної та комунальної власності, що підлягали приватизації;

— етапи та послідовність приватизації земельних ділянок, на яких знаходилися об'єкти державної та комунальної власності, що підлягали приватизації;

— ефективні механізми проведення антимонопольної політики в процесі приватизації;

— правові схеми та механізми забезпечення своєчасного надходження в повному обсязі коштів від приватизації та їх ефективного використання.

Які помилки щодо структури та кадрово-організаційного забезпечення процесу приватизації були допущені?

Організаційне та кадрове забезпечення процесу приватизації характеризується:

а) відсутністю уніфікованої структури організаційного забезпечення типових схем приватизації об'єктів державної і комунальної власності;

б) відсутністю у посадових осіб найвищого рівня політичної волі для формування та застосування механізму надійного кадрового забезпечення процесу приватизації об'єктів державної та комунальної власності:

— *навіть на теоретичному рівні не розглядалася проблема формування кадрового корпусу органів приватизації за новим критерієм: порядність, патріотизм; здатність швидко опанувати теорію, практику і досвід впровадження нових для України економічних категорій та механізмів на правовій основі; переконаність в пріоритетності конкурентних способів приватизації (аукціон, комерційний конкурс);*

— основою кадрового забезпечення, на жаль, стали на 99% старі «комуністичні кадри» (ті — хто будували комунізм, апріорі були не здатні і не могли провести приватизацію з мінімальними матеріальними та моральними втратами для суспільства), а інших (не номенклатурних) фахівців «стара кадрова система» не допускала до процесу приватизації та витискала за свої межі всіма доступними способами.

Які недоліки мала сертифікатна приватизація?

Сертифікатна приватизація за своєю сутністю, а особливо за способами її здійснення, стала черговим елементом в ланцюгу грубих порушень конституційних прав людини.

Насамперед, слід зазначити, що *сотні тисяч громадян України з об'єктивних причин так і не змогли реалізувати своє право на одержання приватизацій-*

них цінних паперів, а тому і не змогли передати це право своїм спадкоємцям. Окрім того, біля трьох мільйонів громадян, які отримали приватизаційні майнові сертифікати, не використали їх. Фактично цим громадянам України обмежили в часі їх конституційне право на частку державного майна.

І це було зроблено до завершення процесу приватизації в Україні. Цим самим штучно і незаконно зменшено кількість учасників приватизаційного процесу з метою збільшення концентрації державної власності в руках окремих юридичних та фізичних осіб, наближених до влади.

Відновити порушене право мільйонів українців на частку державного майна можна і потрібно в процесі відчуження державних стратегічних об'єктів та державних і комунальних стратегічних ресурсів на прозорих конкурентних засадах. Повторення аналогічної несправедливості щодо права громадян на частку землі може мати непередбачувані наслідки для України.

До чого призвела відсутність ефективної антимонопольної політики?

В Україні існують незаконно створені приватні монополії в таких важливих галузях економіки як будівництво, енергетика, металургія, виробництво алкогольних напоїв, тютюнових виробів тощо. Це дуже уповільнює створення конкурентного середовища та становлення ринкових механізмів регулювання економіки. На державному рівні не вирішена проблема задіяння ефективних механізмів боротьби з монополізмом та недобросовісною конкуренцією. Про цю проблему слід пам'ятати на всіх етапах створення ринку землі в Україні.

Аналіз процесу приватизації в Україні протягом 1994–2004 років переконує в тому, що:

- без реформування старої політичної системи, створення ефективної і конкурентноздатної української економіки взагалі та створення цивілізованого ринку землі в Україні, зокрема, буде відбуватися дуже повільно та з величезними втратами українського етносу, з величезними матеріальними втратами та соціальними потрясіннями;

- українська приватизація зразка 1994–2004 років стала надійним інструментом узурпації влади кланово-олігархічними групами старої політичної системи з метою уникнення кримінальної та політичної відповідальності;

- вживання основних елементів процесу української приватизації зразка 1994–2004 років в технологію створення ринку землі в Україні призведе до втрати суверенітету України, до соціальних потрясінь.

Про це необхідно пам'ятати всім — владі, громадянам, суспільству.

ФОРМУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ УКРАЇНСЬКОГО СЕЛА

Які основні проблеми створення ринку землі в Україні?

Створення ринку землі треба розглядати в контексті «малої та великої приватизації» в Україні протягом останніх десяти років, яка у свідомості переважної більшості громадян України справедливо сприймається, насамперед, як антисуспільне, антиукраїнське і злочинне явище, що характеризується великою несправедливістю, непрозорістю, корумпованістю, спрямованістю виключно в інтересах кримінально-кланових структур та окремих осіб, наближених до влади, а також призвело до страшних пропорцій і масштабів поляризації суспільства за рівнем матеріальних статків. З такими, насамперед, психологічними установками-переконаннями більшості громадян України без відповідної підготовки розпочинати масштабний процес створення ринку землі – найбільшого національного багатства, надбання багатьох поколінь українців, просто безперспективно, небезпечно і недопустимо. Змінити такий стан речей дуже непросто. Але робити це потрібно, незважаючи на серйозність затрат на цьому шляху. В решті-решт це є єдиний і, мабуть, останній шанс влади продемонструвати своїм громадянам, що принцип справедливості та пріоритету прав людини – є найвищою цінністю в Україні, що держава існує для людини, що Україна має намір будувати правову державу.

Чи є вихід і що потрібно зробити для кардинальної зміни ситуації?

Запитання непросте, однак, без відповіді на це та інші доленосні для України запитання, робити конкретні кроки в напрямку масштабного процесу становлення ринку землі в Україні не можна. Очевидним є також те, що наслідком перенесення старих технологічних принципів та підходів, старих схем організаційно-кадрового забезпечення, старих процедур і методик буде чергове, але катастрофічних масштабів, пограбування державою своїх громадян, а також можливий вибух непрогнозованих збурень та небаченої дестабілізації у суспільстві і, насамперед, в сільській місцевості.

Навіть не фахівцям з питань роздержавлення і приватизації зрозуміло, що доля незалежності України, доля української держави та її суверенітет, добробут українського народу – цілком і повністю залежать від того як буде використано стратегічні ресурси України та її стратегічні об'єкти.

Всю роботу із зазначеної проблематики необхідно розпочати з проведення серії відкритих (в прямому та непрямому ефірі телебачення і радіо) круглих столів за участю представників всіх політичних сил (партій, блоків партій), представників фракцій парламенту, представників виконавчої та

судової гілок влади, представників громадськості з метою всебічного і глибокого аналізу та публічного обговорення:

- прорахунків, помилок і недоліків «малої та великої приватизації» державного майна та причин, що їх породили;
- пропозицій щодо шляхів та способів подолання причин негативних наслідків приватизації;
- пропозицій щодо вирішення проблеми виділення земельних паїв громадянам України, які незаконно були усунуті від процесу розпаювання земель та майна (насамперед, людей похилого віку);
- пропозицій концептуального характеру щодо стратегії функціонування та розвитку ринку землі в Україні в контексті пріоритетів розвитку України до 2020 року;
- варіантів можливих компромісів на політичному рівні з найбільш гострих і принципових питань стратегії, тактики, етапів та програми становлення ринку землі на період до 2020 року;
- пропозицій щодо організаційно-кадрового та аналітично-інтелектуального забезпечення процесу становлення ринку землі в Україні (в контексті пріоритетів розвитку України до 2020 року);
- пропозицій щодо першочергового переліку нормативно-правових актів, необхідних для правового забезпечення процесу становлення та розвитку ринку землі в контексті загальної стратегії розвитку України до 2020 року;
- схем взаємодії органів державної влади, місцевого самоврядування та громадських організацій на різних стадіях процесу становлення та розвитку ринку землі.

Які головні суміжно-дотичні проблеми потребують невідкладного вирішення до початку функціонування ринку землі в Україні?

До початку функціонування ринку землі в Україні вбачається потреба в:

- ухваленні на найвищому державному рівні стратегії розвитку України до 2020 року;
- створенні потужної мережі філій українського земельного іпотечного банку, контролюваного суспільством;
- врегулюванні проблеми реалізації права на частку державного майна громадян України, які не використали свої приватизаційні майнові сертифікати;
- врегулюванні проблеми тотальної не виплати дивідендів дрібним акціонерам – фізичним особам (громадянам України);
- врегулюванні проблеми (та визначення механізму, етапів) погашення внутрішнього державного боргу (неповернутих заощаджень) перед громадянами України в часових рамках процесу становлення ринку землі та приватизації стратегічних об'єктів України.

Чи є стимулюючим чинником становлення та функціонування ринку землі в Україні положення п. 13 Перехідних положень ЗКУ?

Так, є. Це пояснюється тією обставиною, що згідно зазначеного вище пункту на період до 1 січня 2015 року громадяни і юридичні особи можуть набувати право власності на землі сільськогосподарського призначення загальною площею до 100 гектарів. Ця площа може бути збільшена лише у разі успадкування земельних ділянок за законом.

Навіть після 1 січня 2007 року потрібен буде певний час для встановлення реальної ціни на земельні ділянки, в тому числі при використанні їх як предмету іпотеки. Проте, чи будуть банки працювати з такими масивами землі і, якими будуть сума кредиту, адміністративні витрати банку при оформленні такого кредиту порівняно з розміром самого кредиту — важко передбачити.

Слід зазначити, що на бажання кредитора надати кредит та й власне на його вартість в значній мірі впливає й рівень складності процедур. Перепони для участі у іпотечних відносинах існують не тільки для кредиторів, а й для позичальників: нездатність зацікавити кредиторів реальним бізнес-планом може слугувати для потенційних заставодавців непереборним бар'єром. Тут велике поле для діяльності сільськогосподарських дорадчих служб, формування яких без участі держави не відбувалося практично у жодній країні.

Крім того, негативна кредитна історія чи відсутність такої для багатьох господарств, а, отже, й погана репутація таких позичальників, невисокі несільськогосподарські доходи багатьох позичальників через низький рівень диверсифікації (процес кількісного та якісного урізноманітнення) виробництва.

Чи існують сьогодні в Україні нормативні документи, що передбачають розвиток українського села у найближчі роки?

Норми Закону України «Про пріоритетність соціального розвитку села та агропромислового комплексу в народному господарстві», прийнятого ще у 1990 р., в частині пріоритетності соціального розвитку села тихо ігнорувалися, переважно через законодавче зупинення їхньої дії на певний період (шляхом наявності відповідної статті в законі про бюджет на відповідний рік). Не дивно, що сьогодні майже дві тисячі українських сіл не мають шкіл, а обсяги введення в експлуатацію медичних закладів за час дії згаданого закону зменшилися у 20 разів. Активна частина сільського населення покидає села в пошуках заробітку та привабливіших умов життя...

Хочеться сподіватися, що усвідомлення представниками влади кризового стану сільської місцевості, необхідності зміни мети, завдань та підходів у політиці щодо розвитку сільської місцевості, пошуку ефективних механізмів досягнення цієї мети зумовили появу розпорядження Кабінету Міністрів України «Про схвалення Концепції Загальнодержавної програми соціального розвитку села на період до 2011 року» від 10.08.2004 р. №573-р.

Концепція визначає основні засади розроблення Загальнодержавної програми соціального розвитку села на період до 2011 року. Головна мета Програми полягає в забезпеченні створення на селі «сприятливого середовища для життєдіяльності людей як необхідної передумови ефективного функціонування галузей сільського господарства, сталого розвитку сільських населених пунктів». До проблем, вирішення яких є необхідним, віднесено: високий рівень безробіття; посилення міграції сільського населення; скорочення мережі закладів соціально-культурного призначення, зношеність та застарілість їхньої матеріально-технічної бази; нестача ресурсів для збереження й відтворення виробничого потенціалу села.

Що ж планує робити влада відповідно до вищезначеної Концепції?

Мова йде про виконання чотирьох головних завдань:

- створення умов для продуктивної зайнятості сільських жителів на основі ефективного використання природоресурсного потенціалу села, стимулювання розвитку підприємництва, що забезпечить утворення нових робочих місць та істотне збільшення доходів;
- заохочення молоді до роботи і проживання в сільських населених пунктах;
- формування соціальної інфраструктури, спроможної задовольняти різноманітні потреби сільського населення;
- запобігання занепаду сільських населених пунктів, розширення можливостей сільських громад у розв'язанні проблем життєдіяльності населення.

Звичайно, механізми виконання цих завдань буде деталізовано власне у Програмі, хоча засади викладено у Концепції. Так, наприклад, для відтворення людського потенціалу в сільській місцевості вживатимуться заходи щодо збільшення кількості робочих місць в галузях сільського господарства, у сфері переробки та зберігання продукції, агросервісного забезпечення, надання побутових послуг та в інших видах несільськогосподарської діяльності, доведення рівня оплати праці в сільському господарстві до середнього в національній економіці, забезпечення виплати заробітної плати у грошовій формі, залучення до системи соціального страхування осіб, зайнятих в особистих селянських господарствах, спрощення порядку реєстрації суб'єктів підприємницької діяльності й надання допомоги безробітним в організації підприємницької діяльності. Для заохочення молоді до роботи і проживання в сільських населених пунктах планується передбачити надання земельних ділянок для осіб, які виявляють бажання працювати в аграрній сфері, організацію професійного навчання, надання соціальної допомоги, зокрема, у розв'язанні житлової проблеми, забезпечення розвитку творчих здібностей дітей та молоді, їхнього змістовного дозвілля, відпочинку та оздоровлення.

У Програмі має бути передбачено комплекс заходів поліпшення інфраструктури сільських населених пунктів з урахуванням характеру розселення і регіональної специфіки проживання людей у сільській місцевості.

У Концепції є ще одна «фішка», яка не зустрічалася раніше в подібних документах — підлягає розробленню механізм активізації роботи сільських громад, спрямованої на вирішення проблем соціально-економічного розвитку населених пунктів із використанням позитивного досвіду, набутого в окремих регіонах. Ось тут би активізуватися місцевій владі, органам місцевого самоврядування, громадським організаціям...

Програма виконуватиметься у два етапи. І хоча часові рамки цих етапів поки що не визначені, на першому етапі передбачається створення нормативно-правової бази, впровадження механізмів сталого функціонування виробничої й соціальної сфери села. На другому — забезпечуватиметься зміцнення позитивних тенденцій в усіх сферах життєдіяльності сільського населення.

Для вирішення цих завдань будуть розроблені окремі підпрограми, в яких передбачатиметься підготовка проектів нормативно-правових актів, документації методичного характеру, а також — здійснення відповідних заходів центральними й місцевими органами виконавчої влади.

Крім того, цим розпорядженням Кабмін доручив міністерствам та іншим центральним органам виконавчої влади подати до Мінагрополітики (до 10 жовтня 2004 р.) пропозиції щодо забезпечення соціального розвитку села із визначенням заходів Програми, обсягів і джерел їхнього фінансування. З урахуванням цих пропозицій Мінагрополітики, Мінекономіки, Мінфін, Мінпраці й Мінюст зобов'язані були розробити проект Загальнодержавної програми соціального розвитку села на період до 2011 р. і подати його у грудні 2004 р. на розгляд Кабінету Міністрів України, передбачивши обов'язково обсяги і джерела фінансових, матеріальних та інших ресурсів, що залучатимуться для виконання Програми як із державного, так і з місцевих бюджетів, фондів та інших джерел.

На жаль, попереднім урядом цього зроблено не було.

Які проблемні питання земельного законодавства та пов'язані з ним правовідносини потребують нагального вирішення?

Основними проблемними питаннями, що потребують нагального вирішення, є:

- завершення процесу заміни сертифікатів, що посвідчують право власності на земельну частку (пай), на державні акти на право власності на земельні ділянки;

- завершення процесу розмежування земель державної і комунальної власності, що є практичним втіленням у життя одного з найважливіших зав-

дань довгострокової стратегії державної регіональної політики, яка відповідно до Конституції України є матеріальною і фінансовою основою місцевого самоврядування та істотно посилить ринковий вектор економіки, у тому числі під час проведення адміністративно-територіальної реформи;

— удосконалення державного регулювання земельних відносин шляхом запровадження економічних важелів, зокрема, через стимули і санкції, оптимізацію земельних платежів, державне регулювання ринковими методами цін на земельні ділянки, заохочення ринкового обороту землі з метою оптимізації землекористування та вирішення питань сервітутного права, що повинно стати предметом невідкладної законотворчої діяльності.

З метою послідовної адаптації законодавства України, яке регулює питання захисту прав власності, до законодавства Європейського Союзу, вдосконалення системи обліку земельних ділянок та нерухомого майна, а також створення сприятливих умов для розвитку ринкових відносин і активізації інвестиційної діяльності Президент України підписав Указ «Про заходи щодо створення єдиної системи державної реєстрації земельних ділянок, нерухомого майна та прав на них у складі державного земельного кадастру» від 17.02.2003 р. №134, який має важливе значення для розвитку земельних відносин. В липні 2004 р. набрав чинності Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень», який визначає порядок ведення державного земельного кадастру і єдиної державної системи реєстрації нерухомості та прав на неї.

Становлення та розвиток цивілізованого економічного обороту землі стане передумовою залучення до неї інвестиційного капіталу, зокрема, через розвиток іпотеки, що створить якісно нове економічне ринкове середовище в Україні. За цей час було розроблено проект Концепції системи іпотечного кредитування, в рамках якої визначено нормативно-правові, інституційно-організаційні та фінансово-економічні заходи, необхідні для створення такої системи.

Які чинники можуть зумовити скасування мораторію (заборони) на продаж земель сільськогосподарського призначення?

Мораторій (заборона) на продаж землі сільськогосподарського призначення в Україні може бути скасовано до 01.01.2007 р. лише за умови прийняття найближчим часом цілої низки законопроектів на виконання положень чинного ЗКУ. Після цього цілком реально буде запровадити ринкові інструменти, механізми, а також ринкові відносини на землі сільськогосподарського призначення, тобто скасувати заборону на її продаж.

Слід пам'ятати, що заборона продавати землю сільськогосподарського призначення не відповідає принципам ринкової економіки, до якої ми прагнемо. Крім того, можливість продавати землю дозволила б залучити значні

кошти в агропромисловий комплекс України (далі — АПК). Ні для кого не є секретом, що відсутність коштів у сільгоспвиробників є сьогодні основною проблемою, що ускладнює модернізацію основних фондів галузі, особливо парку зернозбиральних комбайнів і тракторів. Запровадження ж ринкових правил у земельних відносинах, зокрема, скасування цього мораторію і введення земельної іпотеки дозволили б залучити значні кошти в сільське господарство. За даними експертів, для повного оновлення основних фондів АПК необхідно близько 110 млрд. грн., з яких майже 60 млрд. грн. — на оновлення та оптимальну комплектацію основних фондів у сільському господарстві, близько 50 млрд. грн. — для переробної галузі (харчова промисловість і переробка сільгосппродукції).

ПЕРСПЕКТИВИ ЗАКОНОДАВЧОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ПРОЦЕСУ СТАНОВЛЕННЯ ТА ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ

Чи передбачається прийняття Верховною Радою України закону, який регулював би суспільні відносини, пов'язані з ринком землі?

На сьогоднішній день Верховною Радою України зареєстровано законопроект «Про ринок земель» (реєстраційний № 2600-1 від 22.03.2004 р.). Цей проект закону розроблений відповідно до підпункту «в» пункту 4 Прикінцевих положень ЗКУ, який містить перелік законів з питань регулювання земельних відносин, що мають бути прийняті в розвиток відповідних норм ЦКУ. Об'єктом правового регулювання та предметом цього законопроекту є ринок земель в Україні.

Для чого потрібен ринок земель в Україні?

Законодавство країн з ринковою економікою розрізняє поняття «цивільний або цивільно-правовий обіг земельних ділянок» та поняття «ринковий обіг земельних ділянок». Цивільно-правовий обіг земельних ділянок здійснюється на підставі різних видів цивільно-правових угод: купівлі-продажу, міни, дарування, оренди, передачі землі у спадщину тощо. Однак, більшість з таких угод не є ринковими у вузькому розумінні цього слова. Ринковими вважаються цивільно-правові угоди, які передбачають перехід прав на землю від однієї особи до іншої на основі співвідношення попиту та пропозиції земельних ділянок. Якщо власник земельної ділянки дарує її близькій особі, то ні дарувальник, ні обдарований не зацікавлені у виявленні ринкової ціни земельної ділянки, оскільки для укладення договору дарування землі їм це просто не потрібно. Однак, якщо одна особа продає земельну ділянку іншій особі, то продавець зацікавлений у якомога вищій ціні, а покупець — у яко-

мога нижчій ціні на земельну ділянку. Отже, саме на основі угод купівлі-продажу земельних ділянок формується ринкова ціна на них. Держава, економіка якої базується на засадах ринкових відносин, зацікавлена в формуванні реальних цін на найдорожчий ресурс — землю. Саме тому держава зобов'язана стимулювати саме ринковий обіг земельних ділянок на правовій основі. Основним завданням цього законопроекту є визначення правових засад ринкового обігу земельних ділянок. Зауважимо, що ринковий обіг земельних ділянок може відбуватися на основі двох видів цивільно-правових угод: договору купівлі-продажу земельних ділянок та договору оренди земельних ділянок. На основі договорів купівлі-продажу відбувається перехід права власності на земельні ділянки, а на основі договорів оренди землі — перехід права користування на земельні ділянки. Саме ці два види цивільно-правових договорів забезпечують функціонування двох відносно самостійних сегментів земельного ринку: ринку земельних ділянок (для набуття їх у власність) та ринку оренди земель (для набуття їх у тимчасове платне користування). Відповідно перший сегмент ринку землі визначає рівень цін (ринкову вартість) на земельні ділянки, що відчужуються, а другий — рівень орендної плати (ринкову вартість) за земельні ділянки, що передаються в оренду. Законопроект «Про ринок земель» (реєстраційний №2600-1) не поширюється на регулювання відносини щодо оренди землі, оскільки оренда землі регулюється Законом України «Про оренду земель» (06.10.1998 р.). Саме тому проект Закону України «Про ринок земель» спрямований на регулювання відносин щодо переходу права власності на земельні ділянки на основі договору купівлі-продажу. Однак, даний законопроект матиме вплив і на зміст інших договорів, на основі яких відбуватиметься перехід права власності на земельні ділянки, — договорів міни, дарування, а також угод щодо довічного утримання, передачі земельних ділянок у заставу та при спадкуванні. В результаті на основі співвідношення пропозиції та попиту на земельні ділянки будуть формуватися ринкові ціни на землю, які потім застосовуватимуться і для регулювання неринкового обігу земельних ділянок (визначення експертної оцінки земельних ділянок, сплата державного мита тощо).

Таким чином, ринковий обіг земельних ділянок відбувається на основі одного виду цивільно-правових угод — договорів купівлі-продажу. Всі інші види цивільно-правових угод, на основі яких відбувається перехід права власності на земельні ділянки від однієї особи до іншої, є угодами, на підставі яких відбувається цивільно-правовий обіг земельних ділянок. До них належать угоди міни, дарування, довічного утримання, а також угоди, які можуть мати своїм результатом перехід права власності на земельну ділянку, — передача землі у спадщину чи заставу.

Які основні загальні складові змісту законопроекту?

Законопроектом, зокрема, пропонується:

- встановити, що громадяни та юридичні особи, які є власниками земельних ділянок, мають право здійснити відчуження земельних ділянок на основі договору купівлі-продажу будь-яким способом або через земельний аукціон, або безпосередньо певній особі;
- визначити повноваження органів державної влади та місцевого самоврядування щодо функціонування ринку землі;
- врегулювати особливості продажу земель сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, а також особливості набуття у власність земельних ділянок іноземними державами, іноземними юридичними особами та спільними підприємствами, заснованими за участю іноземних юридичних та фізичних осіб;
- встановити щодо земельних ділянок державної або комунальної власності, вільних від забудови, спосіб їх відчуження виключно на конкурентних засадах, тобто на земельних торгах (продаж земельних ділянок на конкурентних засадах дає можливість виявити покупця, який запропонує продавцеві найкращі умови продажу);
- проводити земельні торги у формі земельного аукціону або земельного конкурсу (процедура проведення і земельного аукціону, і земельного конкурсу виписана дуже детально, що дає можливість забезпечити дотримання прав і законних інтересів як продавця, так і покупця земельної ділянки);
- встановити та визначити відповідальність осіб за порушення законодавства про ринок земель.

Що може дати реалізація основних норм законопроекту?

Реалізація основних норм законопроекту:

- створить передумови для організації ринку земельних ділянок державної, комунальної та приватної власності, надасть змогу проводити земельні торги, а також поліпшити інвестиційний клімат в Україні;
- створить передумови для недопущення тінізації ринку землі та недопущення надмірної концентрації землі у приватній власності;
- дозволить зробити прозорим весь процес відчуження земельних ділянок через: обов'язковість інформування громадськості про продаж земельних ділянок, що перебувають у державній та комунальній власності та обов'язковість процедури оприлюднення інформації у друкованих засобах масової інформації, які мають найбільший тираж в населеному пункті, де знаходиться земельна ділянка, або в районі та області, якщо земельна ділянка знаходиться за межами населених пунктів про земельні ділянки, що виставляються на земельні торги; встановлення на земельних ділянках інформаційних щитів; обов'язковість завчасного оголошення (за 30 днів) до

проведення земельних торгів про їх проведення; обов'язковість проведення земельних торгів не раніше 30 днів після опублікування у пресі офіційної інформації про виставлення на земельні торги земельних ділянок, а також розміщення на таких земельних ділянках рекламних щитів з офіційною інформацією про виставлення на земельні торги земельних ділянок; включення в офіційну інформацію про виставлення земельних ділянок на земельні торги відомостей щодо розміру та місцезнаходження земельної ділянки, цільового призначення, стартової ціни, місця і часу проведення торгів, виду земельних торгів (аукціон чи конкурс), розміру реєстраційного та гарантійного внесків, що сплачуються потенційними покупцями земельної ділянки, та порядок їх сплати, назву та адресу установи, прізвище та посаду, номер телефону особи, у якої можна ознайомитися з технічним паспортом земельної ділянки; встановлення проведення її експертної грошової оцінки; встановлення стартової ціни земельної ділянки, яка не може бути нижчою від її експертної грошової оцінки; деталізацію положення Земельного кодексу України про переважне право на придбання земельних ділянок у власність та про переважне право на купівлю земельної ділянки сільськогосподарського призначення, призначеної для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

Які найбільш важливі норми містить законопроект «Про ринок земель»?

Розглянемо найбільш важливі положення цього законопроекту. Насамперед, законопроект пропонує визначити (стаття 4), що правове регулювання ринку земельних ділянок, які знаходяться у власності держави, територіальних громад, юридичних осіб та громадян здійснюється відповідно до Земельного кодексу України, Цивільного кодексу України, цього Закону та інших нормативно-правових актів, які їм відповідають.

В законопроекті сформульовано принципи державної політики щодо ринку земель (стаття 2):

- *забезпечення раціонального та ефективного використання землі;*
- *державного регулювання ринку земель;*
- *забезпечення гарантій та захисту прав суб'єктів на ринку земель;*
- *прогнозування тенденцій, збалансованості, функціонування, змінності ринку земель;*
- *стимулювання конкуренції на ринку земель;*
- *поєднання правових, економічних, соціальних та інших факторів зовнішнього впливу на ринок земель.*

Цією статтею передбачається, що основні принципи державної політики у сфері ринку земель будуть реалізовуватися шляхом законодавчого забезпечення, прийняття державних, регіональних та місцевих програм приватизації та розвитку ринку земель, створення відповідної інфраструктури ринку

земель, визначення механізмів та способів правового регулювання і економічного стимулювання ринку земель.

Відповідно до статті 3 законопроекту **основними завданнями ринку земель в Україні є**: забезпечення раціонального та ефективного використання земельних ділянок; поліпшення інвестиційного клімату в економіці, інвестиційної та кредитної привабливості підприємств шляхом продажу їм земельних ділянок; забезпечення безперешкодної реалізації суб'єктами підприємницької діяльності прав володіння, користування і розпорядження земельними ділянками для збільшення їх основних засобів; формування багатуокладної системи господарювання на основі рівності всіх форм власності на землю, розвиток інституту приватної власності на землю.

Стаття 5 законопроекту визначає **суб'єктів ринку земель**, до яких пропонується віднести: громадян та юридичних осіб України; територіальні громади в особі відповідних органів місцевого самоврядування; державу в особі відповідних органів виконавчої влади; спільні підприємства; іноземних громадян та осіб без громадянства; іноземні юридичні особи; іноземні держави; інші суб'єкти, визначені законом.

До **об'єктів ринку земель** (стаття 6) пропонується віднести: земельні ділянки, які перебувають в державній та комунальній власності (можуть відчужуватися на підставі договорів купівлі-продажу), за умови, що такі земельні ділянки не віднесені до земель, приватизація яких заборонена Земельним кодексом України; земельні ділянки, які перебувають у приватній власності (можуть відчужуватися на підставі договору купівлі-продажу), крім випадків, коли відчуження таких земельних ділянок заборонено Земельним кодексом України.

Законопроект пропонує визначити та зафіксувати (стаття 7) **суб'єкти інфраструктури ринку земель**, до яких віднесено: органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування; сільські товариства з регулювання обігу земельних ділянок сільськогосподарського призначення; установи нотаріату; спеціалізовані підприємства, метою діяльності яких є проведення земельних торгів; земельні іпотечні банки, земельні біржі, страхові компанії та інші фінансово-кредитні установи; консалтингові і ріелторські підприємства та організації; юридичні та фізичні особи, які здійснюють землеустрій; суб'єкти оціночної діяльності, які проводять експертну грошову оцінку земельних ділянок; інформаційні видання, які публікують інформацію про попит і пропозиції щодо земельних ділянок, про ринкову вартість земельних ділянок; органи державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обмежень; навчальні заклади, які готують спеціалістів з питань землевпорядкування, земельного кадастру та оцінки земель; інші суб'єкти підприємницької діяльності, визначені законом, які діють на ринку земель.

Регулювання у сфері ринку земель здійснюють (стаття 8) Верховна Рада України, Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Кабінет Міністрів

України, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, органи місцевого самоврядування, місцеві державні адміністрації, а також центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів у межах повноважень, встановлених законом.

Розглянемо більш повно пропоновані законопроектом повноваження органів місцевого самоврядування. Зокрема, **до повноважень обласних рад** у сфері ринку земель на території області (стаття 15) пропонується віднести: *забезпечення реалізації державної політики у сфері ринку земель; розпорядження землями, що знаходяться у спільній власності територіальних громад; затвердження та участь у реалізації регіональних програм приватизації земель, що перебувають у спільній власності територіальних громад; участь у розробці та реалізації державних програм приватизації земель та розвитку ринку земель державної власності; координацію діяльності місцевих органів земельних ресурсів; вирішення інших питань відповідно до закону (рішення про продаж земельних ділянок комунальної власності відповідні ради приймають при наявності позитивних висновків місцевих органів з питань земельних ресурсів, природоохоронних і санітарно-епідеміологічних органів, органів архітектури та охорони культурної спадщини щодо конкретних земельних ділянок).*

До повноважень районних рад у сфері ринку земель на території району (стаття 17) пропонується віднести: *розпорядження землями, що знаходяться у спільній власності територіальних громад; забезпечення реалізації державної політики у сфері ринку земель; затвердження та участь у реалізації регіональних програм приватизації та розвитку ринку земель, що перебувають у спільній власності територіальних громад; координація діяльності місцевих органів земельних ресурсів; вирішення інших питань у сфері ринку земель відповідно до закону (рішення про продаж земельних ділянок, що знаходяться у спільній власності територіальних громад відповідні ради приймають при наявності позитивних висновків відповідних рад, місцевих органів з питань земельних ресурсів, природоохоронних і санітарно-епідеміологічних органів, органів архітектури та охорони культурної спадщини щодо конкретних земельних ділянок).*

До повноважень сільських, селищних, міських рад у сфері ринку земель на території сіл, селищ, міст у сфері ринку земель на території району (стаття 18) пропонується віднести: *реалізацію державної політики у сфері ринку земель; розробку, затвердження і реалізацію програм приватизації та розвитку ринку земель комунальної власності; прийняття рішень про продаж земельних ділянок комунальної власності в порядку, визначеному законом; надання посадовим особам органів місцевого самоврядування повноважень на підписання від імені продавця договорів купівлі-продажу земельних ділянок; організацію проведення земельних торгів; організацію і здійснення контролю за виконанням програм приватизації та розвитку ринку земель; інформування населення про заходи, передбачені програмами приватизації та розвитку ринку земель комунальної*

власності та ціноутворення на ринку земель; вирішення інших питань відповідно до закону (рішення про продаж земельних ділянок комунальної власності відповідні ради приймають при наявності позитивних висновків місцевих органів з питань земельних ресурсів, природоохоронних і санітарно-епідеміологічних органів, органів архітектури та охорони культурної спадщини щодо конкретних земельних ділянок).

Під **організацією ринку земель** (стаття 19) депутати розуміють: сприяння створенню консалтингових і ріелторських підприємств та створення механізмів забезпечення прозорості на ринку земель; забезпечення функціонування системи державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обмежень; розробку та затвердження державних, регіональних та місцевих програм приватизації та розвитку ринку земель; державне регулювання діяльності фізичних та юридичних осіб у сфері оцінки земель та землеустрою.

До **системи вивчення попиту та пропозицій, розвитку менеджменту та маркетингу** щодо ринку земельних ділянок депутати пропонують віднести: створення загальнодержавного, регіональних і місцевих банків даних попиту та пропозицій на ринку земель; щорічне визначення і затвердження обсягів продажу земельних ділянок державної або комунальної власності та надходження коштів від їх продажу до відповідних бюджетів; періодичну публікацію відомостей про попит і пропозиції на земельні ділянки; запровадження системи громадського обговорення інвестиційних проектів щодо розвитку територій.

Законопроект передбачає (стаття 20) три рівні регулювання ринку земель.

Регулювання ринку земельних ділянок на загальнодержавному рівні передбачається здійснювати шляхом: законодавчого забезпечення; формування ринкової інфраструктури, яка опосередковує оборот земельних ділянок; оподаткування доходів, отримуваних від операцій на ринку земель; встановлення заборон та спеціальних дозволів на відчуження земельних ділянок та обмежень щодо набуття їх у власність; надання пріоритетних прав на придбання земельних ділянок відповідно до закону; зонування територій та встановлення обмежень щодо використання земель; встановлення спеціальних режимів оподаткування за прогресивною шкалою при перепродажу земельних ділянок.

Регулювання ринку земель на регіональному та місцевому рівнях передбачається здійснювати шляхом: проведення моніторингу ринку земельних ділянок; визначення переважного права на придбання земельних ділянок; визначення переліку земельних ділянок, оборот яких обмежений відповідно до закону.

Місцеві програми приватизації та розвитку ринку земель комунальної власності (стаття 21) визначають основні цілі, пріоритети, завдання, орієнтовні обсяги приватизації та продажу земельних ділянок громадянам та юридичним особам і затверджуються міськими, селищними та сільськими радами. Місцеві програми приватизації та розвитку ринку земель спільної власності

територіальних громад визначають основні цілі, пріоритети, завдання, орієнтовні обсяги приватизації та продажу земельних ділянок громадянам та юридичним особам і затверджуються Верховною Радою Автономної Республіки Крим, обласними та районними радами.

Законопроект визначає (стаття 22) **поняття консалтингових послуг** з питань функціонування ринку земель, до яких пропонується віднести: *консультування власників землі та землекористувачів; надання інформації про результати досліджень щодо попиту та пропозиції земельних ділянок, ціноутворення на ринку земель; надання інформаційних послуг з питань земельного законодавства, оцінки земель, здійснення цивільно-правових угод та інших послуг щодо обороту земельних ділянок; надання суб'єктам ринку земель практичної допомоги щодо набуття та реалізації прав власності на землю (консалтингові послуги суб'єктам ринку земель надають фізичні та юридичні особи незалежно від їх організаційно-правової форми господарювання і форм власності, які здійснюють господарську діяльність щодо проведення робіт із землеустрою, землеоціночних робіт та земельних торгів відповідно до закону).*

Відповідно до статті 23 законопроекту (з метою врахування громадських інтересів при здійсненні приватизації та продажу земельних ділянок державної та комунальної власності) органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування: інформують населення через засоби масової інформації про заходи, передбачені програмами приватизації та розвитку ринку земель; залучають представників громадських організацій, а також землевласників і землекористувачів до участі в обговоренні загальнодержавних та місцевих програм приватизації і розвитку ринку земель; готують пропозиції щодо врахування інтересів територіальних громад при розробці та здійсненні програм приватизації та розвитку ринку земель.

Законопроектом пропонується встановити (стаття 27) **особливі вимоги щодо обороту земель сільськогосподарського призначення**, а саме: *використання земельних ділянок за їх цільовим призначенням; переважне право територіальних громад, сільських товариств з регулювання обороту земельних ділянок сільськогосподарського призначення та громадян, які постійно проживають у сільській місцевості, на придбання земельної ділянки сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва відповідно до закону; додержання вимог чинного законодавства щодо продажу земельних ділянок громадянам і юридичним особам; створення умов для раціонального та ефективного використання земель сільськогосподарського призначення.*

Законопроектом пропонується також встановити (стаття 29) **кваліфікаційні вимоги до покупця земельної ділянки**, призначеної для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. Покупцем земельної ділянки, призначеної для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, можуть бути: *громадяни України, які мають сільськогосподарську освіту або досвід ро-*

боти у сільському господарстві чи займаються веденням товарного сільськогосподарського виробництва; юридичні особи України (засновані громадянами України та юридичними особами України), установчими документами яких передбачено ведення товарного сільськогосподарського виробництва або науково-дослідної діяльності у сільськогосподарському виробництві. Якщо громадянин України, який має намір придбати земельну ділянку, призначену для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, не має документів, що підтверджують наявність у нього необхідної сільськогосподарської освіти або досвіду роботи у сільському господарстві, то він повинен отримати висновок районної (міської) професійної комісії з питань створення фермерських господарств щодо можливості займатися веденням товарного сільськогосподарського виробництва. Районні (міські) професійні комісії формуються та затверджуються районною (міською) радою і здійснюють свою діяльність у порядку, визначеному законом.

Автори законопроекту пропонують (стаття 30) встановити **обмеження щодо площі земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва**, які громадяни та юридичні особи України можуть набувати у власність, нормою «не більше максимального розміру, встановленого для даного району». Загальна площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва може бути більше максимального розміру, встановленого для даного району, у разі успадкування земельних ділянок за законом. Не допускається придбання у власність громадянином чи кількома громадянами, які є близькими родичами, а також у власність юридичною особою чи її дочірнім підприємством земельної ділянки сільськогосподарського призначення, площа якої перевищує 5 відсотків земель сільськогосподарського призначення, розташованих у межах одного адміністративного району.

Продовжуючи логіку попередньої статті законопроекту, автори пропонують (стаття 31) встановити **обмеження щодо надмірного подрібнення земель сільськогосподарського призначення** через заборону відчуження частини земельної ділянки сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва у випадках, якщо в результаті утвориться хоча б одна земельна ділянка менше мінімального розміру, встановленого для даного регіону.

Стаття 32 законопроекту передбачає введення **інституту спеціальних дозволів на оборот земельних ділянок сільськогосподарського призначення**. Спеціальні дозволи на оборот земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва встановлюються органами виконавчої влади чи органами місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень у випадках майбутнього викупу

цих земельних ділянок для суспільних потреб на підставі затвердженої містобудівної документації та документації із землеустрою відповідно до закону.

Стаття 34 законопроекту передбачає введення *нового інституту — сільських товариств з регулювання обороту земельних ділянок сільськогосподарського призначення*, які створюються для регулювання обороту земельних ділянок сільськогосподарського призначення на території адміністративних районів в сільській місцевості органами місцевого самоврядування і за участю представників органів виконавчої влади, місцевих органів по земельних ресурсах, сільському господарству, банків, сільськогосподарських підприємств, фермерських та селянських господарств. Утворення та порядок діяльності сільських товариств регулюється законодавством з урахуванням особливостей, встановлених цим законом.

Сільським товариствам з регулювання обігу земельних ділянок пропонується (стаття 39) надати право: *здійснювати обмін або сприяти обміну земельних ділянок за умов зосередження земельних угідь в граничних розмірах у одного власника з метою їх оптимального використання; створювати спеціальний резервний фонд земель сільськогосподарського призначення шляхом викупу земельних ділянок для подальшого його перерозподілу; здійснювати продаж земельних ділянок на користь власників, земельні ділянки яких не відповідають вимогам раціонального використання; здійснювати продаж земельних ділянок громадянам, які переселились на постійне місце проживання в сільську місцевість; систематизувати інформацію про оборот земельних ділянок сільськогосподарського призначення, їх ціну, цільове використання, можливі інвестиції та організовувати її доведення до населення; здійснювати дослідження, пов'язані з землевпорядкуванням, формуванням землеволодінь раціональних розмірів та усуненням перешкод в ефективному використанні земель і здійсненням природоохоронних заходів.*

Для *здійснення громадського контролю за функціонуванням ринку земель сільськогосподарського призначення* законопроектом передбачається (стаття 39) утворення відповідно до закону об'єднань землевласників і землекористувачів, які забезпечують захист і реалізацію прав землевласників та землекористувачів, сприяють створенню належних умов для раціонального використання земель, беруть участь у здійсненні контролю за дотриманням земельного законодавства суб'єктами ринку земель. Об'єднання землевласників і землекористувачів можуть подавати органам виконавчої влади та органам місцевого самоврядування пропозиції щодо встановлення пільг з оподаткування, внесення змін до законодавчих актів, встановлення заборон чи обмежень на використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Законопроектом передбачена можливість (стаття 53) *продажу земельних ділянок іноземним державам, іноземним юридичним особам та спільним під-*

присмством, заснованим за участю іноземних юридичних та фізичних осіб, для потреб, визначених Земельним кодексом України, але за погодженням з Кабінетом Міністрів України чи Верховною Радою України відповідно до повноважень та у порядку, визначеному законом.

Для здійснення торгівлі земельними ділянками законопроектом передбачається (стаття 54) створення *земельних бірж* — організаційно оформлених постійно діючих місць, на яких здійснюється торгівля земельними ділянками.

Передбачається (стаття 55), що земельні біржі будуть створюватися у формі акціонерного товариства, яке володіє інформацією про попит і пропозицію на земельні ділянки, сприяє формуванню біржового курсу їх вартості та здійснює свою діяльність відповідно до цього Закону, інших актів законодавства України, статуту і правил земельної біржі. Земельну біржу може бути створено не менш як 20 засновниками — власниками земельних ділянок, які мають ліцензію на проведення земельних торгів, за умови внесення ними до статутного фонду не менш як 10000 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян. До складу засновників можуть входити уповноважені юридичні особи органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування. Земельна біржа набуває прав юридичної особи з дня її реєстрації Державною комісією з цінних паперів та фондового ринку. Земельна біржа — акціонерне товариство, яке створюється без мети отримання прибутку та займається виключно організацією укладання угод купівлі та продажу земельних ділянок. Вона не може здійснювати операції із земельними ділянками від власного імені та за дорученням клієнтів, а також виконувати функції депозитарію.

Обов'язковою умовою продажу земельних ділянок, які перебувають у державній чи комунальній власності (стаття 59), є їх підготовка до продажу.

В процесі підготовки до продажу такої земельної ділянки: визначаються межі земельної ділянки в натурі (на місцевості); проводиться оцінка земельної ділянки; виготовляється технічний паспорт земельної ділянки; оприлюднюється інформація про земельну ділянку, яка є об'єктом земельних торгів. Визначення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) та закріплення їх межовими знаками, якщо межі ділянки не визначені чи не закріплені (стаття 60 законопроекту), здійснюється за проектами землеустрою відповідно до закону.

Земельні ділянки державної або комунальної власності, призначені для продажу суб'єктам підприємницької діяльності *під забудову* (стаття 65 законопроекту), підлягають продажу на конкурентних засадах (земельні торги). Громадяни та юридичні особи мають право здійснити продаж належних їм земельних ділянок через земельні торги. Земельні торги проводяться у формі аукціону або конкурсу. Форма проведення земельних торгів (*аукціон або конкурс*) визначається власником земельної ділянки, якщо інше не передбачено законом. У земельних торгах можуть брати участь громадяни і юридичні особи, які можуть бути покупцями відповідно до закону і сплатили реєстрацій-

ний та гарантійний внески. Земельні торги можуть проводитися за рішенням суду. Кількість учасників земельних торгів не обмежується.

Відповідно до статті 66 законопроекту *земельний аукціон* — форма проведення земельних торгів, за якою земельна ділянка продається тому покупцеві, який запропонував у ході торгів найвищу ціну. Умови продажу, оголошені перед проведенням земельного аукціону, при укладанні договору купівлі-продажу земельної ділянки зміні не підлягають. Земельний аукціон з продажу земельних ділянок, що перебувають в державній, комунальній чи приватній власності, здійснюється в порядку, встановленому цим та іншими законами, а також нормативно-правовими актами, що не суперечать їм.

Законопроектом передбачається (стаття 67) проведення земельних торгів у формі *земельного конкурсу*, за яким земельна ділянка продається покупцю, який запропонує найкраще поєднання ціни придбання та плану інвестицій відповідно до критеріїв, оголошених до початку земельного конкурсу або за рівних умов — найвищу ціну. Умови продажу, оголошені перед проведенням земельного конкурсу, не можуть змінюватись при укладанні угоди про продаж земельної ділянки. Земельний конкурс на продаж земельної ділянки, що знаходиться в державній або комунальній власності, здійснюється у порядку встановленому цим та іншими законами, а також нормативно-правовими актами, що не суперечать їм.

Законопроект пропонує визначити (стаття 70), що *виконавцем земельних торгів* може бути юридична особа, яка має ліцензію на проведення земельних торгів, а земельні торги проводяться на підставі договору між організатором та виконавцем земельних торгів відповідно до типового договору на проведення земельних торгів, затвердженого Кабінетом Міністрів України. Розмір винагороди виконавцю земельних торгів не повинен перевищувати 10 відсотків суми коштів, одержаних від продажу кожної земельної ділянки. Якщо земельна ділянка не продана, організатор земельних торгів відшкодовує, за наявності відповідного положення у договорі, виконавцю земельних торгів витрати, пов'язані з організацією та проведенням земельного аукціону у розмірі, передбаченому договором.

Повноваження щодо затвердження положення про земельні торги пропонується надати Кабінету Міністрів України.

Результати земельних торгів анулюються організатором земельних торгів у п'ятиденний термін (стаття 77 законопроекту) з моменту їх проведення та у випадках: *відмови переможця земельних торгів укласти договір купівлі-продажу земельної ділянки або включити до договору умови, визначені у цьому законі та пакеті документації про земельні торги; відмови переможця земельного аукціону підписати протокол про результати земельного аукціону.* Рішення про анулювання результатів земельних торгів може бути оскаржене у судовому порядку.

Результати земельних торгів, проведених з порушенням правил, установлених цим законом та пакетом документації про земельні торги, які вплинули на їх визначення, можуть бути визнані недійсними у судовому порядку (стаття 77 законопроекту). ***Визнання результатів земельних торгів недійсними*** тягне недійсність договору, укладеного з переможцем земельних торгів, з наслідками, передбаченими законодавством України.

Якщо покупець вважає, що при проведенні земельних торгів були порушені його права та законні інтереси (стаття 83 законопроекту), він має ***право звернутися до суду з вимогою про скасування земельних торгів, а також зміни їх результатів***. Оскарженню не підлягають: форма проведення земельних торгів; рішення власника земельної ділянки про відхилення конкурсних заявок покупців, здійснене у порядку, передбаченому цим законом.

В законопроекті (розділ IV) детально виписана процедура всіх етапів проведення земельного аукціону та земельного конкурсу. Автори пропонують визначити джерело фінансування проведення земельних торгів – реєстраційні внески покупців, власні кошти організатора земельних торгів та інших, не заборонених законом, джерел.

Розмір реєстраційного внеску визначається організатором земельних торгів та розраховується виходячи з того, що він повинен покривати витрати на організацію земельних торгів. Максимальний розмір реєстраційного внеску не повинен перевищувати 0,5 мінімальної заробітної плати на дату публікування оголошення про проведення земельних торгів.

При відмові організатора від проведення земельних торгів у п'ятиденний термін з дня прийняття відповідного рішення сплачені суми реєстраційних внесків за вирахуванням платежів за банківські перекази повертаються усім покупцям у повному обсязі, а витрати, пов'язані з організацією та проведенням земельних торгів, відносяться за рахунок організатора. В інших випадках суми реєстраційних внесків не повертаються.

Розмір гарантійного внеску визначається організатором земельних торгів та не може перевищувати 10 відсотків від стартової ціни продажу земельної ділянки. Сплачені суми гарантійних внесків за вирахуванням платежів за банківські перекази у п'ятиденний термін з дня укладання договору, прийняття рішення про визнання торгів такими, що не відбулися, анулювання їх результатів або скасування повертаються усім покупцям, які не були визнані як переможці земельних торгів крім випадків, передбачених цим законом. Діяльність з організації та проведення земельних торгів не має на меті отримання прибутку.

Договір купівлі-продажу (стаття 104 законопроекту) укладається безпосередньо між організатором і переможцем земельних торгів. У випадку придбання переможцем декількох земельних ділянок договір укладається окремо на кожен ділянку. Договір купівлі-продажу земельних ділянок іноземними

державами, іноземними юридичними особами та спільними підприємствами, заснованими за участю іноземних юридичних та фізичних осіб, для потреб, визначених Земельним кодексом України між організатором та переможцем земельних торгів, укладається після погодження з Кабінетом Міністрів України чи Верховною Радою України відповідно до повноважень та у порядку визначеному законом. При укладанні договору з переможцем земельних торгів, сума внесеного ним гарантійного внеску зараховується в рахунок виконання грошових зобов'язань за укладеним договором. Переможець земельних торгів при відмові від укладання договору купівлі-продажу земельної ділянки на умовах, визначених в проекті договору, або в разі відмови включити до договору умови, визначені у цьому законі та пакеті документації про земельні торги, втрачає внесений ним гарантійний внесок.

Організатор торгів, що відмовився від укладання договору, повертає переможцю суму гарантійного внеску у подвійному розмірі, а також відшкодовує йому прямі збитки, заподіяні участю у земельних торгах, у частині, що перевищує суму гарантійного внеску, яка повертається.

У разі відмови Кабінету Міністрів України або Верховної Ради України надати згоду на продаж земельної ділянки іноземним державам, іноземним юридичним особам та спільним підприємствам, заснованим за участю іноземних юридичних та фізичних осіб, організатор торгів повертає переможцю суму гарантійного внеску. Договір купівлі-продажу земельної ділянки повинен містити умови, визначені Земельним кодексом України для угод про перехід права власності на земельні ділянки, цільове призначення, зобов'язання сторін, які були визначені фіксованими умовами конкурсу, у бізнес-плані та відповідальність за їх невиконання, а також інші умови за угодою сторін. Типовий договір купівлі-продажу земельної ділянки на земельних торгах затверджується Кабінетом Міністрів України. Договір купівлі-продажу земельної ділянки є підставою для внесення коштів до банківської установи як сплата вартості земельної ділянки. Крім типових положень, до договору купівлі-продажу земельної ділянки, проданої з розстроченням платежу, включаються умови щодо: суми, яку покупець повинен сплатити власникові земельної ділянки в якості першого платежу; регулярності та розміру наступних платежів, які покупець повинен сплачувати продавцеві земельної ділянки. Відмова організатора земельних торгів від укладання договору може бути оскаржена переможцем у судовому порядку.

Договором купівлі-продажу земельної ділянки (стаття 105 законопроекту) може бути передбачена оплата її вартості з розстроченням платежу. Розмір першого платежу, який сплачується при купівлі-продажу земельної ділянки з розстроченням платежу, не може бути меншим 25 відсотків вартості земельної ділянки, за яку вона продана на земельних торгах. Термін розстрочення оплати вартості земельної ділянки не може перевищувати 5 років. Якщо дого-

вором купівлі-продажу земельної ділянки, проданої з розстроченням платежу, передбачений перехід права власності на земельну ділянку від продавця до покупця в момент сплати першого платежу, то покупець земельної ділянки не має права здійснювати її відчуження до повної сплати вартості земельної ділянки. Покупець земельної ділянки, проданої з розстроченням платежу, має право повністю оплатити вартість земельної ділянки достроково.

У разі коли договором купівлі-продажу земельної ділянки передбачено, що власник земельної ділянки передає покупцеві право власності на неї в момент внесення першого платежу (стаття 106 законопроекту), то договір купівлі-продажу повинен містити **положення про одночасне виникнення у власника земельної ділянки права притримання земельної ділянки**. Право притримання земельної ділянки підлягає державній реєстрації як обтяження права власності на земельну ділянку, придбану покупцем на земельних торгах. Право притримання, що надається продавцеві земельної ділянки, є гарантією отримання власником земельної ділянки, проданої ним на земельних торгах, повної вартості земельної ділянки, визначеної у договорі купівлі-продажу земельної ділянки. З моменту укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки, яким встановлене право притримання цієї земельної ділянки, власникові земельної ділянки як продавцеві надаються права заставодержателя, а на покупця земельної ділянки покладається обов'язок заставодавця відповідно до закону про іпотеку. Покупець земельної ділянки, щодо якої встановлено право притримання, не має права здійснювати відчуження цієї земельної ділянки чи передачу її в заставу до припинення права притримання земельної ділянки. Припинення права притримання земельної ділянки припиняється після сплати її покупцем повної вартості земельної ділянки, визначеної договором купівлі-продажу, та скасування органом, що здійснює державну реєстрацію прав на нерухоме майно, права притримання земельної ділянки.

У разі коли договором купівлі-продажу земельної ділянки передбачено, що власник земельної ділянки передає покупцеві право власності на неї після сплати повної вартості земельної ділянки (стаття 107 законопроекту), в договір купівлі-продажу включається положення про встановлення **права притримання на користь покупця** земельної ділянки. Право притримання земельної ділянки підлягає державній реєстрації як обтяження права власності на земельну ділянку, придбану покупцем на земельних торгах. Право притримання, що надається покупцеві земельної ділянки є гарантією отримання покупцем земельної ділянки після сплати ним повної її вартості, визначеної у договорі купівлі-продажу земельної ділянки. З моменту укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки, яким встановлене право притримання цієї земельної ділянки, покупцеві земельної ділянки надаються права заставодержателя, а на власника земельної ділянки покладається обов'язок

заставадавця відповідно до закону про іпотеку. Власник земельної ділянки, щодо якої встановлено право притримання, не має права здійснювати відчуження цієї земельної ділянки чи передачу її в заставу до припинення права притримання земельної ділянки.

Припинення права притримання земельної ділянки здійснюється після сплати її покупцем повної вартості земельної ділянки, визначеної договором купівлі-продажу, та скасування органом, що здійснює державну реєстрацію нерухомого майна, права притримання земельної ділянки.

Якщо покупець земельної ділянки, який сплатив перший платіж і набув право власності на земельну ділянку, не сплачує черговий платіж протягом двох місяців після настання строку його сплати (стаття 108 законопроекту), продавець земельної ділянки має право направити покупцеві вимогу у письмовій формі про сплату платежу протягом місяця. Якщо після отримання такої вимоги покупець земельної ділянки не сплачує платіж, продавець земельної ділянки має право звернутися до суду з вимогою про розірвання договору купівлі-продажу земельної ділянки та виставлення її на земельні торги, а також відшкодування збитків, понесених у зв'язку з розірванням договору купівлі-продажу земельної ділянки. Якщо продавець земельної ділянки, проданої з розстроченням платежу та з умовою переходу права власності до покупця в момент сплати останнього платежу, відмовляється передати земельну ділянку покупцеві, покупець має право звернутися до суду з вимогою про передачу йому земельної ділянки та відшкодування збитків, понесених у зв'язку з відмовою власника земельної ділянки передати її покупцеві.

І, нарешті, законопроектом передбачено (стаття 109, 110 законопроекту), що особи, винні в порушенні законодавства про ринок земель, несуть цивільну, адміністративну або кримінальну відповідальність згідно із законодавством України, а спори, які виникають щодо функціонування ринку земель, вирішуються в судовому порядку.

Зрозуміло, що цей законопроект містить ряд неточностей, норм сумнівної доцільності як в економічному так і правовому сенсі. Але аналіз і дослідження цієї проблеми виходить за межі змісту та призначення цієї брошури. Ми хочемо лише ознайомити читачів з ідеями, підходами, принципами та основними нормами, які запропонували автори законопроектів, та які найближчим часом можуть стати нормами відповідних законів, а отже і реальними проблемами для величезної кількості українців у випадку нерозуміння нових правових інструментів функціонування ринку землі в Україні.

Які ще законопроекти з питань земельних правовідносин зареєстровані Верховною Радою України?

За поданням Кабінету Міністрів України та Державного Комітету України з питань земельних ресурсів зареєстровано законопроект «Про земельні

торги та аукціонну діяльність на ринку землі в Україні» (реєстраційний №7488 від 16.05.2005 р.). Цей проект закону розроблений на виконання частини п'ятої статті 137 Земельного кодексу України з метою вдосконалення інфраструктури ринку землі та розвитку іпотечних відносин в Україні, залучення додаткових коштів до Державного та місцевих бюджетів України. Концептуальною ідеєю, покладеною в основу законопроекту, є створення вдосконаленого ринку земель в Україні, а саме визначення правових, економічних і організаційних засад та механізмів проведення земельних торгів.

Також народними депутатами України Сокирко М.В., Одайником М.М. внесено законопроект «Про внесення змін до закону України «Про оцінку земель» (реєстраційний № 7333 від 07.04.2005 р.).

Які найбільш важливі норми містить законопроект «Про земельні торги та аукціонну діяльність на ринку землі в Україні»?

На думку розробників: предметом правового регулювання цього проекту закону є прозорість та спрощення проведення операцій на ринку земель, вдосконалення порядку та забезпечення регулювання проведення земельних торгів; прийняття акта забезпечить наповнення доходної частини бюджету від продажу земельних ділянок та речових прав на них, а також від сплати державного мита за нотаріальне посвідчення цивільно-правових угод.

Цей законопроект багато в чому (в тій чи іншій мірі) повторює положення розглянутого вище законопроекту. Поряд з тим він має й відмінності. Так, зокрема, законопроект «Про земельні торги та аукціонну діяльність на ринку землі в Україні» (стаття 4) визначає, що: земельні торги проводяться у формі земельного аукціону з голосу, біржових земельних торгів, закритого та відкритого земельного конкурсу у порядку, встановленим Земельним кодексом України та цим законом; форма проведення земельних торгів (аукціон або конкурс) визначається власником земельної ділянки, якщо інше не передбачено законом; земельні торги можуть проводитися за рішенням суду. ***Об'єктами земельних торгів*** (стаття 5) є земельні лоти, а саме: *земельні ділянки всіх форм власності, зокрема, разом з об'єктами нерухомого майна, що на них розташовані; право на оренду земельних ділянок державної або комунальної власності; речові права на землю (суперфіцій, емфітевзис); предмет іпотеки (земельна ділянка, речове право на земельну ділянку) у разі невиконання зобов'язань іпотекодавцем; заставлені земельні ділянки та речові права на них; іпотечні цінні папери (іпотечні облігації) на землю; конфісковані за рішенням суду земельні ділянки або речові права на земельні ділянки. Земельні ділянки державної або комунальної власності, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна приватної власності, можуть бути викуплені власниками майна. У разі відмови власника нерухомого майна викупити земельну ділянку або право оренди на неї, чи інше речове право земельна ділянка залишається у ньо-*

го в оренді відповідно до раніше укладеного договору оренди і може бути продана виключно на земельних торгах за умови збереження права орендаря. Земельні ділянки державної або комунальної власності, на яких розташовано нерухоме майно державної або комунальної власності, що підлягає продажу, або речові права на такі земельні ділянки продаються на земельних торгах разом з нерухомим майном. Земельні ділянки приватної власності можуть продаватися на земельних торгах відповідно до договору між продавцем та суб'єктом аукціонної діяльності, що проводить земельні торги. Продаж земельних ділянок іноземним громадянам, іноземним юридичним особам, спільним підприємствам та підприємствам з іноземними інвестиціями на земельних торгах, для потреб, визначених Земельним кодексом України, проводиться органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування на загальних засадах. У разі визнання переможцем земельних торгів іноземного громадянина, іноземної юридичної особи, спільного підприємства чи підприємства з іноземними інвестиціями договір купівлі-продажу з ними укладається після погодження з Кабінетом Міністрів України чи Верховною Радою України відповідно до повноважень, визначених законом, та в порядку встановленому Кабінетом Міністрів України. У разі відмови Кабінетом Міністрів України в продажу іноземному громадянину, іноземній юридичній особі, спільному підприємству чи підприємству з іноземними інвестиціями земельної ділянки торги вважаються такими, що не відбулися.

Відповідно до статті 6 цього законопроекту **суб'єктами земельних торгів та аукціонної діяльності є:** замовники земельних торгів – органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування, іпотечні та інші кредитні установи, державний виконавець, громадяни та юридичні особи – власники земельних ділянок; організатори земельних торгів – фізичні та юридичні особи, що відповідно до цього закону мають право займатися аукціонною діяльністю на ринку земель; покупці об'єктів земельних торгів – фізичні та юридичні особи, що відповідно до Земельного кодексу України мають право на придбання об'єктів земельних торгів. Автори законопроекту (стаття 11) вважають, що *аукціонна діяльність на ринку земель включає підготовку та проведення: земельних аукціонів з голосу; біржових земельних торгів; відкритих та закритих земельних конкурсів. До аукціонної діяльності на ринку земель належить також: організація та забезпечення функціонування суб'єктів інфраструктури ринку земель, що провадять аукціонну діяльність; базову підготовку ліцитаторів, біржових брокерів, маклерів, менеджерів, аукціоністів для обслуговування земельних торгів; надання маркетингових послуг та послуг з менеджменту на земельних торгах; надання інформаційних та юридичних послуг на земельних торгах; ліцензування та сертифікація суб'єктів аукціонної діяльності; громадський контроль за прозорістю операцій на земельних торгах.*

Суб'єкти інфраструктури ринку земель (стаття 12 законопроекту), що проводять аукціонну діяльність з підготовки та проведення земельних торгів, утворюються відповідно до законодавства і провадять свою діяльність на підставі відповідної ліцензії. Земельні аукціони з голосу може проводити юридична особа, що отримала ліцензію на провадження аукціонної діяльності на ринку земель і має у своєму складі не менше двох ліцитаторів, які отримали кваліфікаційні свідоцтва. Продаж земельних лотів щодо земельних ділянок державної або комунальної власності на земельних торгах з голосу може проводити ліцитатор вищої категорії, який уклав відповідний договір з органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування. Земельні біржові торги може проводити земельна біржа, створена відповідно до законодавства, яка отримала ліцензію на провадження аукціонної діяльності і має структурні підрозділи в усіх регіонах. Продаж земельних лотів щодо земельних ділянок державної або комунальної власності на земельних біржових торгах може проводити брокер вищої категорії, який має кваліфікаційне свідоцтво та уклав відповідний договір з органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування. Земельні конкурси може проводити юридична особа, що отримала ліцензію на провадження аукціонної діяльності на ринку земель і в складі якої є аукціоніст, який має кваліфікаційне свідоцтво. Продаж земельних лотів щодо земельних ділянок державної або комунальної власності на земельних конкурсах може проводити аукціоніст вищої категорії, який уклав відповідний договір з органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування. Продаж земельних ділянок приватної власності на земельних конкурсах може здійснювати сам власник земельної ділянки відповідно до вимог цього закону.

Ліцитатори, біржові брокери, маклери, менеджери, аукціоністи, що обслуговують земельні торги (стаття 13), проходять базову підготовку в навчальних закладах, які уклали з центральним органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів відповідний договір. Центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів повинен сприяти створенню конкурентного середовища серед навчальних закладів, які здійснюють професійну підготовку ліцитаторів, біржових брокерів, маклерів, менеджерів, аукціоністів з обслуговування земельних торгів. Професійна підготовка ліцитаторів, біржових брокерів, маклерів, менеджерів, аукціоністів для обслуговування земельних торгів складається з навчання за програмами базової підготовки та підвищення кваліфікації. Загальні вимоги до змісту навчальних програм підлягають обов'язковому погодженню наглядовою радою з питань земельних торгів та аукціонної діяльності, до складу якої входять представники центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів, Фонду державного майна, інших заінтересованих органів та організацій, саморегульованих організацій ліцитаторів, біржових брокерів, маклерів, менеджерів, аукціоністів, що здій-

снює контроль за якістю професійної підготовки зазначених осіб. Положення про наглядову раду з питань земельних торгів та аукціонної діяльності затверджує Кабінет Міністрів України. Фізичним особам, що пройшли навчання за програмою базової підготовки ліцитаторів, біржових брокерів, маклерів, менеджерів, аукціоністів для обслуговування земельних торгів та стажування протягом одного року у складі суб'єкта оціночної діяльності разом з ліцитатором, біржовим брокером, маклер, менеджером, аукціоністом, який має не менш як дворічний досвід практичної діяльності у цій сфері, отримали його позитивну рекомендацію та успішно склали кваліфікаційний іспит, видається кваліфікаційне свідоцтво. Рішення про видачу кваліфікаційного свідоцтва приймає екзаменаційна комісія. Склад комісії формується з представників органів виконавчої влади, до повноважень яких належить реалізація державної політики з питань аукціонної діяльності і які мають необхідний рівень підготовки, та представників, делегованих саморегулювними організаціями, і затверджується центральним органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів. Центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів веде Державний реєстр ліцитаторів, біржових брокерів, маклерів, менеджерів, аукціоністів з обслуговування земельних торгів. Порядок ведення Державного реєстру ліцитаторів, біржових брокерів, маклерів, менеджерів, аукціоністів з обслуговування земельних торгів встановлює Кабінет Міністрів України. Ліцитатори, біржові брокери, маклери, менеджери, аукціоністи з обслуговування земельних торгів зобов'язані не рідше одного разу на два роки підвищувати кваліфікацію за відповідною програмою. Невиконання цієї вимоги є підставою для зупинення дії кваліфікаційного свідоцтва.

Слід звернути увагу на таку обставину: у разі звернення стягнення на земельну ділянку (стаття 20), що перебуває у власності громадянина чи юридичної особи, земельна ділянка підлягає продажу на земельних торгах, що проводяться у формі аукціону з голосу. Звернення стягнення на земельні ділянки, призначені для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, допускається у тому разі, коли у власників таких ділянок відсутнє інше майно, на яке може бути звернено стягнення, якщо інше не запропоновано власником земельної ділянки.

Які нові положення містить проект Закону України «Про внесення змін до Закону України «Про оцінку земель»?

У цьому проекті передбачається детально врегулювати процес оцінки земель на всіх його етапах. Це фактично є нова редакція законопроекту.

Метою оцінки земель в Україні (стаття 2) є визначення загальної сумарної вартості земельного фонду для обліку його показників у складі національного багатства України та в активах банківської системи (в розрізі: країни, АР Крим, областей, районів, населених пунктів, господарюючих суб'єктів — зе-

млевласників та землекористувачів), ціни земельних ділянок для оподаткування та регулювання земельних відносин економічними методами тощо, а також ринкової — їх вартості для ринкового обороту.

Система оцінки земель (стаття 3) — це сукупність взаємопов'язаних технологічних, організаційно-правових, економічних і методичних заходів з оцінювання та ведення кадастрової оцінки земель в складі земельного кадастру. Вона включає: законодавче визначену діяльність в сфері оцінки земель та її правове регулювання; органи, що здійснюють державне управління у сфері оцінки земель; організацію, ведення та управління в сфері оцінки земель; здійснення земельно-оціночних робіт та ведення оцінки земель на загальнодержавному, регіональному та місцевому рівнях; державний і самоврядний контроль за здійсненням земельно-оціночних робіт; наукове, кадрове та фінансове забезпечення оцінки земель; суб'єкти та об'єкти оцінки земель; державні і комунальні науково-дослідні та проектно-вишукувальні організації і підприємства, приватні юридичні і фізичні особи, які здійснюють земельно-оціночні роботи.

Автори законопроекту до суб'єктів оцінки земель (стаття 4) віднесли державні органи влади і органи місцевого самоврядування, юридичні особи і громадян, які є суб'єктами земельних відносин, а до об'єктів (стаття 5) — території оціночних районів та зон, землеволодінь і землекористувань або окремі земельні ділянки та земельні частки, а також права на них.

Основними завданнями оцінки земель (стаття 7) є: забезпечення повноти відомостей про цінність та ціну земельних ділянок; надання органам державної влади і місцевого самоврядування достовірних і оперативних даних про цінність земель та ціну земельних ділянок, які забезпечують можливість приймати оптимальні й обґрунтовані рішення щодо регулювання земельних відносин, управління земельними ресурсами; інформаційне забезпечення і встановлення ставок плати за землю (земельний податок, орендна плата за землею, що перебувають у державній і комунальній власності, компенсаційні платежі при вилученні і примусовому викупі земельних ділянок); своєчасне задоволення потреб заінтересованих осіб даними про цінність земельних ресурсів, в тому числі про ціну земельних ділянок; інформаційне забезпечення інфраструктури ринку землі.

Державне управління у сфері оцінки земель (стаття 10 законопроекту) здійснюється Кабінетом Міністрів України, Радою Міністрів Автономної Республіки Крим, місцевими державними адміністраціями, органами місцевого самоврядування, а також спеціально уповноваженими органами з питань земельних ресурсів, іншими органами в порядку, встановленому законодавством.

До повноважень місцевих державних адміністрацій у сфері оцінки земель (стаття 13) пропонується віднести: *забезпечення реалізації державної політики у*

сфері оцінки земель; участь у розробці та забезпеченні виконання загальнодержавних і регіональних програм щодо проведення оцінки земель; координацію діяльності державних органів земельних ресурсів при проведенні земельно-оціночних робіт; координацію здійснення земельно-оціночних робіт; підготовку пропозицій щодо планування здійснення земельно-оціночних робіт; інформування населення щодо результатів, одержаних в процесі здійснення земельно-оціночних робіт.

До повноважень сільських, селищних, міських рад у сфері оцінки земель на території сіл, селищ, міст (стаття 18) пропонується віднести: організацію земельно-оціночних робіт та затвердження документації з оцінки земель; здійснення контролю за реалізацією документації з оцінки земель; ведення кадастрової оцінки земель на локальному рівні; координацію робіт з оцінки земель на території рад; інформування населення щодо результатів, одержаних в процесі здійснення земельно-оціночних робіт.

В залежності від мети та методів проведення оцінка земель поділяється (стаття 19) на види: бонітування ґрунтів; економічна оцінка земель; нормативна грошова оцінка земель і земельних ділянок; експертна грошова оцінка земельних ділянок та прав на них.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок та прав на них в залежності від використання включає: грошову оцінку ймовірної ринкової ціни земельних ділянок; грошову оцінку інвестиційної вартості земельних ділянок; грошову оцінку заставної вартості земельних ділянок; грошову оцінку балансової вартості земельних ділянок; грошову оцінку інших видів вартості земельних ділянок.

Основними факторами ціноутворення вартості землі (стаття 22) є: якість ґрунтів; місце розташування земельних ділянок; цільове використання земель; рівень інтенсивності використання земель; органічна структура капіталу щодо поліпшення землі; нові технології вирощування сільськогосподарських та інших культур; монополія на власність. Земельна рента, яка підлягає визначенню при оцінці земель включає: диференціальну земельну ренту; абсолютну земельну ренту; ренту в несільськогосподарських галузях. Диференціальна земельна рента забезпечується відмінностями в природних умовах, які визначають додатковий дохід (при однакових затратах на різних по якості і місцю розміщення земельних ділянок). **Диференціальна рента** — це різниця між суспільною і індивідуальною ціною виробництва сільськогосподарської продукції.

Абсолютна земельна рента обумовлена монополією власності на землю і встановлюється Кабінетом Міністрів України тільки при оцінці земель сільськогосподарського призначення. Умовою утворення абсолютної ренти є більш низька органічна будова капіталу в сільському господарстві порівняно з промисловістю.

Бонітування ґрунтів (оцінка якості земель) проводиться (стаття 23) з метою визначення відносної величини сукупного впливу клімату, ознак і вла-

стивостей сільськогосподарських культур з даним ґрунтовим покривом, яка вимірюється в балах бонітету (в діапазоні від 0 до 100). Дані бонітування ґрунтів враховуються при економічній оцінці земель, визначенні екологічної придатності земель для вирощування сільськогосподарських культур, втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва внаслідок вилучення (викупу) сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників для потреб, не пов'язаних із сільськогосподарським та лісогосподарським виробництвом, відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам.

Економічна оцінка земель (стаття 24) проводиться з метою визначення кадастрової еквівалентної цінності землі як природного ресурсу і засобу виробництва в сільському і лісовому господарстві та як просторового базису в суспільному виробництві. Інтегральними показниками економічної оцінки земель є: продуктивність земель, яка характеризується валовою продукцією з одиниці площі, і ефективністю використання земель, яка характеризується рівнем затрат на виробництво; доходність з одиниці площі. Дані з економічної оцінки земель враховуються при нормативній грошовій оцінці земель, аналізі ефективності використання земель в порівнянні з іншими природними ресурсами та визначенні економічної придатності земель для вирощування сільськогосподарських культур.

Грошова оцінка ймовірної ринкової ціни земельних ділянок (стаття 26) проводиться з врахуванням найбільш ефективного її використання експертним шляхом з метою визначення суми грошей, яка може бути отримана за земельну ділянку (за яку може бути здійснений обмін земельної ділянки) на дату оцінки. Грошова оцінка ймовірної ринкової ціни земельних ділянок здійснюється в залежності від цільового призначення (функціонального використання) ділянки та інформації про об'єкти оцінки на основі: капіталізації чистого операційного або рентного доходу; зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок; урахування витрат на земельні поліпшення. Дані грошової оцінки ймовірної ринкової ціни земельних ділянок використовуються при здійсненні цивільно-правових угод (купівлі-продажу, даруванні, міні) щодо земельних ділянок та прав на них.

Грошова оцінка інвестиційної вартості земельних ділянок (стаття 27) проводиться з метою визначення інвестиційного вкладу в реалізацію інвестиційного проекту у землекористування (величини компенсації вартості невід'ємних земельних поліпшень). Інвестиційна вартість включає приріст ринкової вартості земельної ділянки в результаті інвестицій в дану ділянку. Грошова оцінка інвестиційної вартості земельних ділянок здійснюється в залежності від мети інвестування і цільового призначення (функціонального використання) ділянки та інформації про об'єкти на основі: капіталізації чистого операційного або рентного доходу; капіталізації додаткового доходу із землі орендаря земельної ділянки; урахування витрат за земельні поліпшення. Дані

грошової оцінки інвестиційної вартості земельних ділянок використовуються у випадках, визначених законодавством України або угодою сторін.

Грошова оцінка заставної вартості земельних ділянок (стаття 28) проводиться з метою врахування грошової оцінки ймовірної ринкової ціни ділянки на дату застави та вартості створюваних за рахунок кредитних ресурсів земельних поліпшень. Грошова оцінка заставної вартості земельних ділянок включає: аналіз ринкових тенденцій у відношенні доходності заставленої ділянки, коефіцієнта капіталізації і норми дисконтування на дату оцінки; аналіз економічних тенденцій в галузі цільового використання землі і майбутньої конкуренції; вивчення циклів ділової активності, характеристик макро— і мікроекономічного клімату. Дані грошової оцінки заставної вартості земельних ділянок використовуються для застави (іпотеки) землі.

Організація і планування оцінки земель (стаття 31) здійснюється з метою реалізації державної політики у галузі управління, використання і охорони земель, гарантування права власності на землю, удосконалення перерозподілу земель у відповідності з перспективами розвитку економіки, пріоритетними напрямками раціоналізації землекористування. Організація і планування оцінки земель на загальнодержавному та регіональному рівнях здійснюється Кабінетом Міністрів України, відповідними органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування. Організація і планування оцінки земель на місцевому рівні здійснюється місцевими органами влади та самоврядування. Організація і планування виконання земельно-оціночних робіт в межах окремих земельних ділянок, що належать на праві власності чи користування, здійснюється їх власниками чи користувачами.

Оцінка земель здійснюється (стаття 32) на підставі: рішень органів державної виконавчої влади і органів місцевого самоврядування щодо проведення робіт з оцінки земель; укладених договорів між юридичними і фізичними особами (власниками земельних ділянок, землекористувачами, орендарями) та розробниками земельно-оціночної документації; судових рішень.

Законопроектom передбачається (стаття 41) формування державного фонду відомостей і документів, отриманих в результаті проведення оцінки земель, на основі збору, обробки, обліку, зберігання і розповсюдження документованої інформації про проведення кадастрової оцінки земель в складі фонду державного земельного кадастру. Документи щодо оцінки земель державного фонду, отримані в результаті проведення кадастрової оцінки земель, є державною власністю і не підлягають приватизації. Доступ до матеріалів державного фонду відомостей і документів з оцінки земель, які складають державну таємницю, здійснюється у відповідності із законодавством України про державну таємницю. Юридичні і фізичні особи — розробники документації з оцінки земель, які виконують роботи за кошти замовників, зобов'язані безкоштовно передавати один екземпляр підготовлених

ними матеріалів і документів у державний фонд відомостей і документів з державного земельного кадастру зі збереженням авторських прав розробників. Положення про державний фонд документації з оцінки земель затверджується Кабінетом Міністрів України.

Відомості оцінки земель (стаття 42) носять відкритий характер для використання органами управління усіх рівнів, юридичними особами та громадянами. Відомості, які містяться в державному земельному кадастрі про кадастрову оцінку земель, надаються будь-якій особі, яка пред'являє паспорт (інше посвідчення особи) і подає заяву в письмовій формі (юридичній особі – документи, які підтверджують реєстрацію даної юридичної особи і повноваження її представника). Запитувані відомості та дані або мотивована відмова в письмовій формі повинні бути видані на протязі 10-ти днів. Відмова може бути оскаржена особою, яка звернулася за інформацією, в суді. Відомості та дані, що містяться в державному земельному кадастрі про кадастрову оцінку земель надаються за плату, якщо інше не встановлено законом. Розміри, порядок і строки плати за надання інформації встановлюються Кабінетом Міністрів України. Безкоштовно надаються відомості та дані оцінки земель, що містяться в державному земельному кадастрі, по запитах: органів державної влади та органів місцевого самоврядування; правоохоронних органів і судів – по справах, що розслідуються; податкових органів – на території, що знаходиться в їх юрисдикції; органів державної статистики; інших органів і осіб, визначених законами України. Орган, який надав інформацію, зобов'язаний по запиті власників і користувачів земельних ділянок надати їм інформацію про осіб, які отримали дані про земельні ділянки, на які вони мають права. Використання отриманої інформації способами і в формі, які завдають шкоди правам і законним інтересам власникам землі, тягне за собою відповідальність, передбачену законодавством України.

Земельно-оціночне районування та зонування території України (стаття 48) здійснюється з метою врахування при оцінці однорідності комплексу природних і економічних умов території, висотної зональності гірських територій, еколого-ландшафтного та агрогрунтового районування, розподілу земель за цільовим призначенням та іншими приблизно однаковими характеристиками типів землекористування. Одиницями земельно-оціночного поділу території України є земельно-оціночні райони та зони. В межах земельно-оціночних районів та зон виділяються базові території для збору і систематизації кадастрової і економічної інформації. Основою земельно-оціночного районування є природно-сільськогосподарське районування та економічні показники використання земель. Земельно-оціночне районування полягає у визначенні однорідних територій з характерними регіональними ознаками сільськогосподарського використання земель, пов'язаних з природними і економічними умовами. Зонування територій населених

пунктів полягає у економіко-планувальному розподілі їх частин, що мають однорідні споживчі якості, переважно однотипний характер використання і окреслюються чіткими планувальними межами (магістральні вулиці, залізниці, водні рубежі тощо). Порядок земельно-оціночного районування та зонування території України, встановлюється Кабінетом Міністрів України.

Навіть короткий огляд законопроектів демонструє велику кількість правових, структурних та організаційних проблем, які необхідно вирішити до початку функціонування ринку землі в Україні.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Балушка Н. Деякі правові питання добросусідства // <http://www.ulti.kiev.ua/uk/library/comments/comment42/>
2. Гарбуз М. Формування і розвиток ринку землі в процесі проведення земельної реформи // Економіст, 2001, №9.
3. Корінець Р. Розвиток ринку землі як передумова іпотечного кредитування сільського господарства http://icp.org.ua/files/13_rozv.doc
4. Корінець Р. У пошуках формули порятунку села // http://icp.org.ua/files/16_upfps.doc
5. Осташко Т.О Земельний ринок: економічна доцільність на фоні суспільного консерватизму // Вісник Інституту економічного прогнозування», 2002, №2.
6. Сахно А. Приватизация земли в Украине: проблемы и перспективы // <http://land-ukraine.com/index.php?p=article&id=1137>
7. Томич І., Кулинич П.Ф., Новий Земельний кодекс України та перспективи розвитку фермерських господарств // <http://www.ulti.kiev.ua/uk/library/comments/article1/>
8. Подальший розвиток законодавчого забезпечення земельної реформи у зв'язку з прийняттям нового Земельного кодексу України // <http://www.minjust.gov.ua/?do=dr&did=3138&sid=comments>
9. Законопроекти, що розміщені на сайті Верховної Ради України: www.rada.kiev.ua
10. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / Кол. авт.: Л.О. Бондар, А.П. Гетьман, В.Г. Гончаренко та ін.; За заг. ред. В.В. Медведчука. — К.: Юрінком Інтер, 2004. — 656 с.
11. Цивільний кодекс України — К. : Істина. — 368 с.
12. Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар / За ред. розробників Цивільного кодексу України. — К. : Істина. — 928 с.

ЗМІСТ

ВСТУП	3
--------------------	---

НОВЕЛИ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА

Які новели привніс у земельне законодавство прийнятий Земельний кодекс України?	4
Чим була викликана необхідність закріплення чинним земельним законодавством вище перерахованих інститутів?	5
Які позитивні наслідки слід очікувати землевласникам (землекористувачам) від поширення практики застосування новел вітчизняного земельного законодавства?	6
Яким чином землевласник (землекористувач) може більш повно з'ясувати особливості новел земельного законодавства?	6

ІПОТЕКА

Що таке іпотека?	6
Хто такий іпотекодавець?	6
Хто такий іпотекодержатель?	6
Чи передбаченні чинним законодавством особливості щодо іпотеки земельних ділянок?	6
Які заходи з боку держави були вжиті щодо запровадження іпотечних механізмів у сільському господарстві?	7
Як питання предмету іпотеки та відносин заставодавця і заставодержателя регулюються чинним законодавством?	8
Які існують законодавчі заборони щодо передачі в іпотеку земель сільськогосподарського призначення?	9
Які банки можуть чи будуть здійснювати іпотечне кредитування?	9
В чому полягає причина підвищеної зацікавленості іпотекою? Чому їй відводиться досить важлива роль у кредитуванні сільськогосподарських товаровиробників?	10
Чим пояснюються вищенаведені обставини?	11

ДЕЯКІ ПРАВОВІ АСПЕКТИ ДОБРОСУСІДСТВА

Що таке добросусідство?	12
Яким чином має здійснюватися використання суміжних зелених насаджень?	12
Як вирішуються питання добросусідства щодо спільної межі та межових знаків?	13
Що ж передбачають правила добросусідства щодо спільних меж (між сусідніми земельними ділянками)?	15

НАСЛІДКИ ПРИВАТИЗАЦІЇ В УКРАЇНІ ТА ЇХ ПРИЧИНИ В КОНТЕКСТІ ФОРМУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ

Які соціальні, економічні та політичні наслідки приватизації в Україні? ..	16
Які причини таких наслідків приватизації в Україні?	17
Які проблеми загальнодержавного рівня не були вирішені?	17

Які помилки щодо структури та кадрово-організаційного забезпечення процесу приватизації були допущені?	18
Які недоліки мала сертифікатна приватизація?	18
До чого призвела відсутність ефективної антимонопольної політики? . .	19
ФОРМУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ УКРАЇНСЬКОГО СЕЛА	
Які основні проблеми створення ринку землі в Україні?	20
Чи є вихід і що потрібно зробити для кардинальної зміни ситуації?	20
Які головні суміжно-дотичні проблеми потребують невідкладного вирішення до початку функціонування ринку землі в Україні?	21
Чи є стимулюючим чинником становлення та функціонування ринку землі в Україні положення п. 13 Перехідних положень ЗКУ?	22
Чи існують сьогодні в Україні нормативні документи, що передбачають розвиток українського села у найближчі роки?	22
Що ж планує робити влада відповідно до вищезначеної Концепції?	23
Які проблемні питання земельного законодавства та пов'язані з ним правовідносини потребують нагального вирішення?	24
Які чинники можуть зумовити скасування мораторію (заборони) на продаж земель сільськогосподарського призначення?	25
ПЕРСПЕКТИВИ ЗАКОНОДАВЧОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ПРОЦЕСУ СТАНОВЛЕННЯ ТА ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ	
Чи передбачається прийняття Верховною Радою України закону, який регулював би суспільні відносини, пов'язані з ринком землі?	26
Для чого потрібен ринок земель в Україні?	26
Які основні загальні складові змісту законопроекту?	28
Що може дати реалізація основних норм законопроекту?	28
Які найбільш важливі норми містить законопроект «Про ринок земель»? .	29
Які ще законопроекти з питань земельних правовідносин зареєстровані Верховною Радою України?	41
Які найбільш важливі норми містить законопроект «Про земельні торги та аукціонну діяльність на ринку землі в Україні»?	42
Які нові положення містить проект Закону України «Про внесення змін до Закону України «Про оцінку земель»?	45
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	52

Для нотаток

Інститут громадянського суспільства
01103, Київ, б. Дружби народів, 22, к.21
e-mail: csi@csi.org.ua; www.csi.org.ua

Віддруковано ТОВ «ІКЦ „Леста“»

Формат 60x84/16. Гарнітура Newton. Папір офсетний.

Умовн.-друк. арк. 3,26. Обл.-вид. арк. 3,23. Наклад 3000
