

## **КОНТРОЛЬ ЗА УПРАВЛІННЯМ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ ДЕРЖАВИ**

**Кіданова Н.Б., к.н.з держ. упр., доцент,  
Харківський національний університет внутрішніх справ**

Проведення конституційної реформи вивело проблему інституційних перетворень органів влади в Україні на якісно новий рівень. У контексті формування національної економіки це особливо відчувається у сфері земельних відносин. Однак всі здійснені земельні перетворення все ж таки не вирішили багатьох проблем: забезпечення раціонального використання земельних ресурсів, охорони земель від деградації, налаштування дієвої системи державного управління земельними ресурсами. Це дало поштовх для подальших наукових розробок цієї теми, особливо в сфері організації та здійснення контролю за державним управлінням земельними ресурсами.

Дослідженням проблем, пов'язаних з формуванням земельного ринку, орендою землі, контролю у сфері публічної влади, вдосконаленням земельних відносин займається значна частина економістів-аграрників, серед яких: В.Г. Андрійчук, В.Я. Амбросов, В.П. Глушко, О.Д. Гудзинський, І.І. Лукінов, М.Й. Малік, В.Я. Месель-Василяк, П.Т. Саблук, О.І. Сущинський, М.М. Федоров, В.В. Юрчишин, В.Й. Шиян та ін. Проте сучасні трансформаційні процеси у економіці вимагають подальшого поглибленого дослідження земельних відносин у аграрному секторі.

Мета даного дослідження - це розвиток теоретичних та організаційно-правових аспектів контролю у сфері земельних відносин і засад інституціалізації контрольної влади у державній владі та місцевому самоврядуванні, а також обґрунтування пропозицій щодо розвитку інститутів державного управління.

Держава відповідно до певних принципів у притаманних тільки їй формах і способах контролює всі суспільні процеси. Спільною ознакою будь-яких дій держави є те, що вони мають бути легітимними (прийнятими відповідно до чинного законодавства). Відповідно до ст. 19 Конституції України органи державної влади, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі та в межах повноважень, що передбачені Конституцією та законами України.

Провівши аналіз українського законодавства, можна виділити такі види контролю - державний, самоврядний, і громадський. Проведемо дослідження державного контролю у сфері земельних

відносин.

Держава визначає коло органів влади та наділяє їх певними повноваженнями у тій чи іншій сфері. Відповідно державний контроль можна трактувати як здійснення певної діяльності державними органами та посадовими особами.

Систему державного контролю формують наступні складові елементи:

- суб'єкт контролю, тобто органи державної влади, їх посадові особи;

- об'єкт контролю, тобто суспільні відносини, їхні сфери та галузі, що регулюються волею держави;

- контрольна діяльність (процес) - це такі суспільні відносини, в яких реалізується взаємодія суб'єкта й об'єкта контролю.

Отже, державний контроль - вид діяльності держави, що полягає у здійсненні нею відповідними засобами та способами специфічного контрольованого впливу на стан суспільних відносин. Метою контролю є вирішення питань як щодо «ефективності», так і щодо «законності» діянь суб'єктів суспільних відносин. Ця мета досягається через вираження змісту державного контролю, який (зміст) щодо діянь відповідних суб'єктів включає планування, спостереження, аналіз, перевірку, розслідування, прийняття відповідних рішень і їх реалізацію.

При наділенні органів влади повноваженнями щодо здійснення регулятивних функцій, необхідних для ефективного організуючого впливу на розвиток земельних відносин, має бути баланс між обсягом повноважень і здійсненням відповідного контролю в інтересах усього суспільства.

Забезпечення раціонального використання й охорони земельних ресурсів набуває в процесі становлення та розвитку ринкової економіки в Україні все більшого соціального та суспільного значення. Стан правового регулювання державного контролю у цій сфері, завдання на сучасному етапі та проблеми у його здійсненні будуть важливими для розуміння та здійснення реформування земельних відносин у подальшому.

В земельній сфері державна політика України визначається великою кількістю правових актів, імплементація яких спрямована на раціональне використання та охорону земельних ресурсів.

Головним уповноваженим органом виконавчої влади з питань регулювання земельних відносин є Державний комітет по земельних ресурсах України (далі Держкомзем України). Повноваження

Держкомзему в основному визначені Земельним кодексом України та Указом Президента України від 14 серпня 2000 р. № 970 «Положення про Державний комітет України по земельних ресурсах» й іншими законодавчими актами.

Одними з основних завдань Держкомзему є підготовка пропозицій щодо формування державної політики у сфері регулювання земельних відносин, використання, охорони та моніторингу земель, здійснення державного контролю за використанням та охороною земель; розроблення та участь у реалізації державних, галузевих і регіональних програм з питань регулювання земельних відносин, раціонального використання, охорони та моніторингу земель, відновлення родючості ґрунтів.

До повноважень Держкомзему України у сфері державного контролю за використанням та охороною земель належать: дотримання органами державної влади, органами місцевого самоврядування, юридичними та фізичними особами вимог земельного законодавства України та встановленого порядку набуття і реалізації права на землю; виконання вимог щодо використання земельних ділянок за цільовим призначенням; дотримання вимог земельного законодавства в процесі укладання цивільно-правових угод, передачі у власність, надання у користування, у тому числі в оренду, вилучення (викупу) земельних ділянок; ведення державного обліку і реєстрації земель, достовірності інформації про земельні ділянки та їх використання; розміщення, проектування, будівництва та введення в дію об'єктів, що негативно впливають або можуть вплинути на стан земель; внесення до органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування клопотань; вжиття відповідно до закону заходів щодо повернення самовільно зайнятих земельних ділянок їх власникам або користувачам та ін.

Державний контроль за використанням та охороною земель у системі Держкомзему України організаційно здійснює Державна інспекція з контролю за використанням та охороною земель та її територіальні органи. Положення про повноваження цієї інспекції затверджені Постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2002 р. № 1958.

Державний контроль за використанням та охороною земель здійснюється шляхом проведення перевірок, розгляду звернень юридичних і фізичних осіб, розгляду документації із землеустрою, пов'язаної з використанням та охороною земель.

Держкомзем України наділений широкими повноваженнями у

сфері регулювання земельних відносин: проведення землеустрою, ведення державного земельного кадастру, здійснення контролю за використанням і охороною земель, державна експертиза землеупорядної документації, реєстрація прав на земельні ділянки та ін. Особливо це відчувається в здійсненні надвідомчого контролю за використанням і охороною земель, який включає й контроль за реалізацією земельного законодавства. Дана концентрація повноважень у Держкомземі України створила правові передумови для зловживань у сфері земельних відносин. Наприклад, при проведенні землеустрою чи здійсненні реєстрації прав на землю Держкомзем контролює від імені держави власні дії. Тому, щоб оскаржити неправомірні дії Держкомзему при проведенні землеустрою, юридичні чи фізичні особи повинні звертатися до того ж таки Держкомзему (у вигляді Держземінспекції) для скасування чи зміни незаконних рішень. Очевидно, що поєднання всіх наведених вище функцій і повноважень в одному органі виконавчої влади недоцільне. Також немає механізмів відповідальності Держкомзему України як органу влади перед суспільством.

Відповідно до указів Президента України "Про створення єдиної системи державних органів земельних ресурсів" і "Про затвердження Положення про Державний комітет України по земельних ресурсах" Держкомзем України та його територіальні органи отримали величезні повноваження у сфері земельної політики та забезпечення раціонального використання й охорони земель. Слід нагадати, що жоден центральний орган виконавчої влади не володів та не володіє на цей момент такими повноваженнями. Однак невміння чи небажання ними скористатися призвели до наявної негативної ситуації в державі з дотриманням законодавства в земельній сфері.

Конституція України у буквальному сенсі не передбачає засобів реагування у випадку, коли будь-який з органів влади неефективно здійснює свої повноваження. Тому питання оцінювання дій органів влади та відповідного реагування на результати такого оцінювання - це, насамперед, сфера контрольної діяльності як органів влади, так і громадського сектора.

Законодавство України надає центральним і місцевим органам влади багато свободи дій у тому, що стосується регулювання земельних відносин і використання землі. Крім того, в Земельному кодексі України немає чіткості щодо сфери повноважень центральних і місцевих органів влади, тому існує небезпека, що в разі невизначеності органи влади даватимуть власне тлумачення своїх

повноважень не на користь громадян і юридичних осіб. Двозначність і невизначені формулювання допускають зловживання владою.

Можливо, виходом із цієї ситуації є збалансування системи владних повноважень у сфері земельних відносин між виконавчою владою та місцевим самоврядуванням, встановлення комплексної рівноваги та взаємного контролю. Арбітром у цих взаємовідносинах був і має залишатися суд.

На сьогодні поки ще діє мораторій на відчуження земельних ділянок їх власниками, а оренда є найпоширенішим способом їх використання. Але обмеженість фінансових ресурсів власників землі не дає їм можливості її самостійно обробляти, змушуючи їх передавати землю в оренду або відмовитися від її обробітку, що негативно впливає на рівень орендної плати. Оренда землі – це тимчасова, здійснювана згідно укладеного договору, її передача у користування на платній основі. За кордоном оренда, особливо довгострокова, проявила себе як прогресивна форма господарювання, що забезпечує стабільний прибуток як орендодавцю так і орендарю, і спонукає останнього проводити землевпорядні роботи, запроваджувати прогресивні сівозміни, сприяє поліпшенню родючості ґрунтів, створенню інтегрованих формувань. Тому законодавствами розвинених країн здійснюється відповідна державна політика, спрямована на продовження строку оренди. Зокрема, мінімальний строк останньої становить: у Нідерландах – 12 років; у Бельгії і Франції – 9 років; в Італії 15 – років; Фінляндії – 5 років; в Ірландії – 3 роки; у Греції – 4 роки.

Основою орендних відносин є орендна плата – платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою, розмір, форма і строки внесення якої встановлюються за згодою сторін. На сьогодні в Україні орендна плата визначається у відсотках до грошової оцінки землі з урахуванням коефіцієнтів індексації. Зокрема, законом «Про оренду землі», встановлено, що на землях державної та комунальної власності орендна плата повинна бути не нижче розміру земельного податку і не вище 10% їх нормативної грошової оцінки, а на землях приватної власності, на підставі указу Президента України, рекомендовано нижню межу орендної плати встановити на рівні 3% від їх нормативної оцінки.

Згідно до економічної теорії визначення ціни земельної ділянки і розміру орендної плати (земельної ренти) проводиться на підставі рівноваги доходів від вкладання коштів до фінансової або аграрної сфери. Порівняння розмірів облікових ставок та ставок рентних

платежів у більшості країн Європи свідчить, що різниця між ними коливається в межах 1%, і лише у Швеції вона суттєво (на 5,2%) перевищує облікову ставку.

Необхідність прийняття законопроекту щодо продовження мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення пояснюється тим, що до нинішнього часу не прийняті закони про Державний земельний кадастр, ринок землі, реєстрацію земельних ділянок, облік земель сільськогосподарського призначення та інші.

Крім того відсутня достовірна інформація про якісний склад земель, грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення, цінний механізм і нормативна оцінка землі.

Продовження мораторію на 3 роки дало б змогу реалізувати заходи, пов'язані з організаційним і правовим забезпеченням обороту земель в країні, а також захистити майнові інтереси власників сільськогосподарських земель.

Однак Державне агентство земельних ресурсів ініціювало зміни до закону «Про державне мито», які передбачають введення величезних податків у разі швидкого перепродажу земельної ділянки, тобто високі податки будуть введені як превентивних захід від несумлінних покупців.

Якщо людина захоче перепродати земельну ділянку, то згідно з законодавством, вона має сплатити 100% нормативної грошової оцінки.

Ці мита планується ввести на п'ять років з поступовим зниженням ставки: перший рік – 100%, другий – 90%, третій – 80%, четвертий – 70%, п'ятий – 60%.

Крім цього, влада має намір ввести заборону на зміну цільового призначення землі протягом 10 років після купівлі, обмеження за площею, якого може володіти одна особа, а також заборону на придбання земельних наділів нерезидентами.

Погіршення соціально-економічного становища переважної більшості сільського населення внаслідок зниження інтенсивності і прибутковості виробництва призвело до декапіталізації особистих селянських господарств шляхом продажу ними, в обхід діючого мораторію, і заду в оренду за мізерну плату земельних ділянок, отриманих у процесі земельної реформи. Тому головним завданням у розвитку орендних земельних відносин в Україні є формування відповідного конкурентного орендного середовища; дотримання сторонами умов договірних зобов'язань; удосконалення відносин між власниками і орендарями у питаннях розмірів, форм та повноти

виплати орендної плати та поступове зростання її мінімального значення до рівня облікової ставки НБУ; підвищення родючості та раціональне використання орендованих земель тощо. При цьому держава повинна посилити контроль за раціональністю використання орендованих земель, запровадити належне стимулювання власників і користувачів за покращення якісних характеристик ґрунтів, провести паспортизацію й інвентаризацію земель, створити банк даних щодо руху прав власності на землю.

## **ОЦІНКА ЕКОНОМІЧНОЇ ЕФЕКТИВНОСТІ ВИКОРИСТАННЯ ОСНОВНОГО КАПІТАЛУ ТА ІНВЕСТИЦІЙНОГО ПРОЕКТУ В СВИНАРСТВІ**

**Коновал О.І., студент,  
Національний університет біоресурсів  
і природокористування України**

Забезпечення сталого виробництва конкурентоспроможної продукції сільськогосподарських підприємств потребує впровадження передових ресурсозберігаючих технологій вирощування культур та утримання тварин і птиці на основі залучених інвестицій. В умовах обмеженості інвестиційних ресурсів виникає необхідність у оцінці ефективності використання об'єктів інвестування, зокрема основного виробничого капіталу, для прийняття обґрунтованого рішення щодо доцільності їх використання в певні об'єкти та напрями.

Метою дослідження був аналіз ефективності використання основного виробничого капіталу в галузях свинарства в сільськогосподарських підприємствах Київської області статистичними методами та оцінка ефективності інвестиційного проекту реконструкції свиноферми при різних джерелах фінансування.

Економічне зростання аграрного сектору економіки можливо лише за ефективною системою мобілізації капітальних ресурсів та забезпечення якісного оновлення та раціонального використання виробничого капіталу.

Дані таблиці 1 свідчать про збільшення в сільськогосподарських підприємствах Київської області обсягів інвестування в основні засоби та підвищення ефективності їх використання (табл. 1).

З огляду на відсутність статистичних даних щодо наявності