

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
МИКОЛАЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ АГРАРНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ФАКУЛЬТЕТ МЕНЕДЖМЕНТУ

КАФЕДРА ЕКОНОМІКИ ПІДПРИЄМСТВ

ОСНОВИ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ

КОНСПЕКТ ЛЕКЦІЙ

для здобувачів першого (бакалаврського) рівня вищої освіти
ОПП «Геодезія та землеустрій» спеціальності 193 Геодезія та землеустрій
денної форми здобуття вищої освіти

Миколаїв
2024

УДК 332.33-047.64(042.3)
О-75

Друкується за рішенням науково-методичної комісії факультету менеджменту Миколаївського національного аграрного університету
Протокол № 10 від 23.05.2024р.

Укладач:

Ганна ТАБАЦКОВА – канд. екон. наук, доцент кафедри економіки підприємств, Миколаївський національний аграрний університет.

Рецензенти:

Тетяна ІВАНЕНКО – канд. екон. наук, доцент кафедри ГРС та організації бізнесу, МНАУ

Олексій ДРОБІТЬКО – канд. с.-г. наук, Голова ФГ «Олена» Вознесенського району Миколаївської області

ВСТУП

Земля була і залишається головним джерелом задоволення і першорядних потреб людини, - є найважливішою ланкою усіх виробничих процесів і тому має велике значення в житті людей. Життя людства немислиме без безупинного використання земельних ресурсів як речовинного фактора й об'єкта суспільних відносин.

Коли до землі приєднується людська праця (жива і уречевлена), вона стає не лише як засіб виробництва, залучений у систему сільсько- чи лісогосподарського виробництва, а й виступає як матеріальна умова, і як активний фактор - головний засіб виробництва. У даному разі вона є і предметом праці, і безпосереднім засобом праці, оскільки володіє унікальною відмінною рисою - родючістю, тобто здатністю відтворювати рослини, забезпечуючи їх необхідними поживними речовинами.

Значним поштовхом для прискореного розвитку як загальнодержавного, так і регіонального управління земельними ресурсами стало створення в незалежній Україні спеціально уповноваженого державного органу із земельних ресурсів - Держкомзему України, а також прийняття останньої редакції Земельного кодексу України, законів України «Про землеустрій», «Охорону земель» та інші. Це істотно вплинуло на структуру і зміст управління у галузі використання і охорони земельних ресурсів в ринкових умовах. Землеустрій визнано як основоположний механізм управління земельними ресурсами в ринкових земельних відносинах. Відповідно до цього формуються нові принципи, рівні управління в галузі використання і охорони земель.

ТЕМА: ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ

1.1. Тренди в управлінні. Поняття, мета, сутність і зміст управління земельними ресурсами

Ефективне управління потребує знання керівником інтересів і потреб суспільства, колективу та кожного працівника, їх потреб, мотивацій до праці.

За переходу від планової економіки до ринкової, від тоталітарного суспільства до демократичного без земельної інформації управління просто неможливе. Принципова переорієнтація управлінської діяльності, зокрема в напрямі задоволення соціально-гуманітарних потреб громадян відповідно до міжнародних стандартів, зумовлює необхідність зміни ціннісно-нормативної орієнтації всіх ланок управлінської сфери і структур суспільства.

Економічні критерії в управлінні варто розглядати як ресурсні можливості або обмеження в процесі реалізації соціально орієнтованих проектів, а не брати їх за найголовнішу мету, як це було за часів планової економіки, коли основними були не якість і кількість спожитих населенням товарів та продуктів, а валові обсяги продукції. Головне завдання управління в суспільстві це збереження соціально-економічної рівноваги суспільства.

Тренд (від англ. trend – тенденція, нахил) – домінуючий напрям орієнтир у розвитку будь-якого явища, процесу, досить стійка перевага певних суджень у громадській думці.

Саме на підставі визначення таких напрямів і орієнтирів можлива успішна підготовка та формування системи управління у складі:

- прогнозування, що носить імовірнісний характер;
- планування, яке полягає у визначенні конкретних засобів для досягнення поставленої мети;
- організації, спрямованої на формування керуючої і керованої систем (об'єкта та суб'єкта управління);

- мотивація, що має на меті збереження, підтримання й удосконалення системи управління, вплив на свідомість і поведінку людей за допомогою економічних важелів (заробітної плати, прибутку, ціни), правових та адміністративних заходів.

Моніторинг об'єкту – отримання, обробка, аналіз і систематизація інформації, контроль відповідності процесу функціонування об'єкта управління управлінським рішенням, що приймалися.

Вказане втілюється в управлінському рішенні – засобі управлінського впливу щодо організованої взаємодії суб'єкта та об'єкта управління.

Загалом поняття „управління” використовують для характеристики будь-яких систем – біологічних, соціальних, технологічних.

Відповідно до цього визначають різні сфери управління:

- управління діяльністю в живій природі;
- управління процесами, пов'язаними з діяльністю суспільства;
- управління процесами функціонування і взаємодії технологічних систем.

Але в будь-якій сфері закони управління діють незмінно.

Закони управління:

Єдність системи управління

Пропорційність суб'єкта і об'єкта управління

Поєднання централізації і децентралізації

Співвідношення керуючої і керованої системи

Серед них найскладнішими є управління в живій природі й управління процесами, пов'язаними з діяльністю людей. При цьому під управлінням у живій природі розглядається управління земельними ресурсами як біокосним тілом (живим організмом).

Досліджуючи проблеми управління земельними ресурсами, виходимо з того, що управління в широкому розумінні слова означає цілеспрямований вплив керуючої системи на керовану з метою збереження її стійкості або переведення з одного стану в інший відповідно до поставленої мети.

Інакше кажучи, процес управління – це організація соціальної системи, за допомогою якої буде організовано систему „земельні ресурси”.

Системи, в яких відбуваються постійні зміни, що формують зміст управління і перехід з одного стану в інший, прийнято називати динамічними.

Динамічні системи, здатні здійснювати цілеспрямовані дії, тобто управляти своєю поведінкою, належать до самокерованих, для яких властива наявність двох підсистем: підсистеми управління керуючої підсистеми (суб'єкта управління) і керованої підсистеми (об'єкта управління).

Керовану підсистему, своєю чергою, поділяють на соціальну, технічну, організаційну та економічну частини.

Соціальна частина охоплює, наприклад, виконавський персонал - інженерів, техніків, дослідників, робітників, - і сукупність соціальних відносин між ними, умови їх праці і життя. Соціальна підсистема (колектив людей) виконує двояку роль: вона є і об'єктом, і суб'єктом управління.

Технічна частина охоплює власне земельні ресурси, які діляться на 9 категорій за цільовим призначенням.

Землі сільськогосподарського призначення поділяють на сільськогосподарські (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища) та несільськогосподарські угіддя (господарські двори, ліси тощо).

Організаційна частина є сукупністю форм і методів організації використання земельних ресурсів, тобто характеризує організаційно-технічний бік управління земельними ресурсами і є частиною загального функціонування керованої підсистеми.

Економічна частина – це комплекс господарських процесів, необхідних для функціонування і розвитку соціальної, технічної та організаційної підсистем. Ця підсистема охоплює процес управління основними та оборотними фондами за допомогою таких методів, як фінансування і кредитування, форми і системи заробітної плати, матеріальне стимулювання тощо.

Підсистеми управління, керуюча підсистема - (як суб'єкт управління) реалізує власне процес управління земельними ресурсами.

Підсистема має ієрархічну структуру, починаючи від Кабінету Міністрів України і закінчуючи органами місцевого самоврядування (сільськими, селищними радами).

Для того, щоб процес управління самокерованими системами міг здійснюватися, потрібно, щоб забезпечувалися такі основні умови:

- Наявність причинно-наслідкових залежностей між елементами по принципу зворотного зв'язку;
- Наявність у системі параметрів, вплив на які дасть змогу змінювати їхній стан;
- Цілісність і стабільність самокерованої системи;
- Здатність системи „земельні ресурси” реагувати на дії суб'єктів управління.

У процесі управління особливе місце належить причинно-наслідковій залежності, здатній переходити з одного стану в інший, оскільки впорядкування систем може здійснюватися тільки там, де існує мережа таких залежностей. Цей процес є прямою протилежністю процесу дезорганізації і, власне, уможливорює стабілізацію системи, забезпечує її розвиток і досягнення поставленої мети. Розглядаючи управління як самокеровані системи, зазначимо, що процес управління можна забезпечити тільки за умови зворотного зв'язку за схемою „суб'єкт управління – об'єкт управління – суб'єкт управління”. Інакше кажучи, суб'єкт управління повинен отримати інформацію про досягнення (або недосягнення) ефекту від об'єкта управління, належно оцінити і скоригувати своє рішення з тим, щоб система функціонувала в заданому режимі.

Наприклад, запроектувавши систему сівозмін, сільськогосподарське підприємство досягло високих врожаїв, у результаті чого поліпшилися його економічний стан, соціальні умови селян тощо. Але отримавши зворотну інформацію про те, що в ґрунті зменшився вміст гумусу, суб'єкт управління

може прийняти рішення про коригування структури посівних площ, внесенню додаткової кількості органічних добрив тощо.

Отримавши наступну інформацію про те, що певний вид культур не узгоджується з нормою осушення або зрошення площі, суб'єкт управління знову ж таки коригує склад культур у сівозміні, доки не буде забезпечено належного режиму використання земель сівозмінної площі.

Потрібно зазначити, що зворотні зв'язки і є суттю причинно-наслідкової залежності, яка характеризується тим, що результат попередньої дії впливає на прийняття подальшого управлінського рішення.

Без отримання інформації від об'єкта управління про попередній ефект суб'єкт управління може ще більше посилити руйнівний вплив на систему.

Ліквідувавши в системі Держкомзему функцію контролю і охорони земель, система управління результати діяльності.

Не вся інформація, яка надходить до суб'єкта управління, має практичну цінність, крім такої ознаки, як достовірність, повинна бути цілеспрямованою, своєчасною, цілісною і надійною.

Своєчасність пов'язана зі строками подачі інформації суб'єкту управління, оперативніша інформація, дає вищу ефективність управлінського рішення.

Якщо статистична звітність, земельного кадастру не співпадає з вимогами земельного кодексу і зводила двічі на рік, то вказана інформація унеможлиблювала оперативні впливи на стан об'єкту управління.

Цілісність виражається в досягнутому ефекті управлінського рішення від поданої інформації. Цілісність інформації зростає зі зростанням її достовірності та своєчасності.

Надійність полягає у подачі гарантованої достовірної інформації суб'єкта управління. Вона насамперед характеризує спосіб отримання і подачі такої інформації споживачу. Наприклад, визначення розміру земельної ділянки за допомогою геодезичних інструментів буде точнішим, аніж визначення за допомогою мірної стрічки або сажня .

Процес управління циклічний і водночас безперервний.

Безперервність забезпечують послідовним виконанням численних циклів, починаючи з поставленої мети і закінчуючи досягненням цілей.

Економічний зміст процесу управління земельними ресурсами тісно пов'язаний із системою земельних відносин, які виникають між людьми, колективами людей, державою та іншими структурами в процесі використання землі. З урахуванням цього відносини між суб'єктами управління земельними ресурсами можна розділити на міжособисті, міжсистемні та змішані.

Розширене трактування вказаних відносин підтверджує висновок, що вони виражають позицію людей щодо управління земельними ресурсами.

Відносини, пов'язані з управлінням земельними ресурсами, це насамперед, організаційні відносини, яким належить особливе місце в забезпеченні умови раціонального використання та охорони земель. З цією метою суб'єкту управління потрібно:

- Визначити місце кожного службовця, наділити певними правами та обов'язками;
- Навчити виконувати доручену роботу;
- Створити відповідні умови для виконання поставленого завдання;
- Здійснювати контроль за виконанням роботи, координуючи роботу всієї системи (колективу).

Розуміння важливості поставлених завдань засвідчує необхідність розвитку земельного менеджменту в системі управління земельними ресурсами (land development).

Класична схема визначає, що будь-який менеджер, передусім повинен:

- видати директиву, що робити;
- налагодити контакти між людьми;
- підтримувати дух людей для виконання роботи.

Варто зазначити, що у методологічному аспекті поняття „управління земельними ресурсами” і „земельний менеджмент” за глибиною свого змісту

дуже відмінні. Управління поняття набагато ширше і глибше за змістом і сутністю, в той час як менеджмент зводиться до девелопменту.

Управління земельними ресурсами – це діяльність, спрямована на досягнення поставленої мети, а земельний менеджмент – лише процес (один із інструментів), за допомогою якого досягають тієї чи іншої мети.

1.2. Основні завдання, принципи управління земельними ресурсами

Основні завдання управління

1. Визначення тенденцій та закономірностей розвитку суспільства.
2. Виявлення та розв'язання протиріч існування та розвитку.
3. Збереження єдності системи, здатності протидії негативному впливу.
4. Реалістична політика.
5. Соціоекономічна рівновага в суспільстві.

Принципи управління – це об'єктивні правила управлінської поведінки, що впливають з потреб суб'єкта управління і надходять до нього у вигляді наукового знання, за допомогою якого досягають поставленої мети. Принципи управління земельними ресурсами є історичною категорією, тому вони постійно змінюються, доповнюються зі зростанням продуктивних сил і розвитку земельних відносин. У науковій і спеціальній літературі впродовж 30 – 40 років описано понад 40 принципів управління.

Основними принципами управління земельними ресурсами в умовах відносин ринкового типу є принципи:

- економічного регулювання раціонального землекористування;
- цільового використання земель;
- пріоритету сільського господарства на землю;
- рівноправності всіх форм власності та господарювання на землі;
- гарантії прав власності на землю;
- регіонального підходу;

- недоторканності на право власності на землю;
- пріоритету екології над економікою;
- урахування людського фактора.

Принцип економічного регулювання раціонального землекористування полягає в економічному стимулюванні, відшкодуванні збитків, адекватних заподіяній шкоді землекористуванню, платі за землю або орендній платі за використання землі.

Економічне стимулювання передбачає виділення коштів власникам землі й землекористувачам з метою компенсації тих затрат, які вони спрямовують на підвищення родючості ґрунтів і запобігання негативних явищ у землекористуванні, виробництво екологічно чистої суспільно необхідної продукції, створення сприятливої грошово-фінансової та податкової політики, дотацій, субвенцій тощо.

Принцип цільового використання земель полягає у забезпеченні ефективного її використання відповідно до встановленої державою мети (сільськогосподарського призначення, житлової і громадської забудови, лісового і водного фонду тощо).

Принцип пріоритету сільського господарства на землю полягає у тому, що землі з ліпшими за родючістю ґрунтами передають у власність і надають у користування для виробництва сільськогосподарської продукції, оскільки результат праці прямо залежить від характеру і родючості ґрунту, а також від інших властивостей землі як основного засобу виробництва у сільському господарстві.

Принцип рівноправності всіх форм власності та господарювання на землі полягає в тому, що всі форми власності й господарювання на землі абсолютно рівнозначні.

Принцип регіонального підходу впливає з умови, що процес управління земельними ресурсами повинен враховувати особливості регіонів України, оскільки вони досить неоднорідні за природними й економічними умовами, історією і традиціями свого розвитку, менталітетом їх населення.

Принцип пріоритету екології над економікою означає, що під час визначення напрямів вирішення народногосподарських, соціально-економічних та інших завдань пріоритет повинен надаватись екології.

Тобто, за інших однакових умов перевагу потрібно надавати тому варіанту використання землі, за якого буде завдано мінімальних збитків навколишньому середовищу, а відповідно - і суспільству.

Принцип урахування людського фактора полягає в тому, що неформальне впровадження приватної форми власності на землі забезпечить високу її ефективність використання, а передача цієї землі тільки справжньому господарю, який знає і любить землю, на якій йому доведеться працювати, зможе правильно розпорядитися результатами господарювання.

Принцип ринкових відносин полягає в тому, що раціональне використання земельних ресурсів не може відобразитися поза земельним ринком, поза системою іпотеки, кредитів, аукціонів тощо.

Принцип державного протекціонізму і регулювання господарської діяльності знаходить своє відображення у політиці помірної протекціоністської спрямованості держави з метою захисту вітчизняних товаровиробників від нерівної і руйнівної зовнішньої конкуренції, пільгового кредитування, дотацій, страхування ризиків на випадок стихії тощо.

Надзвичайно важливим принципом раціоналізації землекористування є принцип поглибленого вивчення земельних ресурсів.

Принцип комплексності й планомірності передбачає врахування прогностичних досліджень, техніко-економічного обґрунтування використання та охорони земель, схем землеустрою, і на їх основі –

розробки проектів організації використання земель, виходячи з її потенційних можливостей, вимог ринку тощо. При цьому проект організації території повинен бути підставою для отримання кредитів, пільг тощо. Без таких проектів використання землі матиме нелегітимний характер.

Принцип системності передбачає використання земель, з одного боку, як виробничих ресурсів, з іншого – як компонент навколишнього

середовища, яке є полем життєдіяльності людини і складовою системи „природа – суспільство – виробництво”. Тому використання землі повинно мати екологічнобезпечний характер. Системному підходу в землекористуванні найбільше відповідає землевпорядкування території агроформування на основі об’єктивно існуючих ландшафтних систем.

Принцип урахування історичного досвіду господарювання на землі передбачає врахування елементів господарювання минулого, оскільки без минулого не можна забезпечити майбутнього.

Принципу етичності впливає з необхідності ставлення до землі як до живого організму. Землекористування потрібно орієнтувати на засади ресурсозберігаючих технологій, біологічного землеробства.

Управління земельними ресурсами в умовах зростання кількості власників землі та землекористувачів, у тому числі орендарів, забезпечення закріплених за ними прав, здійснення ефективної державної політики неможливі без використання найсучасніших інформаційних технологій.

Визначені принципи управління земельними ресурсами не можна розглядати відокремлено, - лише комплексне їх врахування забезпечить високу ефективність управлінських рішень у галузі землекористування.

1.3. Функції управління земельними ресурсами

Формування складу та визначення змістовної характеристики функцій державного управління безпосередньо залежать від функцій держави, тобто основних напрямів її діяльності, спрямованої на досягнення взаємоузгодженості та задоволення різноманітних інтересів окремих громадян, соціальних груп і суспільства в цілому. На різних етапах історичного розвитку держави перед нею постають ті чи інші основні завдання, засобом вирішення яких є функціональна діяльність.

Розрізняють внутрішні та зовнішні функції держави (Рис. 1.3.1).

Внутрішні функції – це основні напрями діяльності держави з управління внутрішніми суспільними процесами. До їх складу належать наступні функції: економічна, політична, соціальна, правоохоронна, екологічна. Зовнішні функції держави – це основні напрями її діяльності у сфері міжнародних відносин: дипломатична, зовнішньоекономічна, зовнішньополітична, культурно-інформаційна та глобального співробітництва. В цілому держава виконує цілісний комплекс функцій з підтримки життєдіяльності суспільства. Всі вони в тій чи іншій мірі пов’язані з державним управлінням, реалізуються системою органів влади та їх апаратом.

Функції управління, як відносно відокремлені в процесі розподілу управлінської праці види діяльності, що відрізняються специфічними формами та методами впливу на керовані об’єкти чи процеси, класифікуються на декілька груп: основні (загальні) і конкретні (спеціальні), які ще розподіляють на головні та допоміжні функції.

Основні функції беруть участь у здійсненні будь-якого управлінського циклу і включають до свого складу: за поширеною класифікацією – прогнозування, планування, організацію, координацію, регулювання, мотивацію, облік, аналіз, контроль; за скороченою – планування, організацію, мотивацію, контроль .

Планування:

- збір і опрацювання релевантної інформації;
- комплексна оцінка здійснення соціальних процесів чи стану керованих об’єктів;
- з’ясування суперечностей;
- формулювання проблем;
- виявлення тенденцій розвитку;
- визначення пріоритетів;
- моделювання плину соціальних процесів чи бажаного стану об’єктів управління;

- вибір взаємопідтримуючих перспективних цілей;
- складання прогнозів;
- конкретизація цілей за кількісними та якісними характеристиками;
- стратегічне планування;
- передбачення можливостей виникнення внутрішніх і зовнішніх небезпек;
- встановлення ймовірності появи додаткових можливостей;
- реалізація багатоваріантного підходу в процесі прогнозування та планування;
- вибір критеріїв оцінки альтернативних варіантів;
- розроблення проектів програм, планів, комплексу заходів;
- визначення необхідного ресурсного забезпечення;
- співставлення альтернативних проектів програм, планів;
- вибір найкращого чи визначення оптимального варіанту;
- узгодження обраного проекту прогнозу, програми, плану з іншими прогнозними та плановими документами у вертикальному та горизонтальному вимірах;
- ухвалення програм, планів;
- отримання „зворотного зв'язку”;
- оцінка відповідності реально отриманих результатів встановленим цілям.

Організація:

- визначення змісту та напрямів управлінської діяльності, необхідних для досягнення цілей, встановлених у програмах, планах;
- реалізація принципу доцільного поєднання централізації та децентралізації управління:
- розподіл повноважень і відповідальності між органами державного управління;
- упорядкування структури управління з дотриманням вимог доцільної кількості рівнів і діапазону управління;

- доведення програм, планів до відома конкретних виконавців;
- координація діяльності виконавців прийнятих програм, планів, управлінських рішень;
- вироблення та реалізація організаційного механізму раціоналізації взаємозв'язків між підсистемами та елементами державного управління;
- концентрація ресурсів і їх доцільний розподіл за пріоритетними напрямками суспільного розвитку;
- регулювання ходу виконання прогностичних і програмних документів;
- створення ефективної мережі комунікаційних потоків;
- відстеження дотримання встановлених строків реалізації державно-управлінських рішень;
- організація своєчасного та якісного зворотного зв'язку у суб'єктно-об'єктних відносинах;
- забезпечення ефективної організації державної служби та процесу її проходження;
- формування та запровадження дієвих механізмів щодо подолання опору організаційним змінам;
- забезпечення реалізації властивостей самоорганізації суб'єктів управління;
- здійснення постійного моніторингу за ходом організаційних перетворень.

Мотивація:

- орієнтація на взаємоузгодження та задоволення особистих, колективних і загальнодержавних інтересів;
- визначення матеріальних, соціальних і духовних них потреб - моніторинг послідовного зростання потреб,
- вибір дієвих методів задоволення потреб;
- спрямованість мотиваційних регуляторів на досягнення більш ефективного виконання службових обов'язків;

- формування мотиваційних систем із застосуванням змістовних і процесуальних теорій мотивації;
- додержання принципу справедливості;
- досягнення відповідності винагороди реально отриманим результатам діяльності;
- застосування конкретних мотиваційних важелів в залежності від ціннісної орієнтації працівників;
- поширення використання соціально-психологічних методів мотивації з одночасним обмеженням примусового впливу на поведінку людей;
- створення умов отримання посадовими особами та спеціалістами задоволення від своєї роботи;
- забезпечення можливостей максимальної реалізації працівниками власного творчого потенціалу;
- оцінка та врахування рівня вмотивованості державних службовців на підставі аналізу їх сподівань, сприйняття винагороди, відчуття вагомості власного внеску в загальні результати;
- забезпечення підвищення дієвості мотиваційного впливу за рахунок широкого оприлюднення досягнутих високих результатів роботи окремих працівників чи органів державного управління та отриманої винагороди.

Контроль:

- розподіл контрольних повноважень між органами влади;
- визначення завдань надвідомчого, міжвідомчого та відомчого контролю;
- розроблення стандартів і визначення критеріїв для проведення контролю;
- реалізація принципів ефективного контролю в державному управлінні;
- вибір форм контрольної діяльності;
- визначення відповідальності, що виникає за результатами різних видів контролю;

- стратегічна спрямованість контрольних заходів;
 - орієнтація на конкретні кінцеві результати діяльності підконтрольних об'єктів:
 - встановлення строків контролю;
 - визначення доцільної міри контролю;
 - забезпечення відповідності контрольних заходів конкретній сфері діяльності установ;
 - узгодження форм і методів контролю, що реалізуються на різних ієрархічних рівнях державного управління;
 - вибір допустимих діапазонів відхилень від встановлених параметрів контролю – норм, нормативів, стандартів, планових завдань;
 - здійснення передбачених контрольних заходів;
 - виявлення масштабів реальних відхилень від встановлених параметрів;
 - порівняння фактичних відхилень з обраним допустимим їх діапазоном;
 - вироблення (в разі необхідності) коригуючих дій (усунення причин відхилень чи зміни стандартів);
 - доведення результатів контролю і прийнятого рішення до відома відповідного адресата, а в необхідних випадках – громадських або правоохоронних органів, інших зацікавлених осіб;
 - перевірка виконання рішень, прийнятих за підсумками контролю.
- Головні функції державного управління
- Політико-адміністративні:
- забезпечення державного суверенітету;
 - здійснення внутрішньої та зовнішньої політики в межах Конституції і законів України,
 - забезпечення прав і свобод людини та громадянина;
 - здійснення заходів із забезпечення обороноздатності та національної безпеки;

- забезпечення та координація роботи органів влади;
- регулювання демографічних та міграційних процесів;
- створення та діяльність політичних партій;
- перегляд територіального устрою країни;
- формування громадсько-правової відповідальності.

Економічні:

- гарантія економічної безпеки та самостійності;
- координація економічної політики;
- реалізація фінансової, цінової, інвестиційної та податкової політики;
- забезпечення рівних умов розвитку для всіх форм власності;
- розробка та здійснення державних програм соціально-економічного, науково-технічного розвитку;
- організація та забезпечення зовнішньоекономічної діяльності;
- забезпечення виконання бюджету (країни, регіону);
- формування грошової політики та регулювання обігу;
- забезпечення якості товарів та послуг, застосування національних та міжнародних стандартів;

Соціальні:

- розробка та здійснення державних програм розвитку соціальної сфери;
- формування та реалізація заходів щодо забезпечення охорони здоров'я та гігієни населення;
- регулювання трудових відносин між найманими робітниками та роботодавцями;
- формування системи соціального захисту та пенсійного забезпечення;
- забезпечення раціонального використання природних ресурсів;
- регулювання відносин в сім'ї, охорона дитинства, материнства, батьківства;
- забезпечення прав корінних народів та соціальних меншин.

Культурно-освітні:

- забезпечення розвитку фундаментальних наук;
- розробка та впровадження державних програм розвитку загальної, технічної, гуманітарної;
- здійснення заходів щодо забезпечення спортивного виховання дітей та підлітків;
- поширення інформації неполітичної спрямованості;
- створення умов для розвитку мистецтва та культури;
- забезпечення можливостей щодо організації відпочинку та проведення спортивних змагань;
- формування системи підготовки та перепідготовки кадрів, підвищення кваліфікації.

Кадрове забезпечення:

- формування служби управління кадрами;
- застосування сучасних методів кадрового менеджменту;
- формування ефективної системи добору та підготовки кадрів;
- оновлення управлінської еліти;
- запобігання рецидивам непрофесіоналізму та некомпетентності при формуванні кадрового потенціалу;
- посилення соціальної та політичної захищеності службовців;
- утвердження нової культури державної служби;
- розробка та впровадження сучасних методів визначення потреби в кадрах;
- запровадження механізмів розвитку персоналу, що забезпечують якісно новий рівень кадрового потенціалу;

Організація служб та процедур:

- визначення ефективної побудови організаційної структури державного органу;
- урахування рівня керованості та факторів ресурсного забезпечення при створенні підрозділів та розмежуванні їх повноважень;

- розробка оптимальних схем делегування повноважень за рівнями ієрархії;
- розмежування збалансованих повноважень і відповідальності органів влади щодо забезпечення державних та громадських послуг;
- розробка і впровадження сучасних організаційних регламентів та управлінських процедур.

Технічне забезпечення управління:

- визначення потреб щодо технічного забезпечення управління;
- формування сучасної технічної бази здійснення управлінського впливу;
- збереження, обслуговування та ремонт управлінської техніки;
- своєчасне оновлення технічних засобів;
- застосування сучасної технології управління;
- розробка нової технології.

Формування бюджету:

- формування пропозицій щодо доходної та витратної частин бюджету;
- підготовка бюджетних рішень;
- розробка процедур підвищення якості бюджетного процесу;
- регулювання бюджетного процесу.

Юридичне забезпечення:

- прийняття легітимних законодавчих актів;
- забезпечення якості правового регулювання;
- запобігання порушенням вимог законності в роботі органів влади;
- недопущення проявів бюрократизму та корупції в діяльності владних структур;
- правове регулювання відносин між гілками влади;
- здійснення діяльності, пов'язаної із судовими позовами.

Діловодство:

- фіксація управлінських дій, створення документів за встановленими правилами на паперових або магнітних носіях;

- зберігання документації, що стосується основних напрямів і процедур роботи органів державного управління та прийняття рішень;
- регламентування порядку роботи з документами від моменту їх створення (надходження) до відправлення (передачі в архів);
- впровадження комп'ютерних технологій опрацювання документальної інформації відповідно до вимог державних стандартів та відповідних інструкцій;
- дотримання термінів діловодства та зберігання документів;
- організаційно-методичне забезпечення роботи з документами у структурних підрозділах.

Контроль та аудит:

- визначення об'єкта та предмета контролю;
- складання правил та регламентів проведення контролю;
- одержання та співставлення інформації з різних джерел;
- прийняття рішень за підсумками контролю;
- доведення рішень до адресата, а в разі необхідності – до громадських та правоохоронних органів;
- надання допомоги підконтрольним структурам у наведенні порядку;
- сприяння недопущенню помилок в подальшій роботі;
- запровадження аудиту при встановленні реального становища з проблемних питань.

Інформаційне забезпечення та зв'язки з громадськістю:

- формування вертикальної та горизонтальної мережі прийняття та поширення інформації;
- забезпечення релевантності інформації при прийнятті рішень;
- спрощення адміністративних процедур одержання інформації щодо діяльності органу управління;
- забезпечення прозорості у діяльності органу влади;
- створення каналів постійного обміну інформацією з громадськими організаціями та громадянами.

ТЕМА: ЗАКОНОДАВЧІ ТА НОРМАТИВНО-МЕТОДИЧНІ ОСНОВИ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ

1. Конституційна основа управління земельними ресурсами
2. Земельний кодекс, як законодавча основа управління земельними ресурсами
3. Стандарти, норми, правила, регламенти, методичні рекомендації, інструкції, як інструментарій управління земельними ресурсами
4. Законодавство про державну службу, антикорупційне законодавство та спеціальне законодавство

Земля є національним багатством і перебуває під особливою охороною держави.

Конституція України відокремлює землю від інших об'єктів нерухомості, передбачає принципи її особливої охорони і визнає три форми права власності на землю: приватну, державну та комунальну.

У ст. 13 Конституції України наголошено, що від імені українського народу права власника здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування в межах, визначених Конституцією.

Конституція:

- визначає правові норми регулювання відносин власності на землю;
- закріплює основні принципи використання землі громадянами, юридичними особами;

- визначає основні засади державного регулювання відносин власності на землю, користувань земельними ділянками, охорони земель.

Конституція України є стратегічною основою подальшого розвитку і вдосконалення законодавчого забезпечення управління земельними ресурсами.

Існує 3 рівні управління земельними ресурсами:

вищий рівень

- Конституція України
- Закони України
- Укази Президента України
- Постанови та розпорядження Кабінету Міністрів України

Центральний

Галузеві (міністерські) та міжгалузеві правові акти

Місцевий

Розпорядження місцевих органів виконавчої влади (накази) та органів місцевого самоврядування

Внутрішньо-організаційний

Локальні нормативно-правові акти

2. Одним із основних законодавчих актів України є Земельний кодекс України. До його основи покладено конституційні норми щодо забезпечення права на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад і держави з метою раціонального використання й охорони земель.

У ньому сформульовані завдання і принципи земельного законодавства, визначаються відносини між органами державної влади,

органами місцевого самоврядування, фізичними та юридичними особами з питань власності на землю.

Земельний кодекс передбачає дев'ять категорій земель за цільовим призначенням.

У Кодексі вирішуються проблеми власності на землю.

Кодекс передбачає обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою на підставі права земельного сервітуту.

У Кодексі визначено механізм продажу земельних ділянок, проведення земельних торгів (аукціонів), закладено норми щодо регулювання ринку землі.

Важливе місце в Кодексі відведено проблемі охорони земель.

Земельний кодекс передбачає особливий режим використання земель природно-заповідного фонду та земель іншого природоохоронного призначення.

Земельний кодекс уміщує розділ з питань управління в галузі використання й охорони земель, в якому визначено правові механізми управління земельними ресурсами.

До **механізмів управління** в галузі **використання й охорони** земель належать:

землевпорядкування (ст. 181 – 186),

моніторинг земель (ст. 191, 192) і державний земельний кадастр (ст. 193 – 204);

економічне стимулювання раціонального використання й охорони земель (ст. 205);

платність за використання землі (ст. 206).

Важливе місце відведено відшкодуванню втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва, відшкодуванню збитків власникам землі та землекористувачам (ст. 207 – 209).

Визначено правовий режим використання земельних ділянок з меліоративними системами (ст. 26)

Земельний Кодекс вміщує статті, які передбачають відповідальність за порушення земельного законодавства.

3. Стале землекористування – це спосіб використання земель, що забезпечує потреби нинішнього покоління без завдання шкоди майбутнім поколінням забезпечувати власні потреби.

Для контролю у землекористуванні потрібна велика кількість показників, які складають основу моніторингу земель і використання технологій.

В Україні створення національного комплексу стандартів у галузі сталого землекористування та охорони ґрунтів ведеться. Державні та галузеві стандарти розробляють переважно на сільськогосподарську продукцію.

Для розробки стандартів формують:

- концепцію системи стандартизації та нормування сталого землекористування;
- програму комплексної стандартизації у галузі, гармонізованої відповідно до міжнародної системи стандартизації;
- аналіз існуючої нормативної бази з доведенням результатів до зацікавлених міністерств і відомств.
- систему стандартизації та нормування в галузі сталого Землекористування

Нормативна база раціонального використання земельних ресурсів має бути побудована за ієрархічним принципом та охоплювати три блоки:

- еколого-технічні та еколого-технологічні норми;
- природоохоронні норми;
- еколого-економічні та соціально-екологічні норми.

Еколого-технічні та еколого-технологічні норми – обмеження на використання техніки, технологій та матеріалів у різних галузях господарства, наприклад, регламентація з екологічних позицій технології

виробництва певного виду продукції, регламентація технології очищення стічних вод тощо.

Еколого-економічні та соціально-екологічні норми – це нормативи, правила, вимоги до управління у галузі управління використання та охорони земель, спрямовані на екологізацію природокористування.

Комплекс природоохоронних норм у землекористуванні може бути розподілений на три групи:

- 1) нормативи і правила екологічної безпеки,
- 2) екологічні норми (ЕН),
- 3) ресурсогосподарські нормативи і правила.

ТЕМА: ОРГАНІЗАЦІЯ ТА ІЄРАРХІЯ В УПРАВЛІННІ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ

1. Структура управління земельними ресурсами національного рівня

2. Структура управління регіонального рівня

3. Організаційна структура управління місцевого рівня

1.

В складі єдиної системи державних органів із земельних ресурсів на різних етапах знаходились

- «Держкомзем»,
- «Держземагенство»,
- «Держгеокадастр» та підпорядковані йому Державний комітет Автономної Республіки Крим по земельних ресурсах і кадастру,
- обласні,
- Київське та Севастопольське міські головні управління,

- районні відділи,
- міські (міст обласного і районного значення) управління (відділи)
земельних ресурсів

- інженери-землевпорядники сіл і селищ.

Зазначені органи утримувалися за рахунок коштів Державного бюджету України, та за кошти, на рівні сільських рад і міст– місцевого бюджету.

«Держгеокадастр» очолює систему державних органів земельних ресурсів, є центральним органом виконавчої влади, діяльність якого спрямовує і координує Міністерство аграрної політики та продовольства України.

Вносить пропозиції щодо формування державної політики у галузі регулювання земельних відносин, використання, охорони і моніторингу земель, ведення державного земельного кадастру, забезпечує її реалізацію, здійснює управління у зазначеній сфері, а також міжгалузеву координацію і функціональне регулювання питань, що належать до його компетенції.

Раніше Державне агентство по земельних ресурсах України або Держкомзем України *узагальнювали практику застосування законодавства* з питань, що належали до їх компетенції, *розробляли пропозиції щодо вдосконалення* цього законодавства і *вносили їх на розгляд* Президента і Кабінету Міністрів України. У межах своїх повноважень цей орган *організовував виконання актів законодавства і здійснював систематичний контроль* за їх реалізацією.

Так, **основними функціями** Державного агентства по земельних ресурсах України **були:**

- а) внесення пропозицій про формування державної політики у галузі земельних відносин і забезпечення її реалізації;
- б) координація робіт з проведення земельної реформи;
- в) участь у розробленні та реалізації загальнодержавних, регіональних програм використання та охорони земель;

г) ведення державного земельного кадастру, в тому числі державної реєстрації земельних ділянок;

г) здійснення землеустрою, моніторингу земель і державного контролю за використанням і охороною земель;

д) здійснення державної експертизи програм і проектів з питань землеустрою, державного земельного кадастру, охорони земель, реформування земельних відносин, а також техніко-економічних обґрунтувань цих програм і проектів;

є) розроблення економічного і правового механізму регулювання земельних відносин;

є) участь у розробленні та здійсненні заходів щодо розвитку ринку земель.

Класифікація цих функцій **не є досконалою**, оскільки Держземагентство України будучи органом виконавчої влади з питань державного управління в галузі земельних відносин, **не могло здійснювати землеустрій, моніторинг земель**, а тільки **організує здійснення**.

Більш правильною, з позиції забезпечення оптимальної структури управління земельними ресурсами, була така *класифікація основних функцій* Держземагентства України:

- формування пропозицій та організація реалізації державної земельної політики;

- координація та організація розробки законодавчого й нормативно-методичного забезпечення регулювання земельних відносин, організація використання та охорони земель; координація та організація управління і здійснення землеустрою;

- ведення державного земельного кадастру та організація здійснення земельно-кадастрових робіт;

- участь у державному регулюванні ринку земель;

- організація моніторингу земель та здійснення державного контролю за дотриманням земельного законодавства, розгляд звернень громадян.

Назви органу виконавчої влади в галузі земельних відносин змінювались, але з 1996 року підтримується цілісність і єдність системи землевпорядних органів.

Відповідно до визначених функцій Держкомзему Держземагентства, а нині Держгеокадастру України, завдань, визначених його Положенням, можна зробити оцінку розподілу і закріплення функцій, а саме:

1. Формування пропозицій та організація реалізації державної земельної політики:

1.1. Готує пропозиції щодо вдосконалення регулювання земельних відносин, розпорядження земель державної та комунальної власності, державного контролю за використанням і охороною земель, а також змісту, організації та порядку ведення державного земельного кадастру, здійснення моніторингу земель.

1.2. Бере участь у розробленні проєктів Державного бюджету України, Державної програми економічного і соціального розвитку України, Програми діяльності Кабінету Міністрів України.

1.3. Готує разом з іншими центральними органами виконавчої влади пропозиції щодо вдосконалення захисту права власності на землю та права користування землею.

1.4. Бере участь у формуванні інвестиційної політики, виходячи з пріоритетних напрямів структурної перебудови економіки.

1.5. Виступає в установленому порядку державним замовником науково-дослідних, проєктно-розвідувальних і будівельних протиерозійних робіт, що здійснюються в межах заходів з охорони земель, реформування земельних відносин, землеустрою, ведення державного земельного кадастру, здійснення моніторингу земель.

1.6. Бере участь у підготовці міжнародних договорів України, готує пропозиції щодо укладення, денонсації таких договорів, у межах своєї компетенції укладає міжнародні договори України та забезпечує виконання

зобов'язань України за міжнародними договорами у сфері регулювання земельних відносин, використання і охорони земель.

1.7. Здійснює заходи щодо галузевого співробітництва України з Європейським Союзом, у межах своїх повноважень забезпечує виконання Українською стороною зобов'язань за Угодою про партнерство і співробітництво між Україною та Європейськими співтовариствами та їх державами-членами, адаптацію законодавства України до законодавства Європейського Союзу, виконання інших заходів щодо інтеграції України до Європейського Союзу. Розробляє і вживає заходів щодо вдосконалення обліку та звітності у сфері регулювання земельних відносин, використання та охорони землі.

1.8. Здійснює в межах своїх повноважень контроль за цільовим використанням коштів, що надходять відповідно до законодавства України у порядку відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва.

1.9. Здійснює відповідно до законодавства України функції з управління об'єктами державної власності, що належать до сфери його управління.

1.10. Забезпечує в межах своєї компетенції реалізацію державної політики з питань кадрової роботи та державної служби, функціонування галузевої системи підготовки, перепідготовки і підвищення кваліфікації працівників єдиної системи державних органів земельних ресурсів, а також підприємств, установ та організацій, що належать до сфери його управління.

1.11. Забезпечує в межах своєї компетенції реалізацію державної політики стосовно державної таємниці, контроль за її збереженням у єдиній системі державних органів земельних ресурсів, на підприємствах, в установах та організаціях, що належать до сфери його управління.

1.12. Організовує розгляд звернень громадян з питань, що належать до його компетенції, забезпечує в межах повноважень, визначених

законодавством, виявлення та усунення причин, що зумовлюють скарги громадян.

2. Координація та організація розробки законодавчого й нормативно-методичного забезпечення регулювання земельних відносин, організації використання та охорони земель:

2.1. Розглядає та в межах своєї компетенції бере участь у затвердженні нормативно-технічних документів з питань розроблення землепорядної документації, ціноутворення у проектуванні, будівництві, експлуатації об'єктів і споруд.

2.2. Розробляє та затверджує за погодженням з відповідними органами виконавчої влади фінансово-економічні нормативи проведення землепорядних

робіт, виконання робіт з експертної грошової оцінки земельних ділянок, надання послуг у сфері збирання і використання земельної кадастрової інформації та в межах своїх повноважень контролює дотримання цих нормативів.

3. Координація та організація управління і здійснення землеустрою:

3.1. Розробляє державні програми з питань розвитку земельних відносин, приватизації земель, раціонального використання, охорони та здійснення моніторингу земель, ведення державного земельного кадастру, а також здійснює нормативно-методичне забезпечення їх виконання.

3.2. Забезпечує розроблення та здійснення організаційних, економічних, екологічних та інших заходів, спрямованих на раціональне використання земель, їх захист від шкідливих антропогенних впливів, а також на відтворення і підвищення родючості ґрунтів, продуктивності земель, забезпечення режиму земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення.

3.3. Організовує в установленому порядку землепорядні роботи.

3.4. Створює інформаційну базу даних з питань реформування земельних відносин, землеустрою, охорони земель, ведення державного земельного кадастру, здійснення моніторингу земель.

3.5. Використовує в установленому законодавством порядку бюджетні та позабюджетні кошти для реалізації програм освоєння нових технологій, іншої науково-технічної діяльності у сфері раціонального використання та охорони земель.

3.6. Здійснює державну експертизу програм і проектів з питань землеустрою, державного земельного кадастру, охорони земель, реформування земельних відносин, а також техніко-економічних обґрунтувань цих програм і планів.

3.7. Організовує, в тому числі за участю іноземних наукових установ та організацій, наукові дослідження з питань землеустрою і державного земельного кадастру, здійснює у сфері реформування земельних відносин управління земельними ресурсами, землеустрою та охорони земель і ведення державного земельного кадастру, науково-технічне співробітництво з науковими установами та організаціями.

3.8. Координує проведення топографо-геодезичних, картографічних, обстежувальних та вишукувальних робіт, необхідних для здійснення землеустрою, ведення державного земельного кадастру, охорони та моніторингу земель.

3.9. Здійснює у випадках, передбачених законодавством, ліцензування певних видів господарської діяльності.

4. Ведення державного земельного кадастру та організація здійснення земельно-кадастрових робіт:

4.1. Організовує та забезпечує проведення робіт з грошової, у тому числі експертної, оцінки земель, готує пропозиції щодо вдосконалення методики та порядку проведення таких робіт.

4.2. Здійснює у складі державного земельного кадастру реєстрацію земельних ділянок, нерухомого майна та прав на них, договорів оренди

земельних ділянок, Державний реєстр прав на землю та нерухоме майно, організовує в установленому законодавством порядку в єдиній системі державних органів земельних ресурсів падання громадянам і юридичним особам додаткових платних послуг у сфері землеустрою та використання даних державного земельного кадастру за переліком, що визначається Кабінетом Міністрів України.

5. Участь у державному регулюванні ринку земель:

5.1. Бере участь у розробленні та здійсненні заходів щодо розвитку ринку земель, кредитних відносин та вдосконалення системи оподаткування.

5.2. Сприяє проведенню земельних аукціонів та конкурсів, визначає стартову ціну земельної ділянки.

6. Організація моніторингу земель та здійснення державного контролю за дотриманням земельного законодавства, розгляд звернень громадян:

6.1. Здійснює в межах своїх повноважень державний контроль за дотриманням земельного законодавства, в тому числі встановленого порядку вилучення і надання земельних ділянок, режиму використання земельних ділянок відповідно до їх цільового призначення та умов надання власниками земельних ділянок і землекористувачами .

6.2. Здійснює відповідно до законодавства моніторинг земель, організовує здійснення заходів щодо відновлення корисних властивостей земельних ділянок.

6.3. Здійснює в порядку, визначеному законодавством, методичне забезпечення місцевих державних адміністрацій з питань регулювання земельних відносин.

6.4. Розглядає згідно із законодавством справи про адміністративні правопорушення і в межах своїх повноважень приймає відповідні рішення.

6.5. Поручує в установленому законодавством порядку клопотання про зупинення або скасування актів місцевих державних адміністрацій, органів та посадових осіб місцевого самоврядування з питань, що належать до його

компетенції, а також притягнення осіб, винних у порушенні земельного законодавства України, до передбаченої законом відповідальності.

З метою реалізації вищезазначених завдань нині **Держгеокадастр України має право:**

- *одержувати* в установленому законодавством порядку від центральних та місцевих органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування *інформацію*, документи і матеріали, *необхідні для виконання* покладених на нього завдань;
- *залучати спеціалістів* центральних і місцевих органів виконавчої влади, підприємств, установ та організацій (за погодженням з їх керівниками) *для розгляду питань*, що належать до його компетенції; *скликати* в установленому порядку *наради* з питань, що належать до його компетенції;
- *створювати* за погодженням з іншими центральними органами виконавчої влади міжвідомчі комісії, експертні та консультативні ради, *робочі групи*;
- *засновувати друковані засоби масової інформації* та здійснювати *видавничу діяльність* з метою *висвітлення питань* державної політики у сфері регулювання земельних відносин, використання, охорони та моніторингу земель, ведення державного земельного кадастру.

Держземагентство України під час виконання покладених на нього завдань взаємодіяло з іншими центральними та місцевими органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування, а також з відповідними органами іноземних держав;

здійснює свої повноваження безпосередньо та через єдину систему державних органів земельних ресурсів.

На сьогодні набагато функціонально звужені, *вказані функції* покладені на **Держгеокадастр України.**

До компетенції регіональних **органів управління** (обласних головних управлінь Держгеокадастру) входять:

- розробка стратегії і тактики розвитку земельних відносин та системи землеробства;
- підготовка і затвердження прогноз-планів розвитку з урахуванням економічного і соціального факторів, а також соціальних, економічних, екологічних та науково-технічних програм загально-регіонального значення.

Органи обласного управління координують внутрішньо-обласні земельні відносини, стимулюють розвиток міжгалузевих систем землекористування, спільно з міськими та районними органами управління визначають території для розміщення нових виробничих об'єктів, контролюють стан довкілля і землекористування, регулюють внутрішньо-обласний рух конкурентоспроможних і екологічно безпечних типів землекористування.

Обласне головне управління Держгеокадастру є місцевим державним органом, яке у межах своєї компетенції здійснює державне управління земельними ресурсами, забезпечує проведення земельної реформи, раціональне використання та охорону земель *на території області*.

Обласне управління у своїй діяльності керується Конституцією України, законами України, постановами Верховної Ради України, указами і розпорядженнями Президента України, декретами, постановами і розпорядженнями Кабінету Міністрів України, а також цим Положенням, наказами Держгеокадастру України.

Основними завданнями обласного головного управління земельних ресурсів відповідно до типових положень відносились:

- *координація проведення земельної реформи, спрямованої на роздержавлення і приватизацію земель, сприяння паюванню земель,*

переданих у колективну власність, створення умов для рівноправного розвитку різних форм власності на землю;

- здійснення державного контролю за використанням і охороною земельних ресурсів;
- ведення державного земельного кадастру, організація здійснення землеустрою та моніторингу земель;
- реалізація державних, розроблення і здійснення регіональних програм раціонального використання та охорони земель, відновлення родючості ґрунтів, поліпшення навколишнього природного середовища.

Обласні управління відповідно до покладених на них завдань здійснювали такі *функції*:

- реалізацію державної політики у використанні та охороні земель, проведенні земельної реформи, готували і подавали пропозиції щодо вдосконалення законодавства з питань регулювання земельних відносин;
- здійснювали державний контроль за дотриманням власниками землі та землекористувачами земельного законодавства, встановленого режиму використання земельних ділянок відповідно до їх цільового призначення та умов надання;
- виявляли землі, що використовуються не за цільовим призначенням та з порушенням установлених законодавством вимог;
- розробляли і подавали необхідні розрахунки і обґрунтування програм робіт з проведення земельної реформи, здійснення землеустрою, реалізації заходів щодо раціонального використання та охорони земель, а також прогнозування розвитку земельних відносин;
- виконували функції замовника проектно-розвідувальних і будівельних робіт, пов'язаних з проведенням земельної реформи, здійсненням землеустрою, веденням державного земельного кадастру, моніторингу земель, раціональним використанням і охороною земель;

- забезпечували використання за цільовим призначенням бюджетних асигнувань, а також коштів, що надходять у порядку відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва;

- організовували проведення робіт з грошової оцінки земель, подавали обласній державній адміністрації пропозиції щодо плати за землю;

- розглядали матеріали попереднього погодження місць розташування об'єктів будівництва, а також вилучення (викупу) та надання земельних ділянок і готує проекти розпоряджень (висновків) обласної державної адміністрації щодо попереднього погодження місць розташування об'єктів, вилучення (викупу) та надання в користування земельних ділянок;

- координували та контролювали виконання суб'єктами підприємницької діяльності робіт;

- проводили державну землевпорядну експертизу регіональних програм, схем і проектів, землеустрою, використання та охорони земель, нормативної грошової оцінки;

- здійснювали нагляд за освоєнням проектів землеустрою, будівництвом протиерозійних та інших об'єктів, що споруджуються з метою раціонального використання та охорони земель;

- забезпечували виконання землевпорядних робіт, аерофотознімальних, аерофотогеодезичних, геодезичних та інших досліджень для ведення державного земельного кадастру, моніторингу земель, здійснення землеустрою та робіт з охорони земель;

- здійснювали контроль за встановленням на місцевості меж земельних ділянок, переданих у власність або наданих у користування;

- подавали інформацію про процес здійснення земельної реформи;

- забезпечували складання планово-картографічних матеріалів у растровому і цифровому вигляді для ведення державного земельного кадастру, моніторингу земель, здійснення землеустрою;

- організовували проведення земельних аукціонів;

- створювали систему інформації, необхідної для здійснення комплексу робіт, пов'язаних з проведенням земельної реформи, здійсненням землеустрою, веденням державного земельного кадастру, моніторингу земель, забезпеченням раціонального використання та охорони земель;

- сприяли підготовці та перепідготовці спеціалістів управління, районних відділів, міських (міст обласного та районного підпорядкування) управлінь (відділів) земельних ресурсів, забезпечує підвищення кваліфікації працівників для виконання покладених на них завдань, організовує навчання з питань земельного законодавства;

- забезпечували охорону праці та соціальний захист працівників управління, а також виконання завдань мобілізаційної підготовки та мобілізаційної готовності у межах повноважень, визначених законодавством;

- здійснювали облік і звітність державної та відомчої статистики;

- забезпечували в межах своєї компетенції збереження державної таємниці в управлінні та здійснює контроль за її збереженням у підпорядкованих йому органах земельних ресурсів;

- здійснює інші функції, що впливають з покладених на нього завдань.

Обласне управління у процесі виконання покладених на нього завдань **взаємодіє** з іншими органами державної виконавчої влади, представницькими органами, органами місцевого самоврядування, а також підприємствами, установами, організаціями та об'єднаннями громадян.

Обласне управління *очолює* начальник, якого призначає на посаду і звільняє з посади міністр за погодженням з головою обласної державної адміністрації. *Начальник управління* одночасно є головним державним інспектором з використання та охорони земель області, має заступників, яких за його поданням *призначає* на посаду і звільняє з посади *міністр*. Заступники начальника управління одночасно є заступником головного державного інспектора з використання та охорони земель області. Розподіляє обов'язки між заступниками начальник управління.

Начальник обласного управління відповідно до типового положення:

- здійснює керівництво управлінням, персонально відповідальний за виконання покладених на управління завдань, визначає ступінь відповідальності заступників начальника управління та керівників його структурних підрозділів;

- затверджує штатний розпис обласного та міського (міст обласного підпорядкування) управлінь у межах граничної чисельності та фонду оплати праці їхніх працівників, а також структуру районних відділів і міських (міст обласного та районного підпорядкування) управлінь (відділів) земельних ресурсів;

- затверджує положення про структурні підрозділи і функціональні обов'язки працівників управління;

- розпоряджається коштами в межах затвердженого кошторису витрат на утримання управління;

- призначає на посади і звільняє з посад працівників управління.

Для погодженого **вирішення питань**, що належать до компетенції управління, обговорення найважливіших напрямів його діяльності в управлінні утворюється **колегія** у складі **начальника** управління (голова колегії), **заступників начальника** за посадою та **інших працівників** управління. До складу колегії можуть входити керівники інших підрозділів органів державної виконавчої влади.

Склад колегії обласного управління **затверджує** *голова Держгеокадастру* за поданням начальника управління. Рішення колегії втілюють у життя наказами управління.

Для розгляду наукових рекомендацій та інших пропозицій щодо використання та охорони земель, реформування земельних відносин та вирішення питань, пов'язаних з проведенням земельної реформи, в управлінні може створюватися науково-технічна рада з учених і висококваліфікованих фахівців.

Процеси управління земельними ресурсами в регіоні пов'язані з відмінностями історичних, соціальних і економічних умов. Тому *функціональна система управління земельними ресурсами в конкретному регіоні відрізнятиметься* від інших. Але вона завжди базуватиметься на типовій моделі структури головного управління земельними ресурсами.

Відповідно до пропозицій щодо вдосконалення функцій та завдань головного управління земельними ресурсами конкретного регіону та типової моделі структури формується проектна організаційна структура в кожному регіоні.

Якщо врахувати, що, наприклад, у областях гранична кількість працівників місцевих органів земельних ресурсів біля 600 чол., то зміна структури відповідно до сучасних завдань і функцій обласного управління не спричинить додаткових бюджетних асигнувань. Відбувається процес автоматизації управлінської інформації.

У процесі управління земельними ресурсами здійснюється ведення державного земельного кадастру, планування та організація землеустрою та інших функцій. Участь в управлінні земельними ресурсами області з боку єдиної системи державних органів земельних ресурсів здійснюється через штатні одиниці фахівців землевпорядників у межах регіонів, міських, селищних та сільських рад, які є штатними співробітниками районних відділів земельних ресурсів. На чолі суттєве вдосконалення системи та перерозподіл функцій їх децентралізація. Ліквідація корупційної вертикалі та складових.

3. Міські та районні органи управління вирішують місцеві питання забезпечення умов належної життєдіяльності населення, у тому числі здійснюють управління землекористуванням. Важливим для місцевих органів управління є розширення чинників економічного впливу (місцеві податки і пільги, штрафні санкції тощо). Типове положення про Київське міське (а також міст обласного та районного підпорядкування) управління (відділ) земельних ресурсів затверджено постановою Кабінету Міністрів України.

Основними *завданнями*, відповідно до типового положення *міських управлінь* земельних ресурсів визначалося:

- забезпечення проведення земельної реформи, спрямованої на роздержавлення і приватизацію земель;
- здійснення державного контролю за використанням і охороною земельних ресурсів;
- ведення державного земельного кадастру, моніторингу земель, здійснення землеустрою;
- реалізація державних, розроблення і здійснення регіональних програм раціонального використання та охорони земель, поліпшення навколишнього природного середовища.

Міське управління відповідно до покладених положенням на нього завдань:

- *реалізує державну політику* у використанні та охороні земель, проведенні земельної реформи;
- *створює умови* для раціонального й економічно обґрунтованого використання земель міста;
- *організовує виконання робіт із землеустрою*, інвентаризації земель, розроблення та реалізацію плану земельно-господарського устрою території міста;
- *здійснює державний контроль за дотриманням* власниками землі та землекористувачами *земельного законодавства*, встановленого режиму використання земельних ділянок відповідно до їх цільового призначення та умов надання;
- *виявляє землі*, що використовуються *не за цільовим* призначенням та з порушенням установлених законодавством вимог;
- *розробляє і подає* обласному управлінню та міській державній адміністрації *необхідні розрахунки й обґрунтування програм* робіт з проведення земельної реформи, здійснення землеустрою, реалізації заходів

щодо раціонального використання та охорони земель, а також прогнозування розвитку земельних відносин;

- *виконує делеговані йому функції замовника* проектно-розвідувальних і будівельних робіт, пов'язаних з проведенням земельної реформи, здійсненням землеустрою, веденням державного земельного кадастру, моніторингу земель, раціональним використанням і охороною земель;

- *забезпечує використання за цільовим призначенням* бюджетних асигнувань, а також коштів, що надходять у порядку відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва;

- *проводить грошову оцінку земель*, подає міській державній адміністрації пропозиції щодо плати за землю;

- *бере участь у виборі земельних ділянок під розміщення об'єктів будівництва*, подає висновки щодо погодження місць розташування об'єктів відповідно до вимог земельного законодавства;

- *здійснює реєстрацію земельних ділянок (НКРС);*

- *здійснює нагляд за освоєнням проектів землеустрою, будівництвом протиерозійних та інших об'єктів, що споруджуються з метою раціонального використання та охорони земель;*

- *забезпечує виконання землевпорядних робіт, аерофотознімальних, аерофотогеодезичних, геодезичних та інших досліджень для ведення державного земельного кадастру, моніторингу земель, здійснення землеустрою та робіт з охорони земель;*

- *здійснює контроль за встановленням на місцевості меж земельних ділянок, переданих у власність або наданих у користування;*

- *подає міській державній адміністрації інформацію про перебіг здійснення земельної реформи;*

- *забезпечує складання планово-картографічних матеріалів у растровому і цифровому вигляді для ведення державного земельного кадастру, моніторингу земель, здійснення землеустрою;*

- *створює систему інформації*, необхідної для здійснення комплексу робіт, пов'язаних із проведенням земельної реформи, здійсненням землеустрою, веденням державного земельного кадастру, моніторингу земель, забезпеченням раціонального використання та охорони земель;
- *здійснює за погодженням з Держкомземом науково-технічне співробітництво* з науковими установами та організаціями, фірмами іноземних держав з питань проведення земельної реформи;
- *сприяє підготовці та перепідготовці спеціалістів*, забезпечує підвищення кваліфікації працівників управління для виконання покладених на нього завдань, організовує навчання з питань земельного законодавства;
- *забезпечує охорону праці* та соціальний захист працівників управління, а також виконання завдань мобілізаційної підготовки та мобілізаційної готовності у межах повноважень, визначених законодавством;
- *здійснює облік і звітність* державної та відомчої статистики;
- *забезпечує в межах своєї компетенції збереження державної таємниці* в управлінні та здійснює контроль за її збереженням у підпорядкованих йому органах земельних ресурсів;
- *здійснює інші функції*, що випливають з покладених на нього завдань.

Міське управління у процесі виконання покладених на нього завдань взаємодіє з іншими органами державної виконавчої влади, представницькими органами, органами місцевого самоврядування, а також підприємствами, установами, організаціями та об'єднаннями громадян. Воно у межах своїх повноважень на основі та на виконання законодавства України **видає** накази, організовує та контролює їх виконання.

Міське управління **очолює** начальник, якого **призначають** на посаду і звільняють з посади **голова Держгеокадастру**. Начальник управління одночасно є головним державним інспектором з використання та охорони земель міста.

Начальник управління має заступників, яких за його поданням призначає на посаду і звільняє з посади голова Держгеокадастру. Заступники

начальника управління одночасно є заступниками головного державного інспектора з використання та охорони земель міста; розподіляє обов'язки між заступниками начальник управління.

Начальник міського управління:

- здійснює керівництво управлінням, персонально відповідає за виконання покладених на управління завдань, визначає ступінь відповідальності заступників начальника управління та керівників його структурних підрозділів;

- затверджує положення про структурні підрозділи і функціональні обов'язки працівників управління;

- затверджує штатний розпис управління в межах граничної чисельності та фонду оплати праці його працівників;

- розпоряджається коштами в межах затвердженого кошторису витрат на утримання управління;

- призначає на посади і звільняє з посад працівників управління.

Для погодженого вирішення питань, що належать до компетенції управління, обговорення найважливіших напрямів його діяльності в управлінні утворюється колегія у складі начальника управління (голова колегії), заступників начальника управління за посадою та інших працівників управління. До складу колегії можуть входити керівники інших підрозділів органів державної виконавчої влади.

Склад колегії затверджує голова Держгеокадастру за поданням начальника управління. Рішення колегії втілюють у життя наказами управління.

Для розгляду наукових рекомендацій та інших пропозицій щодо використання та охорони земель, реформування земельних відносин та вирішення питань, пов'язаних з проведенням земельної реформи, в управлінні може бути утворена науково-технічна рада з учених і висококваліфікованих фахівців. Склад ради та положення про неї затверджує начальник управління.

Районний відділ земельних ресурсів (далі – відділ) є місцевим державним органом, підпорядкованим обласному управлінню земельних ресурсів і його структурним підрозділом.

УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ РІЗНИХ ФОРМ ВЛАСНОСТІ

1. Управління земельним ресурсом, як об'єктом права власності
2. Управління землями державної власності та комунальної власності
3. Управління землями приватної власності
4. Управління землями, що надані іноземним особам і державам
5. Управління землями спільної власності

1.

Об'єктом власності розпоряджатися може не тільки власник, а і користувач та управляючі власника.

Але між розпорядженням і власністю є беззаперечний зв'язок. Самостійне ведення господарства за допомогою чужих ресурсів, що не належать по праву власності господарнику, перетворює останнього в суб'єкта, якому фактично цілком або частково належать **результати**, а згодом і засіб господарювання (або він його використовує (знос) або суттєво погіршить (природну родючість (землю))).

Економічна **функція** власності полягає в діяльності, що **забезпечує використання об'єкта власності в інтересах власника, задоволенні його потреб. Управління** – найважливіший елемент вказаної діяльності, тому, коли власник передоручає виконання функції управління об'єктами власності іншій особі, то передбачає (і закріплює договором), що управляючий керуватиметься насамперед інтересами власника.

Управляючі (орендарі) в міру власної волі, (втручання власника в процес управління), спрямовують процес використання майна на задоволення **власних потреб**. У результаті, **фактична спрямованість господарської діяльності управляючого відхиляється від інтересів (мети)**

власника до інтересів (мети) самого управляючого настільки, наскільки зменшується участь власника в управлінні об'єктами власності.

Співіснування двох способів присвоєння засобів і продуктів виробництва: *фактичного*, за допомогою управління виробничим процесом, і *правового*, за допомогою використання юридичних норм, може продовжуватися досить довго. Коли розходження негативно позначається на ефективності економіки і виникає суспільна потреба в скасуванні одного з них, доля носія титулу власника вирішується на користь управління, оскільки скасування фактичного організатора виробництва можливе тільки разом із ліквідацією самого виробничого процесу, що суперечить інтересам суспільства й зумовлює підтримку суспільством претендента на звання власника. (Держава діє на користь агрохолдінга, чітко ігноруючи власника паю).

Під час здійснення управління земельними ресурсами як ніде, повинні, бути чітко розмежовані *права й обов'язки власника* землі та *землекористувача* особливо (управляючого землями державної, комунальної власності, орендаря).

Важливою ознакою земельної ділянки, як об'єкта права власності, є місце розташування та розміри площі в складі однієї з дев'яти категорій земельного фонду країни, оскільки відособлення встановлює права власності на ділянку. Зазначене здійснюється встановленням меж земельної ділянки відповідно до затвердженого проекту відведення.

Згідно ЗКУ з (ч. 2 ст. 79) право власності на земельну ділянку поширюється в межах на поверхневий (грунтовий) шар, а також водні об'єкти, ліси і багаторічні насадження, які на ній розміщені. Щодо правооб'єктності водних та лісових ресурсів, а також багаторічних насаджень дикорослого і культурного походження, які розташовані на земельній ділянці, але належать відповідно до об'єктів водного, лісового, флороохоронного та аграрного законодавства виникає низка питань. Має місце певна комплексність, властива земельній ділянці і визнана законом як

об'єкт права власності, що вимагає враховування ознак водних, лісових та інших природних ресурсів, і здійснювати реальне відмежування від земельної ділянки як об'єкта права земельної власності.

Певна пріоритетність сучасного земельного законодавства відносно інших галузей природно-ресурсного права, у тому числі щодо закріплення права власності на об'єкти природного походження, вона передбачена в ч. 2 ст. 3 ЗК.

Термінами «суб'єкт права» в загальнотеоретичному правознавстві та «суб'єкт права власності» у галузевому розумінні прийнято позначати учасників суспільних відносин.

Земельна правосуб'єктність – це правоздатність бути учасником суспільних земельних відносин. Власницька земельна правосуб'єктність – це правоздатність бути учасником відносин власності на земельні об'єкти. При цьому *земельна правоздатність* означає здатність мати права і брати на себе обов'язки щодо землі. *Земельна дієздатність* – це здатність своїми діями набувати суб'єктивні права та виконувати юридичні обов'язки щодо конкретної земельної ділянки.

Земельне законодавство передбачає загальні вимоги, яким повинні відповідати суб'єкти земельних відносин, наприклад, для придбання конкретної земельної ділянки. Вони передбачені також в цивільному законодавстві. Правом власності на землю наділені фізичні та юридичні особи, які володіють правоздатністю за українським законодавством.

Земельне законодавство передбачає спеціальні вимоги до суб'єктів права власності на землю (ч. 1 ст. 130) ЗКУ покупцями земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва можуть бути тільки громадяни України, які мають сільськогосподарську освіту або досвід роботи у сільському господарстві або займаються веденням товарного сільськогосподарського виробництва, а також українські юридичні особи, установчими документами яких передбачено ведення сільськогосподарського виробництва.

Згідно зі ст. 80 ЗК суб'єктами права власності на землю є:

- громадяни та юридичні особи – на землі приватної власності;
- територіальні громади, які реалізують це право безпосередньо або через органи місцевого самоврядування – на землі комунальної власності;
- держава, яка реалізує це право через відповідні органи державної влади, – на землі державної власності.

Однак вищезазначений перелік суб'єктів права земельної власності не вичерпний. У земельному законодавстві є вказівки й на інших суб'єктів, наприклад, на іноземних фізичних і юридичних осіб та на іноземні держави й міжнародні організації.

2.

В Україні державна власність на землю бере витoki із князівського „домену”. Держава володіла і понині володіє певними земельними площами. Відносини, пов'язані з державною власністю на землю, також отримали закріплення в законодавстві сучасної української держави (ч. 1 ст. 84 ЗКУ) у ***державній власності перебувають усі землі України, крім земель комунальної та приватної власності.***

Важливою особливістю права державної земельної власності є визначення у законодавчому порядку земель, що не підлягають передачі в комунальну власність, (ч. 3 ст. 84 ЗКУ) а саме:

- землі атомної енергетики та космічної системи;
- землі оборони, крім земельних ділянок під об'єктами соціально-культурного, виробничого та житлового призначення;
- землі під об'єктами природно-заповідного фонду та історико-культурними об'єктами, що мають національне та загальнодержавне значення;
- землі під водними об'єктами загальнодержавного значення;
- земельні ділянки, які використовують для забезпечення діяльності Верховної Ради України, Президента України, Кабінету Міністрів України та

інших органів державної влади, Національної академії наук України і державних галузевих академій наук;

- земельні ділянки зон відчуження та безумовного (обов'язкового) відселення, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи.

Зазначені землі призначені для виконання державою її внутрішніх і зовнішніх функцій, використовують для задоволення інтересів усього суспільства і виконання загальнодержавних завдань. Вказані землі не обмежені ні категоріями, ні розмірами площ, ні місцем розташування.

Згідно з ч. 4. ст. 84 ЗК України до земель державної власності, що не можуть передаватись у приватну власність, належать:

- землі атомної енергетики та космічної системи;
- землі під державними залізницями, об'єктами державної власності повітряного і трубопровідного транспорту;
- землі оборони; землі під об'єктами природно-заповідного фонду, історико-культурного та оздоровчого призначення, які мають особливу екологічну, оздоровчу, наукову, естетичну та історико-культурну цінність, якщо інше не передбачено законом;
- землі лісового та водного фондів, крім випадків, визначених земельним законом; земельні ділянки, які використовують для забезпечення діяльності Верховної Ради України, Президента України, Кабінету Міністрів України та інших органів державної влади, Національної академії наук України та державних галузевих академій наук;
- земельні ділянки зон відчуження та безумовного (обов'язкового) відселення, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи.

Перелік земель державної власності, що не підлягають передачі у приватну власність, є ширшим порівняно з переліком земельних об'єктів, які не можуть передаватись у комунальну власність.

Згідно з ч. 5 ст. 84 ЗК України *держава набуває право власності на землю у разі:*

- відчуження земельних ділянок у власників з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб;
- придбання за договорами купівлі-продажу, дарування, міни та за іншими цивільно-правовими угодами; прийняття спадщини;
- передачі у власність державі земельних ділянок комунальної власності територіальними громадами; конфіскації земельних ділянок.

Суб'єктом права власності на державні землі та конкретні земельні ділянки, що входять до їх складу, завжди залишається держава як політико-правова організація суспільства.

Землі державної власності належать державі з усіма соціальними і юридичними наслідками, що випливають з цього, а не органам представницької або виконавчої влади, які здійснюють правомочності, пов'язані з володінням, користуванням і розпорядженням ними у встановлених законом межах від імені та в інтересах держави.

Комунальна власність на землю є відносно новим явищем у нашій країні. Комунальна власність, що виникла на підставі ст. 31 Закону України «Про власність» як різновид державної власності, з прийняттям чинної Конституції набула самостійного характеру.

Комунальна власність на землю означає належність останньої на праві власності територіальним громадам. Комунальна земельна власність є альтернативою державній власності на землю. Зберігаючи публічний характер, вона є найоптимальнішим рівнем усупільненої належності земельних ресурсів та їх багатств територіальним громадам. Головним джерелом виникнення комунальної власності на землю були і залишаються державні земельні ресурси. Відповідно до ч. 2 ст. 83 ЗК України *у комунальній власності перебувають усі землі в межах населених пунктів, крім земель приватної та державної власності, а також земельні ділянки за їх межами, на яких розташовані об'єкти комунальної власності*

Згідно з ч. 3 ст. 83 ЗК України до земель **комунальної** власності, які не можуть передаватись у приватну власність, належать:

- землі загального користування населених пунктів (майдани, вулиці, проїзди, шляхи, набережні, пляжі, парки, сквери, бульвари, кладовища, місця знешкодження та утилізації відходів тощо);
- землі під залізницями, автомобільними дорогами, об'єктами повітряного і трубопровідного транспорту;
- землі під об'єктами природно-заповідного фонду, історико-культурного та оздоровчого призначення, що мають особливу економічну, оздоровчу, наукову, естетичну та історико-культурну цінність, якщо інше не передбачено законом;
- землі лісового та водного фондів, крім випадків, визначених ЗК; земельні ділянки, які використовують для забезпечення діяльності органів місцевого самоврядування.

Суб'єктами права комунальної власності на землю є територіальні громади. Відповідно до ч. 1 ст. 83 ЗК України комунальною власністю є землі, що належать на праві власності територіальним громадам сіл, селищ і міст.

Згідно зі ст. 1 зазначеного Закону **територіальна громада – це жителі, об'єднані постійним проживанням у межах сіл, селищ і міст, що є самостійними адміністративно-територіальними одиницями, або добровільне об'єднання жителів кількох сіл, що мають єдиний адміністративний центр.** Адміністративно-територіальна одиниця представляє область, район, місто, район у місті, селище або село. Правомочності територіальних громад, закріплені в Законі „Про місцеве самоврядування”, істотно доповнюють положення ст. 12 та інші норми ЗК України. Найважливішими серед них є правомочності, пов'язані з володінням, користуванням і розпорядженням землями комунальної власності.

Уперше у новітній законодавчій історії України право приватної власності на землю було передбачено Законом «Про форми власності на землю». У чинному ЗК України це право набуло подальшого розвитку. Воно поширюється не тільки на громадян України як фізичних осіб, а й на юридичних осіб, заснованих українськими громадянами або створених українськими підприємствами, установами й організаціями недержавної та не комунальної форм власності.

Згідно з ч. 1 ст. 81 ЗК України *громадяни України набувають право власності на земельні ділянки на підставі:*

- придбання за договорами купівлі-продажу, дарування, міни та іншими цивільно-правовими угодами;
- безоплатної передачі із земель державної та комунальної власності;
- приватизації земельних ділянок, що були раніше надані їм у користування;
- прийняття спадщини;
- виділення в натурі (на місцевості) належної їм земельної частки (паю).

Набуття громадянами права приватної власності на землю за цивільно-правовими угодами, передбаченими ЗК, може мати місце, наприклад, за договорами купівлі-продажу під час продажу земельних ділянок державної або комунальної власності (ст. 127 ЗК України), договорами дарування земельних наділів, обміну ними або успадкування їх за законом чи заповітом (ст. 131 ЗК України). До інших цивільно-правових підстав набуття права приватної власності на землю можна віднести, наприклад, перехід права на земельну ділянку за переходу права на будівлю і споруду (ст. 120 ЗК України). Приватизація земельних ділянок, наданих раніше громадянам у користування, як підстава набуття права приватної власності на землю за ЗК, може здійснюватися за одержання земельних ділянок членами фермерських господарств (ст. 32 ЗК України). Громадяни України можуть набувати право приватної власності на земельні ділянки на зазначених підставах для

утворення фермерського господарства (ст. 31 ЗК України), ведення особистого селянського господарства (ст. 33), садівництва (ст. 35), будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і гаражного будівництва (ст. 40 ЗК України), дачного будівництва (ст. 51 ЗК України) тощо.

Для зазначених цілей земельні ділянки надавали громадянам на праві приватної власності й за земельним законодавством, яке діяло раніше. Особливістю ж чинного Земельного кодексу України є те, що поданий у ньому перелік видів приватного землеволодіння не є вичерпним, оскільки використання земельних ресурсів на підставі права приватної власності передбачено, по суті, для всіх категорій земель.

Юридичні особи можуть набувати право приватної власності на земельні ділянки у разі:

- придбання їх за договорами купівлі-продажу, дарування, міни та іншими цивільно-правовими угодами;
- внесення земельних ділянок їх засновниками до статутного фонду;
- прийняття спадщини; виникнення інших підстав, передбачених законом.

Очевидно, що підстави набуття права приватної власності на земельні ділянки юридичними особами не збігаються з підставами набуття права власності на землю громадянами. Для юридичних осіб не передбачено, наприклад, безоплатну передачу земель державної та комунальної власності. Вони можуть придбати їх у приватну власність за плату.

Незважаючи на те, що приватизація земельних ділянок, які раніше були надані юридичним особам у постійне користування, не передбачена як підстава набуття ними права приватної власності на них, її фактично можна застосовувати.

4.

Згідно з ч. 1 ст. 9 Конституції чинні міжнародні договори, згоду на обов'язковість яких надала Верховна Рада України, є частиною українського

національного законодавства. Земельне законодавство нашої країни визнає норми і принципи міжнародного права, пов'язані з регулюванням земельних відносин.

На відміну від громадян України, які можуть придбати земельні ділянки усіх категорій і на різних підставах, іноземні суб'єкти права власності на землю обмежуються у можливостях їх придбання категоріями земель, місцем їх розташування, метою використання, умовами одержання тощо.

Відповідно до ч. 4 ст. 22 ЗК землі сільськогосподарського призначення не можуть передаватись у власність іноземним громадянам, особам без громадянства, іноземним юридичним особам та іноземним державам.

Якщо ж такі землі отримані іноземними громадянами, особами без громадянства, іноземними юридичними особами у спадщину, згідно з ч. 4 ст. 81 та ч. 3 ст. 82 ЗК України, вони протягом року підлягають відчуженню. Згідно з ч. 2 ст. 81 ЗК України іноземні громадяни та особи без громадянства можуть набувати права власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення в межах населених пунктів, а також на такі ділянки поза межами населених пунктів, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на правах приватної власності.

Вони можуть придбати лише землі несільськогосподарського призначення, які є в межах населених пунктів, а також такі самі землі за межами населених пунктів, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на правах приватної власності.

Згідно з ч. 3 ст. 81 ЗК України ***іноземні громадяни та особи без громадянства можуть набувати право власності на земельні ділянки відповідно до ч. 2 цієї статті У разі:***

- придбання їх за договорами купілі-продажу, дарування, міни та за іншими цивільно-правовими угодами;
- викупу земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на правах власності;

- прийняття спадщини.

Згідно ч. 2 ст. 82 ЗК України іноземні юридичні особи можуть набувати право власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення:

- у межах населених пунктів у разі придбання об'єктів нерухомого майна та для спорудження об'єктів, пов'язаних із здійсненням підприємницької діяльності в Україні;

- поза межами населених пунктів у разі придбання об'єктів нерухомого майна.

Українське земельне законодавство не передбачає комунальної або муніципальної власності іноземних суб'єктів права.

Відповідно до ст. 85 ЗК іноземні держави можуть набувати у власність земельні ділянки для розміщення будівель і споруд дипломатичних представництв та інших, прирівняних до них, організацій згідно з міжнародними договорами.

5.

Відповідно до ч. 1 ст. 86 ЗК України земельна ділянка може перебувати у спільній власності з визначенням частки кожного з учасників цієї власності (спільна часткова власність) або без визначення часток учасників (спільна сумісна власність).

Зазначена земельно-правова норма пов'язує спільну власність із визначеністю або невизначеністю частки.

У правових відносинах спільної власності на земельну ділянку відбувається також певне об'єднання суб'єктів права власності. Ними згідно з поданою земельно-правовою нормою, можуть бути громадяни та юридичні особи.

Причому ЗКУ не вказує на неможливість участі у спільній власності на земельні ділянки таких суб'єктів права приватної власності, як іноземні громадяни, особи без громадянства та юридичні особи інших держав.

У разі об'єднання громадян і юридичних осіб як приватних власників земельних ділянок незалежно від його варіантів (лише громадян як фізичних осіб, громадян і юридичних осіб або тільки юридичних осіб) правова природа приватної власності не змінюється.

У земельному законодавстві немає вказівки й на кількість суб'єктів такого об'єднання. Зрозуміло, що в ньому не може бути менше двох суб'єктів права. Максимальна ж кількість учасників спільної власності не обмежена. Спільна власність не усуває, а, навпаки, передбачає множинність суб'єктів – учасників. Спільна власність на комунальні земельні ділянки не є винятком з цього.

Земельний кодекс не передбачає права спільної власності на землю нашої держави разом з іншими державами. Але ст. 3 Закону України «Про власність» допускає можливість існування спільної власності різних держав. Право спільної власності на землю, як і інші види права земельної власності, посвідчують державним актом, що передбачено ч. 4 ст. 86 ЗК. А ст. 202 Земельного кодексу.

Право спільної часткової власності на земельну ділянку виникає:

- за добровільного об'єднання власниками належних їм земельних ділянок; придбання у власність земельної ділянки двома або більше особами за цивільно-правовими угодами;
- прийняття спадщини на земельну ділянку двома або більше особами;
- за рішенням суду. До договірних засад виникнення права спільної часткової власності на землю висувають спеціальні вимоги.

Відповідно до ч. 2 ст. 88 ЗК України договір про спільну часткову власність на земельну ділянку необхідно укладатися в письмовій формі та посвідчувати нотаріально.

Згідно з ч. 5 ст. 88 ЗК України учасник спільної часткової власності відповідно до розміру своєї частки має право на доходи від використання спільної земельної ділянки, відповідає перед третіми особами за зобов'язаннями, пов'язаними з цією ділянкою, і повинен брати участь у

сплаті податків, зборів і платежів, а також у витратах з її утримання та зберігання.

За продажу учасником належної йому частки інші учасники мають переважне право на її купівлю. Відповідно до ч. 4 ст. 89 ЗК України співвласники земельної ділянки, що перебуває у спільній сумісній власності, мають право на її поділ або на виділення з неї окремої частки.

ТЕМА 7. УПРАВЛІННЯ ЗЕМЛЯМИ РІЗНОГО ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

1. Класифікація земельних ресурсів, як інструментарій управління
2. Категорія земель, як об'єкту державного управління
3. Особливості управління сільськогосподарськими та несільськогосподарськими землями

1. Класифікація земельних ресурсів, як інструментарій управління

Базовий об'єкт нерухомості – земля має ключове значення у системі підприємницької діяльності людей.

У ринковому середовищі земля має багатофункціональне призначення, як:

- екологічний об'єкт;
- об'єкт господарювання (економічна);
- соціальний об'єкт;
- політично-функціонуючий об'єкт;

Земля має, особливий юридичний статус.

Розпорядження землею, особливо – купівля-продаж – справа специфічна.

Приватна власність не повинна перешкоджати суспільним інтересам, і тому вона обмежена і обтяжена.

Постійні обмеження, права на землю, зумовлені обмеженістю її в природі і незамінністю включають:

- систему землеустрою;
- раціональне використання і охорону земель;
- контроль навколишнього середовища;
- захист прав власників, орендарів і користувачів;
- дотримання умов охоронних територій;
- врахування будівельних норм і правил;
- примусовий викуп земель для суспільних потреб.

Тимчасові обмеження правочинностей:

- суворо цільове використання земельної ділянки;
- можливість купівлі-продажу сільгоспземель за умови цільового призначення;
- вилучення земельних ділянок, які не використовуються;
- обмежена обороноспроможність окремих категорій земель.

Земельні ділянки, як об'єкти характеризуються:

- корисністю – здатність задовольняти потреби людей;
- рідкісністю – кожна земельна ділянка унікальна;
- обмеженістю – кількість землі обмежена природою;

капітальністю – вартість інвестицій безмежна.

Власність – джерело ренти.

2. Категорія земель, як об'єкт державного управління

Земельний фонд України складає 60354,8 тис. га.

Земельні угіддя поділяються на: сільськогосподарські; несільськогосподарські.

Загальне державне управління земельним фондом здійснюється через певні території, в межах адміністративних одиниць, через інститут категорій земель, їх 9.

Галузеве управління здійснюється на землях окремих галузей або категорій земель:

Держлісгосп – землі лісового фонду;

Держводгосп – землі водного фонду;

Мінагрополітики – сільгоспземлі;

Міноборони – землі оборони.

Внутрігосподарське управління (держлісгоспи, водогосподарства, КЕЧ) головну роль відіграє у раціональному і ефективному використанні земель.

В основу планування розвитку територій і використання земельно-ресурсного потенціалу закладено – природно-ресурсний потенціал територій, як сукупності продуктивності природних ресурсів.

Розрізняють сучасну (фактичну) і потенціальну продуктивність природних ресурсів.

Ресурси України:

- земля – 44%;

- трудові ресурси – 39%;

- капітал – 17 %.

Природно-ресурсний потенціал території України дозволяє забезпечити населення харчуванням 150 млн. жителів, а по деяких складових і вдвічі більше.

Причому суспільство понесло значні втрати, але освоєння земель і ефективність їх господарського використання беззаперечна.

Різні вчені оцінюють земельно-ресурсний потенціал (сільгоспземель) від 42,7 млрд. доларів США, (32 млн. га перемножити на 10 тис. доларів) до 320 млрд доларів США.

3. Особливості управління сільськогосподарськими та несільськогосподарськими землями

В статті 14 Конституції України закріплено: „земля є основним національним багатством...”

Специфічні ознаки сільськогосподарських ділянок характеризують їх як об'єкт земельних ділянок:

- обмеженість;
- локальність;
- нерухомість;
- основний засіб виробництва;
- предмет праці;
- ґрунтовий покров.

Несільгоспземлі:

- землі житлової та громадської забудови;
- землі природно-заповідного фонду;
- лісового фонду;
- водного фонду;
- промисловості, транспорту.

Управління землями забудови

Землі забудови знаходяться в межах існуючих поселень, то ними за деякими виключеннями (особливо цінних) розгородження здійснюють органи місцевого самоврядування (ОМС).

ОМС діють у відповідності до встановленої ними містобудівної діяльності на територіях поселень.

Державне регулювання містобудівної діяльності здійснюється:

- контролем за дотриманням містобудівних нормативів, стандартів і правил;
- управління державними капіталовкладеннями в розвиток поселень;
- регулювання політики земельних податків і платежів;

- проведенням державних експертиз;
- здійснення заходів по управлінню державними землями в межах поселень.

Питання розвитку поселень визначаються:

- генеральною схемою розселення, природокористування та розміщення виробничих ресурсів України;
- схемами землеустрою та проектів районного планування, адміністративно-територіальних утворень;
- генеральними планами міст, селищ, сіл та їхніх систем;
- проектів меж (зміни) поселень;
- проектами землеустрою територій;
- територіальними комплексами, схемами охорони природи і природокористування;
- проекти детального планування;
- проекти забудови кварталів.

ТЕМА: ПРОЦЕДУРА ПІДГОТОВКИ ТА ПЕРЕПІДГОТОВКА ФАХІВЦІВ З ОЦІНОЧНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

Закон України «Про оцінку земель» визначає суб'єкти оціночної діяльності:

- органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування, які здійснюють управління у сфері оцінки земель, а також юридичні та фізичні особи, заінтересовані у проведенні оцінки земельних ділянок;
- юридичні особи - суб'єкти господарювання незалежно від їх організаційно-правової форми та форми власності, що мають у своєму складі оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок та які отримали ліцензії на виконання землеоціночних робіт у встановленому законом порядку;
- фізичні особи - суб'єкти підприємницької діяльності, які отримали кваліфікаційне свідоцтво оцінювача з експертної грошової оцінки

земельних ділянок та ліцензію на виконання землеоціночних робіт у встановленому законом порядку;

- юридичні особи - суб'єкти господарювання незалежно від їх організаційно-правової форми та форми власності, які в установленому законом порядку отримали ліцензії на проведення робіт із землеустрою.

Відповідно до цього закону оцінювачами з експертної грошової оцінки земельних ділянок можуть бути громадяни України, іноземці та особи без громадянства, які склали кваліфікаційний іспит та одержали кваліфікаційне свідоцтво оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок відповідно до вимог Закону України «Про оцінку земель» та Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні».

Оцінювачем з експертної грошової оцінки земельних ділянок не може бути особа, яка має судимість за корисливі злочини, якщо ця судимість не погашена і не знята в установленому законом порядку.

Розробниками технічної документації з бонітування ґрунтів, економічної оцінки земель та нормативної грошової оцінки земельних ділянок є юридичні особи, які отримали ліцензії на проведення робіт із землеустрою.

Професійна підготовка оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок проводиться навчальними закладами, які уклали угоди про співробітництво щодо професійної підготовки оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок з центральним органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів.

Центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів повинен сприяти створенню конкурентного середовища серед навчальних закладів, які здійснюють професійну підготовку оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок.

Професійна підготовка оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок складається з навчання за програмами базової підготовки

та підвищення кваліфікації. Загальні вимоги до змісту навчальних програм підлягають обов'язковому погодженню Наглядовою радою з питань експертної грошової оцінки земельних ділянок, до якої входять представники центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів, Фонду державного майна України та саморегульованих організацій оцінювачів у сфері оцінки землі, яка здійснює контроль за якістю професійної підготовки оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок.

Положення про Наглядову раду з питань експертної грошової оцінки земельних ділянок затверджує Кабінет Міністрів України.

Фізичні особи, які пройшли навчання за програмою базової підготовки з експертної грошової оцінки земельних ділянок та стажування впродовж одного року у складі суб'єкта оціночної діяльності разом з фахівцем експертної грошової оцінки земельних ділянок, який має не менше ніж дворічний досвід практичної діяльності в галузі експертної грошової оцінки земельних ділянок, отримали позитивну рекомендацію та успішно склали кваліфікаційний іспит, отримують кваліфікаційне свідоцтво.

Рішення про видачу кваліфікаційного свідоцтва приймає екзаменаційна комісія. Склад цієї комісії формується з представників органів виконавчої влади, до повноважень яких належить реалізація державної політики з питань експертної грошової оцінки земельних ділянок і мають необхідний рівень підготовки з цих питань, та представників, делегованих саморегульованими організаціями оцінювачів у сфері оцінки землі, і затверджується центральним органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів.

Центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів веде Державний реєстр оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок, які отримали кваліфікаційне свідоцтво.

Порядок ведення Державного реєстру оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок, які отримали кваліфікаційне свідоцтво, встановлює Кабінет Міністрів України.

Оцінювачі з експертної грошової оцінки земельних ділянок зобов'язані не рідше одного разу в два роки підвищувати кваліфікацію за програмою підвищення кваліфікації. Невиконання цієї вимоги є підставою для зупинення дії кваліфікаційного свідоцтва оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок.

Рішення про позбавлення оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок кваліфікаційного свідоцтва (його анулювання) приймає екзаменаційна комісія за письмовим поданням заінтересованих осіб з таких підстав: неодноразове грубе порушення оцінювачем нормативно-правових актів з оцінки земель; рішення суду за фактами непрофесійної оцінки земельних ділянок, яка проведена оцінювачем; наявності в оцінювача судимості за корисливі злочини, якщо ця судимість не погашена і не знята в установленому законом порядку; з'ясування факту неправомірної видачі кваліфікаційного свідоцтва; з'ясування факту порушення оцінювачем обмежень, встановлених Законом.

Про прийняте екзаменаційною комісією рішення про позбавлення кваліфікаційного свідоцтва оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів повідомляє оцінювача письмово у двотижневий строк після надходження відповідного протоколу засідання екзаменаційної комісії.

Рішення про позбавлення оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок кваліфікаційного свідоцтва може бути оскаржено в судовому порядку.

Для створення системи навчальних закладів, що здійснюють професійну підготовку оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок (далі - оцінювач) за програмами базової підготовки та підвищення кваліфікації, та забезпечення виконання вказаними закладами вимог з професійної підготовки оцінювачів, на виконання вимог статті 8 Закону України «Про оцінку земель» щодо забезпечення якісної професійної підготовки оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок та

відповідно Державне Агентство Земельних Ресурсів України затвердило Положення про співробітництво з навчальними закладами стосовно професійної підготовки оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок.

Відповідно до цього положення професійна підготовка оцінювачів здійснюється навчальними закладами, які уклали угоди про співробітництво з професійної підготовки оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок з Державним агентством земельних ресурсів України. Угода укладається з навчальними закладами, які мають відповідні ліцензії Міністерства освіти і науки України.

Угода укладається між Держземагентством і навчальним закладом на термін дії відповідної ліцензії Міністерства освіти і науки України. Продовження терміну дії угоди здійснюється у порядку, установленому для її укладання. Держземагентство веде реєстр навчальних закладів, з якими уклав угоду про співробітництво з професійної підготовки оцінювачів, та оприлюднює його через засоби масової інформації.

Держземагентство сприяє створенню конкурентного середовища серед навчальних закладів, які здійснюють професійну підготовку оцінювачів.

Професійна підготовка оцінювачів проводиться за програмами базової підготовки та програмами підвищення кваліфікації.

Під час професійної підготовки оцінювачів навчальні заклади використовують єдині навчальні програми базової підготовки та підвищення кваліфікації оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок, загальні вимоги щодо змісту яких погоджені Наглядовою радою з питань експертної грошової оцінки земельних ділянок, до якої входять представники центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів, Фонду державного майна України та саморегульвних організацій оцінювачів у сфері оцінки землі і яка здійснює контроль за якістю професійної підготовки оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок.

Навчальний заклад проводить навчання з підвищення кваліфікації оцінювачів у разі здійснення базової підготовки оцінювачів, про що може бути передбачено в угоді про співробітництво стосовно професійної підготовки оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок. При цьому підвищення кваліфікації може відбуватися за:

- загальними програмами підвищення кваліфікації;
- програмами, що включають тренінги та практичні заняття;
- спеціальними тематичними програмами.

У разі підвищення кваліфікації за програмами, що включають тренінги і практичні заняття, а також за спеціальними тематичними програмами загальна кількість годин навчальних програм не повинна бути меншою, ніж це визначено загальними вимогами до єдиних програм підвищення кваліфікації.

Навчальний заклад забезпечує належну якість викладання навчального матеріалу та забезпечує фізичних осіб, що проходять професійну підготовку, навчально-методичною літературою.

На підставі рішення екзаменаційної комісії навчальний заклад у 15-денний термін забезпечує підготовку кваліфікаційних свідоцтв для оцінювачів, які успішно склали кваліфікаційний іспит, за формою, затвердженою Держземагентством, та передачу їх до Держземагентства для підписання.

Для укладання угоди про співробітництво стосовно професійної підготовки оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок навчальний заклад подає до Держземагентства такі документи:

- відомості щодо рівня кваліфікації, посади та вчені звання та наукові ступені викладачів, які залучаються до навчального процесу;
- заяву навчального закладу;
- копію засновницьких документів;
- копію відповідної ліцензії Міністерства освіти і науки України;

- проект угоди про співробітництво стосовно професійної підготовки оцінювачів.

Усі вищезазначені документи повинні бути підписані керівником та скріплені печаткою навчального закладу.

Держземагентство перевіряє документи, подані навчальним закладом, у термін, що не перевищує 14 календарних днів від дати їх надходження, та приймає рішення про укладання угоди.

Для встановлення порядку стажування фізичних осіб, які навчались за програмою базової підготовки оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок розроблено «Порядок стажування фізичних осіб, які пройшли навчання за програмою базової підготовки оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок».

Стажування фізичної особи, яка отримала свідоцтво про те, що вона пройшла навчання за програмою базової підготовки з експертної грошової оцінки земельних ділянок, організовує навчальний заклад, у якому вона навчалась за програмою базової підготовки, терміном 1 рік. Стажування оцінювача-стажиста проходить у складі суб'єкта оціночної діяльності незалежно від його організаційно-правової форми та форми власності, який отримав ліцензію на виконання землеоціночних робіт у встановленому законом порядку (далі - база стажування) і має у своєму складі оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок з досвідом практичної діяльності не менше двох років.

Стажування оцінювача-стажиста організовується навчальним закладом у місячний термін від дати видачі йому свідоцтва про проходження навчання за програмою базової підготовки з експертної грошової оцінки земельних ділянок. Оцінювач-стажист має право самостійно визначати базу стажування, про що письмово повідомляє навчальний заклад. До письмового повідомлення оцінювача-стажиста додається відповідна письмова згода суб'єкта оціночної діяльності.

З метою забезпечення стажування навчальний заклад укладає відповідні договори із суб'єктами оціночної діяльності, на базі яких здійснюватиметься стажування.

Керівником стажування повинен бути оцінювач, який має не менше ніж дворічний досвід практичної діяльності з експертної грошової оцінки земельних ділянок і працює у складі суб'єкта оціночної діяльності. Оцінювач може бути керівником стажування не більше ніж у п'яти оцінювачів-стажистів одночасно.

Керівник стажування та оцінювач-стажист самостійно визначають програму стажування. Програма стажування повинна передбачати:

- участь оцінювача-стажиста у складанні не менше ніж п'яти звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок;
- закріплення знань положень нормативно-правових актів з експертної грошової оцінки земельних ділянок;
- закріплення теоретичних знань, набутих протягом навчання;
- напрацювання практичних навичок із застосуванням методичних підходів з експертної грошової оцінки земельних ділянок.

Контроль за проходженням оцінювачем-стажистом стажування здійснює навчальний заклад, який надає Держземагентству інформацію про місце та терміни стажування оцінювачів-стажистів.

Навчальний заклад протягом десяти днів з дати визначення бази стажування та керівників стажування оцінювачів-стажистів надає довідку Держземагентству про організацію їх стажування.

У довідці зазначаються прізвища, ім'я та по батькові оцінювачів-стажистів, прізвища, ім'я та по батькові керівників стажування з указівкою їх кваліфікаційних свідоцтв (серія, номер, ким і коли видано), а також реквізити бази стажування.

Оцінювач-стажист складає календарний план стажування із зазначенням етапів стажування та термінів їх виконання. Цей документ

також містить відмітки про виконання програми стажування та оцінку керівником стажування рівня засвоєння знань і практичних навичок.

Звіти з експертної грошової оцінки земельних ділянок, у складанні яких брав участь оцінювач-стажист під час стажування, підписуються керівником стажування, іншими оцінювачами, що проводили експертну грошову оцінку земельних ділянок, оцінювачем-стажистом.

Керівник стажування після завершення терміну стажування надає оцінювачу-стажисту рекомендацію. Рекомендація може бути позитивною або негативною.

Позитивною рекомендацією є рекомендація, що містить позитивний висновок керівника стажування щодо можливості самостійного здійснення оцінювачем-стажистом практичної діяльності з експертної грошової оцінки земельних ділянок.

Негативною рекомендацією є рекомендація, що містить висновок про неможливість самостійного здійснення практичної діяльності з експертної грошової оцінки земельних ділянок оцінювачем-стажистом.

Негативна рекомендація повинна відображати конкретні зауваження до рівня теоретичних знань та практичних навичок оцінювача-стажиста, виконання ним програми стажування.

Рекомендація повинна містити таку інформацію:

- прізвище, ім'я та по батькові оцінювача-стажиста;
- назву та місцезнаходження бази стажування;
- коротку характеристику рівня засвоєння теоретичних знань та практичних навичок оцінювачем-стажистом, а також зауваження, які виникли під час стажування;
- висновок щодо можливості (або неможливості) самостійного здійснення оцінювачем-стажистом практичної діяльності з експертної грошової оцінки земельних ділянок.

Рекомендація підписується керівником стажування та скріплюється печаткою суб'єкта оціночної діяльності і подається разом з календарним

планом, копією звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок або навчальним звітом, переліком звітів, у складанні яких брав участь оцінювач-стажист до навчального закладу. У разі отримання негативної рекомендації керівника стажування оцінювач-стажист до складання кваліфікаційного іспиту не допускається. За письмовою заявою оцінювача-стажиста навчальний заклад має право продовжити стажування.

Зміна бази стажування та (або) керівника стажування може відбуватися за таких підстав:

- ліквідації або реорганізації суб'єкта оціночної діяльності;
- письмової відмови суб'єкта оціночної діяльності;
- письмової відмови керівника стажування;
- виникнення обставин непереборної сили на строк понад один місяць, що унеможливають виконання всіх вимог, що висуваються для організації стажування;
- звільнення керівника стажування.

Про наявність підстав для зміни бази стажування та (або) керівника стажування оцінювач-стажист письмово повідомляє навчальний заклад та надає документ, що є підставою для зміни бази стажування (керівника стажування).

Навчальний заклад зобов'язаний протягом двадцяти днів організувати стажування оцінювача-стажиста на іншій базі стажування (в іншого керівника стажування), у тому числі з урахуванням пропозицій оцінювача-стажиста.

У разі зміни керівника стажування без зміни бази стажування подовження терміну стажування не відбувається.

Держземагентство та навчальні заклади сприяють вирішенню спірних питань з організації стажування оцінювачів-стажистів.

Склад Екзаменаційної комісії затверджується Державним агентством земельних ресурсів України та формується з числа його представників, представників інших органів виконавчої влади, до повноважень яких

належить реалізація державної політики стосовно оцінки землі, які мають необхідний рівень підготовки з питань оцінки землі, та представників, делегованих саморегулювальними організаціями оцінювачів. Головою Екзаменаційної комісії є Голова Держземагентства.

Відповідно до покладених завдань Екзаменаційна комісія:

- проводить кваліфікаційні іспити з перевірки знань фізичних осіб, які бажають отримати Кваліфікаційне свідоцтво;
- затверджує перелік питань до кваліфікаційних іспитів та в разі потреби вносить зміни до зазначеного переліку;
- приймає рішення про видачу Кваліфікаційного свідоцтва за результатами складання кваліфікаційного іспиту;
- приймає рішення про повторну видачу Кваліфікаційного свідоцтва у випадках, визначених цим Положенням;
- приймає рішення про позбавлення Кваліфікаційного свідоцтва;
- у разі потреби ініціює звернення до відповідних організацій та державних установ з метою вирішення питань, що відносяться до її компетенції.

Організаційне забезпечення роботи Екзаменаційної комісії здійснює секретар Екзаменаційної комісії.

За наявності бажання скласти кваліфікаційний іспит оцінювач-стажист за два тижні до закінчення терміну стажування подає до навчального закладу, на базі якого відбувалося навчання, заяву про включення до списку осіб, які будуть складати кваліфікаційний іспит.

До заяви оцінювачі-стажисти додають такі документи:

- календарний план стажування, підписаний керівником стажування;
- звіти з експертної грошової оцінки земельних ділянок, у складанні яких брав участь оцінювач-стажист під час стажування, підписані керівником стажування, іншими оцінювачами, що проводили експертну грошову оцінку земельних ділянок, оцінювачем-стажистом та оформлені відповідно до вимог законодавства;

- рекомендація оцінювача-стажиста, надана керівником стажування.

У разі подання оцінювачем-стажистом усіх вищезазначених документів навчальний заклад уключає оцінювача-стажиста до списку осіб, що складатимуть кваліфікаційний іспит.

Голова Екзаменаційної комісії призначає дату проведення кваліфікаційного іспиту, про що секретар Екзаменаційної комісії не пізніше ніж за десять календарних днів до іспиту письмово повідомляє навчальний заклад.

Особам, які виявили бажання замінити Сертифікат на Кваліфікаційне свідоцтво, необхідно подати до навчального закладу, який уклав угоду з Держземагентством про співробітництво щодо професійної підготовки оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок, заяву про включення до списку осіб, які будуть складати кваліфікаційний іспит за довільною формою, нотаріально посвідчені копії сертифіката та посвідчення про підвищення кваліфікації з експертної грошової оцінки земельних ділянок.

Кваліфікаційний іспит проводиться у міру комплектування груп, переважно за наявності не менш як 20 осіб відповідно до черговості поданих заяв. У складанні кваліфікаційного іспиту одночасно можуть брати участь оцінювачі-стажисти декількох навчальних закладів.

Кваліфікаційний іспит проводиться на базі навчальних закладів, які уклали угоду з Держземагентством про співробітництво щодо професійної підготовки оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок та можуть забезпечити відповідні умови для організації його проведення.

Кваліфікаційний іспит проводиться за умови присутності на ньому не менше половини персонального складу Екзаменаційної комісії.

До початку проведення кваліфікаційного іспиту уповноважений Екзаменаційною комісією представник інформує оцінювачів-стажистів та осіб, які бажають скласти кваліфікаційний іспит, про персональний склад Екзаменаційної комісії, що прийматиме кваліфікаційний іспит, тривалість та

процедуру складання кваліфікаційного іспиту. Спірні питання, пов'язані із складанням кваліфікаційного іспиту, вирішуються Екзаменаційною комісією в день складання кваліфікаційного іспиту після його складання всією групою.

Результати складання кваліфікаційного іспиту фіксуються в екзаменаційній відомості. При цьому результат кваліфікаційного іспиту оцінюється як «склав» або «не склав».

Після надання відповідей на всі питання Екзаменаційна комісія може ставити питання оцінювачу-стажисту щодо пояснення ним звіту з експертної грошової оцінки земельної ділянки, підготовленого під час стажування.

За результатом складання кваліфікаційного іспиту оформляється протокол рішення Екзаменаційної комісії про видачу Кваліфікаційного свідоцтва, за яким складено цей кваліфікаційний іспит. Протокол рішення Екзаменаційної комісії підписують усі члени Екзаменаційної комісії, які брали участь у кваліфікаційному іспиті. Протокол оформляється у двох примірниках: один примірник зберігається у навчальному закладі, другий примірник зберігається в секретаріаті Екзаменаційної комісії. До другого примірника додається екзаменаційна відомість.

У разі нескладання оцінювачем-стажистом іспиту він може скласти його повторно не раніше ніж через один місяць від дати попереднього складання.

Відповідно до рішення Екзаменаційної комісії про видачу Кваліфікаційного свідоцтва Держземагентство та навчальний заклад видають Кваліфікаційне свідоцтво. Організацію друкування та видачі Кваліфікаційних свідоцтв, щодо яких прийнято рішення про видачу, здійснюють навчальні заклади, на базі яких проводилася підготовка оцінювача. Друк відповідної кількості Кваліфікаційних свідоцтв здійснюється на підставі рішення Екзаменаційної комісії.

Розгляд питань, пов'язаних з позбавленням Кваліфікаційного свідоцтва, здійснюється за письмовим зверненням зацікавлених осіб, у тому числі Наглядової ради з питань експертної грошової оцінки земельних

ділянок. Зазначені особи мають право направити звернення на адресу цієї Наглядової ради, Екзаменаційної комісії, Держземагентства. У зверненні мають бути аргументовані підстави необхідності позбавлення Кваліфікаційного свідоцтва. До звернення додаються додаткові матеріали, які розкривають суть питання, зокрема висновки з рецензування звітів про оцінку землі та інші матеріали.

Підставами для позбавлення Кваліфікаційного свідоцтва можуть бути:

- неодноразове грубе порушення оцінювачем нормативно- правових актів з оцінки земель;
- рішення суду за фактами непрофесійної оцінки земельних ділянок, яка проведена оцінювачем;
- наявності в оцінювача судимості за корисливі злочини, якщо ця судимість не погашена і не знята в установленому законом порядку;
- з'ясування факту неправомірної видачі Кваліфікаційного свідоцтва;
- з'ясування факту порушення оцінювачем наступних обмежень, установлених Законом України «Про оцінку земель».

У двотижневий термін з дати отримання звернення секретаріат Екзаменаційної комісії готує та подає на розгляд Екзаменаційної комісії пакет документів, у якому мають бути:

- звернення заінтересованих осіб з приводу позбавлення оцінювача Кваліфікаційного свідоцтва;
- копія відповідного рішення суду (у разі позбавлення Кваліфікаційного свідоцтва на підставі рішення суду за фактами непрофесійної оцінки земельних ділянок);
- копія звіту про експертну грошову оцінку земельних ділянок, у підготовці якого брав участь оцінювач, та інші документи, що підтверджують порушення;
- копії не менше двох звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок (у разі позбавлення Кваліфікаційного свідоцтва у зв'язку з

неодноразовим грубим порушенням нормативно-правових актів з експертної грошової оцінки земельних ділянок);

- пояснення оцінювача, стосовно якого порушено питання про позбавлення Кваліфікаційного свідоцтва;

- оригінал Кваліфікаційного свідоцтва;

- інші документи, які стосуються позбавлення Кваліфікаційного свідоцтва і можуть бути враховані під час розгляду питання про позбавлення Кваліфікаційного свідоцтва.

На засідання запрошується оцінювач, питання про позбавлення Кваліфікаційного свідоцтва якого винесено на розгляд.

Якщо оцінювач не може бути особисто присутнім з поважних причин, розгляд питання переноситься на наступне засідання.

Про причину своєї відсутності оцінювач повинен письмово повідомити секретаріат Екзаменаційної комісії до початку засідання. В іншому разі Екзаменаційна комісія має право розглядати питання про позбавлення Кваліфікаційного свідоцтва без присутності оцінювача.

Прийняте рішення оформлюється протоколом засідання Екзаменаційної комісії. Протокол подається до Держземагентства у двотижневий термін від дати проведення засідання.

Про прийняте Екзаменаційною комісією рішення стосовно позбавлення (не позбавлення) Кваліфікаційного свідоцтва Держземагентство повідомляє оцінювача письмово у двотижневий термін після надходження відповідного протоколу засідання до Екзаменаційної комісії. Кваліфікаційне свідоцтво з дати прийняття відповідного рішення Екзаменаційною комісією вважається недійсним та залишається в Екзаменаційній комісії.

У разі, якщо кваліфікаційний документ було видано оцінювачу за рішенням Екзаменаційної комісії в порядку, передбаченому законодавством, Екзаменаційна комісія інформує вищезазначену комісію стосовно позбавлення оцінювача кваліфікаційного документа з метою врахування її пропозицій та прийняття відповідного рішення.

У разі позбавлення особи Кваліфікаційного свідоцтва Держземагентство вносить відповідні зміни до Державного реєстру оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок.

Рішення про позбавлення Кваліфікаційного свідоцтва може бути оскаржено в судовому порядку.

Рішення про видачу Кваліфікаційного свідоцтва оцінювачу, який був позбавлений його на підставі рішення Екзаменаційної комісії, приймається Екзаменаційною комісією не раніше ніж через рік від дати позбавлення в порядку, передбаченому цим Положенням для видачі Кваліфікаційного свідоцтва.

Секретар Екзаменаційної комісії перевіряє факт видачі Кваліфікаційного свідоцтва відповідно до наявної інформації у Державному реєстрі оцінювачів та протоколів Екзаменаційної комісії.

Рішення про повторну видачу Кваліфікаційного свідоцтва оформляється протоколом Екзаменаційної комісії. На підставі рішення Екзаменаційної комісії відповідний навчальний заклад виписує нове Кваліфікаційне свідоцтво, яке підписує керівник навчального закладу, та передає його до Держземагентства для підписання і видачі оцінювачу.

Інформація про повторну видачу Кваліфікаційного свідоцтва, у тому числі у зв'язку з позбавленням або його втратою, підлягає відображенню в Державному реєстрі оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок.

ПЕРЕЛІК РЕКОМЕНДОВАНИХ ЛІТЕРАТУРНИХ ДЖЕРЕЛ ТА ЗАКОНОДАВЧО-НОРМАТИВНИХ АКТІВ

Базова література

1. Журавльов Д., Петков С., Дрозд В. Земельна реформа 2021. Регулювання купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення. Поточні завдання і перспективи реформування земельних правовідносин. Актуальне законодавство та судова практика : підручник. Київ : ЦУЛ, 2021. 336 с.
2. Новаковська І. О. Економіка землекористування : навчальний посібник. Київ : Аграрна наука, 2018. 400 с.
3. Пазинич В. І. Оцінка об'єктів нерухомості : навчальний посібник. Київ : ЦУЛ, 2017. 434 с.
4. Кулинич П.Ф. Земельна реформа в Україні: правові проблеми : монографія. Київ : Норма права, 2021. 308 с.
5. Шарий Г., Єрмоленко Д., Скриль В. Ринок землі та нерухомість : навчальний посібник. Полтава : Національний університет «Полтавська політехніка імені Юрія Кондратюка», 2021. 149 с.

Допоміжна література

1. Андрєєва, В. А. Ринок земель сільськогосподарського призначення як інструмент залучення інвестицій. *Вчені записки Університету «КРОК»*. 2020. №1 (57). С. 140-146.
2. Груба Д. Земельні відносини за новими правилами: що змінилося в Україні. *Юридична газета online*. 2022. 30 травня. URL: <https://yur-gazeta.com/publications/practice/zemelne-agrarne-pravo/zemelni-vidnosini-za-novimi-pravilami-shcho-zminilosya-v-ukrayini.html>.
3. Паньків З. П. Земельні ресурси : навчальний посібник. Львів : Видавничий центр ЛНУ імені Івана Франка, 2008. 272 с.

4. Прядка Т. М. Формування та розвиток структурних елементів ринку землі : підручник. Київ : ЦУЛ, 2019. 276 с.

5. Шеремет А. П., Земельне право України : навчальний посібник. 2-ге вид. Київ : ЦУЛ, 2009. 632 с.

Ресурси мережі Інтернет:

1. Офіційний сайт Верховної Ради України. URL: www.rada.gov.ua.
2. Сайт Мега-Нау. URL: www.nau.kiev.ua.
3. Сайт Право. Украина. URL: www.legal.com.ua.
4. Сайт Укрправо. URL: www.ukrpravo.com.
5. Головне управління статистики в Миколаївській області. URL: <http://www.mk.ukrstat.gov.ua>
6. Державна служба статистики України. URL: <http://www.ukrstat.gov.ua>

Законодавчо-нормативні акти

1. Земельний кодекс України : закон України від 25 жовтня 2001 № 2768-III ; станом на 28 травня 2024 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>
2. Про землеустрій : закон України від 22 травня 2003 р. № 858-IV ; станом на 31 грудня 2023 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text>
3. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення : закон України від 31 березня 2020 р. № 552-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#Text>.
4. Про охорону земель : закон України від 19 червня 2003 р. № 962-IV ; станом на 18 травня 2023 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/962-15#Text>.

5. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо продажу земельних ділянок та набуття права користування ними через електронні аукціони : закон України від 18 травня 2021 р. № 1444-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1444-20#Text>.

6. Про оцінку земель : закон України від 11 грудня 2003 р. № 1378-IV ; станом на 31 грудня 2023 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text>

7. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення : постанова Кабінету Міністрів України від 16 листопада 2016 р. № 831 ; станом на 10 листопада 2021 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/831-2016-п#Text>.

8. Постанова Кабінету Міністрів України від 16 червня 2021 № 637 " Про затвердження Порядку здійснення перевірки відповідності набувача або власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення вимогам, визначеним статтею 130 Земельного кодексу України : постанова Кабінету Міністрів України від 16 червня 2021 р. № 637 ; станом на 12 березня 2024 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/637-2021-п#Text>.

НАВЧАЛЬНЕ ВИДАННЯ

ОСНОВИ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ

Конспект лекцій

Укладач: **Табацкова** Ганна Вячеславівна

Формат 60x84 1/16. Ум. друк. арк. 16,2

Тираж 100 прим. Зам. № __

Надруковано у видавничому відділі
Миколаївського національного аграрного університету
54020, м. Миколаїв, вул. Георгія Гонгадзе, 9

Свідоцтво суб'єкта видавничої справи ДК № 4490 від 20.02.2013 р.