

Волошин С.І.

Національний університет цивільного захисту України

АНАЛІТИЧНИЙ ОГЛЯД ОСОБЛИВОСТЕЙ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ ОБІГУ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЕРЖАВНОЇ ТА КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ В УКРАЇНІ

У роботі здійснено аналітичний огляд особливостей державного регулювання обігу земельних ділянок державної та комунальної власності в Україні. Досліджено нормативно-правову базу України щодо розмежування земель державної та комунальної власності. Проведено ретроспективне оцінювання територіального розподілу проданих земельних ділянок, що перебували в державній і комунальній власності. Зроблено структурне оцінювання проданих в Україні земельних ділянок за формами прав власності на них. Охарактеризовано алгоритм викупу земельних ділянок громадянами та юридичними особами на договірних засадах.

Ключові слова: державна та комунальна власність, земельні ділянки, державне регулювання, оцінка, розподіл.

Постановка проблеми. Систему державного регулювання земельних відносин в Україні було неодноразово реформовано протягом останніх років. Проте, як свідчить аналіз сучасної динаміки земельних відносин, процес формування дієвих механізмів державного регулювання земельного обороту в Україні є повільним.

Відповідно, актуальні проблеми державного ринкового регулювання обороту земель повинні вирішуватися через проведення моніторингу продажів земель державної та комунальної власності.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Питання, пов'язані з державним управлінням земельними ресурсами, досліджувалися вітчизняними й закордонними вченими, зокрема такими: А. Мерзляк [1], В. Носік [2], С. Сердюк [4].

Однак порядок обігу земельних ділянок, що перебувають у державній і комунальній власності, досі потребує подальшого доопрацювання.

Постановка завдання. Метою статті є здійснення аналітичного огляду особливостей державного регулювання обігу земельних ділянок державної та комунальної власності в Україні.

Поставлена у роботі мета вимагає вирішення таких завдань:

- дослідження нормативно-правової бази України щодо розмежування земель державної та комунальної власності;

- ретроспективне оцінювання територіального розподілу проданих земельних ділянок, що перебували в державній і комунальній власності;

- структурне оцінювання проданих в Україні земельних ділянок за формами прав власності на них;

- формування алгоритму викупу земельних ділянок громадянами та юридичними особами на договірних засадах.

Виклад основного матеріалу. Відповідно до ст. 84 Земельного кодексу України (редакція від 12 квітня 2018 року), всі землі України перебувають у державній власності, крім тих земель, які перебувають у комунальній і приватній власності. При цьому «право державної власності на землю набувається та реалізується державою через органи виконавчої влади відповідно до повноважень», визначених у Земельному кодексі України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III із змінами та доповненнями.

Порядок розмежування земель державної та комунальної власності було визначено в Законі України «Про розмежування земель державної та комунальної власності» від 5 лютого 2004 року № 1457-IV. У цьому Законі було розподілено повноваження органів державної влади та органів місцевого самоврядування стосовно регулювання земельних відносин в Україні з орієнтацією на формування сприятливих умов для:

- реалізації прав власності на землю в межах конституційних норм;

- забезпечення національного суверенітету;

- підтримки фінансової й матеріальної бази на рівні місцевого самоврядування [2; 5].

Проте згодом Закон України «Про розмежування земель державної та комунальної власності» від 5 лютого 2004 року № 1457-IV втратив чинність на підставі Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» від 6 вересня 2012 року № 5245-VI. Так, у цьому Законі було додано норми щодо зміни цільового призначення деяких видів земель державної та комунальної власності. Зокрема, вказано, що зміна цільового призначення земельних ділянок державної чи комунальної власності, яким притаманне природно-заповідне й інше природоохоронне призначення, лісогосподарське призначення й історико-культурне призначення, повинна здійснюватися в порядку погодження з Кабінетом Міністрів України.

Що стосується загальної кількості проданих земельних ділянок, які перебувають як у державній, так і в комунальній власності в Україні протягом 2017 року, то їхня загальна кількість і територіальний розподіл, за даними Центру Державного земельного кадастру, наведено в табл. 1.

При цьому загальний порядок продажу земельних ділянок державної та комунальної власності наведено у ст. ст. 127–133 Земельного кодексу України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III із змінами та доповненнями.

При цьому продаж земельних ділянок передбачає впровадження комплексу послідовних дій юридичного характеру, які є обов'язковими для виконання продавцем і покупцем у процесі відчуження земельної ділянки з державної чи комунальної власності у власність громадян та юридичних осіб. На порядок продажу земельних ділянок

впливає їхній правовий режим, цільове призначення, а також те, хто є потенційним покупцем земельних ділянок. Відповідно, правові способи купівлі-продажу земельних ділянок (договірний чи конкурентний) визначаються з урахуванням вказаних обставин [4].

Доцільно також провести аналіз розподілу проданих в Україні протягом 2017 року земельних ділянок державної та комунальної власності.

Варто при цьому зазначити, що розподіл проданих земельних ділянок у 2017 році виглядає так:

– Вінницька, Волинська, Дніпропетровська, Донецька, Закарпатська, Київська, Кіровоградська, Луганська, Одеська, Рівненська, Харківська, Херсонська області та місто Київ – 100 % проданих земельних ділянок перебувало в комунальній власності;

– Житомирська, Івано-Франківська, Львівська, Миколаївська, Полтавська, Сумська, Тернопільська, Хмельницька, Черкаська, Чернівецька, Чернігівська області – продані земельні ділянки перебували як у державній, так і в комунальній власності.

Зокрема, необхідно зауважити, що більшість проданих земельних ділянок належить до комунальної власності (у поодиноких випадках до 100 % проданих одиниць).

Варто звернути увагу на те, що лише Сумська область вирізняється у 2017 році майже рівномірним розподілом проданих земельних ділянок між державною й комунальною власністю (рис. 1).

Найбільш нерівномірний розподіл проданих у 2017 році земельних ділянок між державною й комунальною власністю спостерігається в Івано-Франківській області (рис. 2).

Таблиця 1

Кількість проданих в Україні земельних ділянок державної та комунальної власності протягом 2017 року

Область	Кількість проданих земельних ділянок	Область	Кількість проданих земельних ділянок
Вінницька	113	Полтавська	19
Волинська	165	Рівненська	258
Дніпропетровська	30	Сумська	38
Донецька	18	Тернопільська	147
Житомирська	281	Харківська	73
Закарпатська	224	Херсонська	72
Івано-Франківська	195	Хмельницька	154
Кіровоградська	53	Черкаська	103
Київська	41	Чернівецька	119
Луганська	23	Чернігівська	75
Львівська	268	Місто Київ	18
Миколаївська	44	Загалом по Україні	2623
Одеська	92		

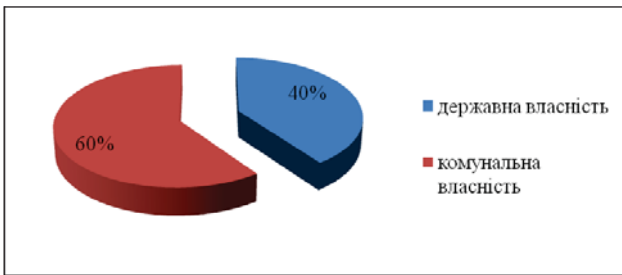


Рис. 1. Розподіл земельних ділянок, проданих у 2017 році в Сумській області, за формами прав власності на них

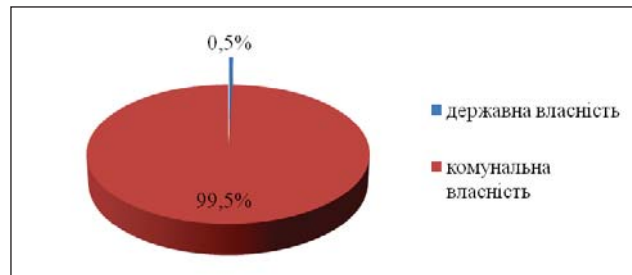


Рис. 2. Розподіл земельних ділянок, проданих у 2017 році в Івано-Франківській області, за формами прав власності на них

При цьому викуп земельних ділянок громадянами та юридичними особами на договірних засадах передбачає наявність таких стадій:

- підготовка земельної ділянки до продажу;
- безпосередній продаж земельної ділянки;
- легалізація права власності на земельну ділянку [3; 4].

Загалом, беручи до уваги нерівномірність розподілу областей України стосовно продажу земельних ділянок, а також нерівномірність розподілу проданих земельних ділянок, що належать до державної та комунальної власності, можна зазначити, що Україна потребує суттєвого вдосконалення механізмів державного регулювання земельних відносин.

Висновки. Загалом, проведення дослідження дало змогу дійти таких висновків.

1. Досліджено нормативно-правову базу України щодо розмежування земель державної та комунальної власності. Підкреслено, що у національному законодавстві України розподілено повноваження органів державної влади та органів місцевого самоврядування стосовно регулювання земельних відносин в Україні з орієнтацією на формування сприятливих умов для реалізації

прав власності на землю в межах конституційних норм, забезпечення національного суверенітету, підтримки фінансової й матеріальної бази на рівні місцевого самоврядування.

2. Проведено ретроспективне оцінювання територіального розподілу проданих земельних ділянок, що перебували в державній і комунальній власності. Показано, що переважна кількість проданих земельних ділянок розташована на території Житомирської, Львівської та Рівненської областей.

3. Здійснено структурне оцінювання проданих в Україні земельних ділянок за формами прав власності на них. Встановлено, що більшість проданих в Україні протягом 2017 року земельних ділянок належить до комунальної власності (у поодиноких випадках до 100 % проданих одиниць).

4. Охарактеризовано алгоритм викупу земельних ділянок громадянами та юридичними особами на договірних засадах. Цей алгоритм складається з таких етапів: підготовка земельної ділянки до продажу, безпосередній продаж земельної ділянки, легалізація права власності на земельну ділянку.

Список літератури:

1. Мерзляк А.В. Земельний кадастр у структурі державного управління земельними ресурсами. Запоріжжя, 2008. 100 с.
2. Носік В.В. Суб'єкти права власності на землю в Україні. Вісник Академії правових наук України. 2003. № 22. С. 135–144.
3. Погрібний О.О. Земельне право України. Київ, 2009. 600 с.
4. Сердюк С.А. Організаційно-правові засади державного регулювання обігу земель державної власності. Наукові записки Інституту законодавства Верховної Ради України. 2014. № 6. С. 120–121.
5. Солдатенков В.В. Некоторые проблемные вопросы земельного законодательства. Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование, 2001. № 4(9). С. 61.

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОБЗОР ОСОБЕННОСТЕЙ ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ОБОРОТА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ГОСУДАРСТВЕННОЙ И КОММУНАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ В УКРАИНЕ

В работе проведен аналитический обзор особенностей государственного регулирования оборота земельных участков государственной и коммунальной собственности в Украине. Исследована нормативно-правовая база Украины относительно разграничения земель государственной и коммунальной собственности. Проведена ретроспективная оценка территориального распределения проданных земельных участков, находящихся в государственной и коммунальной собственности. Сделана структурная оценка проданных в Украине земельных участков по формам прав собственности на них. Охарактеризован алгоритм выкупа земельных участков гражданами и юридическими лицами на договорных началах.

Ключевые слова: государственная и коммунальная собственность, земельные участки, государственное регулирование, оценка, распределение.

THE ANALYTICAL REVIEW OF THE FEATURES OF STATE REGULATION OF TURNOVER OF THE STATE AND MUNICIPAL LAND PLOTS IN UKRAINE

The analytical review of the features of state regulation of a turnover of the state and municipal land plots in Ukraine is carried out in the article. The standard and legal base of Ukraine concerning differentiation of the state and municipal lands is investigated. The retrospective assessment of territorial distribution of the state and municipal sold land plots is carried out. The structural assessment of the land plots sold in Ukraine by the property rights' forms is made. The algorithm of repayment of the land plots by citizens and legal entities on a contract basis is characterized.

Key words: state and municipal ownership, land plots, state regulation, assessment, distribution.