

Лейба Л. В., кандидат юридичних наук,
доцент кафедри земельного та аграрно-
го права, вчений секретар Національ-
ного університету «Юридична академія
України імені Ярослава Мудрого»

ІНВЕНТАРИЗАЦІЯ ЗЕМЕЛЬ ЯК ОДИН ІЗ ЧИННИКІВ ЗАВЕРШЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМИ В УКРАЇНІ

В межах поставлених завдань земельної реформи в Україні та з прийняттям Закону України «Про Державний земельний кадастр» постала нагальна потреба у формуванні єдиної державної геоінформаційної системи відомостей про землі, розташовані в межах державного кордону України, їх цільове призначення, обмеження у їх використанні, а також дані про кількісну і якісну характеристику земель, їх оцінку, про розподіл між власниками і користувачами. З січня місяця поточного року в Україні було розпочато роботу щодо формування автоматизованої системи Державного земельного кадастру, яка потребує на сьогодні певного вдосконалення щодо його інформаційного наповнення та необхідності виправляти допущені неточності. Одним із надійних джерел отримання достовірної інформації про земельні ділянки, як тих, що вже значаться у банку даних кадастру, так і тих, що ще треба належним чином облікувати, є інвентаризація земель.

Проведення інвентаризації земель усіх категорій було визначено одним із ключових завдань земельної реформи в Україні. З виконанням саме цього завдання пов'язувалося забезпечення необхідною інформацією органів місцевого самоврядування і виконавчої влади для ефективного використання і розпорядження земельними ресурсами, адже саме на них покладено забезпечення реалізації державної політики у галузі використання та охорони земель. Однак, через слабку організацію виконання з боку місцевих рад всіх рівнів, на яких було покладено виконання даного завдання, а також неналежного фінансування, інвентаризація земель в повному обсязі на сьогодні не виконана.

Водночас проведення саме цих робіт дозволяє встановлювати місце розташування об'єктів землеустрою, їх розміри та межі, правовий статус,

виявляти земельні ділянки, що не використовуються, використовуються нерационально або не за цільовим призначенням, з метою подальшої консервації встановлювати деградовані сільськогосподарські угіддя і забруднені землі, визначати кількісні і якісні характеристики земель, необхідні для ведення державного земельного кадастру, здійснення державного контролю за використанням та охороною земель і та ін.

Певною мірою ситуація, що склалася у сфері забезпечення здійснення інвентаризації, обумовлена тим, що тривалий час нормативно-правова база інвентаризації земель в Україні залишалась надзвичайно недосконалою. Зокрема, правовими приписами ст. 35 Закону України від 22.05.2003 № 858-IV «Про землеустрій» визначалася в загальному вигляді лише мета інвентаризації земель при здійсненні землеустрою. Основні ж вимоги щодо виконання робіт по земельно-кадастровій інвентаризації земель населених пунктів (міст, селищ, сіл) як невід'ємної частини вхідної інформації для ведення державного земельного кадастру, тривалий час фактично визначалися Положенням про земельно-кадастрову інвентаризацію земель населених пунктів, затвердженого наказом Держкомзему України від 26.08.1997 № 85, який втратив чинність лише на підставі наказу Міністерства аграрної політики та продовольства України № 538 від 09.09.2013 р.

Положення про земельно-кадастрову інвентаризацію земель населених пунктів, яким керувалися землевпорядники протягом більш 15 років, недостають точно визначало сутність інвентаризації земель, і в певних аспектах не відповідало вимогам діючого законодавства. Мова йде про те, що мета інвентаризації земель не повинна зводитися до «дегалізації» невідповідності фактичного стану землекористування даним земельно-кадастровою та землевпорядною документацією, а також спрямовуватися виключно на уточнення меж та складу угідь окремих землекористувачів. В сьогоднішніх умовах, коли на законодавчому рівні жорстко регламентуються підстави набуття і реалізація прав на землю, встановлюються гарантії цих прав та порядок їх державної реєстрації, інвентаризація земель не повинна стати способом масової перевірки дотримання вимог чинного земельного законодавства та інструментом усунення виявлених при перевірці правопорушень. Очевидно, для виправлення ситуації, постановою Кабінету Міністрів України від 23 травня 2012 р. № 513 було затверджено Порядок проведення інвентаризації земель (далі – Порядок),

яким встановлено вимоги до проведення інвентаризації земель під час здійснення землеустрою та складення за її результатами технічної документації із землеустрою щодо проведення інвентаризації земель. Інвентаризація земель проводиться на підставі є рішення відповідного органу виконавчої влади, Ради міністрів Автономної Республіки Крим чи органу місцевого самоврядування щодо виконання відповідних робіт, договори, укладені між юридичними чи фізичними особами (землевласниками і землекористувачами) та розробниками документації із землеустрою, судові рішення. Метою проведення інвентаризації земель відповідно до Порядку є: (1) забезпечення ведення Державного земельного кадастру; (2) здійснення контролю за використанням і охороною земель; (3) визначення якісного стану земельних ділянок, їх меж, розміру, складу угідь; (4) узгодження даних, отриманих у результаті проведення інвентаризації земель, з інформацією, що міститься у документах, які посвідчують право на земельну ділянку, та у Державному земельному кадастрі; (5) прийняття за результатами інвентаризації земель Кабінетом Міністрів України, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, місцевими держадміністраціями та органами місцевого самоврядування відповідних рішень; (6) здійснення землеустрою. Проведення інвентаризації земель передбачається в межах адміністративно-територіальних одиниць, землеволодінь або землекористувань і територій, межі яких визначені проектами формування території і встановлення меж сільських, селищних рад. При цьому необхідно підкреслити, що під час проведення інвентаризації земель установа меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та оформлення документів, що посвідчують право на земельну ділянку, не здійснюються.

Таким чином, в межах Порядку визначено широкий спектр інформації, який необхідно одержати в процесі здійснення інвентаризації земель, що забезпечить органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування повною достовірною інформацією про земельні ресурси, що сприятиме прийняттю обґрунтованих рішень при перерозподілі земель, оперативному врегулюванню земельних відносин, запобіганню порушень земельного законодавства, встановленню обґрунтованих розмірів плати за землю та значному збільшенню надходжень до місцевих бюджетів від плати за землю, які після проведення робіт з інвентаризації земель збільшуються, як правило, в 2–2,5 рази.

Однак, незважаючи на високий економічний ефект, роботи по інвентаризації земель в Україні просуваються незадовільними темпами.

Для виправлення ситуації органам місцевого самоврядування та виконавчої влади необхідно вжити термінових заходів для організованого виконання цих робіт, забезпечивши, насамперед належне їх фінансування. Адже саме цей фактор є одним з чи не найголовніших чинників цього комплексного процесу. Фінансовим джерелом для виконання цих робіт мають стати кошти місцевих бюджетів, а також кошти, які надходять у порядку відшкодування втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва і відповідно до ст. 209 Земельного кодексу України можуть залучатися для проведення робіт з інвентаризації земель.

У поточному році перед органами Держземагентства Президентом та Урядом поставлене завдання щодо забезпечення проведення робіт з інвентаризації державних земель сільськогосподарського призначення. Виконання цього завдання має дуже важливе значення, враховуючи, що на часі питання відміни мораторію на відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення та запровадження ринку цих земель. З урахуванням цього виконання інвентаризаційних заходів дозволить забезпечити створення передумов формування прозорого ринку земель сільськогосподарського призначення. При цьому для проведення інвентаризації земель сільськогосподарського призначення в межах всієї України необхідно сформувані єдині методичні підходи та розробити порядок виконання відповідних робіт.

У 2013 році в рамках бюджетної програми «Проведення земельної реформи» Держземагентству України передбачено фінансування у розмірі 202,7 млн.грн. на проведення інвентаризації земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності на площі 1689,7 тис. га. Ці кошти розподілені між Рескомземом АР Крим та Головними управліннями Держземагентства України в областях.

Таким чином, інвентаризація земель – одне з першочергових завдань сьогодення, яке в інтересах розвитку держави має бути виконано на високому професійному рівні та в найкоротші терміни. Для нашої країни це буде ще один рішучий крок до завершення земельної реформи та наведення порядку у земельній сфері.