

Деркач К.В.
здобувач вищої освіти першого (бакалаврського) рівня
спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій»
Науковий керівник: ст. викладач Додурич В. В.
Подільський державний аграрно-технічний університет
Кам'янець-Подільський, Україна

ПІДВИЩЕННЯ ЕФЕКТИВНОСТІ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ ОБ'ЄДНАНИХ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД: РЕАЛІЇ ТА ПЕРСПЕКТИВИ

На початку 2018 р. Кабінет міністрів ухвалив постанову про передавання близько 760 тис га сільськогосподарських земель державної власності в розпорядження об'єднано територіально громад. Зараз цими землями розпоряджається Держгеокадастр. До рішення уряду органи місцевого самоврядування мали вплив лише на 12% власних територій і були позбавлені можливості ефективно планувати їх розвиток.

Це означало, що всі питання стосовно землі вирішувалися централізовано. Начальники обласних управлінь Держгеокадастру погоджували із центральними органами управління всі питання про виділення земельних ділянок. Місцеві органи влади не могли використати належні їм земельні ділянки, бо на це потрібні були дозволи зверху. Тому цей напрям дослідження на сьогодні є досить актуальним.

Можливість розпоряджатися землею для об'єднано територіальних громад була одним з ключових питань успішного проведення реформи децентралізації. Ця тема обговорювалася у Верховній Раді понад три роки. Наразі в Україні створено 665 об'єднаних територіальних громад. Свої варіанти земельної децентралізації в парламенті представили депутати, президент і уряд, проте народні обранці не змогли підтримати жоден законопроект.

Болючим питанням на сьогодні є порядок передачі землі. Поки що зрозуміла лише загальна схема передавання земель від Держгеокадастру в управління ОТГ, але не дуже чітка картина щодо повноважень громад з управління отриманими землями.

Передавання земель буде здійснюватися за ініціативи ОТГ після подання відповідного звернення до Держгеокадастру. Далі — підписання акту приймання-передавання та подання документа для реєстрації комунальної власності на ділянки. В середньому процедура передавання земель триватиме приблизно 2 місяці.

Якщо проаналізувати карту державних аграрних земель, то найбільше їх у Житомирській, Хмельницькій, Чернігівській, Полтавській, Миколаївській та Дніпропетровській областях. Там сконцентровано понад 40 тис. га державних земель. Аби громади отримали ці землі, їх спочатку слід інвентаризувати. Вартість інвентаризації 1 га може коливатися від 100 грн до 300 грн із 760 тис. га, які планується передати ОТГ, неінвентаризованими лишається близько третини площ. Інвентаризація повинна бути проведена за кошти держбюджету.

Планується, що до кінця 2018 року інвентаризація буде завершена, а в березні 2019 року всі українські ОТГ стануть власниками земель за межами населених пунктів. Щодо труднощів передавання землі, Держгеокадастр повинен забезпечити формування земельних ділянок державної власності за межами населених пунктів і передати їх ОТГ, що є непростим процесом.

Потрібно буде формувати кожну конкретну земельну ділянку, на яку треба буде робити землевпорядну документацію, визначати її межі, реєструвати у кадастрі, і лише після цього передавати. Це все великі фінансові витрати, і для цього потрібен тривалий час.

Розпорядження уряду також передбачає передавання у власність громадам тих ділянок державної власності, які перебувають в оренді. Проте Земельний кодекс і закон "Про оренду землі" визначають, що для відчуження орендованої ділянки, а передавання у комунальну власність ОТГ це теж відчуження, потрібна згода орендаря. Однак не всі орендарі погодяться з цим. Розпорядження уряду стосується лише земельних ділянок сільськогосподарського призначення, адже іншими землями Держгеокадастр не розпоряджається. За межами населених пунктів розташовані й інші землі — від

земель промисловості до земель рекреаційного призначення. Без ухвалення закону ці землі так і залишаться у державній власності.

Залишається питання щодо об'єктів управління громади. Не всі керівники ОТГ вважають земельну децентралізацію своєчасною. Прикро, що держава передає землі громадам в розпорядження, коли вони набули своїх власників чи орендарів. Це може призвести до конфлікту інтересів. На території багатьох громад вже нема вільної землі навіть для особистих селянських господарств.

Ще одна невирішена проблема щодо збільшення бюджетів ОТГ. Земельна децентралізація дасть можливість громадам реалізовувати свої рішення на всій території. Без землі робити просторове планування для інвестпроектів неможливо. Для прикладу, сміттєпереробний завод у межах села чи міста будувати не хочеться, а він може бути дуже потрібним. Коли інвестор приходиться до громади з пропозицією реалізувати проект, для якого потрібна земля, громада, не маючи землі в межах населеного пункту, змушена відправляти такого інвестора просити землю в Держгеокадастр. Цей державний орган не має мотивації, щоб надати землю інвестору на території громади, на відміну від місцевої влади в ОТГ. Важливо, щоб питання управління землею обговорювалися з громадою.

У нас має бути можливість планувати розвиток громади. Це рішення, яке дасть плоди не післязавтра, а через кілька років. Рано чи пізно договори оренди на землі закінчаться, і місцева влада зможе виставити їх на прозорі торги, отримати додаткові доходи в місцеві бюджети.

У 2016 році в бюджети ОТГ надійшло 1,2 млрд грн плати за землю, а в 2017 році — уже 1,4 млрд грн. Це свідчить про більш ефективне управління та адміністрування земельних і податкових відносин в ОТГ, оскільки повноваження місцевої влади значно ширші.

Додатковий дохід створять державні землі, які значаться у запасі. Багато з них обробляється в тіні без жодних документів. Таких земель в Україні — близько 2,5 млн га. Зараз з таких земель бюджет не отримує жодних доходів. У

разі передавання прихованих гектарів громадам, фермери, які їх орендують, не зможуть їх обробляти без сплати податків та орендної плати.

На сьогодні вільних земель небагато і вони не завжди якісні. У постанові уряду не вирішене питання визначення і внесення до кадастру відомостей про межі ОТГ та інших громад. Це буде актуально тоді, коли постане питання, хто розпоряджається певною територією. Показовим є, наприклад, питання меж великих міст, які не завжди чітко зафіксовані.

Підсумовуючи вищевикладене вважаємо, що важливо прописати можливість затвердження нормативної грошової оцінки землі за межами населених пунктів громадами. Зараз оцінку затверджують районні ради. Вважаємо, що це неправильно, адже кошти від орендної плати та земельного податку ідуть в сільський бюджет. Саме сільські ради повинні визначати НГО, яка є базою оподаткування.

Передавання функцій управління землею громадам не завжди означає ефективно і чесне управління ресурсами. Тиск на місцеву владу з боку агрокомпаній посилиться, бо ніхто не захоче втрачати можливість обробляти землю дешево, а ще краще — без сплати податків.

Список використаних джерел

1. Боровик П. М., Бечко П. К., Броварна С. М. Проблеми податкового регулювання земельних відносин в агросфері в умовах євроінтеграції. *Науковий вісник Херсонського державного університету. Серія Економічні науки*. 2014. Вип. 9. С. 92–96.
2. Лаврук В. В., Покотильська Н. В., Лаврук О. С. Завдання сучасного землеустрою в системі управління земельними ресурсами та землекористуванням. *Агросвіт*. 2019. № 3. С. 3-10.
3. Ступень М. Г., Кисіль Л. Ф., Гулько Р. Й. Державний земельний кадастр як важлива передумова організації раціонального використання і охорони земель. *Вісник Львівського державного аграрного університету: Землевпорядкування і земельний кадастр*. 2006. № 9, С. 154–158.
4. Ясінецька І.А. Особливості раціонального управління земельними ресурсами. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія: Міжнародні економічні відносини та світове господарство*. 2016. № 8. С. 127-130.

5. Ясінецька І.А. Аналіз ефективності управління земельними ресурсами. *Економіка та суспільство*. 2016. Вип. 4. С. 255-258.

Долінський В.В.

здобувач вищої освіти другого (магістерського) рівня спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій»

*Науковий керівник: д-р екон. наук., доцент Лаврук В.В.
Подільський державний аграрно-технічний університет
Кам'янець-Подільський, Україна*

ЕКОНОМІЧНА СУТНІСТЬ КАТЕГОРІЙ РОЗВИТКУ СІЛЬСЬКИХ ТЕРИТОРІЙ

У суспільно-економічному житті України сільські території займають особливе місце. Однак, незважаючи на те, що на них проживає третина населення нашої держави і припадає 90 % її площі, нині сільські території не є привабливими для життя та діяльності людей.

Переважна частка цих територій характеризується збитковістю виробництва більшості видів сільськогосподарської продукції, погіршенням демографічної й екологічної ситуації, низьким рівнем соціального забезпечення населення, розвитку інфраструктури та зниженням рівня життя сільського населення. Водночас, значимість цих територій посилюється їх винятковим внеском у формування основ продовольчої безпеки, від якої залежить можливість забезпечити пропозицію продовольства для населення в достатній кількості, якості та асортименті, а також врахування можливостей для різних верств населення придбати необхідну кількість продовольчої продукції високої якості та нарощування асортиментного потенціалу країни. Ці та інші чинники визначають розвиток сільських територій одним з основних пріоритетів державної політики України, спрямованої на підвищення стандартів життя сільського населення, ефективності функціонування агропромислового комплексу.

У наукових дослідженнях відсутній узгоджений підхід до трактування сутності та принципів функціонування сільських територій. Як засвідчує аналіз