

УДК 528.48

Малашевський М.А.

МЕХАНІЗМИ РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО КОНТРОЛЮ В УКРАЇНІ

Постановка проблеми: Ринок землі один з не багатьох який стрімко розвивається в Україні. Численні порушення і махінації в земельній сфері, ставить актуальним питання формування нової схеми теоретичних та практичних положень, покликаних упорядкувати і налагодити механізми земельного контролю надалі (земельний аудит) в нових умовах розвитку економічних, політичних і соціальних відносин.

Державні цілі земельного аудиту полягають у формуванні певного рівню земельних відносин які б сприяли ефективному використанні землі в умовах багатьох форм власності.

Актуальність задачі: Виявлені, в результаті аналізу порушення земельного законодавства свідчать, що одною з головних причин їх виникнення є неналежне виконання органами земельних ресурсів, місцевими державними адміністраціями та органами місцевого самоврядування, судами різного рівня та іншими державними установами своїх обов'язків по збереженню, розподілу та контролю за використанням земельного фонду. Ситуація яка складається на місцях, говорить про численні факти незаконного надання у власність та користування земельних ділянок, яке провадиться за безпосередньої участю відповідних органів виконавчої влади або за їх сприянням. Прийняття неправомірних рішень цими органами призвело до соціальної напруги в суспільстві.

Методика розв'язання: Земельний аудит повинен бути розподілений на дві частини – це державний земельний аудит і приватний земельний аудит.

Державний земельний аудит: Функції державного аудиту полягають в дотриманні і розтлумаченні земельного законодавства при розмежуванні земель державної і комунальної власності, визначенні меж міст і населених пунктів, спірних питань при визначенні водоохоронних зон, відстоювання державних інтересів стосовно державних кордонів. Також виконанні інвестиційних зобов'язань іноземних фізичних і юридичних осіб та корпорацій та ін. Відсутність планових матеріалів, надає можливість тлумачення законодавства відповідно до власних інтересів. Це, а також невизначеність на місцевості меж особливо цінних земель призводять до грубих порушень. Насамперед це

стосується незаконного відчуження земельних ділянок особливо цінних земель, заповідників, курортів, цінних лісових масивів під будівництво тощо.

У результаті незаконного будівництва непоправної шкоди завдано таким загальнонаціональним заповідним об'єктам, як Нікітський ботанічний сад, парк-пам'ятник "Фороський", Ялтинський гірський лісовий заповідник. Численні випадки забудови та розпаювання прибережних захисних смуг вздовж великих та малих річок, морів, навколо озер та водосховищ[1].

В Україні залишається найвищою в світі розораність сільськогосподарських угідь яка сягає приблизно 78 відсотків. Роботи щодо раціонального землекористування та охорони земель проводяться досить повільно. Результатом цього є деградація ґрунтів яка на деяких територіях досягла критичного стану.

Державний земельний аудит може розглядатись як частина екологічного аудиту. В документах Європейського банку реконструкції і розвитку є визначення екологічного дослідження яке проводиться для виявлення екологічних проблем і обставин, які виникають передачі майна, або поточних операціях. Для початку потрібно реформувати і перепорядкувати державну земельну інспекцію з охорони і використання земель та передати контролюючі повноваження від Держкомзему до міністерства Юстиції. Сформувати підрозділ державних аудиторів до складу якого входили б кваліфіковані землевпорядники, геодезисти, екологи, економісти та юристи.

Приватний земельний аудит. Процедура купівлі продажу, чи заключення договору оренди земельної ділянки регламентується великою кількістю нормативних документів. Приватний земельний аудит включає в себе перевірку цільового призначення, перевірку технічної документації, виявлення обмежень і обтяжень якщо такі є, та оцінку ризиків. Тепер не поодинокі випадки коли після заключення угоди впливають обставини, які не дозволяють використовувати земельну ділянку як планувалось з початку. Наприклад при оформленні державних актів на земельні частки (паї) у багатьох випадках провадиться без визначення меж земельних ділянок у натурі (на місцевості). Оренда таких земельних ділянок призводить до втрати власником права володіння, це обумовлює зниження родючості ґрунтів, оренда здійснюється за мізерну плату. Земельні аудиторські фірми повинні теж складатися з фахівців як і в державній установі, але раз на два роки повинен проходити ліцензування в Міністерстві Юстиції.

Висновки: Операції з землею проводяться в умовах відсутності регулюючих та діючих механізмів контролю за ними. Затягування прийняття

законів про ринок землі та про державний земельний кадастр, тільки погіршують ситуацією. Утворення двосистемного земельного аудита зможе поліпшити непросту ситуацію яка складається в земельній сфері на теренах України.

Список літератури:

1. Парламентські слухання “Сучасний розвиток земельних відносин в Україні м.Київ 22 вересня 2005 року № 2897IV.
2. Закон України «Про охорону земель» (Відомості Верховної Ради (ВВР), 2003, №39, ст349).
3. Наказ державного комітету України по земельних ресурсах від «Про затвердження Порядку планування та проведення перевірок з питань здійснення державного контролю за використанням та охороною земель» 12.12.2003 №312.

Анотація

Розглянуто значимість регулювання земельного контролю та комплексного вирішення питань у галузі земельних відносин, при формування нових пріоритетів земельної політики в Україні.

Аннотация

Рассмотрено значимость регулирования земельного контроля и комплексного решения вопросов в сфере земельных отношений, при формировании новых приоритетов земельной политики в Украине.