USAID | AgroInvest Project

FROM THE AMERICAN PEOPLE

Land Governance Assessment Framework in Ukraine

Background Report for Thematic Area 1:

Legal and Institutional Framework

March 2012

This report was produced for review by the United States Agency for International Development. It was prepared by Volodymyr Lapa, Senior Agriculture and Trade Expert to Chemonics International Inc. The author's views expressed in this publication do not necessarily reflect the views of the United States Agency for International Development or the United States Government.

Land Governance Assessment Framework in Ukraine

Background Report for Thematic Area 1:

Legal and Institutional Framework

Contract No.AID-121-C-1100001

USAID | AgroInvest Project

FROM THE AMERICAN PEOPLE

МОДУЛЬ ОЦІНКИ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЛЯМИ

АНАЛІТИЧНИЙ ЗВІТ

ТЕМАТИЧНИЙ НАПРЯМОК 1

ЮРИДИЧНА ТА ІНСТИТУЦІЙНА ОСНОВА

Березень 2012 р.

Цей звіт підготовлений для перевірки Агентством США з міжнародного розвитку. Документ підготовлено Володимиром Лапою, старшим експертом із сільського господарства і торгівлі, для компанії «Кімонікс Інтернешнл Інк». Погляди автора, викладені у цьому звіті, не обов'язково відображають точку зору Агентства США з міжнародного розвитку чи Уряду Сполучених Штатів Америки.

LGI-1: Визнання континууму прав

LGI-1, Вимір і	Оцінка
Наявна юридична основа визнає права більшості сільського населення, чи то у режимі землеволодіння, що базується на звичаї, чи то у режимі законного землеволодіння.	A – Наявна юридична основа визнає права понад 90% сільського населення, що реалізуються чи то шляхом системи землеволодіння, що базується на звичаї, чи то шляхом законного землеволодіння. B – Наявна юридична основа визнає права 70% - 90% сільського населення, що реалізуються чи то шляхом системи землеволодіння, що базується на звичаї, чи то шляхом законного землеволодіння. C – Наявна юридична основа визнає права 50% -70% сільського населення, що реалізовуються чи то шляхом системи землеволодіння, що базується на звичаї, чи то шляхом законного землеволодіння. D – Наявна юридична основа визнає права менш, ніж 50% сільського населення, що реалізовуються чи то шляхом системи землеволодіння, що базується на звичаї, чи то шляхом законного землеволодіння.

Коментарі до LGI-1 (i)

1. *Analysis*

Діюче законодавство України надає різні земельні права сільському населенню, зокрема, прав власності, постійного використання, оренди, емфітевзису, суперфікція, сервітутів. Земельний кодекс 2001 р. визначає елементи найважливіших прав.

Стаття 78. Зміст права власності на землю

1. Право власності на землю - це право володіти, користуватися і розпоряджатися земельними ділянками.

2. Право власності на землю набувається та реалізується на підставі Конституції України , цього Кодексу, а також інших законів, що видаються відповідно до них.

3. Земля в Україні може перебувати у приватній, комунальній та державній власності.

Стаття 92. Право постійного користування земельною ділянкою

1. Право постійного користування земельною ділянкою - це право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, без встановлення строку.

2. Права постійного користування земельною ділянкою із земель державної та комунальної власності набувають:

а) підприємства, установи та організації, що належать до державної та комунальної власності;

б) громадські організації інвалідів України, їх підприємства (об'єднання), установи та організації;

в) релігійні організації України, статути (положення) яких зареєстровано у встановленому законом порядку, виключно для будівництва і обслуговування культових та інших будівель, необхідних для забезпечення їх діяльності.

Стаття 93. Право оренди земельної ділянки

1. Право оренди земельної ділянки - це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності.

2. Земельні ділянки можуть передаватися в оренду громадянам та юридичним особам України, іноземним громадянам і особам без громадянства, іноземним юридичним особам, міжнародним об'єднанням і організаціям, а також іноземним державам.

3. Не підлягають передачі в оренду земельні ділянки, штучно створені у межах прибережної захисної смуги чи смуги відведення, на землях лісогосподарського призначення та природно-заповідного фонду, що перебувають у прибережній захисній смузі водних об'єктів, або на земельних ділянках дна водних об'єктів.

4. Оренда земельної ділянки може бути короткостроковою - не більше 5 років та довгостроковою - не більше 50 років.

5. Право оренди земельної ділянки може відчужуватися, у тому числі продаватися на земельних торгах, а також передаватися у заставу, спадщину, вноситися до статутного капіталу власником земельної ділянки - на строк до 50 років.

6. Орендована земельна ділянка або її частина може за згодою орендодавця передаватись орендарем у володіння та користування іншій особі (суборенда).

Таким чином, діюче законодавство України надає різні земельні права сільському населенню, зокрема, право власності, постійного використання, оренди, емфітевзису, суперфіція, сервітутів.

Однак існують деякі суттєві обмеження земельних прав сільського населення та землекористувачів :

- Власникам забороняють відчужувати земельні частки і земельні ділянки для виробництва сільськогосподарської продукції до прийняття законів про ринок земель та державний земельний кадастр. Закон "Про державний земельний кадастр" було прийнято 7 липня 2011 р. і введено в дію з 1 січня 2012 р. Закон про ринок земель, як очікується, буде проголосований Верховною Радою в цілому в лютому 2012 року.
- Жодна особа не має права мати у власності земельні ділянки сільськогосподарського призначення в розмірі понад 100 га до 1 січня 2015 р[1].;
- Іноземцям, особам без громадянства, іноземним юридичним особам забороняється отримувати права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення.
- Юридичним особам заборонено набувати у власність земельні ділянки сільськогосподарського призначення та вносити такі ділянки до статуного капіталу. Передбачається, що аналогічні обмеження будуть зафіксовані Законом "Про ринок земель".
- Не існує законодавчого врегулювання колективної власності сільгосппідприємств на землю. Таке регелювання було в Земельному Кодексі зразка 1992 року, однак відсутнє в земельному кодексі 2001 року. Колективна форма власності на землю також не передбачена Конституцією України.
- Більншість сільгосппідприємств обробляють землі на засадах оренди із використанням короткострокових угод[2], оскільки купівля земель заборонена. As a result, these legal entities are not interested in long-term investment in the land. This is a disincentive for putting leased land to its best and most profitable use;
- Розпаювання земель призвело загрози парцеляції у випадку, якщо значна частина власників земельних паїв матиме намір їх самостійно обробляти. Хоча це не обмежує формально правласності, це спричиняє конфлікт інтересів між землевласником і землекористувачем при спробі скористатись таким правом для самостійного обробітку земель.

Не усі власники сертифікатів на право власності отримали державні акти на земельні ділянки, оскільки їм бракує коштів для здійснення виплат за технічну документацію. Так, на основі президентських указів стосовно проведення земельної реформи, 6,913,526 громадян України отримали права на земельні ділянки, з яких 6.289.406 громадян отримали державні акти на земельну власність[3].
Важливість того чи іншого обмеження можна оцінти заа допомогою інформації, наведеної нижче.

Таблиця 1.1. Станом на 01.01.2010 у власність і користуванні різних господарюючих суб'єктів знаходилось така кількість земель (пов'язаних із сільськогосподарською діяльністю)

	Кількість власників землі та землекористувачів згідно з формою 6-зем	Всого земель, тис га	В т.ч. сг угідь, тис га
Сільськогосподарські підприємства (всього земель у власності і користуванні)	**19331**	**17787.2**	**17003.0**
Громадяни, яким надані землі у власність і користування	**24803916**	**20192.6**	**19600.8**

[1] Можливо, із прийняттям законопроекту "При ринок земель" дане обмеження буде діяти без зазначення кінцевого терміну дії

2On 01/01/2011 there were registered 4 328 *887* land lease contracts in the agrarian sphere on 17 396,7 thousand ha // http://www.dazru.gov.ua/terra/control/uk/publish/article?art_id=124412&cat_id=36903

[3]http://www.dazru.gov.ua/terra/control/uk/publish/article?art_id=124412&cat_id=36903

Селянські (фермерські) господарства	**49505**	**4066.8**	**4016.3**
Ділянки для ведення товарного сільскогосподарського виробництва	**2306477**	**9176.2**	**9091.1**
Особисті підсобні господарства	**6376811**	**3488.7**	**3469.7**
Ділянки для будівництва та обслугову-вання житлового будинку і господар-ських будівель (присадибні ділянки)	**10329239**	**1718.7**	**1376.0**
Ділянки для садівництва	**2692515**	**214.0**	**182.1**
Ділянки для дачного будівництва	**35083**	**3.1**	**2.2**
Ділянки для гаражного будівництва	**1154734**	**8.1**	
Ділянки для городництва	**1735059**	**198.1**	**196.5**
Ділянки для здійснення несільськогосподарської підприємницької діяльності	**124492**	**41.7**	**5.0**
Ділянки для сінокосіння та випасання худоби	**X**	**1277.2**	**1261.9**

Отже, оцінка даного індикатора значною мірою залежить від того, що трактувати під визнанням права власності, зокрема від того, чи можна трактувати як невизнання права неможливість власниками земельних паїв продавати землі сг призначення або неможливість легалізувати приховане право власності юридичних осіб, які за відсутності можливості купівлі земель змушені укладати угоди довгострокової оренди земель.

Слід також зазначити, що значна кількість обмежень (зокрема щодо можливості реалізації земельних паїв) ймовірно буде усунута при прийнятті законопроекту "Про ринок земель", починаючи із 2013 року. Хоча, при детальному аналізі, можливість реалізації земель сыльськогосподарського призначення в зазначеному законопроекті не супроводжується формуванням умов для реалізації за сприятливою ціною.

2. Джерело даних:

Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р.;

Цивільний кодекс України 16 січня 2003 р.;

Закон України “Про державний земельний кадастр” від 7 липня 2011 р.;

Закон України “Про процедуру виділення земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)” від 5 червня 2003 р.;

Закон України “Про оренду землі” від 2 жовтня 2003 р. (нова редакція).

Проект Закону "Про ринок земель"

3. Надійність даних:

Офіційні сайти Верховної Ради (Парламенту) України (http://portal.rada.gov.ua) і Державного агентства земельних ресурсів України (http://www.dazru.gov.ua).

Визначте рейтинг цього виміру і наведіть коментарі щодо політики:

Оцінка:	C – Dimension description generally struggles to meet the criteria for good land governance however some attempts are being made.
Рекомендації	Передбачити можливість набуття у власність земель сільськогосподарського призначення в розмірі 2100 га, як економічно обґрунтованому. Пеедбачити иожлдитвість купувати землі сільськогосподрасьвого призначення юридичним особам, як варіант створеним лише за участі українського капіталу.

LGI-1, Вимір ii	Оцінка
Наявна юридична основа визнає права більшості міського населення, чи то у режимі землеволодіння, що базується на звичаї, чи то у режимі законного землеволодіння.	A – Наявна юридична основа визнає права понад 90% міського населення, що реалізовуються чи то шляхом системи землеволодіння, що базується на звичаї, чи то шляхом законного землеволодіння. B – Наявна юридична основа визнає права 70% - 90% міського населення, що реалізовуються чи то шляхом системи землеволодіння, що базується на звичаї, чи то шляхом законного землеволодіння. C – Наявна юридична основа визнає права 50% -70% міського населення, що реалізовуються чи то шляхом системи землеволодіння, що базується на звичаї, чи то шляхом законного землеволодіння. D – Наявна юридична основа визнає права менш, ніж 50% міського населення, що реалізовуються чи то шляхом системи землеволодіння, що базується на звичаї, чи то шляхом законного землеволодіння.
Рейтинг:	

Comments for LGI-1 (ii)

1. *Analysis*

Українська юридична система визнає різні земельні права більшості міського населення, зокрема, право власності, постійного використання, оренди, суперфіція, сервітутів. Право власності на землю можна отримати за оплату чи безкоштовно. Люди можуть купити міську ділянку землі на аукціоні чи придбати земельну ділянку, яку особа вже орендує. Приватизація земельних ділянок громадянами для їхніх особистих потреб безкоштовна. Нові власники платять лише за підготовку технічної документації. Земельні права, такі як суперфіцій, сервітут не надто поширені.

У 2009 році процедура придбання землі на міських територіях була спрощено. Державний акт на земельну ділянку не є необхідним, якщо земельна ділянка відчужується чи успадковується. Також було знято залучення понад п'яти органів до затвердження технічної документації на земельну ділянку і замінено їх спеціальними земельними комісіями.

Доступ до землі для міського населення ускладнений. Майже неможливо приватизувати земельну ділянку із резервних земель, оскільки кількість земель, які можуть бути приватизовані, зменшується, водночас збільшується кількість бажаючих, які хочуть приватизувати земельну ділянку у зв'язку зі зростанням попиту на земельні ділянки. Чинне земельне законодавство не дає чітких процедур отримання земельної інформації і не визначає пріоритету для людей, які хочуть отримати земельну ділянку із державної чи комунальної власності (приватизувати), на що вони можуть мати право, на основі довготривалого проживання. Ця ситуація створює можливість для високого рівня корупції у земельному секторі[4];

Процедура отримання земельної ділянки за набувальною давністю регулюється статтею 119 Земельного кодексу України та ст. 344 Цивільного кодексу. Відповідно до цих статей особа, яка добросовісно, безперервно і відкрито користується земельною ділянкою протягом 15-ти років, може отримати її у власності. Разом з тим, при застосуванні цієї статті слід враховувати такі важливі обставини:

1) Перебіг строку у 15 років починається з дня, коли норма про набувальну давність була впроваджена у законодавстві України. Так, Земельний кодекс України з такою нормою впроваджений з 01 січня 2002 року (10 років тому), а Цивільний кодекс України було запроваджено з 01 січня 2004 року (8 років тому), відтак застосування цієї норми на сьогодні не можливе.

2) Сам по собі перебіг строку та виконання умов, що визначені у статтях про набувальну давність, не означає набуття права власності, оскільки право власності не землю підлягає реєстрації. Перебіг 15-річного терміну не означає того, що земля автоматично буде зареєстрована. Для цього необхідно звернутися до державних органів за реєстрацією. Отже, положення про набувальну давність можна виконати тільки за умови, якщо державним органам буде подано відповідну заяву та державний орган визнає наявність умов, які зазначені у наведених статтях.

[4]У 2009 р. було відстежень найбільший хабар у земельній сфері –10 мільйонів доларів США за земельну ділянку на 8 гектарів в Одеській області// Іменем Закону. – 2009. – № 28 (567). – 10-16 липня. – С. 4.

Відтак, мешканцям міст неможливо на даний момент набути у власність земельні ділянки за правом давності.

Разом з тим, слід визнати, що фактичним землевласником визнається особа, яка на законній підставі володіє будівлею або спорудою, яка розміщена на земельній ділянці. Крім того, власниками землі у порядку правової традиції визнається також особа, яку занесено до земельного кадастру як власника землі на підставі акту розпорядчого органу (у тому числі того, який був прийнятий до впровадження нового ЗК України. Такі особи несуть обв'язок сплати податків та виконання інших повноважень власника нарівні з іншими власникам не зважаючи на те, що такі особи не маюить правовстановлюючих документів на земельну ділянку. Такі обставини підтверджуються також судовою практикою.

Водночас існують деякі вади у наявній юридичній основі, які регулюють права більшості міського населення:

(а)Доступ до землі для міського населення ускладнений. Майже неможливо приватизувати земельну ділянку із резервних земель, оскільки поточне земельне законодавство не дає чітких процедур отримання земельної інформації і не визначає пріоритету для людей, які хочуть отримати земельну ділянку із державної чи комунальної власності (приватизувати), на що вони можуть мати право, на основі довготривалого проживання. Ця ситуація створює можливість для високого рівня корупції у земельному секторі[5];

(в)Процедура отримання земельної ділянки за правом давності; ст. 119 Земельного кодексу, на основі володіння не чітко визначена у діючому земельному законодавстві. Відтак, мешканцям міст неможливо на даний момент набути у власність земельні ділянки за правом давності. В значній кількості випадків гаражі або погреби будувались жителями міської місцевості без отримання всіх необхідних дозволів і без належної легалізації. Те саме в окремих випадках стосується городництва або дачних ділянок.

Таблиця 1.2. Станом на 01.01.2010 у власності і користуванні перебувала така кількість земель в межах населених пунктів

	Кількість власників землі та землекористувачів згідно з формою 6-зем	**Всого земель, тис га**
Сільськогосподарські підприємства (всього земель у власності і користуванні)	**5474**	**144.3**
Недержавні сільськогосподарські підприємства - всього	**4321**	**102.0**
у тому числі резервний фонд	Х	
Колективні сільськогосподарські підприємства	221	4.1
Сільськогосподарські кооперативи	379	9.2
Сільськогосподарські товариства	2369	63.5
Підсобні сільські господарства недержав-них підприємств, установ та організацій	155	2.1
Інші недержавні сільськогосподарські підприємства	1197	23.1
Державні сільськогосподарські підприємства - всього	**1079**	**42.0**
Радгоспи всіх систем	138	11.8
у тому числі радгоспи оборони	6	0.2
Сільськогосподарські науково-дослідні установи і навчальні заклади	437	16.3
Підсобні сільські господарства державних підприємств, установ, організацій	246	5.0

[5]У 2009 р. було відстежень найбільший хабар у земельній сфері –10 мільйонів доларів США за земельну ділянку на 8 гектарів в Одеській області // Іменем Закону. – 2009. – № 28 (567). – 10-16 липня. – С. 4.

у тому числі частин, підприємств, установ, організацій оборони	8		
Інші державні сільськогосподарські підприємства	258	8.9	
Міжгосподарські підприємства	**74**	**0.3**	
Громадяни, яким надані землі у власність і користування	**18471293**	**4464.4**	
Селянські (фермерські) господарства	**2916**	**24.4**	
Ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва	**47976**	**67.3**	
у тому числі на земельних частках (паях)	13865	19.4	
Особисті підсобні господарства	**5431501**	**2200.8**	
Ділянки для будівництва та обслугову-вання житлового будинку і господар-ських будівель (присадибні ділянки)	**10261334**	**1702.4**	
Ділянки для садівництва	**748862**	**55.4**	
Колективне садівництво	688602	49.7	
у тому числі землі загального користування	4358	3.7	
Індивідуальне садівництво	60260	5.7	
Ділянки для дачного будівництва	**24120**	**2.6**	
Кооперативне дачне будівництво	2216	0.3	
у тому числі землі загального користування	64		
Індивідуальне дачне будівництво	21904	2.3	
Ділянки для гаражного будівництва (32+34)	**1089526**	**7.6**	
Кооперативне гаражне будівництво	876603	6.6	
у тому числі землі загального користування	3299	0.8	
Індивідуальне гаражне будівництво	212923	1.0	
Ділянки для городництва	**747561**	**75.0**	
Колективне городництво	231734	18.6	
у тому числі землі загального користування	390	0.1	
Індивідуальне городництво	515827	56.4	
Ділянки для здійснення несільськогоспо-дарської підприємницької діяльності	**117497**	**15.7**	
Ділянки для сінокосіння та випасання худоби	**X**	**313.2**	
Заклади, установи, організації	**158690**	**275.6**	
Органи державної влади та місцевого самоврядування	10999	9.2	
Громадські організації	1271	1.1	
Заклади науки	1266	2.3	
Заклади освіти	25488	58.3	
Заклади культурно-просвітницького обслуговування	11323	8.1	
Релігійні організації	13096	5.7	
Заклади фізичної культури та спорту	3232	6.4	
Заклади охорони здоров`я	13942	16.3	
Заклади соціального забезпечення	866	1.7	
Кредитно-фінансові заклади	2883	0.7	
Заклади торгівлі	37685	18.6	
Заклади громадського харчування	4049	1.0	
Заклади побутового обслуговування	3735	1.2	
Заклади комунального обслуговування	4053	28.2	
Екстериторіальні організації та органи	97	0.2	

Житлово-експлуатаційні організації	5238	89.3
Інші заклади, установи, організації	19467	27.3
Промислові та інші підприємства	**44182**	**189.3**
Підприємства добувної промисловості	797	39.3
Металургійні підприємства та підприємства з обробки металу	965	20.7
Підприємства з виробництва та розподілу електроенергії	1639	17.5
Підприємства з виробництва будівельних матеріалів	2528	14.2
Підприємства харчової промисловості та з перероблення сільськогосподарських продуктів	4826	26.5
Підприємства інших галузей промисловості	33427	71.1
Підприємства та організації транспорту, зв`язку	**9786**	**154.4**
Залізничного транспорту	742	52.6
Автомобільного транспорту	4438	89.6
Трубопровідного транспорту	525	2.0
Морського транспорту	67	1.7
Внутрішнього водного транспорту	90	1.1
Повітряного транспорту	95	3.6
Іншого транспорту	351	1.3
Зв`язку	3478	2.5
Частини, підприємства, організації, установи, навчальні заклади оборони	**5151**	**35.3**
Міністерство оборони	1634	25.3
Міністерство внутрішніх справ	1488	3.0
Національна гвардія	9	
Державний комітет у справах охорони державного кордону	180	1.1
Товариство сприяння обороні України	557	1.3
Іноземні військові формування	273	1.3
Інші військові формування	1010	3.3
Організації, підприємства і установи природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення	**4911**	**24.4**
Природоохоронного призначення	109	3.7
Оздоровчого призначення	727	5.9
Рекреаційного призначення	3623	11.6
Історико-культурного призначення	452	3.2
Лісогосподарські підприємства	**412**	**173.8**
у тому числі військові лісгоспи	5	0.2
Водогосподарські підприємства	**580**	**14.9**
Спільні підприємства, міжнародні об`єднання і організації з участю українських, іноземних юридичних та фізичних осіб	**1047**	**2.0**
Підприємства, що повністю належать іноземним інвесторам	**223**	**0.5**
Землі запасу та землі, не надані у власність та постійне користування в межах населених пунктів (які не надані у тимчасове користування)	**X**	**1945.1**
Землі запасу	X	X
Землі резервного фонду, не надані в постійне користування	X	X

Землі, не надані у власність або постійне користування в межах населених пунктів	X	640.4
Землі загального користування	X	1304.7
Крім того, землі запасу та землі, не надані у власність та постійне користування в межах населених пунктів (які надані у тимчасове користування)	X	617.0
Всього земель в межах населених пунктів	**18701759**	**7424.0**

Отже, загалом мова йде про 18,7 млн власників і користувачів, в розпорядженні яких знаходиться понад 7,4 млн га земель. Слід зазначити, що в даному випадку йдеться про землі, що розташовані в населених пунктах як в сільській, так і в міській місцевості. Тому зробити оцінку, виходячи із наявної статистичної інформації, досить складно.

Крім цього, слід зауважити, що одна й та ж особа по статистиці може бути власником декількох ділянок – для будівництва, садівництва, дачного, а також гаражного будівництва.

Ми можемо лише припустити, що зазначені вищі обмеження стосуються:

(а) – щодо неможливості безкоштовного отримання земель – 30-40% жителів міської місцевості, які могли б мати таке побажання і ще не мають земельної ділянки;

(б) – щодо отримання земельної ділянки за правом давності – певної кількості осіб, що отримали ділянки для городництва, дачного і гаражного будівництва (загалом – понад 2,5 млн осіб) або фактично використовують такі ділянки.

2. *Data source:*

- Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р., з поправками;
- Цивільний кодекс України 16 січня 2003 р.;
- Закон України "Про оренду землі" від 2 жовтня 2003 р. (нова редакція);
- Закон України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо документів, що засвічують право на землю і щодо порядку розподілу та уніфікації земельних ділянок" від 5 березня 2009 р.;
- Закон України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів. України щодо спрощення порядку набуття прав на землю" від 5 листопада 2009 р.;
- Закон України "Про регулювання містобудівної діяльності" від 17 лютого 2011 р.;
- Закон України "Про архітектурну діяльність" від 20 травня 1999 р.

Data reliability:

Офіційний сайт Верховної Ради (Парламенту) України (http://portal.rada.gov.ua)

Оцінка:	С – Наявна юридична основа визнає права 50% -70% міського населення, що реалізовуються чи то шляхом системи землеволодіння, що базується на звичаї, чи то шляхом законного землеволодіння.
Рекомендації	Визначити категорії осіб, які матимуть право на безкоштовне отримання у власність земельних ділянок або скасувати право на безоплатну приватизацію. Внести зміни щодо можливого терміну набуття земель за правом

	давності до 2020 року – при користуванню земельною ділянкою 10 років, а після 2020 року – при користуванні не менше 15 років. Ефективних механізмів запобігання зловживанням права на приватизацію не існує, відтак, держава має забезпечити систему контролю за цим та виявляти випадки зловживання таким правом.

LGI-1, Dimension iii	Assessment
Землеволодіння більшості груп у сільських місцевостях визнане офіційно, до того ж існують чіткі правила стосовно внутрішньої організації та юридичного представництва груп.	A – Землеволодіння більшості груп у сільських місцевостях офіційно визнається, існують чіткі правила стосовно внутрішньої організації груп та юридичного представництва. B – Землеволодіння більшості груп у сільських місцевостях офіційно визнається, однак способи отримання юридичного представництва для них або їхньої самоорганізації не регулюються. C – Землеволодіння більшості груп у сільських місцевостях офіційно не визнається, однак групи отримують юридичне представництво згідно із законодавством (наприклад, корпоративним законодавством). D – Землеволодіння більшості груп у сільських місцевостях офіційно не визнається.

Comments for LGI-1 (iii)

Analysis

У відповідності до ст.1 та ст.83 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» первинним суб’єктом впливу на громадську власність є територіальна громада - жителі, об'єднані постійним проживанням у межах села, селища, міста, що є самостійними адміністративно-територіальними одиницями, або добровільне об'єднання жителів кількох сіл, що мають єдиний адміністративний центр. У відповідності до п.1 ст.6 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» територіальні громади є первинним суб'єктом місцевого самоврядування, основним носієм його функцій і повноважень є територіальна громада села, селища, міста.

У сегменті земельних відносин, територіальна громада, згідно п.2 ст.83 Земельного кодексу України володіє усіма землями в межах населених пунктів, крім земель приватної та державної власності, а також земельними ділянками за їх межами, на яких розташовані об'єкти комунальної власності. У відповідності до п.5 ст.6 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» у містах з районним поділом територіальні громади районів у містах діють як суб'єкти права власності.

Згідно п.3 ст.83 Земельного кодексу України до земель комунальної власності, які не можуть передаватись у приватну власність і в принципі залишаються в сфері впливу територіальної громади, належать:

а) землі загального користування населених пунктів (майдани, вулиці, проїзди, шляхи, набережні, пляжі, парки, сквери, бульвари, кладовища, місця знешкодження та утилізації відходів тощо);

б) землі під залізницями, автомобільними дорогами, об'єктами повітряного і трубопровідного транспорту;

в) землі під об'єктами природно-заповідного фонду, історико-культурного та оздоровчого призначення, що мають особливу екологічну, оздоровчу, наукову, естетичну та історико-культурну цінність, якщо інше не передбачено законом;

г) землі лісогосподарського призначення, крім випадків, визначених цим Кодексом;

ґ) землі водного фонду, крім випадків, визначених цим Кодексом;

д) земельні ділянки, які використовуються для забезпечення діяльності органів місцевого самоврядування;

е) земельні ділянки, штучно створені в межах прибережної захисної смуги чи смуги відведення, на землях лісогосподарського призначення та природно-заповідного фонду, що перебувають у прибережній захисній смузі водних об'єктів, або на земельних ділянках дна водних об'єктів.

У відповідності до ст.10 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», органами місцевого самоврядування, що представляють відповідні територіальні громади та здійснюють від їх імені та в їх інтересах функції і повноваження місцевого самоврядування, є сільські, селищні, міські ради.

Інструменти впливу на вказані органи реалізуються шляхом встановлення їх відповідальності. Так, у відповідності з п.1. ст.75 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» органи та посадові особи місцевого самоврядування є підзвітними, підконтрольними і відповідальними перед територіальними громадами. Вони періодично, але не менш як два рази на рік, інформують населення про виконання програм соціально-економічного та культурного розвитку, місцевого бюджету, з інших питань місцевого значення, звітують перед територіальними громадами про свою діяльність. На практиці ці норми не працюють і відсутній дієві механізми для спонукання місцевих рад звітувати перед громадами. Зокрема, нема навіть чіткої регламентації проведеня зборів жителів села, а отже рішення таких зборів завжди може бути предметом оспорювання з боку органів влади. У зв'язку з цим відповідальність як інструмент впливу на діяльність зазначених органів влади не є ефективною.

Територіальна громада у будь-який час може достроково припинити повноваження органів та посадових осіб місцевого самоврядування, якщо вони порушують Конституцію або закони України, обмежують права і свободи громадян, не забезпечують здійснення наданих їм законом повноважень. У відповідності з п.1. ст.78 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» повноваження сільської, селищної, міської, районної в місті, районної, обласної ради можуть бути достроково припинені у випадках:

1) якщо рада прийняла рішення з порушенням Конституції України, цього та інших законів, прав і свобод громадян, ігноруючи при цьому вимоги компетентних органів про приведення цих рішень у відповідність із законом;

2) якщо сесії ради не проводяться без поважних причин у строки, встановлені цим Законом, або рада не вирішує питань, віднесених до її відання.

У відповідності з п.2. ст.78 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» повноваження сільської, селищної, міської, районної в місті ради за наявності підстав, передбачених частиною першою цієї статті, та в інших випадках можуть бути припинені достроково за рішенням місцевого референдуму. Порядок проведення місцевого референдуму щодо дострокового припинення повноважень ради визначається Законом України «Про всеукраїнський та місцеві референдуми».

У відповідності з п.3. ст.78 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» питання про дострокове припинення повноважень сільської, селищної, міської, районної в місті ради за рішенням місцевого референдуму може бути порушене сільським, селищним, міським головою, а також не менш як однією десятою частиною громадян, що проживають на відповідній території і мають право голосу.

Не врегульованим практично питанням є питання громадських сіножатей та пасовищ. Їх створення яких передбачено ч.2.ст.38 Земельного кодексу України, і вони повинні виділятися зі складу земель державної та комунальної власності. Громадськими пасовищами всі зацікавлені фізичні особи можуть користуватися безоплатно на титулі права загального землекористування (ст. 38 Закону України "Про охорону навколишнього природного середовища"). Водночас, використання на даному титулі "громадських сіножатей" проблематичне, оскільки заготівля сіна неможлива без закріплення певних територій за окремими особами, що суперечить сутності права загального землекористування (як різновиду загального природокористування). Землевпорядні та процедурні аспекти створення громадських пасовищ на сьогодні регулюються лише рекомендаційним актом - Рекомендаціями щодо створення поблизу населених пунктів із земель запасу та резервного фонду громадських пасовищ для випасання худоби, що затв. наказом Держкомзему "Про затвердження рекомендацій щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки" від 30.12.99 N 130127.

Як показує аналіз вищенаведених положень, контроль за розпорядженням землею територіальних громад не є ефективним, оскільки носить характер санкцій за фактами вже здійснених зловживань представницькими органами.

Фактично, в більшості випадків навіть у разі виявлення певних порушень громаді важко здійснити переобрання представницьких або виконавчих органів, а отже механізм впливу в більшості випадків обмежується можливістю їх переобрання в ході чергових виборів.

На основі зробленого аналізу ми можемо зробити висновок, що інтереси груп в сільській місцевості захищенні недостатньо, законодавчі передумови щодо юридичного представництва груп є слабкими.

Навіть якщо розглядати лише питання щодо громадських пасовищ, мова йде про інтереси близько 1,8 млн власників молочної худоби, загалом це близько 3 млн жителів сільскої місцевості (із урахуванням членів сімей). Лише ця група особі становить понад 20% від жителів сільскої місцевості.

Натомість, за даними Державаного агентства земельних ресурсів, кількість земель що знаходяться у користуванні громадян для сінокосіння та випасання худоби, зменшилась з 1 січня 2006 року до 1 січня 2010 року на 234 тис на до 1218 тис га, тобто більше чим на 10%, що говорить про серйозний масштаб проблеми.

Також не існує спеціальних законодавчих норм щодо впливу сільських громад на рішення щодо надання в користування, оренду, продажу земельних ділянок комунальної власності, що можуть використовуватись наприклад у рекреаційних цілях.

Корпоративне законодавство недостатньо враховує інтереси сільських груп. Законодавство про кооперацію та Податковий Кодекс України передбачає гірші умови оподаткування діяльності фізичних осіб в рамках кооперативів, ніж у випадку, коли фізичні особи здійснюють господарювання в сільській місцевості самостійно.

2. *Data source:*

- Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р.;
- Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р.;
- Податковий кодекс України від 02.12.2010 р.;
- Закон України "Про оренду землі" від 2 жовтня 2003 р. (нова редакція);
- Закон України "Про фермерські господарства" від 19 червня 2003 р.;
- Закон України "Про сільськогосподарську співпрацю" від 17 липня 1997 р.;
- Закон України "Про застави" від 5 червня 2003 р.;
- Указ Президента "Про невідкладні заходи щодо захисту власників земельних ділянок та земельних часток(паїв)" від 19 серпня 2008 р.;
- Указ Президента "Про додаткові заходи щодо соціального захисту селян - власників земельних ділянок та земельних часток (паїв)" від 2 лютого 2002 р.

Data reliability:

Офіційний сайт Верховної Ради (Парламенту) України (http://portal.rada.gov.ua)

Офіційний сайт Державного агентства земельних ресурсів України (http://www.dazru.gov.ua).

Оцінка:	C — Dimensions description generally struggles to meet the criteria for good land governance however some attempts are being made.
Рекомендації	Визначити регламент проведеня зборів жителів села, а також порядк звітування органів місцевого самоврядування перед місцевими громадами. Врегулювати неприбутковий статус обслуговиючих та виробничих кооперативів

LGI-1, Dimension iv	Assessment
Землеволодіння групою в неофіційних міських місцевостях визнане офіційно, до того ж існують чіткі правила стосовно внутрішньої організації та юридичного представництва груп.	A – Групове землеволодіння у неофіційних міських місцевостях офіційно визнається, існують чіткі правила стосовно внутрішньої організації груп та юридичного представництва. B – Групове землеволодіння у неофіційних міських місцевостях офіційно визнається, однак способи отримання юридичного представництва для них або їхньої самоорганізації не регулюються. C – Групове землеволодіння у неофіційних міських місцевостях офіційно не визнається, однак групи можуть отримувати юридичне представництво згідно з іншим законодавством. D – Групове землеволодіння у неофіційних міських місцевостях офіційно не визнається.
Ranking:	C — Опис виміру, загалом, мало чим спрямований на те, аби задовольнити критерії належного управління земельними ресурсами, однак робляться деякі спроби.

Comments for LGI-1 (iv)

- ***Analysis***

Земельний кодекс України 2001 р., з поправками, та інші закони офіційно визнають внутрішню організацію та юридичне представництво груп в аспекті земельних прав на сільських територіях. Юридичні особи можуть придбавати права власності, оренди землі, суперфіцій, сервітутів та інших прав. Право власності можна отримати лише за оплату, за винятком житлових кооперативів, гаражних кооперативів і кооперативів співвласників. ст. 41-42 Земельного кодексу.

В Україні має місце спільна власність, яка передбачає наявність кількох власників на одну земельну ділянку. Спільна власність передбачається Земельним кодексом України (ст. 86-89 ЗК України). Зокрема передбачається порядок спільного використання, розпорядження тощо.

Юридична особа може купувати у власність земельну ділянку. Вона орендує або може придбавати у власність земельну ділянку із резервних земель на конкурентній основі (земельна конкуренція чи земельний аукціон. У 2008 конкурентне придбання землі було заборонено, отож тепер можливо придбавати земельну ділянку з деравжної чи комунальної власності лише на земельному аукціоні[6].

У 2011 р. новий Закон України "Про регулювання містобудівної діяльності" було прийнято задля створення юридичної та організаційної бази для містобудування і для сталого розвитку територій, на основі оптимального поєднання громадських та приватних інтересів.

Однак діюче українське законодавство не чітко регулює групове землеволодіння на неофіційних міських територіях:

- Процедура земельного аукціону регулюється лише пятьма статями Земельного кодексу (ст. 134-139), але закон щодо земельних аукціонів ще не введено в дію після прийнятя Земельного кодексу (тобто майже через 10 років)[7];
- Не існує законодавства щодо приватизації землі житловими кооперативами, гаражними кооперативами та кооперативами співвласників. Це обмежує можливість приватизації земельних ділянок, де ці режими застосовуються, безкоштовно;
- Існують спеціальні, дуже обмежені процедури продажу деравжної власності на земельних ділянках іноземних юридичним особам. ст. 129 Земельного кодексу;
- Існує одна стаття Земельного кодексу, присвячена зонуванню землі, ст. 180, однак спеціальний закон про зонування не прийнято.
- Певні проблеми пов'язані із індивідуалізацією землеволодіння в садових товариствах. Відсутність

[6]Закон України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України" від 3 червня 2008 р.

[7] Передбачається, що механізм проведення аукціонів буде визначено при принятті законопроекту "Про ринок земель".

чітких законодавчих норм підвищує вагу Статутів таких товариств, які не завжди коректно віддзеркалюють інтереси окремих членів саових кооперативів вбо їх груп.

Загалом, мова йде про інтереси щонайменше 60-70% жителів міскої місцевості, що проживають в квартирах обо є учасниками садових кооперативів. Так, за даними Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, кількість квартир в Україні становить 19,322 млн. од., з яких однокімнатні - 19,3 %; двокімнатні - 37,1 %; трикімнатні - 33%;- чотирикімнатні і більше – 10,6 %. В той же час, за даними Держстату, на 1 грудня 2011 року кількість міського населення становила 31,4 млн осіб, сільського – 14,6 млн осіб.

Ділянки для садівництва мали у власності або в користуванні на 1 січня 2010 року за даними Державного агентства земельних ресурсів 2,7 млн громадян.

Досить резонансним є питання виділення земель у власність кримським татарам в АР Крим, що фактично використовуються ними для проживання, навіть шляхом самозахоплення. В правовій площині відсутні механізми врегулювання такого роду проблем.

Загалом, процес визнання землеволодіння в груп в міські місцевості лише набирає обертів. Так, відповідно до інформації Державного агентства земельних ресурсів, землевпорядна служба Полтавщини видала перші 19 державних актів на право власності на земельні ділянки об'єднанням співвласників багатоповерхових будинків, а також розробила 34 технічні документації щодо посвідчення прав власності. Фахівці землевпорядної служби області надають співвласникам багатоповерхових будинків, яких в області понад трьохсот, консультації щодо врегулювання земельних питань. Це нова сфера менеджменту, тому в області напрацьовується досвід підготовки кадрів для ОСББ. При Полтавському національному технічному університеті імені Юрія Кондратюка запроваджено програму підготовки фахівців для об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, а в Кременчуці відкрито курси "Школа управдома". В ході підготовки спеціалістів значну увагу приділяють розгляду питань землеустрою та земельному законодавству вцілому.

1. *Data source:*

- Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р.;
- Цивільний кодекс України 16 січня 2003 р.;
- Закон України "Про оренду землі" від 2 жовтня 2003 р. (нова редакція);
- Закон України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України" від 3 червня 2008 р.;
- Закон України "Про загальну схему планування території України" від 7 лютого 2002 р.;
- Закон України "Про регулювання містобудівної діяльності" від 17 лютого 2011 р.;
- Закон України "Про архітектурну діяльність" від 20 травня 1999 р.

Data reliability:

Офіційний сайт Верховної Ради (Парламенту) України (http://portal.rada.gov.ua).

Офіційний сайт Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України http://www.minregionbud.gov.ua

Офіційний сайт Державної служби статистики України http://www.ukrstat.gov.ua/

Офіційний сайт Державного агентства земельних ресурсів www.dazru.gov.ua

Оцінка:	С – Групове землеволодіння у неофіційних міських місцевостях офіційно не визнається, однак групи можуть отримувати юридичне представництво згідно з іншим законодавством.
Рекомендації	Визначвити процедуру приватизації та подальшого управління землями житловими кооперативами

	Передбачити можливість багатоквартирної забудови лише у випадку купівлі землі для цих потреб, але не на засадах оренди

LGI-1, Dimension v	Assessment
Закон дає можливості власникам землі за землеволодінням, що базується на звичаї, груповим чи колективним землеволодінням повністю чи частково перевести на індивідуальну основу землеволодіння/землекористування. Процедури для цього – доступні, чітко визначені, захищені і застосовуються на практиці.	A – Якщо це бажано, то закон дає можливості тим, хто володіє земельними ресурсами згідно із землеволодінням, що базується на звичаї, груповим землеволодінням чи колективним землеволодінням, повністю чи частково індивідуалізувати володіння земельними ресурсами/користування земельними ресурсами. Процедури доступні, чітко визначені, захищені і використовуються на практиці. B – Якщо це бажано, то закон дає можливості тим, хто володіє земельними ресурсами згідно із землеволодінням, що базується на звичаї, груповим землеволодінням чи колективним землеволодінням, повністю чи частково індивідуалізувати володіння земельними ресурсами/користування земельними ресурсами. Процедури доступні і включають базові запобіжні заходи проти зловживання, але їх не завжди застосовують на практиці і часто їх застосовують на власний розсуд. C – Якщо це бажано, то закон дає можливості тим, хто володіє земельними ресурсами згідно із землеволодінням, що базується на звичаї, груповим землеволодінням чи колективним землеволодінням, повністю чи частково індивідуалізувати володіння земельними ресурсами/користування земельними ресурсами. Процедури не доступні і не чіткі, і це веде до поширеного застосування вибірковості чи неспроможності застосувати їх навіть до справ, де цього хочуть постраждалі. D – Хоча це і бажано, закон не надає жодних можливостей тим, хто володіє земельними ресурсами згідно із землеволодінням, що базується на звичаї, груповим землеволодінням чи колективним землеволодінням, повністю чи частково індивідуалізувати володіння земельними ресурсами/користування земельними ресурсами.
Ranking:	B — Опис виміру – це, загалом, другий найкращий комплекс варіантів досягнення успіхів в належному управлінні земельними ресурсами.

Comments for LGI-1 (v)

Аналіз

У відповідності до Земельного кодексу 2001 р., з поправками, та Цивліьноог кодексу 2003 р. українське законодавство надає можливості усім, хто володіє землею як група чи колективно, повністю чи частково індивідуалізувати земельну власність.

Є три різні шляхи індивідуалізації земельної власності:

- спільне володіння землями колективної власності недеравжних сільськогосподарських підприємств;
- приватизація земель, які використовуються державними та комунальними сільськогосподарськими підприємствами, які перебувають у процесі приватизації;
- виділення часток у спільному володінні.

Земельні частки видані на землі, якими володіють колективно, у трьох етапах: 1) передача земель державної власності у колективну власність недеравжних сільськогосподарських підприємств, реалізовувался у 1992-1998 рр. у відповідності до положень Земельного кодексу 1992 р.; 2) земельні частки видавалися на ці землі серед осіб, що отримали таке право, у 1994-2000 рр. На основі декількох указів Президента України[8]; а також 3) передачі земельних часток власникам у приватне володіння шляхом

[8]Укази Президента "Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва" від 10 листопада 1994 р., "Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям" від 8 серпня 1995 р., і "Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки" від 3 грудня 1999 р.

виділення земель колишніх недеравжних сільськогосподарських підприємств натурою у відповідності до спеціального закону[9]. Цей останній етап триває. 01.01.2011 р. із 6,913,526 громадян України, які отримали права на земельні частки, 6,289,406 отримали їх як індивідуальні права власності на землю[10].

В цьому випадку необіхдно враховуватьи наступне. Особи, які отримали сертифікати на право отримання земельнох ділянки, повинні здійстнити оформлення акту про право власності на землю. Без такого акту, як і безреєстрації права власності на землю, розпоряджатися землею і захищати право власності на неї неможливо. Але висока вартість підготовцих робіт і тривалий строк для виготовлення актів про право власності на землю на підставі сертифіката відсікають від можливості оформити право власності на землю широкі верстви населення, чиї доходи не дозщволяють пройти зазначені процедури. При цьому держава забезпечує безоплатну видачу акту, але не оплачує виготовлення технічної документації, необхідної для видачі акту (таку техдокументацію виготовляють приватні землевпорядні компанії).

Щодо індивідуалізації земель, які знаходять в колективній власності громадян як землі громади - це не є власне правовою конструкцією і повинно розглядатися в світлі приватизації.

Виділення землі у спільній власності дозволяється. У відповідності до ст. 86-89 Земельного кодексу 2001 р., з поправками, Земельна ділянка може знаходитись у спільній власності з визначенням частки кожного з учасників спільної власності (спільна часткова власність) або без визначення часток учасників спільної власності (спільна сумісна власність).

Стаття 86. Спільна власність на землю

1. Земельна ділянка може знаходитись у спільній власності з визначенням частки кожного з учасників спільної власності (спільна часткова власність) або без визначення часток учасників спільної власності (спільна сумісна власність).

2. Суб'єктами права спільної власності на землю можуть бути громадяни та юридичні особи.

3. Суб'єктами права спільної власності на земельні ділянки територіальних громад можуть бути районні та обласні ради.

Стаття 87. Виникнення права спільної часткової власності на земельну ділянку

1. Право спільної часткової власності на земельну ділянку виникає:

а) при добровільному об'єднанні власниками належних їм земельних ділянок;

б) при придбанні у власність земельної ділянки двома чи більше особами за цивільно-правовими угодами;

в) при прийнятті спадщини на земельну ділянку двома або більше особами;

г) за рішенням суду.

Стаття 88. Володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою, що перебуває у спільній частковій власності

1. Володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою, що перебуває у спільній частковій власності, здійснюються за згодою всіх співвласників згідно з договором, а у разі недосягнення згоди - у судовому порядку.

2. Договір про спільну часткову власність на земельну ділянку укладається в письмовій формі і посвідчується нотаріально.

3. Учасник спільної часткової власності має право вимагати виділення належної йому частки із складу земельної ділянки як окремо, так і разом з іншими учасниками, які вимагають виділення, а у разі неможливості виділення частки - вимагати відповідної компенсації.

4. Учасник спільної часткової власності на земельну ділянку має право на отримання в його володіння, користування частини спільної земельної ділянки, що відповідає розміру належної йому частки.

5. 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 із спільною земельною ділянкою, і повинен брати участь у сплаті податків, зборів і платежів, а також у витратах по утриманню і зберіганню спільної земельної ділянки.

[9]Закон України "Про процедуру виділення земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)" від 5 червня 2003 р.
[10]*http://www.dazru.gov.ua/terra/control/uk/publish/article?art_id=124412&cat_id=36903*

6. При продажу учасником належної йому частки у спільній частковій власності на земельну ділянку інші учасники мають переважне право купівлі частки відповідно до закону.

Стаття 89. Спільна сумісна власність на земельну ділянку

1. Земельна ділянка може належати на праві спільної сумісної власності лише громадянам.

2. У спільній сумісній власності перебувають земельні ділянки:

а) подружжя;

б) членів фермерського господарства, якщо інше не передбачено угодою між ними;

в) співвласників жилого будинку.

3. Володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою спільної сумісної власності здійснюються за договором або законом.

4. Співвласники земельної ділянки, що перебуває у спільній сумісній власності, мають право на її поділ або на виділення з неї окремої частки.

5. Поділ земельної ділянки, яка є у спільній сумісній власності, з виділенням частки співвласника, може бути здійснено за умови попереднього визначення розміру земельних часток, які є рівними, якщо інше не передбачено законом або не встановлено судом.

Власник спільної часткової власності має право вимагати відділення його/її частки від земельної ділянки чи то індивідуально, чи то спільно з іншими учасниками, які теж хочуть вийти зі складу. Якщо неможливо забрати свою частку, то власник, який має частку у спільному володіння, має право вимагати належної компенсації. Власник спільної власності також має право отримутива землю у власність, використовувати частину спільної земельної ділянки пропорційно до його/її частки.

Спільні співвласники володіють рівними нерозділеними частками, якщо інше не визначено законодавством чи судовою ухвалою, і кожен співвласник має право виходити зі співволодіння і отримувати частину землу натурою пропорційно до його/її частки.

Загалом, єдиною можливістю індивідуалізації земельної ділянки є державна реєстрація прав власності на цю ділянку. У зв'язку з цим оцінка ступеню можливості індивідуалізувати земельну ділянку у відповідності до звичаю, групового землеволодіння чи колективного землеволодіння залежить від оцінки доступності та прозорості процедур, метою і наслідком яких є реєстрація права власності на визначену земельну ділянку.

Індивідуалізація земельних ділянок базуючись на звичаї не є характерною для правової системи України. У зв'язку з цим, некоректним є використання такого параметру або його оцінки. Навіть питання щодо переходу права власності за давністю володіння вирішується в рамках регулювання, встановленого, зокрема, Цивільним кодексом.

Індивідуалізація земельних ділянок з групового землеволодіння охоплює випадки :

- виділення земельної ділянки зі спільної часткової або сумісної власності;
- отримання земельної ділянки пропорційно правам особи в корпоративному об'єднанні (на частку в статутному капіталі)
- отримання земельної ділянки внаслідок поділу земель колективного господарства

Ймовірно, безпідставно у розрізі даного виміру розглядати випадки приватизації землі, оскільки «колективна власність народу» на землю є політичним терміном і відношення до колективної власності в правовому сенсі не має – у випадку приватизації має місце передача землі, яка знаходиться у державній чи комунальній власності, у приватну власність.

Практична сторона виділення земельної ділянки із спільної часткової або сумісної власності достатньо врегульована законодавством. Обмежуючими факторами є:

оплатне виготовлення технічної документації для державної реєстрації права власності (висока вартість і значні строки виготовлення технічної документації)

відсутність чіткого регулювання переліку документів, які складають технічну документацію, і зловживання, пов'язані з цим.

Практична сторона виділення земельної ділянки пропорційно правам особи в корпоративному

обєднанні недостатньо врегульовано в в частині саме процедур, а саме:
відсутні процедури, які спеціалізовано регулюють порядок реєстрації права власності внаслідок виділення земельної ділянки (або її частини) на долю в статутному капіталі. Як правило,використовується підміна таких процедур (договори про поділ, договори купівлі-продажу). У звязку з цим відсутня широка практика в даному сегменті.
Практична сторона індивідуалізації земельної ділянки внаслідок паювання колективних сільськогосподарських підприємств показує недостатню забезпеченість таких можливостей:

- некоректно проведені геодезичні роботи при визначенні карти паювання – непоодинокі випадки , коли місце розташування паю при виділенні відповідної йому земельної ділянки не відповідає зазначеному на карті. Це має критичні правові наслідки, оскільки дає можливість оспорювати правомірність отримання саме цієї ділянки. Змінювати ж межі вже виділених ділянок можна тільки в судовому порядку.
- висока вартість підготовцих робіт і тривалий строк для виготовлення актів про право власності на землю на підставі сертифіката. При цьому держава забезпечує безоплатну видачу акту, але не оплачує виготовлення технічної документації, необхідної для видачі акту (таку техдокументацію виготовляють приватні землевпорядні компанії).

Індивідуалізація земельної ділянки неможлива без проведення державної реєстрації прав власності на цю ділянку. У зв'язку з цим оцінка ступеню можливості індивідуалізувати земельну ділянку у відповідності до звичаю, групового землеволодіння чи колективного землеволодіння залежить від оцінки доступності та прозорості процедур, метою і наслідком яких є реєстрація права власності на визначену земельну ділянку. Це вимагає прийняти до уваги наступні параметри:

- високу вартість процедур оформлення права власності на землю;
- низьку технічну та кадрові забезпеченість районних ДЗК;
- відсутність повністю і коректно сформованої бази кадастрових даних.

1. *Data source:*

- Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р.;
- Цивільний кодекс України 16 січня 2003 р.;
- Закон України "Про порядок виділення земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)" від 5 червня 2003 р.;
- Закон України "Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва" від 10 листопада 1994 р;
- Указ Президента "Про порядок спільного володіння землею, яка передається у колективну власність сільськогосподарських підприємств та організацій" від 8 серпня 1995 р.;
- Указ Президента "Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектору економіки" від 3 грудня 1999 р.

Data reliability:

Офіційний сайт Верховної Ради (Парламенту) України (http://portal.rada.gov.ua)

Офіційний сайт Державного агентства земельних ресурсів України (http://www.dazru.gov.ua).

Оцінка:	В – Якщо це бажано, то закон дає можливості тим, хто володіє земельними ресурсами згідно із землеволодінням, що базується на звичаї, груповим землеволодінням чи колективним землеволодінням, повністю чи частково індивідуалізувати володіння земельними ресурсами/користування земельними ресурсами. Процедури доступні і включають базові запобіжні заходи проти зловживання, але їх не завжди застосовують на практиці і часто їх застосовують на власний розсуд.
Рекомендації	

LGI-2: Застосування прав

LGI-2, Вимір і	Оцінка
Більшість громадських чи місцевих землеволодінь мають визначені і досліджені/нанесені на карту межі, а права спільноти (communal rights) зареєстровані.	**A –** Понад 70% території на громадських чи місцевих землях мають позначені межі і є дослідженими, і відповідні претензії реєструються. B – 40-70% території на громадських чи місцевих землях мають позначені межі і є дослідженими, і відповідні претензії реєструються. C – 10-40% території на громадських чи місцевих землях мають позначені межі і є дослідженими, і відповідні претензії реєструються. D – Менше 10% території на громадських чи місцевих землях мають позначені межі і є дослідженими, і відповідні претензії реєструються.
Ranking:	C — Опис виміру, загалом, мало чим спрямований на те, аби задовольнити критерії належного управління земельними ресурсами, однак робляться деякі спроби.

Comments for LGI-2 (i)

Analysis

Конституція України 1996 р. гарантує комунальну власність. Земельний кодекс 2001 р. ввів два типи громадської власності: державну та комунальну. Ст. 83 Земельного кодексу гарантує, що землі, які перебувають у власності територіальних громад сіл, селищ і міст, належать до комунальної власності. Також до земель комунальної власності належать 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. Розмежування державних та комунальних земель слід провестиу відповідності до спеціального закону "Про розмежування земель державної та комунальної власності " від 5 лютого 2004 р.

За останні сім років розмежування відбувалось досить повільно; було визначено межі лише невеличкого відсотка земель, що перебувають у комунальній власності. Основна причина – значні витрати на таку роботу, які слід виплачувати з місцевих бюджетів.

За період 2004-2011 робота на рорзмежування земель державної та коменальної власності було профінансоване лише для 0,5 відсотка усіх земель, що підлягають розмежуванню[11]. Кабінет Міністрів України ще не затвердив форми державного акту для прав комунальної власності, як цього вимагає ст. 14 Закону " Про розмежування земель державної і комунальної власності".

В Україні 29,12 мільйони гектарів землі слід розмежувати між державною та комунальною власністю. Місцеві органи влади та виконавчі органи прийняли 3878 рішень щодо рохдіення державної та муніципальної власності, які стосуються території 6790000 гектарів. Ці рішення привели до 956 компектів технічної документації на окреслення меж державної та муніципальної власності загальною площею 1570000 гектарів.

У травні 2011 лише 73 комплекти технічної документації було завершено для визначення меж державної та муніципальної власності і було затверджено на загальну територію 165,91 гектарів[12].

Загалом в 2011 році органи місцевої влади прийняли 2,2 тис. рішень щодо розмежування земель державної та комунальної власності на площу 4,6 млн гектарів. Станом на кінець 2011 року вже замовлено 866 проектів землеустрою на площу майже два мільйони гектарів. Затверджено 43 проекти землеустрою на площу 59,69 тис. гектарів. По бюджетній програмі "Проведення земельної реформи" у 2011 році з Державного бюджету на проведення робіт з розмежування земель виділено 1,6 млн гривень.

На січень 2012 року підлягає розмежуванню 29,07 млн га земель державної власності. Органи місцевого самоврядування та органи виконавчої влади загалом прийняли 4,5 тис. рішень щодо розмежування земель державної та комунальної власності на площу 9,3 млн гектарів. Уже замовлено 1,3 тис. проектів землеустрою на площу 3,4 млн гектарів та затверджено 114 проектів землеустрою щодо розмежування земель державної та комунальної власності на площу 223,1 тис. гектарів.

[11] http://www.dazru.gov.ua/terra/control/uk/publish/category?cat_id=36903
[12] http://www.dazru.gov.ua/terra/control/uk/publish/article?art_id=122707&cat_id=36903

Крім цього, Держемагентсво передбачає спрощений режим інвентаризації земель, що дозволить зокрема зменшити витрати на 2,5 млрд грн. На сьогодні фахівці Держземагентства України шукають у який спосіб здешевити та прискорити ці роботи. У багатьох розвинених країнах (Канада, Великобританія, США) інвентаризація проходить за заявницьким принципом, за бажанням власників ділянок і відповідно за їхні кошти.

На кінець 2011 року землі населених пунктів проінвентаризовано на 63,8 відсотка, несільськогосподарські землі поза населеними пунктами – 76 відсотків, сільськогосподарські землі державної власності – 100 відсотків камерально, тобто без виносу в натуру.

Держземагентство передбачає, що іже в 2011 рокі передбачається завершити інвентаризацію земель сільськогосподарського призначення державної власності та передати їх в статутний фонд Земельного банку.

2. *Data source:*

- Конституція україни від 28 червня 1996 р.;
- Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р.;
- Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р.;
- Закон "Про розмежування земель державної і комунальної власності" від 5 лютого 2004 р.

Data reliability:

Офіційний сайт Верховної Ради (Парламенту) України (http://portal.rada.gov.ua)

Офіційний сайт Державного агентства земельних ресурсів України (http://www.dazru.gov.ua).

Оцінка:	
Рекомендації	Інвентаризація, ймовірно, має здійснюватись із винесенням меж а натуру, з метою запобігання гіпотетичним конфліктам.

LGI-2, Dimension ii	Assessment
Індивідуальне майно у сільських місцевостях реєструється офіційно	A – Понад 90% індивідуального майна у сільських місцевостях реєструється офіційно[13]. B –70%-90% індивідуального майна у сільських місцевостях реєструється офіційно. C – 50%-70% індивідуального майна у сільських місцевостях реєструється офіційно. D – Менше 50% індивідуального майна у сільських місцевостях реєструється офіційно.
Ranking:	B — Опис виміру – це, загалом, другий найкращий комплекс варіантів досягнення успіхів в належному управлінні земельними ресурсами

Comments for LGI-2 (ii)

Analysis

Реєстрація приватної власності у сільській місцевості регулюється ст. 125-126 Земельного кодексу 2001 р. і спеціальним Законом України "Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обмежень" від 1 липня 2004 р.

Останній закон повністю не реалізовується упродовж понад семи років. Індивідуальні земельні ділянки у сільській місцевості повинні реєструватися у відповідності до Указу Президента України "Про заходи створення уніфікованої системи державної реєстрації землі, майна та прав на них у державному земельному кадастрі" від 17 липня 2003 р., Положення про ведення земельної книги та книг записів продержавну реєстрацію земельних прав на володіння землею та права на постійне користування землею, договори про оренду землі, затверджене Кабінетом Міністрів України 9 вересня 2009 р. №1021 та Інструкцією про порядок збору, надання, реєстрації та зберігання державних актів про право власності на землю, право постійного користування землею і договорами оренди землі затвердженою Указом Деравжного комітету земельних ресурсів України 4 травня 1999 р. №43.

У 2010 р. новий закон "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" було прийнято задля введення уніфікованої системи реєстрації прав на землю та інше нерухоме майно, яка вводиться нову систему реєстрації, що набрав чинності 1 січня 2012 р. Окрім того, у 2011 р. новий Закон "Про державний земельний кадастр" було прийнято 7 липня 2011 р. і він чинний, починаючи з 1 січня 2012 р.

Певні ускладення виникають із передачею функцій реєстрації земельної власності від органів земельних ресурсів до органів Міністертсва юстиції. Так, Кабінет Міністрів змушений був продовжити до 1 квітня 2012 року реєстрацію реєстрація права власності на підставі цивільно-правового договору або свідоцтва про право на спадщину, земельного сервітуту, емфітевзису, суперфіцію в Поземельній книзі, державну реєстрацію права постійного користування земельними ділянками, договорів оренди земельних ділянок в Книзі записів про державну реєстрацію державних актів на право власності на земельну ділянку та на право постійного користування земельною ділянкою, договорів оренди землі. Відповідні зміни були внесені до постанови Кабінету Міністрів України від 9 вересня 2009 р. №1021 "Про затвердження порядків ведення Поземельної книги і Книги записів про державну реєстрацію державних актів на право власності на земельну ділянку та на право постійного користування земельною ділянкою, договорів оренди землі" 28 грудня 2011 року.

Експерти також висловлюють сумнів в можливості ефективної взаємодії кадастрової системи і системи реєстрації земельної власності, що може ускладнити реалізацію права власності суб'єктами такого права.

За інформацією Державного агентства земельних ресурсів у 2011 році органи земельних ресурсів видали громадянам 750 052 державних акта на право власності на земельну ділянку. Загалом 96,4 відсотка власників паїв отримали акти взамін сертифікатів на земельну частку. Слід однак зауважити, що цей відсоток враховує лише земельні ділянки, що виникли внаслідок приватизації (розпаювання) майна колективних сільськогосподарських підприємств.

Що стосується інших земельних ділянок, то реєстрація прав власності стримується двома чинниками: низькою платоспроможністю власників та частково відсутністю у державних ороганів на місцях готовності або можливості оперативно виконувати функції з реєстрації.

[13]Тут «зареєстрований» не обов'язково означає,що видано кінцевий сертифікат чи документ про право власності. «Зареєстрований» означає, що права зареєстровані неоднозначно у системі землеуправління і загалом виникає небагато спорів з приводу записаної інформації.

З метою покращення економічних можливостей із реєстрації прв власності було прийнято постанову Кабінету Міністрів України від 5 серпня 2009 р. №844 "Деякі питання реалізації права власності на землю громадянами України". Документом затверджено Порядок безоплатних оформлення та видачі громадянам України державних актів на право власності на земельні ділянки. Однак документ не враховував виттар наа виготовлення держаактів (195 грн/акт), а також деяких інших витрат, наприклад на присвоєння кадастрового номера (65 грн), а отже процедура видачі для населення все одно не була базкоштовною, що стримувало реєстрацію земельної власностію.

Очікується, що ця проблема буде знятя в 2012 році. Так, за даними Державного агентства земельних ресурсів України, для реалізації цілей земельної реформи із Державного бюджету України на 2012 рік передбачено рекордне фінансування у розмірі 333,5 млн гривень. Для порівняння, у 2011 році – виділено 9,2 млн гривень.

Планується, що в 2012 році 85 млн грн буде спрямовано на розбудову системи кадастру, 237 млн грн – на безоплатну приватизацію, а також присвоєння кадастрових номерів та виготовлення технічної документації на земельні ділянки, право власності на які закріплене державними актами старого зразка (без кадастрового номеру).

Відповідні видатки передбачені в Законі України "Про державний бюджет на 2012 рік".

За інформацією Державного агентства земельних ресурсів, упродовж минулого року органи земельних ресурсів видали громадянам 750 тис. державних актів на право власності на земельну ділянку, 6,05 тисячі – юридичним особам, 8,11 тис. державних актів на право постійного користування земельною ділянкою та 567 тис. договорів оренди землі.

Загалом по Україні з 1991 року по теперішній час зареєстровано у державному реєстрі земель 16,15 млн державних актів на право власності на земельну ділянку, виданих громадянам, 83 тис. державних актів на право власності на земельну ділянку, виданих юридичним особам, та 435,1 тис. державних актів на право постійного користування земельною ділянкою.

Таблиця 1.3. **Кількість землевласників та землекористувачів серед громадян України на 01.01.2010**

Категорія земель	**Кількість землевласників та землекористувачів**
Громадяни, яким надані землі у власність і користування	**24803916**
Селянські (фермерські) господарства	**49505**
Ділянки для ведення товарного сільскогосподарського виробництва	**2306477**
Особисті підсобні господарства	**6376811**
Ділянки для будівництва та обслугову-вання житлового будинку і господар-ських будівель (присадибні ділянки)	**10329239**
Ділянки для садівництва	**2692515**
Ділянки для дачного будівництва	**35083**
Ділянки для гаражного будівництва	**1154734**
Ділянки для городництва	**1735059**
Ділянки для здійснення несільськогоспо-дарської підприємницької діяльності	**124492**
Ділянки для сінокосіння та випасання худоби	**Х**

Дані таблиці 1.3 на основі державної статистичної форми №2-зем засвідчують що у власності і користуванні громадян знаходилось близько 25 млн ділянок.

Якщо брати до уваги селянські (фермерські) господарства, ділянки для ведення товарного сільскогосподарського виробництва, особисті підсобні господарства, ділянки для будівництва та обслугову-вання житлового будинку і господар-ських будівель (присадибні ділянки), ділянки для садівництва, які як правило, передаються громадянам у власність, кількість таких ділянок становить 21,7 млн. Таким чином, кількість виданих державних актів однозначно перевищує познаяку в 70%. Зазначений вище показник видачі

державних актів на розпайовані землі на рівні понад 96% слід також приймати до уваги.

Загалом, в багатьох регіонах проводиться робота, спрямована на зменшення терміну видачі державних актів. Наприклад, в Київські області стоїть завдання щодо видачі актів протягом 2 тижнів, хоча раніше такий термін міг тривати 3-6 місяців і більше.

Загалом, за інформацією Держземагентства , у вересні-жовтні 2011 року відомством була проведена кампанія з ліквідації затримок видачі державних актів на право власності на земельні ділянки. У результаті понад 250 000 громадян отримали акти, на які вони чекали з 2003 по 2010 роки.

2. *Data source:*

- Конституція україни від 28 червня 1996 р.;
- Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р.;
- Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р.;
- Закон України "Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обмежень" від 1 липня 2004 р;
- Закон України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" від 11 лютого 2010 р.;
- Закон "Про державний земельний кадастр" від 7 липня 2011 р.;
- Закон України "Про державний бюджет на 2012 рік".
- Указ Президента України "Про заходи створення уніфікованої системи державної реєстрації землі, майна та прав на них у державному земельному кадастрі" від 17 липня 2003 р.;
- Положення про ведення земельної книги та книг записів продержавну реєстрацію земельних прав на володіння землею та права на постійне користування землею, договори про оренду землі, затверджене Кабінетом Міністрів України 9 вересня 2009 р. №1021;
- Порядки ведення Поземельної книги і Книги записів про державну реєстрацію державних актів на право власності на земельну ділянку та на право постійного користування земельною ділянкою, договорів оренди, затверджені постановою Кабінету Міністрів України від 9 вересня 2009 р. №1021;
- Інструкцією про порядок збору, надання, реєстрації та зберігання державних актів про право власності на землю, право постійного користування землею і договорами оренди землі затвердженою Указом Деравжного комітету земельних ресурсів України 4 травня 1999 р. №43.
- Порядок безоплатних оформлення та видачі громадянам України державних актів на право власності на земельні ділянки, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 5 серпня 2009 р. №844 "Деякі питання реалізації права власності на землю громадянами України"

Data reliability:

Офіційний сайт Верховної Ради (Парламенту) України (http://portal.rada.gov.ua)

Офіційний сайт Державного агентства земельних ресурсів України (http://www.dazru.gov.ua).

Оцінка:	
Рекомендації	

LGI-2, Dimension iii	Assessment
Індивідуальне майно у міських місцевостях реєструється офіційно.	A – Понад 90% індивідуального майна у міських місцевостях реєструється офіційно [14]. B – 70%-90% індивідуального майна у міських місцевостях реєструється офіційно. C – 50%-70% індивідуального майна у міських місцевостях реєструється офіційно. D – Менше 50% індивідуального майна у міських місцевостях реєструється офіційно.
Ranking:	B — Опис виміру – це, загалом, другий найкращий комплекс варіантів досягнення успіхів в належному управлінні земельними ресурсами.

Comments for LGI-2 (iii)

Analysis

Реєстрація приватної власності у міській місцевості регулюється ст. 125-126 Земельного кодексу 2001 р. і спеціальним Законом України "Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обмежень" від 1 липня 2004 р.

Індивідуальні земельні ділянки у міській місцевості повинні реєструватися у відповідності до Указу Президента України "Про заходи створення уніфікованої системи державної реєстрації землі, майна та прав на них у державному земельному кадастрі" від 17 липня 2003 р., Положення про ведення земельної книги та книг записів продержавну реєстрацію земельних прав на володіння землею та права на постійне користування землею, договори про оренду землі, затверджене Кабінетом Міністрів України 9 вересня 2009 р. №1021 та Інструкцією про порядок збору, надання, реєстрації та зберігання державних актів про право власності на землю, право постійного користування землею і договорами оренди землі, затвердженою Указом Деравжного комітету земельних ресурсів України 4 травня 1999 р. №43.

У 2010 р. новий закон "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" було прийнято задля введення уніфікованої системи реєстрації прав на землю та інше нерухоме майно, яка вводиться нову систему реєстрації, що набрав чинності 1 січня 2012 р. Окрім того, у 2011 р. новий Закон "Про державний земельний кадастр" було прийнято 7 липня 2011 р. і він чинний, починаючи з 1 січня 2012 р.

На основі офіційної інформації від Державного агентства земельних ресурсів 19 квітня 2011 р.) 102,7 тисячі людей подали заявки до територіальних органів земельних ресурсів про реєстрацію та видачу права на землю; було видано 98,6 тисяч документів. Зокрема, у Київській області було видано понад 14,6 тисяч державних актів, у Чернівецькій – 7 тисяч, Житомирській області – близько 6,3 тисяч актів. Загальна ситуація реєстрації та видачі законних документів на землю на сьогоднішній день в Україні покращилася. Недавно, місцеві відділи земельних ресурсів щоденно видають 3500-4500 прав власності на землю в день[15].

За даними державної статистичної форми №2-зем, із 24,8 млн земельних ділянок, що знаходяться у власнсті або користуванні громадян, 18,47 млн ділянок знаходиться в межах населених пунктів (при цьому не здійснюється розподіл на міста та поселення в сільській місцевості). Таким чином, ми можемо припустити, що оцінки, зроблені для попереднього індикатора, є ккоректними по відношенню до цього індикатора.

- ***Data source:***
- Конституція україни від 28 червня 1996 р.;
- Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р.;
- Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р.;
- Закон України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень" від 1 липня 2004 р;

[14] Як вище.
[15] http://www.dazru.gov.ua/terra/control/uk/publish/article?art_id=122057&cat_id=36903

- Закон України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" від 11 лютого 2010 р.;
- Закон "Про державний земельний кадастр" від 7 липня 2011 р.;
- Указ Президента України "Про заходи створення уніфікованої системи державної реєстрації землі, майна та прав на них у державному земельному кадастрі" від 17 липня 2003 р.;
- Положення про ведення земельної книги та книг записів продержавну реєстрацію земельних прав на володіння землею та права на постійне користування землею, договори про оренду землі, затверджене Кабінетом Міністрів України 9 вересня 2009 р. №1021;
- Інструкцією про порядок збору, надання, реєстрації та зберігання державних актів про право власності на землю, право постійного користування землею і договорами оренди землі затвердженою Указом Державного комітету земельних ресурсів України 4 травня 1999 р. №43.

Data reliability:

Офіційний сайт Верховної Ради (Парламенту) України (http://portal.rada.gov.ua)

Офіційний сайт Державного агентства земельних ресурсів України (http://www.dazru.gov.ua).

Оцінка:	
Рекомендації	

LGI-2, Dimension iv	Assessment
Права жінок визнаються на практиці офіційною системою (і у міських, і у сільських місцевостях).	A – Понад 45% землі, зареєстрованої на фізичних осіб, зареєстровано на ім'я жінок, чи то індивідуально, чи то спільно. B – 35%-45% землі, зареєстрованої на фізичних осіб, зареєстровано на ім'я жінок, чи то індивідуально, чи то спільно. C – 15%-35% землі, зареєстрованої на фізичних осіб, зареєстровано на ім'я жінок, чи то індивідуально, чи то спільно. D – Менше 15% землі, зареєстрованої на фізичних осіб, зареєстровано на ім'я жінок, чи то індивідуально, чи то спільно.
Ranking:	A — Опис виміру – це найкращий варіант формування сценарію належного управління земельними ресурсами.

Comments for LGI-2 (iv)

Analysis

У відповідності до Конституції України 1996 р. (ст. 24) і спеціального Закону "Про забезпечення рівних прав та можливостей для чоловіків та жінок" від 8 вересня 2005 р., чоловіки та жінки в Україні мають рівні права.

Земельне законодавство України гарантує рівні земельні права чоловікам та жінкам.

Реєстрація права власності на землю не ведеться на гендерній основі. Зокрема, жодний документ, який посвідчує право не землю, не містить графи «стать».
Приватизація землі, а також безоплатна передача землі у власність внаслідок паювання сільськогосподарських підприємств також не передбачає гендерної ознаки в жодній з процедур.
Спеціальне регулювання захисту права жінок на землю відсутнє.
Основним механізмом захисту права жінок на землю, яка належить подружжю, є обов'язковість згоди подружжя на будь-які операції з відчуження земельної ділянки, проте цей механізм не є спеціальним, стосуються будь-якого нерухомого майна, яке належить подружжю.
Високий відсоток землі, зареєстрованої на фізичних осіб, реєструється на ім'я жінок, чи то як індивідуальні, чи то як спільна власність. При цьому, не є необхідним формально зареєстровані права жінки на таку ділянку – достатньо факту перебування у шлюбі. Більше того, у 2001 р. було внесено зміни до сімейного кодексу України, від 10 січня 2002 р., з метою гарантування земельних прав жінок. У відповідності до ст. 61 Сімейного кодексу, земельна ділянка, яку було придбано внаслідок вільної передачі чоловіку чи дружині із державної чи муніципальної власності, включаючи приватизацію, стає об'єктом спільного подружнього майна[16].
На практиці не існує жодних обмежень прав жінок на визнання земельної власності. Однак практика засвідчує, що у випадку набуття права власності одним із членів подружжя, реєстрація такого права переважно здійснюється на чоловіків. Ми можемо оцінити частку такої реєстрації на рівні близько 60%.
Виключення ставновить безоплатна передача землі у власність внаслідок паювання сільськогосподарських підприємств, коли право власності набували всі особи, що мали таке право відповідно до законодавства, в тому числі окремі працвники соціальної інфраструктури. Таким чином, щодо сільськогосподарських земельдля ведення товарного виробництва (земельних паїв) ми можемо оцінитиструктуру власності пропорційно або навтіь із невеликию перевагою жінок. Ситцуація може змінитись із запровадженням ринку землі, коли пропорції будуть поступово змінюватись в бік, характериний для несільськогосподарських земель.

[16]Закон "Про внесення змін до статті 61 Сімейного кодексу України щодо об'єктів спільної подружньої власності" від 11 січня 2011 р.

- ***Data source:***

- Конституція України від 28 червня 1996 р.;
- Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р.;
- Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р.;
- Сімейний кодекс України від 10 січня 2002 р.;
- Закон України "Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обмежень" від 1 липня 2004 р;
- Закон України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" від 11 лютого 2010 р.;
- Закон "Про забезпечення рівних прав та можливостей для чоловіків та жінок" від 8 вересня 2005 р.;
- Закон "Про внесення змін до статті 61 Сімейного кодексу України щодо об'єктів спільної подружньої власності" від 11 січня 2011 р.;
- Указ Президента України "Про заходи створення уніфікованої системи державної реєстрації землі, майна та прав на них у державному земельному кадастрі" від 17 липня 2003 р.;
- Тимчасовий порядок ведення земельного реєстру, затверджений Державним комітетом земельних ресурсів України 2 липня 2003 р. № 174.

Data reliability:

Офіційний сайт Верховної Ради (Парламенту) України (http://portal.rada.gov.ua).

Оцінка:	
Рекомендації	

LGI-2, Dimension v	Assessment
Режим кооперативів співвласників забезпечує належне управління спільною власністю.	A – Спільна власність у кооперативах співвласників визнається, існують чіткі законодавчі положення, які встановлюють домовленості щодо управління та утримання такої спільної власності. B – Спільна власність у кооперативах співвласників визнається, але не існує чітких законодавчих положень, які встановлюють домовленості щодо управління та утримання такої спільної власності. C – Спільна власність у кооперативах співвласників частково визнається, але не існує чітких законодавчих положень, які встановлюють домовленості щодо управління та утримання такої спільної власності.. D – Спільна власність у кооперативах співвласників не визнається.
Ranking:	B — Опис виміру – це, загалом, другий найкращий комплекс варіантів досягнення успіхів в належному управлінні земельними ресурсами.

Comments for LGI-2 (v)

Analysis

Спільна власність за кооперативом співвласників в Україні визнається спеціальним Законом "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" (кооперативи співвласників) від 29 листопада 2001 р. Цей Закон визначає термін території будинку як територію навколо квартирного будинку, визначену актом про земельну власність чи землекористування і призначену для обслуговування квартирної будівлі. Закон "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" не регулює земельні вдіносини і посилається на Земельний кодекс. У Земельному кодексі України 2001 р. є одна спеціальна стаття, присвячена земельним правам кооперативам співвласників. У відповідності до ст. 42 Земельного кодексу, земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні житлові будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території державної або комунальної власності, надаються в постійне користування підприємствам, установам і організаціям, якіздійснюють управління цими будинками. У разі приватизації громадянами багатоквартирного жилого будинку відповідна земельна ділянка може передаватися безоплатно у власність або надаватись у користування об'єднанню власників.

Порядок використання земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні житлові будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території, визначається співвласниками. Розміри та конфігурація земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні жилі будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території, визначаються на підставі проектів розподілу території кварталу, мікрорайону та відповідної землевпорядної документації. У земельному законодавстві України не міститься ніших спеціальних положень, які стосуються земельних прав кооперативів співвласників. Порядок придбання земельних прав кооперативів співвласників регулюється загальними положеннями Земельного кодексу 2001 р. щодо придбання земельних прав юридичними особами.

Слід враховувати, що на практиці не усі ОСББ мають належним чином оформлені права на земельні ділянки. Складності з їх оформленням пов'язані з численними адміністративними процедурами, а також з неурегульованостями та відсутністю програми держави щодо створення та реєстрації ОСББ.

Також проблемою є те, що в багатох випадках новобудови будуються на землях, що не належать забудовнику на првах власності, що створює проблеми на перспективу.

2. Data source:

- Конституція України від 28 червня 1996 р.;
- Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р.;
- Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р.;
- Закон України "Про асоціацію квартирних будівель власників" (кооперативи співвласників) від 29 листопада 2001 р.

Data reliability:	
Офіційний сайт Верховної Ради (Парламенту) України (http://portal.rada.gov.ua).	
Оцінка:	
Рекомендації	

LGI-2, Dimension vi	Assessment
Надається компенсація за втрату прав у зв'язку зі змінами у користуванні землі.	A – Якщо люди втрачають права внаслідок змін у користуванні землею за рамками процесу експропріації, то виплачується справедлива компенсація, натурою чи готівкою, для того, аби виселені домогосподарства мали достатньо активів і могли продовжувати підтримувати свій попередній соціально-економічний статус. B – Якщо люди втрачають права внаслідок змін у користуванні землею за рамками процесу експропріації, то виплачується справедлива компенсація, натурою чи готівкою, для того, аби виселені домогосподарства мали достатньо активів, але вони не можуть продовжувати підтримувати свій попередній соціально-економічний статус. C – Якщо люди втрачають права внаслідок змін у користуванні землею за рамками процесу експропріації, то виплачується компенсація, натурою чи готівкою, але це така компенсація, що люди не мають достатньо активів і не можуть продовжувати підтримувати свій попередній соціально-економічний статус. D – Якщо люди втрачають права внаслідок змін у користуванні землею за рамками процесу експропріації, компенсація не виплачується.
Ranking:	

Comments for LGI-2 (vi)

Analysis

У відповідності до п.3 ст. 207 Земельного кодексу України відшкодуванню підлягають втрати, завдані обмеженням прав власників землі і землекористувачів, у тому числі орендарів, або погіршенням якості угідь внаслідок негативного впливу, спричиненого діяльністю громадян, юридичних осіб, органів місцевого самоврядування або держави, а також у зв'язку з виключенням сільськогосподарських угідь, лісових земель і чагарників із господарського обігу внаслідок встановлення охоронних, санітарних та інших захисних зон.

Законодавством встановлено порядок визначення таких втрат, зокрема постановою Кабінету Міністрів України від 17 листопада 1997 р. N 1279 затверджений Порядок визначення втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, які підлягають відшкодуванню.

Крім названого, у відповідності до п.4 ст. 207 Земельного кодексу України втрати сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва компенсуються незалежно від відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам.

Порядок визначення та відшкодування збитків також встановлюється чинним законодавством, зокрема, постановою Кабінету Міністрів України від 19 квітня 1993 р. N 284 затверджено Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам.

Цим порядком встановлено, що власникам землі та землекористувачам відшкодовуються збитки, заподіяні, зокрема, встановленням обмежень щодо використання земельних ділянок, погіршенням якості ґрунтового покриву та інших корисних властивостей земельних ділянок або приведенням їх у непридатний для використання стан та неодержанням доходів у зв'язку з тимчасовим невикористанням земельних ділянок.

Розміри збитків визначаються комісіями, створеними Київською та Севастопольською міськими, районними державними адміністраціями, виконавчими комітетами міських (міст обласного значення) рад.

До складу комісій включаються представники Київської, Севастопольської міських, районних державних адміністрацій, виконавчих комітетів міських (міст обласного значення) рад (голови комісій), власники землі або землекористувачі (орендарі), яким заподіяні збитки, представники

підприємств, установ, організацій та громадяни, які будуть їх відшкодовувати, представники державних органів земельних ресурсів і фінансових органів, органів у справах містобудування і архітектури та виконавчих комітетів сільських, селищних, міських (міст районного значення) рад, на території яких знаходяться земельні ділянки.

У разі, коли збитки заподіяні погіршенням якості земель або приведенням їх у непридатність для використання за цільовим призначенням, до складу комісій включаються також представники територіальних органів Держсільгоспінспекції, санітарно-епідеміологічних і природоохоронних органів.

Відшкодуванню підлягають:

вартість житлових будинків, виробничих та інших будівель і споруд, включаючи незавершене будівництво;

вартість плодоягідних та інших багаторічних насаджень;

вартість лісових і дерево-чагарникових насаджень;

вартість водних джерел (колодязів, ставків, водоймищ, свердловин тощо), зрошувальних і осушувальних систем, протиерозійних і протиселевих споруд;

понесені витрати на поліпшення якості земель за період використання земельних ділянок з урахуванням економічних показників, на незавершене сільськогосподарське виробництво (оранка, внесення добрив, посів, інші види робіт), на розвідувальні та проектні роботи;

інші збитки власників землі і землекористувачів, у тому числі орендарів, включаючи і неодержані доходи, якщо вони обгрунтовані. При цьому неодержаним доходом вважається доход, який міг би одержати власник землі, землекористувач, у тому числі орендар, із земельної ділянки і який він не одержав внаслідок її вилучення (викупу) або тимчасового зайняття, обмеження прав, погіршення якості землі або приведення її у непридатність для використання за цільовим призначенням у результаті негативного впливу, спричиненого діяльністю підприємств, установ, організацій та громадян.

Розміри збитків визначаються в повному обсязі відповідно до реальної вартості майна на момент заподіяння збитків, проведених витрат на поліпшення якості земель (з урахуванням ринкової або відновної вартості).

Збитки відшкодовуються власникам землі і землекористувачам, у тому числі орендарям, підприємствами, установами, організаціями та громадянами, що їх заподіяли, за рахунок власних коштів не пізніше одного місяця після затвердження актів комісій.

При вилученні (викупі) земельних ділянок до земель запасу збитки відшкодовують власникам землі і землекористувачам, у тому числі орендарям, ради, які прийняли рішення про вилучення (викуп) земель.

При тимчасовому зайнятті земельних ділянок для розвідувальних робіт, а також для обов'язкових планових робіт з будівництва, технічного обслуговування і ремонту лінійної частини магістральних трубопроводів, що проходять в одному технічному коридорі, збитки визначаються за угодою між власниками землі або землекористувачами та підприємствами, установами й організаціями - замовниками таких робіт з обумовленням розмірів збитків і порядку їх відшкодування в договорі. При недосягненні згоди розміри збитків визначаються комісіями, створюваними Київською та Севастопольською міськими, районними державними адміністраціями, виконавчими комітетами міських (міст обласного значення) рад.

Не підлягають згідно із Законом України "Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів" відшкодуванню збитки, завдані власникам та користувачам земельних ділянок, розташованих у межах спеціальних зон об'єктів енергетики внаслідок недотримання ними обмежень щодо використання таких земельних ділянок, встановлених зазначеним Законом.

Слід зазначити, що постанова Кабінету Міністрів України від 19 квітня 1993 р. N 284 передбачає серед іншого відшкодування збитків, заподіяних встановленням обмежень щодо використання земельних ділянок, а одним із видів збитків визначається "інші збитки власників землі і землекористувачів, у тому числі орендарів, включаючи і неодержані доходи, якщо вони обґрунтовані". При цьому неодержаний доход визначається як доход, який міг би одержати власник землі, землекористувач, у тому числі орендар, із земельної ділянки і який він не одержав внаслідок її вилучення (викупу)

або тимчасового зайняття, обмеження прав, погіршення якості землі або приведення її у непридатність для використання за цільовим призначенням у результаті негативного впливу, спричиненого діяльністю підприємств, установ, організацій та громадян.

В то й же час, нам невідомо про поширену практику застосування даної норми.

Процес	Рівень компенсації	Права, за які надається компенсація	Реалізація	**Коментарі**
Перехід від сільського до міського використання	Втрати сільськогосподарського виробництва (1)	Компенсація виплачується ініціатором (власником) державі (3)	Вартість виплат є порівняно висковою. В деяких випадках використовуються квавзі-легальні інструменти (судова система) (2)	**Часто складність в зміні цільового призначення земель є обмежуючою пр. будівництву, наприклад, тваринницьких комплексів.**
Створення земель державних запасів	Реалізується за рахунок вилучення (експропріації) (1)	Право власності (3)	Практика незначна (2)	**Через брак бюджетних коштів державні запаси не створюються на базі малопродуктивних і деградованих земель**
Інше (будь ласка, зазначте:-----)				
Коди:	**1 = Компенсація виплачується готівкою чи натурою на однаковій чи аналогічній основі, як примусове придбання;** **2 = компенсація виплачується готівкою чи натурою, але на значно нижчому рівні, ніж примусове придбання;** **3 = виплачується невелика компенсація або компенсація не виплачується.**	**1 = Усі другорядні права визнаються;** **2 = Деякі другорядні права визнаються;** **3 = Жодні другорядні права визнаються.**	**1 = Реалізовуються послідовно;** **2 = Реалізовуються з деякими застереженнями;** **3 = Реалізовуються зі значними застереженнями.**	

Динаміка змін у користуванні землі наведена в табл. 1.4.

Таюлиця 1.4. Аналіз зміни площ сільськогосподарських угідь у тому числі ріллі у всіх власників землі та землекористувачів за 2006-2009 роки

№ п/п		Зміни за період з 01.01.2006 р. по 01.01.2010 р.					
		за весь період		у тому числі			
		с/г угіддя	у т.ч. рілля	за 2006-2008 рр.		за 2009р.	
				с/г угіддя	у т.ч. рілля	с/г угіддя	у т.ч. рілля

	Збільшення - в с ь о г о	**26,6**	**194,4**	**20,6**	**164,8**	**6,0**	**29,6**
1.	*у тому числі за рахунок:* Повернення від промислових та інших несільсько-господарських підприємств, повернення тимчасово вилучених та рекультивованих площ	4,5	2,0	3,4	1,7	1,1	0,3
2.	Переводу з інших видів сільськогосподарських угідь		184,4		156,3		28,1
3.	Переводу з несільсько-господарських угідь	22,1	8,0	17,2	6,8	4,9	1,2
	Зменшення - в с ь о г о	**152,4**	**167,9**	**117,0**	**143,3**	**35,4**	**24,6**
1.	*у тому числі за рахунок:* Переводу в інші види сільськогосподарських угідь		114,7		103,0		11,7
2.	Посадки полезахисних лісосмуг та інших захисних насаджень	6,7	2,8	5,5	2,4	1,2	0,4
3.	Внутрігосподарського будівництва	0,7	0,2	0,7	0,2		
4.	Переведення до земель, що знаходяться у стані меліоративного будівництва	4,5	0,7	3,3	0,2	1,2	0,5
5.	Відведення підприємствам, організаціям та установам - всього	27,0	12,6	21,9	10,5	5,1	2,1
6.	Переведення в несільськогосподарські угіддя	113,5	36,9	85,6	27,0	27,9	9,9
	***Абсолютне* збільшення (+)**		**26,5**		**21,5**		**5,0**
	зменшення (-)	**-125,8**		**-96,4**		**-29,4**	

2. *Data source:*

- Конституція України від 28 червня 1996 р.;
- Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р.;

• Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р.; • Адміністративний процесуальний кодекс України, від 6 липня 2005 р.; • Закон України "Про відчуження земельних ділянок, які перебувають у приватній власності, та іншого нерухомого майна, яке розміщено на них, для громадського використання чи з причин громадської необхідності" від 17 листопада 2009 р.	
Data reliability: Офіційний сайт Верховної Ради (Парламенту) України (http://portal.rada.gov.ua).	
Оцінка:	С – Якщо люди втрачають права внаслідок змін у користуванні землею за рамками процесу експропріації, то виплачується компенсація, натурою чи готівкою, але це така компенсація, що люди не мають достатньо активів і не можуть продовжувати підтримувати свій попередній соціально-економічний статус.
Рекомендації	

LGI-3: Механізми визнання прав

LGI-3, Dimension i	Assessment
Для визнання претензій стосовно власності приймаються недокументарні форми доказів.	A – Недокументарні форми доказів використовуються лише для отримання повного визнання претензій стосовно власності, коли немає інших форм доказів. B – Недокументарні форми доказів використовуються для отримання визнання претензій стосовно власності поряд з іншими документами (наприклад, довідками про сплату податків чи довідками про неофіційну купівлю), коли немає інших форм доказів. Вони мають майже таку ж силу, що й надані документи. C – Недокументарні форми доказів використовуються для отримання визнання претензій стосовно власності поряд з іншими документами (наприклад, довідками про сплату податків чи довідками про неофіційну купівлю), коли немає інших форм доказів. Вони мають меншу силу, ніж надані документи. D – Недокументарні форми доказів майже ніколи не використовуються для отримання визнання претензій стосовно власності.

Comments for LGI-3 (i)

Analysis

У відповідності до ст. 119 Земельного кодексу, громадяни, які добросовісно, відкрито і безперервно користуються земельною ділянкою протягом 15 років, але не мають документів, які б свідчили про наявність у них прав на цю земельну ділянку, можуть звернутися до органу державної влади, Ради міністрів Автономної Республіки Крим або органу місцевого самоврядування з клопотанням про передачу її у власність або надання у користування. У випадку відмови місцевих органів – особа може звернутися до суду за захистом своїх прав. Саме у цьому випадку мають значення докази.

Теоретично, закондавство допускає використання бездокупентарних форм підтвердження права власності (Земельний кодекс, від 25 жовтня 2001 р., Стаття 160. Права і обов'язки сторін при розгляді земельних спорів « Сторони, які беруть участь у земельному спорі, мають право знайомитися з матеріалами щодо цього спору, робити з них виписки, брати участь у розгляді земельного спору, подавати документи та інші докази, порушувати клопотання, давати усні і письмові пояснення, заперечувати проти клопотань та доказів іншої сторони, одержувати копію рішення щодо земельного спору, і, у разі незгоди з цим рішенням, оскаржувати його»

Детальна процедура захисту земельних прав і вирішення земельних спорів регулюється трьома кодексами України: Цивільним процесульаним кодексом України, від 18 березня 2004 р., Господарським процесульаним кодексом України від 6 листопада 1991 р. і Кодексом адміністративного судочинства України від 6 липня 2005 р. Усі вони містять спеціальні положення, які дозволяють приймати не документарні форми доказів окремо для отримання повного визнання претензій на майно, коли іншихі форм доказів немає.

Разом з тим, практика свідчить, що суди недостатньо активно розглядають та приймають до уваги не документальні докази щодо встановлення права власності на земельну ділянку. Так, у справі за позовом про захист таких прав колегія суддів Судової палати у цивільних справах Верховного Суду ухвалою від 21.11.2007 р., постановила відмовити у задоволенні позову про встановлення права власності за набувальною давністю, посилаючись на відсутність доказів володіння ділянкою на протязі такого часу, при чому рекомендацій або пояснень щодо форми таких доказів суд не надав.

Таким чином, інститут доказів права власності за давністю володіння нерозвинутий, неоднозначно застосовується судами і, відповідно не є прозорим.

2. *Data source:*

- Конституція України від 28 червня 1996 р.;

• Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р.; • Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р.; • Цивільний процесуальний кодекс України, від 18 березня 2004 р.; • Господарський процесуальний кодекс України від 6 листопада 1991 р.; • Кодекс адміністративного судочинства України, від 6 липня 2005 р.	
Data reliability: Офіційний сайт Верховної Ради (Парламенту) України (http://portal.rada.gov.ua).	
Оцінка:	D – Недокументарні форми доказів майже ніколи не використовуються для отримання визнання претензій стосовно власності.
Рекомендації	

LGI-3, Dimension ii	Assessment
Існує офіційне визнання довгострокового, неоскаржуваного володіння.	A –Існує законодавство, яке формально визнає довгострокове, неоскаржуване володіння, і воно застосовується і до громадських, і до приватних земель, хоча можуть застосовуватися різні права. B – Існує законодавство, яке формально визнає довгострокове, неоскаржуване володіння, без жодних проблем, але воно застосовується лише до якогось конкретного типу землі (наприклад, або до громадських, або до приватних земель). C – Існує законодавство, яке формально визнає довгострокове, неоскаржуване володіння, без жодних проблем, але у зв'язку зі способом реалізації цього законодавства, офіційне визнання надається лише дуже небагатьом або не надається жодним заявникам чи то на громадські, чи то на приватні землі. D – Законодавства, яке формально визнає довгострокове, неоскаржуване володіння, без жодних проблем, не існує.
Ranking:	C — Опис виміру, загалом, мало чим спрямований на те, аби задовольнити критерії належного управління земельними ресурсами, однак робляться деякі спроби.

Comments for LGI-3 (ii)

Analysis

Законодаство в цілому регулює питання довгострокового не оскаржуваного володіння. Зокрема:

у Цивільному кодексі України, від 16 січня 2003 р. зазначено:

Стаття 344. Набувальна давність

1. Особа, яка добросовісно заволоділа чужим майном і продовжує відкрито, безперервно володіти нерухомим майном протягом десяти років або рухомим майном - протягом п'яти років, набуває право власності на це майно (набувальна давність), якщо інше не встановлено цим Кодексом.

Набуття права власності на земельну ділянку за набувальною давністю регулюється законом.

Право власності на нерухоме майно, що підлягає державній реєстрації, виникає за набувальною давністю з моменту державної реєстрації.

2. Особа, яка заявляє про давність володіння, може приєднати до часу свого володіння увесь час, протягом якого цим майном володіла особа, чиїм спадкоємцем (правонаступником) вона є.

3. Якщо особа заволоділа майном на підставі договору з його власником, який після закінчення строку договору не пред'явив вимоги про його повернення, вона набуває право власності за набувальною давністю на нерухоме майно через п'ятнадцять, а на рухоме майно - через п'ять років з часу спливу позовної давності.

Втрата не з своєї волі майна його володільцем не перериває набувальної давності у разі повернення майна протягом одного року або пред'явлення протягом цього строку позову про його витребування.

4. Право власності за набувальною давністю на нерухоме майно, транспортні засоби, цінні папери набувається за рішенням суду.

у Земельному кодексі від 25 жовтня 2001 р. зазначено:

Стаття 119. Набуття права на земельну ділянку за давністю користування (набувальна давність)

1. Громадяни, які добросовісно, відкрито і безперервно користуються земельною ділянкою протягом 15 років, але не мають документів, які б свідчили про наявність у них прав на цю земельну ділянку, можуть звернутися до органу державної влади, Ради міністрів Автономної Республіки Крим або органу місцевого самоврядування з клопотанням про передачу її у власність або надання у користування. Розмір цієї земельної ділянки встановлюється у межах норм, визначених цим Кодексом.

2. Передача земельної ділянки у власність або у користування громадян на підставі набувальної давності здійснюється в порядку, встановленому цим Кодексом.

Але реальне застосування вказаних норм не знайшло свого місця у правозастосувальній практиці. Однозначна типова практика вирішення зазначеного питання на користь володільця земля відсутня.

Так, у відповідності до ухвали Судової палати у цивільних справах Верховного Суду від 30.05.2007, суд притримується думки, що зі змісту статті 119 Земельного кодексу України вбачається, що сама по собі наявність строку набувальної давності не є єдиною та безпосередньою підставою для виникнення в особи права власності або права користування земельною ділянкою. Вона є лише умовою для застосування інших способів встановлення цих прав. Набувальна давність користування земельною ділянкою згідно з указаною статтею є лише підставою для звернення до органу державної влади, або органу місцевого самоврядування з відповідним клопотанням щодо оформлення правовстановчих документів на земельну ділянку. При цьому, земельна ділянка, яка вже була передана у власність одній особі на підставі рішення відповідного органу, не може бути передана у власність іншій особі лише в силу права, яке виникло у неї у зв'язку з набувальною давністю.

У іншій справі від 23.03.2011 р. Верховний суд України у справі суд визнав, що право власності у особи може виникнути на підставі набувальної давності але «за змістом п. 8 Прикінцевих та перехідних положень ЦК України таке право в особи може виникнути не раніше 1 січня 2017 року.»

Таким чином, можна зробити висновок, законодавство недостатньо визнає право власності особи на земельну ділянку за давністю володіння, судова практика в цій області підтверджує неефективність та неоднозначність такого законодавства.

2. *Data source:*

- Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р.;
- Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р.;

Data reliability:

Офіційний сайт Верховної Ради (Парламенту) України (http://portal.rada.gov.ua).

Оцінка:	
Рекомендації	

LGI-3, Dimension iii	Assessment
Вимога першої реєстрації не обмежується вимогою сплачувати офіційні виплати.	A – Витрати на першу спорадичну реєстрацію традиційної міської власності не перевищують 0,5% вартості майна. B – Витрати на першу спорадичну реєстрацію традиційної міської власності не перевищують 2% вартості майна. C – Витрати на першу спорадичну реєстрацію традиційної міської власності не перевищують 5% вартості майна. D – Витрати на першу спорадичну реєстрацію традиційної міської власності перевищують 0,5% вартості майна.
Ranking:	A — Опис виміру – це найкращий варіант формування сценарію належного управління земельними ресурсами.

Comments for LGI-3 (iii)

Analysis

Витрати на реєстрацію права на землю визначені у Порядку справляння плати за надання Державним агентством земельних ресурсів та його територіальними органами платних адміністративних послуг, затверджений Постановою Кабінету міністрів України від 1 серпня 2011 р. № 835.

Сума виплат за надання Державним агентством земельних ресурсів та його територіальними органами платних адміністративних послуг:

Назва послуги	Сума виплат за надання послуг, грн.
(#5) державної реєстрації земельної ділянки;	93 ($ 11,62)
(#6) державної реєстрації державного акта на право власності на земельну ділянку, державного акта на право постійного користування земельною ділянкою	102 ($12,75)
(#7) державної реєстрації права власності на земельну ділянку в разі набуття її на підставі цивільно-правового договору щодо відчуження земельної ділянки або свідоцтва про право на спадщину	97 ($12,12)
(#8) державної реєстрації договору оренди (суборенди) земельної ділянки (її частини) та відповідних змін до нього, договору про розірвання договору оренди (суборенди) земельної ділянки	129 ($ 16,12)
(#9) державної реєстрації договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення та відповідних змін до нього, договору про розірвання договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення	51 ($ 6,37)
(#10) державної реєстрації обмежень у використанні земельної ділянки, земельного сервітуту, емфітевзису і суперфіцію, їх зміни (припинення)	97 ($ 12,12)

09.08.2011 офіційний курс Національного банку України складав 1 USD 7,97 UAH[17]

Ціноутворюючими факторами при реалізації права на землю (права власність і права

[17] http://www.bank.gov.ua/kurs/last_kurs1.htm

користування) є, крім платежів за здійснення державними органами реєстраційних дій, платежі за підготовчі дії, які здійснюються приватними землевпорядними компаніями та нотаріусами. Плата за юридичні консультації не є типовою для України, оскільки громадяни рідно звертаються до юридичних радників – такі функції виконують землевпорядні компанії. Частіше за такими послугами звертаються юридичні особи, але вартість таких послуг дуже диференційована.

Вартість виготовлення техдокументації для оформлення акту про право власності на землю	В середньому 1000 грн.
Вартість оформлення свідоцтва про спадщину	34 грн.
За виготовлення техдокументації для укладення договору оренди для ділянок, яким необхідно присвоїти кадастровий номер	В середньому 280 грн., які включають: Виготовлення обмінного файлу – 50,80 грн Виготовлення кадастрового плану – 30 грн Виготовлення технічної документації на присвоєння кадастрового номеру – 200 грн +
За реєстрацію договору оренди для ділянок, яким необхідно присвоїти кадастровий номер	145 грн., які включають: Плату за реєстрацію 51 грн. Плату за внесення до поземельної книги - 94 грн.
За виготовлення техдокументації для укладення договору оренди для ділянок, яким кадастровий номер вже присвоєно	В середньому 80 грн., які включають: Виготовлення обмінного файлу – 50,80 грн Виготовлення кадастрового плану – 30 грн
За реєстрацію договору оренди для ділянок, яким кадастровий номер вже присвоєно	145 грн., які включають: Плату за реєстрацію 51 грн. Плату за внесення до поземельної книги - 94 грн.
Виготовлення технічної документації для договорів оренди господарських дворів	Виготовлення проекту відведення – 500 грн. за 1 га, але не менше 5000 грн. зща проект
За реєстрацію договору оренди господарських дворів	145 грн., які включають: Плату за реєстрацію 51 грн. Плату за внесення до поземельної книги - 94 грн.

Оскільки витрати, пов’язані із реєстрацією, практично не залежать від розміру землеьної ділянки, ранжування таких витрат у відношенні до вартості ділянки, є проблемним.

Data source: • Порядок справляння плати за надання Державним агентством земельних ресурсів та його територіальними органами платних адміністративних послуг, затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 1 серпня 2011 р. № 835.	
Data reliability: Офіційний сайт Верховної Ради (Парламенту) України (http://portal.rada.gov.ua). Офіційний сайт Національного банку України (http://www.bank.gov.ua)	
Оцінка:	А або В
Рекомендації	

LGI-3, Dimension iv	Assessment
Перша реєстрація не веде до значних неофіційних виплат.	A – Не існує жодних неофіційних виплат, які слід здійснити у зв'язку з першою реєстрацією. B – Існують неофіційні виплати, які слід здійснити у зв'язку з першою реєстрацією, однак рівень неофіційних виплат значно нижчий, ніж рівень офіційних виплат. C – Існують неофіційні виплати, які слід здійснити у зв'язку з першою реєстрацією, і рівень неофіційних виплат майже такий самий, як рівень офіційних виплат. D – Існують неофіційні виплати, які слід здійснити у зв'язку з першою реєстрацією, і рівень неофіційних виплат значно вищий, ніж рівень офіційних виплат.

Comments for LGI-3 (iv)

Analysis

У відповідності до законодавства України, існують офіційні виплати, які слід сплатити за першу реєстрацію. Витрати на реєстрацію права на землю визначені у Порядку справляння плати за надання Державним агентством земельних ресурсів та його територіальними органами платних адміністративних послуг, затверджений Постановою Кабінету міністрів України від 1 серпня 2011 р. № 835.

Сума виплат за надання Державним агентством земельних ресурсів та його територіальними органами платних адміністративних послуг:

Назва послуги	Сума виплат за надання послуг, грн.
(#1) Видача витягу з Поземельної книги	71 ($ 8,87)
(#3) Видача відомостей про межі земельної ділянки (виписка даних на межовий знак)	20 ($ 2,50)
(#4) Видача витягу з документації із землеустрою про вартість сільськогосподарських угідь.	288 ($ 36,00)
(#11) Заміна державного акта на право власності на земельну ділянку або державного акта на право постійного користування земельною ділянкою у разі добровільного звернення громадян та юридичних осіб відповідно до пункту 2 постанови Кабінету Міністрів України від 6 травня 2009 р. № 439 (Офіційний вісник України, 2009 р., № 33, ст. 1153) або видача державного акта на право власності на земельну ділянку або державного акта на право постійного користування земельною ділянкою замість втраченого (пошкодженого)	182 ($ 22,75)
(#12) Видача витягу з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки для суб'єктів господарювання для громадян	70 ($ 8,75) 32 ($ 4,00)
(#13) Видача довідки про кількісні характеристики земельної ділянки, розподілення земель між власниками і користувачами (за даними форми 6-зем)	21 ($ 2,62)

(#14) Видача довідки про 1 кв. метр земельної ділянки та 1 гектар сільськогосподарських угідь, на які не оформлене право власності або користування	30 ($ 3,75)
(#15) Перевірка файла обміну даними про результати робіт із землеустрою в електронному вигляді (обмінного файла)	60 ($ 7,50)

09.08.2011 офіційний курс Національного банку України складав 1 USD 7,97 UAH[18]

Слід зазначити, що в практиці непоодинокі випадки неофіційних виплат за реєстрацію прав на землю.

Наприклад, неофіційні витарти за реєстрацію права власності можуть становити від 200 грн за акт у віддалених від міст та інфраструктурних об'єктів регіонах до 4000-8000 тис грн. за акт у столиці та обласних центрах. Як правило, необхідність таких виплат зумовлюється тривалою процедурою оформлення або наданнях певних послуг, які не заборонені, але не є критично необхідними і варість яких завищена. Наприклад, варість ксерокопії одного аркуша А3 може становити 50 грн.

Очевидно, вартсіть неофіційних послуг є функцією ринкової вартості земель, а також ефективності системи реєстрації. Зважаючи на зниження ринкової вартсоіт земель (щонайменше, несільськогосподарських, де є ринок), а також на певні зусилля, спрямовані на впорядкування видачі актів, неофіційні виплати дещо зменшились протягом останнього року.

Натомість, існують неофіційні виплати за реєстрацію угод оренди, які можуть становити до 150-200 грн за угоду. Природа таких виплат аналогічна попередньому випадку. Наприклад, якщо формально реєстрація угод оренди в поземельній книзі здійснюється із швидкістю 5-10 договорів в день, реально їх може бути зареєстровано до 50 угод в день. Неофіційні виплати сприяють прискоренню процесу.

Із зрозумілих мотивів ми не зазначаємо джерело цієї інформації.

Слід зазначити, що ранжування цього виміру значною мірою залежить від специфічної ситуації. Наприклад, у разі необхідності термінового виготовлення правовстановлюючих документів рівень неофіційних виплат може перевищувати офіційні виплати. У разі відсутності такої необхідності, неофіційних виплат може не бути взагалі.

Data source:

- Вартість реєстрації права на землю визначена у Порядку справляння плати за надання Державним агентством земельних ресурсів та його територіальними органами платних адміністративних послуг, затвердженому Постановою Кабінету міністрів України від 1 серпня 2011 р. № 835.

Data reliability:

Офіційний сайт Верховної Ради (Парламенту) України (http://portal.rada.gov.ua).

Офіційний сайт Національного банку України (http://www.bank.gov.ua).

[18] http://www.bank.gov.ua/kurs/last_kurs1.htm

Оцінка:	B – Існують неофіційні виплати, які слід здійснити у зв'язку з першою реєстрацією, однак рівень неофіційних виплат значно нижчий, ніж рівень офіційних виплат.
Рекомендації	

LGI-3, Dimension v	Assessment
Формалізація міських житлових помешкань є обґрунтованою і доступною.	A – Вимоги щодо формалізації житла у міських місцевостях є чіткими, прямими, доступними і реалізовуються послідовно та прозоро. B – Вимоги щодо формалізації житла у міських місцевостях є чіткими, прямими, доступними, але вони не реалізовуються послідовно та прозоро. C – Вимоги щодо формалізації житла у міських місцевостях не є чіткими, прямими чи доступними, однак багатьом заявникам із неофіційних територій вдається задовольняти ці вимоги. D – Вимоги щодо формалізації житла у міських місцевостях є такими, що формалізація видається складним питанням.
Ranking:	B — Опис виміру – це, загалом, другий найкращий комплекс варіантів досягнення успіхів в належному управлінні земельними ресурсами.

Comments for LGI-3 (v)

Analysis

Вимоги до формалізації житла на міських територіях визначені у Законі України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" від 1 липня 2004 р. (у новій редакції від 11 лютого 2010 р.). Верховна Рада України 11 лютого 2010 р. прийняла Закон України "Про внесення змін до закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" та інших законодавчих актів України", який вступає у силу з 01 січня 2013 року. Цей Закон визначає правові, економічні, організаційні засади проведення державної реєстрації речових та інших прав, які підлягають реєстрації за цим Законом, та їх обтяжень і спрямований на забезпечення визнання та захисту державою цих прав, створення умов для функціонування ринку нерухомого майна.

Основні зміни, які було внесено до цього Закону, такі: 1) права на земельні ділянки та нерухомість реєструються у єдиному реєстрі, який веде підрозділ Міністерства юстиції України, а саме: Державна реєстраційна служба; 2) визначено перелік нерухомості, права на яку підлягають державній реєстрації; 3) перелік прав, які підлягають обов'язковій державній реєстрації, розширено. Державна реєстрація прав у відповідності до порядку, визначеного Законом 2010 р., набуває чинності 1 січня 2013 р.

Закон України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" від 1 липня 2004 р. (у новій версії від 11 лютого 2010 р.).

Стаття 5. Об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельній ділянці, права стосовно яких підлягають державній реєстрації

У Державному реєстрі прав реєструються права на такі об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни призначення:

1) житлові будинки;

2) квартири;

3) будівлі, в яких розташовані приміщення, призначені для перебування людини, розміщення рухомого майна, збереження матеріальних цінностей, здійснення виробництва тощо;

4) споруди (інженерні, гідротехнічні тощо) - земельні поліпшення, що не належать до будівель та приміщень, призначені для виконання спеціальних технічних функцій;

5) приміщення - частини внутрішнього об'єму житлових будинків, будівель, квартир, обмежені будівельними елементами.

Стаття 6. Система органів державної реєстрації прав

1. Систему органів державної реєстрації прав становить спеціально уповноважений центральний орган виконавчої влади з питань державної реєстрації прав - Міністерство юстиції України, що забезпечує реалізацію державної політики у сфері державної реєстрації прав, та його територіальні органи, які є органами державної реєстрації прав.

2. Держателем Державного реєстру прав є спеціально уповноважений центральний орган виконавчої влади з питань державної реєстрації прав - Міністерство юстиції України.

3. Адміністратором Державного реєстру прав є державне підприємство, що належить до сфери управління Міністерства юстиції України, здійснює заходи із створення та супроводження програмного забезпечення Державного реєстру прав та відповідає за технічне і технологічне забезпечення, збереження та захист даних, що містяться у Державному реєстрі прав.

До 1 січня 2012 р. слід провести реєстрацію у відповідності до поточної процедури реєстрації, тобто державну реєстрацію прав на нерухомість (за винятком всього іншого, окрім земельних ділянок) проводить місцеве бюро технічної інвентаризації; державну реєстрацію прав на земельні ділянки –територіальні органи земельних ресурсів, а державну реєстрацію угод про заставу і заборони на відчуження нерухомості – нотаріуси та відповідні органи Міністерства юстиції України.

Процедури реєстрації детально викладені у Тимчасовому положенні про порядок державної реєстрації власності та інших прав на нерухоме майно, затвердженому Міністерством юстиції України 7 лютого 2002 р. № 7/ 5 (у переглянутій версії від 28 лютого 2010 р. № 1692/5).

На сьогодні система реєстрації прав перебуває у стані перехідного періоду. Разом з тим, вже на сьогодні існують деякі проблеми, зокрема відсутня чітка система визначення платежів за здійснення функцій державних органів: при реєстрації прав слід кілька різів здійснювати платежі причому сплати слід здійснюватине одноразово, а у кілька етапів, що ускладнює процедуру оформлення та реєстрації прав. Крім цього, в окремих випадках процедури реєстрації є тривалими.

2. Data source:

- Конституція України від 28 червня 1996 р.;
- Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р.;
- Закон України "Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обмежень" від 1 липня 2004 р;
- Закон України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" від 11 лютого 2010 р.;
- Тимчасове положення про порядок державної реєстрації власності та інших прав на нерухоме майно, затверджене Міністерством юстиції України 7 лютого 2002 р. № 7/ 5 (у переглянутій версії від 28 лютого 2010 р. № 1692/5).

Data reliability:

Офіційний сайт Верховної Ради (Парламенту) України (http://portal.rada.gov.ua).

Оцінка:	
Рекомендації	Слід систематизувати платежі за дії які пов'язані з рестрацією прав.

LGI-3, Dimension vi	Assessment
Існує ефективний та прозорий процес формалізації володіння.	*Просимо заповнити наступну матрицю базовою інформацією і використати її для визначення рейтингу нижче:* A – Існує чіткий, практичний процес офіційного визнання володіння, і цей процес реалізовується ефективно, послідовно і прозоро. B – Існує чіткий, практичний процес офіційного визнання володіння, і цей процес не реалізовується ефективно, послідовно і прозоро. C – Процес офіційного визнання володіння є не чітким і реалізовується ефективно, послідовно і прозоро. D – Не існує процесу офіційного визнання володіння.
Ranking:	C — Опис виміру, загалом, мало чим спрямований на те, аби задовольнити критерії належного управління земельними ресурсами, однак робляться деякі спроби.

Comments for LGI-3 (vi)

Analysis

У земельному законодавстві України немає такого терміну, як "володіння", але є право користування.

Так, ЗК України містить Главу 15. «Право користування землею». Право користування виникає на підставі кількох правомочностей: право постійного користування, право оренди, право власності сервітут емфітевзис, суперфіцій, концесія.

Крім того, зазначається, що особи, які не мають документи на землю не можуть її займати, акі діє є самовільним захопленням земельної ділянки.

Загалом, Земельний кодекс 2001 визначає декілька видів (категорій) земельного права, зокрема:

- Право власності на землю (приватну, комунальну та державну);
- Право користування землею (оренда землі та постійне користування);
- Права на земельні ділянки, які належать "іншим особам" (земельні обтяження і обмеження) – емфітевзиси, суперфіції та сервітути.
- Усі згадані земельні права слід реєструвати. З-поміж усього іншого, земельні оренди можна встановлювати не більше, ніж на 50 років, емфітевзиси, суперфіції та сервітути можуть бути на визначений період часу чи на постійно. Право на володіння є компонентом права на землю чи прав користування землею.
- Земельний кодекс від 25 жовтня 2001 р.

Стаття 78. Зміст права власності на землю

1. Право власності на землю - це право володіти, користуватися і розпоряджатися земельними ділянками.

2. Право власності на землю набувається та реалізується на підставі Конституції України (254к/96-ВР), цього Кодексу, а також інших законів, що видаються відповідно до них.

3. Земля в Україні може перебувати у приватній, комунальній та державній власності.

Стаття 92. Право постійного користування земельною ділянкою

1. Право постійного користування земельною ділянкою - це право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, без встановлення строку.

2. Права постійного користування земельною ділянкою із земель державної та комунальної власності набувають:

а) підприємства, установи та організації, що належать до державної та комунальної власності;

б) громадські організації інвалідів України, їх підприємства (об'єднання), установи та організації;

в) релігійні організації України, статути (положення) яких зареєстровано у встановленому законом порядку, виключно для будівництва і обслуговування культових та інших будівель, необхідних для забезпечення їх діяльності.

Цивільний кодекс України визначає право володіння чужим майном.

Стаття 397. Суб'єкти права володіння чужим майном

1. Володільцем чужого майна є особа, яка фактично тримає його у себе.

2. Право володіння чужим майном може належати одночасно двом або більше особам.

3. Фактичне володіння майном вважається правомірним, якщо інше не випливає із закону або не встановлено рішенням суду.

Стаття 398. Виникнення права володіння

1. Право володіння виникає на підставі договору з власником або особою, якій майно було передане власником, а також на інших підставах, встановлених законом.

Стаття 399. Припинення права володіння

1. Право володіння припиняється у разі:

1) відмови володільця від володіння майном;

2) витребування майна від володільця власником майна або іншою особою;

3) знищення майна.

2. Право володіння припиняється також в інших випадках, встановлених законом.

В українському земельному законодавстві не визначено положення, як це визначнео у Цмвільному кодексі. Реальне володіння може перерости у право власності на нерухомість чи права користування землею громадянами з допомогою механізму довготривалого використання/набуття за давністю (набувальна давність).

У відповідності до ст. 119 Земельного кодексу, Громадяни, які добросовісно, відкрито і безперервно користуються земельною ділянкою протягом 15 років, але не мають документів, які б свідчили про наявність у них прав на цю земельну ділянку, можуть звернутися до органу державної влади, Ради Міністрів Автономної Республіки Крим або органу місцевого самоврядування з клопотанням про передачу її у власність або надання у користування. Розмір цієї земельної ділянки встановлюється у межах норм, визначених цим Кодексом”.

Формалізація	Процес формалізації	Реалізація	Ріст неофіційності	Коментарі
1. Неофіційне міське поселення на приватній землі	2	2	2	**Як правило, це легалізація новобудов**
2. Неофіційне міське поселення на громадській землі	3	2	2	**Існують приклади самозахоплення, наприклад в АР Крим**
3. Неофіційне проживання на лісових землях чи землях, що перебувають під захистом (національні парки, заповідники дикої природи тощо)	1	3	2	**Теоретично, закони захищають такі території, але корупція робить такий захист неефективним**
4. Інше (просимо зазначити:--------)				
Коди:	**1 = Чітко визначені правила, які охоплюють більшість випадків;** **2 = Чітко визначені правила, які охоплюють близько половини випадків;** **3 = Правила визначені не чітко, і/чи більшість випадків ними не охоплюється.**	**1 = Ефективно і прозоро;** **2 = Деяка вибірковість у реалізації;** **3 = Значна вибірковість.**	**1 = Дуже обмежена кількість нових неофіційних поселенців за минулий рік;** **2 = Деякі нові неофіційні поселенці у минулому році;** **3 = Чимало нових неофіційних поселенців у минулому році.**	

2. *Data source:*

- Конституція України від 28 червня 1996 р.;
- Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р.;
- Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р.;
- Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р.;

Data reliability:

Офіційний сайт Верховної Ради (Парламенту) України (http://portal.rada.gov.ua).

Оцінка:	
Рекомендації	

LGI-4: Обмеження прав

LGI-4, Dimension i	Assessment
Обмеження стосовно використання міських земель, володіння і передачі обґрунтовані.	A – Існує низка положень, які здебільшого обґрунтовані загальним громадським інтересом і які застосовуються. B – Існує низка положень, які здебільшого обґрунтовані загальним громадським інтересом, але не застосовуються. C – Існує низка положень, які загалом не обґрунтовані загальним громадським інтересом, але не застосовуються. D – Існує низка положень, які загалом не обґрунтовані загальним громадським інтересом і застосовуються.
Ranking:	B — Опис виміру – це, загалом, другий найкращий комплекс варіантів досягнення успіхів в належному управлінні земельними ресурсами.

Comments for LGI-4 (i)

Analysis

У законодавстві України визначено низку положень щодо обмежень прав землекористування і прав власності, які здебільшого обґрунтовані загальними громадськими інтересами і і які застосовуються
Такі обмеження, як умова здійснити будівництво, ремонт або утримання дороги, ділянки дороги, прилеглої до будинку території упродовж визначеного періоду часу, можна ввстановлювати лише для міських земель. Натомість вимога надавати право полювання, вилову риби, збирання дикорослих рослин на своїй земельній ділянці в установлений час і в установленому порядку визначається виключно для сільських земель.

До Земельного кодексу України 2001 р. включено такі обмеження:

а) "загальні" обмеження (ст. 111);

б) спеціальні зони (ст. 112-115).

До "загальних" обмежень належать: заборона продажу чи іншого відчуження певним особам чи на визначений період часу; заборона оренди (суборенди); визначення умови розпочати чи завершити будівництво на земельній ділянці чи розпочати вирощування на земельній ділянці упродовж визначеного періоду часу; заборона ведення деяких видів діяльності; заборона змінювати мету використання /призначення земельної ділянки, місцевості та зовнішнього вигляду нерухомості; визначення умови здійснити будівництво,ремонт або утримання дороги,ділянки дороги; визначення умови дотримання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт; умови надавати право полювання, вилову риби, збирання дикорослих рослин на своїй земельній ділянці в установлений час і в установленому порядку. Починаючи з 2011 р., перелік обмежень став "закритим" – заборонено вводити інші обмеження, окрім тих, які визначено у Земельному кодексі.

Стаття 110Земельного кодексу встановлює поняття обмеження у використанні земельних ділянок, обтяження прав на земельну ділянку. Отже, на використання власником земельної ділянки або її частини може бути встановлено обмеження. Право власності на земельну ділянку може бути обтяжено правами інших осіб.
Перехід права власності на земельну ділянку не припиняє встановлених обмежень, обтяжень.
Поділ чи об'єднання земельних ділянок не припиняє дії обмежень, обтяжень, встановлених на земельні ділянки, крім випадків, коли обмеження (обтяження) поширювалося лише на частину земельної ділянки, яка в результаті поділу земельної ділянки не увійшла до сформованої нової земельної ділянки.

У ст. 111 Земельного кодексу визначеновиди обмежень, обтяжень на права на земельну ділянку. Обтяження прав на земельну ділянку визначені законом або актом уповноваженого на це органу державноївлади,посадової особи,або договором шляхом встановлення заборони на користування та/або розпорядження, у тому числі шляхом її відчуження. Законом,прийнятими відповідно до нього нормативно-правовими актами, договором, рішенням суду можуть бути встановлені такі обмеження у використанні земель:
а) умова розпочати і завершити забудову або освоєння земельної ділянки протягом встановлених строків;
б) заборона на провадження окремих видів діяльності;
в) заборона на зміну цільового призначення земельної ділянки, ландшафту;
г) умова здійснити будівництво,ремонт або утримання дороги,ділянки дороги;
ґ) умова додержання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт;
д) умови надавати право полювання, вилову риби,збирання дикорослих рослин на своїй земельній ділянці в

установлений час і в установленому порядку.
Обтяження прав на земельну ділянку (за винятком обтяжень, безпосередньо визначені законодавством) підлягають державній реєстрації у Державному реєстрі прав на нерухомість у спосіб, визначений законом. Обмеження у використанні земель (крім обмежень,безпосередньо встановлених законом та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами) підлягають державній реєстрації в Державному земельному кадастрі у порядку, встановленому законом, іє чинними з моменту державної реєстрації. Обмеження у використанні земель,безпосередньо встановлені законами та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами, є чинними з моменту набрання чинності нормативно-правовими актами, якими вони були встановлені.

У відповідності до Земельного кодексу України, охоронні зони створюються:

а) навколо особливо цінних природних об'єктів,об'єктів культурної спадщини,гідрометеорологічних станцій тощо з метою охорони і захисту їх від несприятливих антропогенних впливів;

б) уздовж ліній зв'язку,електропередачі, земель транспорту, навколо промислових об'єктів для забезпечення нормальних умов їх експлуатації, запобігання ушкодження, а також зменшення їх негативного впливу на людей та довкілля, суміжні землі та інші природні об'єкти.

Юридичний статус/режим земель охоронних зон визначається законодавством України. Зони санітарної охорони створюються навколо об'єктів, де є підземні та відкриті джерела водопостачання, водозабірні та водоочисні споруди,водоводи,об'єкти оздоровчого призначення та інші, для їх санітарно-епідеміологічної захищеності. У межах зон санітарної охорони забороняється діяльність,яка може призвести до завдання шкоди підземним та відкритим джерелам водопостачання, водозабірним і водоочисним спорудам, водоводам,об'єктам оздоровчого призначення, навколо яких вони створені. Правовий режим земель зон санітарної охорони визначається законодавством України.
Санітарно-захисні зони створюються навколо об'єктів, які є джерелами виділення шкідливих речовин,запахів, підвищених рівнів шуму, вібрації, ультразвукових і електромагнітних хвиль, електронних полів, іонізуючих випромінювань тощо, з метою відокремлення таких об'єктів від територій житлової забудови.
У межах санітарно-захисних зонзабороняєтьсябудівництвожитловихоб'єктів,об'єктівсоціальноїінфраструктури та інших об'єктів, пов'язаних з постійним перебуванням людей. Правовий режим земель санітарно-захисних зон визначається законодавством України.
Зони особливого режиму використання земель створюються навколо військових об'єктів Збройних Сил України та інших військових формувань, утворених відповідно до законодавства України,для забезпечення функціонування цих об'єктів, збереження озброєння, військової техніки та іншого військового майна, охорони державного кордону України, а також захисту населення, господарських об'єктів і довкілля від впливу аварійних ситуацій, стихійних лих і пожеж, що можуть виникнути на цих об'єктах. Уздовж державного кордону України встановлюється прикордонна смуга,у межах якої діє особливий режим використання земель. Розмір та правовий режим прикордонної смуги встановлюються відповідно до закону.

У земельному законодавстві України не зазначено такого видку обмеження, як громадський сервітут. У відповідності до ст. 100 Земельного кодексу сервітут може належати власнику (володільцеві) сусідньої земельної ділянки та іншій конкретно визначеній особі (особистий сервітут).

Земельний кодекс України у ст. 100 визначає порядок встановлення земельних сервітутів. Земельний сервітут може бути встановлений договором між особою. Сервітут може належати власникові (володільцеві) сусідньої земельної ділянки, а також іншій конкретно визначеній особі (особистий сервітут. Договір про встановлення земельного сервітуту можуть встановлювати особа, яка вимагає його встановлення, та власником (володільцем) земельної ділянки.

Договір про встановлення земельного сервітуту підлягає державній реєстрації в порядку, встановленому для державної реєстрації прав на нерухоме майно.

Щодо коної конкретної земельної ділянки обмеження можуть встановлюватися індивідуально місцевими органами влади. Так, існують обмеження щодо категорії землі (наприклад, землі промисловості не можуть використовуватися для будівництва жилих об’ктів). Крім того, Генеральним планом забудови міста можуть запроваджуватися обмеження щодо конкретної ділянки в залежності від того, яку територію міста визначають органи місцевої влади як таку, на якій бідіть розміщені промислові чи житлові об’єкти. Відтак, обмеження на відповідні земельні ділянки будуть застосовуватися в залежності від рішення органів влади.

Обмеження землеволодіння (для кожного окремого обмеження, переліченого вище, відзначте відповідну колонку і надайте коментарі, де потрібно)	Не існують	Існують, але не застосовуються	Існують і застосовуються	Короткий опис обмеження та коментарі
Обмеження на:				
Земельні операції	x			
Володіння земельними ресурсами			x	**Існують обмеження на кількість земельних ділянок, яка може приватизуватися однією особою. Крім того, Генеральний план може містити обмеження щодо земельної ділянки, яка у місті може перебувати у одного землеволодіння.**
Тип власника			x	**Юридична особа, яка створена державою або органами місцевого самоврядування не можу мати у власності земельні ділянки**
Використання		X		**Є ряд санітарних та інших норм, які наприклад, не дозволяють будівництво в 300 метровій зоні від кладовищ. Крім того, є обмеження щодо наближеності до водних об'єктів, які не застосовуються.**
Розміри володіння		X		**Існують обмеження щодо кількості землі, яка може приватизовуватися однією особою.**
Ціна	X			
Орендна плата		X		**Існують обмеження, але фактично з використанням системи коефіцієнтів плати за землю такі платежі збільшуються кожного разу, за допомогою такого інструменту збільшується орендна плата та плата (податок) на землю.**
Інше (просимо зазначити: ---------)				

2. *Data source:*

- Конституція України від 28 червня 1996 р.;
- Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р.;
- Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р.;

Data reliability:

Офіційний сайт Верховної Ради (Парламенту) України (http://portal.rada.gov.ua).

Оцінка:	
Рекомендації	

LGI-4, Dimension ii	Assessment
Обмеження стосовно використання сільських земель, володіння і передачі обґрунтовані.	A – Існує низка положень, які здебільшого обґрунтовані загальним громадським інтересом і які застосовуються. B – Існує низка положень, які здебільшого обґрунтовані загальним громадським інтересом, але не застосовуються. C – Існує низка положень, які загалом не обґрунтовані загальним громадським інтересом, але не застосовуються. D – Існує низка положень, які загалом не обґрунтовані загальним громадським інтересом і застосовуються.
Ranking:	B — Опис виміру – це, загалом, другий найкращий комплекс варіантів досягнення успіхів в належному управлінні земельними ресурсами.

Comments for LGI-4 (ii)

Analysis

У Конституції України 1996 р. визнано, що землі – це "основне національне багатство, які перебуває під особливою охороною держави" (ст. 14).
Згідно зі ст. 19 "Категорії земель" Земельного кодексу 2001 р. усі землі в Україні діляться за основним цільовим призначенням на дев'ять категорій. Одна з категорій – це землі сільськогосподарського призначення. Ст. 22 Земельного кодексу визначає землями сільськогосподарського призначення "землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції,здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, у тому числі інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, або призначені для цих цілей".

У статті 23 Земельного кодексу визначено пріоритетність земель сільськогосподарського призначення. Отож, землі, придатні для потреб сільського господарства, повинні надаватися насамперед для сільськогосподарського використання. Визначення земель, придатних для потреб сільського господарства, провадиться на підставі даних державного земельного кадастру. Для будівництва промислових підприємств, об'єктів житлово-комунального господарства, залізниць і автомобільних шляхів, ліній електропередачі та зв'язку, магістральних трубопроводів, а також для інших потреб, не пов'язаних з веденням сільськогосподарського виробництва, надаються переважно несільськогосподарські угіддя або сільськогосподарські угіддя гіршої якості. Лінії електропередачі і зв'язку та інші комунікації проводяться головним чином вздовж шляхів, трас тощо.

Окрім пріоритетності земель сільськогосподарського призначення, земельне законодавство України містить положення щодо використання сільськогосподарських земель задля їхнього захисту і забезпечення інтересів громадськості. Такі обмеження можна поділити на дві категорії:

- постійні обмеження;
- тимчасові обмеження.

Постійні обмеження встановлюються без конкретного терміну:

1) заборона іноземцям, особам без громадянства та іноземним юридичним особам бути власниками сільськогосподарських земель. У ст. 22 Земельного кодексу сказано, що "землі сільськогосподарського призначення не можуть передаватись у власність іноземним громадянам, особам без громадянства, іноземним юридичним особам та іноземним державам";

2) обов'язок визначений для іноземців, осіб без громадянства та іноземних юридичних осіб здійснити відчудження сільськогосподарських земель упродовж року у випадку успадкування. "Землі сільськогосподарського призначення, прийняті у спадщину іноземними громадянами, а також особами без громадянства, протягом року підлягають відчуженню." (частина 4 ст. 81 Земельного кодексу). "Землі сільськогосподарського призначення, отримані в спадщину іноземними юридичними особами, підлягають відчуженню протягом одного року" (частина 4 ст. 82 Земельного кодексу);

3) законодавство обмежує перелік осіб, які можуть бути покупцями сільськогосподарських земель для виробництва сільськогосподарської продукції. Таким чином, ст. 130 Земельного кодексу визначає, що покупцями земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного

сільськогосподарського виробництва можуть бути:

а) громадяни України, які мають сільськогосподарську освіту або досвід роботи у сільському господарстві чи займаються веденням товарного сільськогосподарського виробництва;

б) юридичні особи України, установчими документами яких передбачено ведення сільськогосподарського виробництва[19].

4) Земельний кодекс гарантує пріоритетне право придбавати земельні ділянки сільськогосподарського призначення. У відповідності до ст. 130 "переважне право купівлі земельних ділянок сільськогосподарського призначення мають громадяни України, які постійно проживають на території відповідної місцевої ради, де здійснюється продаж земельної ділянки, а також відповідні органи місцевого самоврядування".

Тимчасові обмеження встановлені на певний період, визначений законодавством:

1) існує обмеження розмірів ділянок сільськогосподарських земель, призначених для виробництва сільськогосподарської продукції, які можуть бути у приватному володінні. "а період до 1 січня 2015 року громадяни і юридичні особи можуть набувати право власності на землі сільськогосподарського призначення загальною площею до 100 гектарів. Ця площа може бути збільшена у разі успадкування земельних ділянок за законом." (частина 13 Розділу X "Перехідні положення" Земельного кодексу)[20];

2) заборона розпоряджатися землею для виробництва сільськогосподарської продукції. У частині 15 Глави X "Перехідні положення" Земельного кодексу визначено, що до 1 січня 2013 року забороняється внесення права на земельну частку (пай) до статутних капіталів господарських товариств. Також до 1 січня 2013 року не допускається: а) купівля-продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, крім вилучення (викупу) їх для суспільних потреб; б) купівля-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок і зміна цільового призначення (використання) земельних ділянок, які перебувають у власності громадян та юридичних осіб для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельних ділянок, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, а також земельних часток (паїв), крім передачі їх у спадщину, обміну земельної ділянки на іншу земельну ділянку відповідно до закону та вилучення (викупу) земельних ділянок для суспільних потреб.

Купівля-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок та земельних часток (паїв), визначених підпунктами "а" та "б" цього пункту, запроваджується за умови набрання чинності законом про ринок земель, але не раніше 1 січня 2013 року. Угоди (у тому числі довіреності), укладені під час дії заборони на купівлю-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок та земельних часток (паїв), визначених підпунктами "а" та "б" цього пункту, в частині їх купівлі-продажу та іншим способом відчуження, а так само в частині передачі прав на відчуження цих земельних ділянок та земельних часток (паїв) на майбутнє є нікчемними з моменту їх укладення (посвідчення).

Більшість із зазначених обмежень не ґрунтується на публічних потребах. Навпаки, фактична заборона на продаж земель сільськогосподарського призначення в деяких випадках фактично позбавляє приватної власності осіб, що володіють такими землями, але не мають спадкоємців, у разі їх смерті. Обмеження земельної власноті на рівні 100 га не ґрунтується на розрахунках оптимального розміру змельної власності з точки зору ефективності господарювання. Загалом, значна кількість обмежень на купівлю земель сільськогосподарського призначення[21] усуває з потенційного ринку таких земель багатьох можливих покупців, що сприятиме заниженню цін в початковий період формування ринку сільгоспземель. В першу чергу при цьому постраждають малозабезпечені жителі сільської місцевості, що не мають можливості чекати із реалізацією земель.

[19] Проект Закону "Про ринок земель" визначає можливими покупцями земель сільськогосподарського призначення лише фізичних осіб України.
[20] Обмеження на рівні 100 га передбачене і проектом Закону "Про ринок земель", але без обмеження терміну дії.
[21] Деякі інші обмеження, наприклад необхідність надання довідки про джерела доходів, запроваджуються проектом Закону "Про ринок земель".

Обмеження землеволодіння (для кожного окремого обмеження, переліченого вище, відзначте відповідну колонку і надайте коментарі, де потрібно)	Не існують	Існують, але не застосовуються	Існують і застосовуються	**Короткий опис обмеження та коментарі**
Обмеження на:				
Земельні операції			X	**Заборона продажу та внесення до статутного капіталу**
Володіння земельними ресурсами	X			
Тип власника			X	**Заборона для іноземних осіб**
Використання			X	**За цільовим призначенням, існують також норми раціонального землекористування**
Розміри володіння			X	**Не більше ніж 100 га на одну особу**
Ціна			X	**Для державних і комунальних земель – не нижче експертної оцінки**
Орендна плата			X	**Не менше ніж 3% від нормативної грошової оцінки**
Інше (просимо зазначити: ----------)				

2. *Data source:*

- Конституція України від 28 червня 1996 р.;
- Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р.;
- Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р.;

Data reliability:

Офіційний сайт Верховної Ради (Парламенту) України (http://portal.rada.gov.ua).

Оцінка:	
Рекомендації	

LGI-5: Чіткість повноважень та практики

LGI-5, Dimension i	Assessment
Формулювання політики, реалізація та арбітраж функціонують як відокремлені частини.	A – У ситуаціях, які можуть викликати конфлікти інтересів чи зловживання (наприклад, передача прав на землю), існує чіткий розподіл функцій формулювання політики, реалізації політики з допомогою управління земельними ресурсами і арбітражного вирішення спорів, які можуть виникати внаслідок реалізації політики. B – У ситуаціях, які можуть викликати конфлікти інтересів чи зловживання (наприклад, передача прав на землю), існує деякий розподіл функцій формулювання політики, реалізації політики з допомогою управління земельними ресурсами і арбітражного вирішення спорів, які можуть виникати внаслідок реалізації політики, однак обов'язки дублюються і конфліктують між собою, і це іноді веде до виникнення поодиноких проблем. C – У ситуаціях, які можуть викликати конфлікти інтересів чи зловживання (наприклад, передача прав на землю), існує деякий розподіл функцій формулювання політики, реалізації політики з допомогою управління земельними ресурсами і арбітражного вирішення спорів, які можуть виникати внаслідок реалізації політики, однак обов'язки дублюються і конфліктують між собою, і це часто веде до виникнення проблем. D –У ситуаціях, які можуть викликати конфлікти інтересів чи зловживання (наприклад, передача прав на землю), немає розподілу функцій формулювання політики, реалізації політики з допомогою управління земельними ресурсами і арбітражного вирішення спорів, які можуть виникати внаслідок реалізації політики.
Ranking:	B — Опис виміру – це, загалом, другий найкращий комплекс варіантів досягнення успіхів в належному управлінні земельними ресурсами.

Comments for LGI-5 (i)

Analysis

Конституція України 1996 р. визначає, що "Державна влада в Україні здійснюється на засадах її поділу на законодавчу, виконавчу та судову." (стаття 6). Єдиним законодавчим ораном є Верховна Рада України.

Відповідно до Земельного Кодексу, до повноважень Верховної Ради України в галузі земельних

відносин належить:

а) прийняття законів у галузі регулювання земельних відносин;

б) визначення засад державної політики в галузі використання та охорони земель;

в) затвердження загальнодержавних програм щодо використання та охорони земель;

г) встановлення і зміна меж районів і міст;

ґ) погодження питань, пов'язаних з вилученням (викупом) особливо цінних земель; (ст. 6).

Система державних органів виконавчої влади у сфері земельних відносин складається із трьох основних груп:

а) державні органи загальної компетенції;

б) державні органи спеціальної компетенції;

в) державні органи особливої компетенції. Державні органи особливої компетенції у сфері земельних стосунків такі: Верховна Рада (Парламент) України, Верховна Рада Автономної Республіки Крим (АРК), Кабінет Міністрів (уряд) України, Рада Міністрів (Уряд) Автономної Республіки Крим, місцеві органи та виконавчі органи. Повноваження цих органів визначені у Земельному кодексі, Законі України "Про Кабінет міністрів України" від 7 жовтня 2010 р., Законі України "Про Верховну раду Автономної Республіки Крим" від 10 лютого 1998 р., Конституції Автономної Республіки Крим, затвердженої Законом України від 23 грудня 1998 р., Законі України "Про Раду Міністрів Автономної Республіки Крим" від 16 червня 2011 р., Законі України "Про захист землі" від

19 червня 2003 р., Законі України "Про державний контроль за використанням та охороною земель" від 19 червня 2003 р., Законі України "Про місцеві державні адміністрації" від 9 квітня 1999 р. Компетенція міністерств та державних органів визначена у положеннях, затверджених указами Президента України.

Державні органи судової влади – це Конституційний суд України і суди загальної юрисдикції (ст. 124 Конституції України). Земельні спори вирішують суди, органи місцевого самоврядування та органи виконавчої влади, які займаються земельними ресурсами (ст. 158 Земельного кодексу).

Однак існують деякі проблеми з чітким відокремленням ролей у формулюванні політики, реалізації політики з допомогою управління земельними ресурсами та землеуправління, а також із вирішенням будь-яких спорів, які можуть виникати в результаті реалізації політики:

1) неузгодженість чинного законодавства в плані уніфікації системи управління земельними ресурсами та визначення їхньої компетентності. Для прикладу, державний орган спеціальної компетенції за останні вісімнадцять років реформувався у земельній сфері більш, ніж п'ять разів – Державний комітет по земельній реформі (1992), Державний комітет України по земельних ресурсах (1993-2007), Державне агентство земельних ресурсів України (2007), Державний комітет України із земельних ресурсів (2008), Державне агентство земельних ресурсів України (2010);

2) не існує стабільної системи управління стосунками із чітко визначеною компетентністю та функціями, незважаючи на поточні реформи у системі управління[22];

3) введення адміністративної юстиції зумовило конфлікти стосовно компетентності судів загальної юрисдикції, які мають ексклюзивну юрисдикцію у вирішенні земельних спорів.

Загалом, проведення адмыныстративноъ реформи має на меті сформувати наступне розмежування функцій:

- Міністерства – формування політики;
- Агенство – управління власністю;
- Інспекція – проведення перевірок та здійснення контролю;
- Служба – надання послуг.

Зважаючи на те, що державне агентство земельних ресурсів до певної міри приймає участь у формуванні політики (зокрема, надаючи роз'яснення щодо застосування норм законодавства), цей розподіл в сфері земельних ресурсів чітко не працює.

Конфліктність може ще більше посилитись у разі прийняття проекту закону про ринок земель у останній оприлюдненній редакції, що передбачає створення Державного земельного іпотечного банку. Як передбачається, до статутного капіталу такого банку будуть передані землі державної власності, що вихолощує роль Держземагенства як органу, що здійснює управління державною власністю.

2. *Data source:*

- Конституція України від 28 червня 1996 р.;
- Конституція Автономної Республіки Крим, затверджена Законом України від 23 грудня 1998 р.;
- Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р.;
- Закон України "Про Кабінет Міністрів України" від 7 жовтня 2010 р.;
- Закон України "Про Верховну Раду Автономної Республіки Крим" від 10 лютого 1998 р.;
- Закон України "Про Раду Міністрів Автономної Республіки Крим" від 16 червня 2011 р.;
- Закон України "Про захист земель" від 19 червня 2003 р.;
- Закон України " Про державний контроль за використанням та охороною земель " від 19 червня 2003 р.;
- Закон України ""Про місцеву державну адміністрацію" від 9 квітня 1999 р.;
- Указ Президента України "Про оптимізацію системи центральних органів виконавчої влади" від 9 грудня

[22] Коваленко Т. О. Колізія компетенції органів державної влади та місцевого самоврядування у сфері регулювання земельних відносин // Часопис Київського університету права. – 2010. – № 4. – С. 246-250.

2010 р.; • Положення Міністерства охорони наколишнього середовища і природних ресурсів України, затверджений Указом Президента України від 13 квітня 2011 р. № 452/2011; • Положення про Державне агентство земельних ресурсів України, затверджене Указом Президента України 8 квітня 2011 р. № 445; • Рішення Конституційного суду України щодо конституційності Кабінету Міністрів України "Про затвердження порядку проведення земельних аукціонів 2008 р." (справа про земельні аукціони) від 11 листопада 2008 р.	
Data reliability: Офіційний сайт Верховної Ради (Парламенту) України (http://portal.rada.gov.ua).	
Оцінка:	
Рекомендації	

LGI-5, Dimension ii	Assessment
Обов'язки міністерств та агентств, які мають справу з землею, не перетинаються (горизонтальне співпадіння).	A – Надані обов'язки, які застосовують органи влади, що мають справу з питаннями землеуправління, чітко визначені і не перетинаються з обов'язками інших організацій земельного сектору. B – Надані обов'язки різних органів влади, що мають справу з питаннями землеуправління, визначені так, що часто співпадають із обов'язками інших організацій земельного сектору, однак проблеми виникають рідко. C – Надані обов'язки різних органів влади, що мають справу з питаннями землеуправління, визначені, однак є така проблема, як інституційні співпадіння з обов'язками інших організацій земельного сектору і неузгодженість. D – Надані обов'язки різних органів влади, що мають справу з питаннями землеуправління, визначені погано, якщо взагалі визначені, інституційні співпадіння з обов'язками інших організацій земельного сектору і неузгодженість складають серйозну проблему.
Ranking:	B — Опис виміру – це, загалом, другий найкращий комплекс варіантів досягнення успіхів в належному управлінні земельними ресурсами.

Comments for LGI-5 (ii)

Analysis

Система державних органів виконавчої влади у сфері земельних відносин складається із трьох основних груп:

а) державні органи загальної компетенції;

б) державні органи спеціальної компетенції;

в) державні органи особливої компетенції.

Державні органи особливої компетенції у сфері земельних стосунків такі:

1) Верховна Рада (Парламент) України,

2) Кабінет Міністрів (уряд) України,

3) місцеві державні адміністрації.

Повноваження цих органів визначені у Земельному кодексі, Законі України "Про Кабінет Міністрів України" від 7 жовтня 2010 р., Законі України "Про захист землі" від 19 червня 2003 р., Законі України "Про державний контроль за використанням та охороною земель" від 19 червня 2003 р., Законі України "Про місцеву державну адміністрацію" від 9 квітня 1999 р.

Відповідно до Земельного Кодексу, до повноважень Верховної Ради України в галузі земельних

відносин належить:

а) прийняття законів у галузі регулювання земельних відносин;

б) визначення засад державної політики в галузі використання та охорони земель;

в) затвердження загальнодержавних програм щодо використання та охорони земель;

г) встановлення і зміна меж районів і міст;

ґ) погодження питань, пов'язаних з вилученням (викупом) особливо цінних земель; (ст. 6).

Серед повноважень Кабінету Міністрів України, які поширюються на земельні відносини, такі:

а) розпорядження землями державної власності в межах, визначених цим Кодексом;

б) реалізація державної політики у галузі використання та охорони земель;

в) викуп земельних ділянок для суспільних потреб у порядку, визначеному законом;

г) координація проведення земельної реформи;

ґ) розроблення і забезпечення виконання загальнодержавних програм використання та охорони земель;

д) організація ведення державного земельного кадастру, державного контролю за використанням і охороною земель та здійснення землеустрою;

е) встановлення порядку проведення моніторингу земель;

є) вирішення інших питань у галузі земельних відносин відповідно до закону. (ст. 13).

Серед повноважень місцевих державних адміністрацій у регулюванні земельних відносин такі:

а) розпорядження землями державної власності в межах, визначених цим Кодексом;

б) участь у розробленні та забезпеченні виконання загальнодержавних і регіональних (республіканських) програм з питань використання та охорони земель;

в) координація здійснення землеустрою та державного контролю за використанням та охороною земель;

г) підготовка висновків щодо надання або вилучення (викупу) земельних ділянок;

ґ) викуп земельних ділянок для суспільних потреб у межах, визначених законом;

д) підготовка висновків щодо встановлення та зміни меж сіл, селищ, районів, районів у містах та міст;

е) здійснення контролю за використанням коштів, що надходять у порядку відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, пов'язаних із вилученням (викупом)

земельних ділянок;

є) координація діяльності державних органів земельних ресурсів;

ж) вирішення інших питань у галузі земельних відносин відповідно до закону. (ст. 17).

Спеціальна державна адміністрація має центральні виконавчі повноваження у сфері екології та природних ресурсів, діючи через Міністерство екології та природних ресурсів України[23], Міністерство аграрної політики і продовольства України[24], центрального органу виконавчої влади із земельних ресурсів – Державного агентства земельних ресурсів України[25] і державних органів приватизації. Компетенція міністерств і державних органів визначена у Земельному кодексі, спеціальному земельному законодавстві та положеннях, затверджених Указом Президента України.

У відповідності до Земельного кодексу До повноважень центрального органу виконавчої влади з питань екології та природних ресурсів у галузі земельних відносин належить:

а) участь у розробленні та реалізації загальнодержавних і регіональних програм використання та охорони земель;

б) організація моніторингу земель;

в) участь у розробці нормативних документів у галузі охорони земель та відтворення родючості ґрунтів;

г) здійснення державної екологічної експертизи землекористування;

ґ) внесення пропозицій щодо формування державної політики в галузі охорони та раціонального використання земель;

д) здійснення міжнародного співробітництва з питань охорони земель;

е) вирішення інших питань у галузі земельних відносин відповідно до закону.

Компетенція Міністерства аграрної політики та продовольства України не визначена у Земельному кодексі, це основний орган центральної влади в аспекті формування та реалізації державної політики у земельній сфері.

а) внесення пропозицій про формування державної політики у галузі земельних відносин і забезпечення її реалізації;

[23]Положення про Міністерство екології та природних ресурсів України, затверджене Указом Президента України від 13 квітня 2011 р. № 452/2011.
[24]Положення про Міністерство сільського господарства та продовольства Україна, затверджене Указом Президента України від 23 квітня 2011 р. № 500/2011.
[25]Положення про Державне агентство земельних ресурсів України, затверджене Указом Президента України від 8 квітня 2011 р. № 445.

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;

ґ) здійснення землеустрою, моніторингу земель і державного контролю за використанням та 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;

е) розроблення економічного і правового механізму регулювання земельних відносин;

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

ж) здійснення міжнародного співробітництва в галузі земельних відносин;

з) вирішення інших питань у галузі земельних відносин відповідно до закону;

Державні органи приватизації здійснюють продаж земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти, які підлягають приватизації (ст. 17-1).

Серед державних органів особливої компетенції такі: Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства, Державне агентство водних ресурсів, Державне агентство лісових ресурсів, Державна санітарно-епідеміологічна служба України тощо. Вони здійснюють деякі функції щодо розпорядження землею, державним контролем за земельними стосунками. Їхні повноваження не чітко визначені у земельному законодавстві, і державні органи особливої компетенції перетинаються з державними органами спеціальної компетенції. Це зумовлює дублювання компетенції та прийняття контроверсійних положень. Під час парламентських слухань 2005 р. згадувалося, що земельній реформі перешкоджало дублювання компетенції Державного комітету земельних ресурсів (тепер – Державне агентство земельних ресурсів) та інших центральних виконавчих органів, як от Міністерство юстиції, Міністерство охорони навколишнього середовища (тепер – Міністерство екології та природних ресурсів України), а також місцевих органів державної влади та органів місцевого самоврядування[26].

Важливо зазначити, що, окрім системи державної влади, в Україні створено систему місцевого самоврядування. У відповідності до Закону "Про самоврядування в Україні", місцева влада складається із:

обласних рад

Київської ради та Севастопольської ради

районних рад

рад сіл, селищ та міст.

Компетенцію органів місцевого самоврядування визначено у Законі ”Про місцеве самоврядування в Україні” від 21 травня 1997 р. та у Земельному кодексі.

До повноважень обласних рад у галузі земельних відносин на території області належить:

а) розпорядження землями, що знаходяться у спільній власності територіальних громад;

в) забезпечення реалізації державної політики в галузі використання та охорони земель;

г) погодження загальнодержавних програм використання та охорони земель, участь у їх реалізації на відповідній території;

ґ) затвердження та участь у реалізації регіональних програм використання земель, підвищення родючості ґрунтів, охорони земель;

д) координація діяльності місцевих органів земельних ресурсів;

е) організація землеустрою;

[26]Рекомендації парламентських слухань щодо "Поточного стану та перспектив розвитку земельних стосунків в Україні ", затверджені Верховною Радою України 22 вересня 2005 р.

є) внесення до Верховної Ради України пропозицій щодо встановлення та зміни меж районів, міст;

ж) встановлення та зміна меж сіл, селищ;

з) вирішення земельних спорів;

и) вирішення інших питань у галузі земельних відносин відповідно до закону. (ст. 8).

До повноважень Київської і Севастопольської міських рад у галузі земельних відносин на їх території належить:

а) розпорядження землями територіальної громади міста;

б) передача земельних ділянок комунальної власності у власність громадян та юридичних осіб відповідно до цього Кодексу;

в) надання земельних ділянок у користування із земель комунальної власності відповідно до цього Кодексу;

г) вилучення земельних ділянок із земель комунальної власності в порядку, передбаченому цим Кодексом;

ґ) викуп земельних ділянок для суспільних потреб міста;

д) припинення права користування земельними ділянками у випадках, передбачених цим Кодексом;

е) прийняття рішення щодо звільнення самовільно зайнятих земельних ділянок;

є) підготовка висновків щодо вилучення (викупу) та надання земельних ділянок із земель державної власності, що проводяться органами виконавчої влади;

ж) встановлення та зміна меж сіл, селищ, районів у містах;

з) організація землеустрою;

и) координація діяльності місцевих органів земельних ресурсів;

і) здійснення контролю за використанням і охороною земель комунальної власності, додержанням земельного та екологічного законодавства;

ї) обмеження, тимчасова заборона (зупинення) чи припинення використання земельної ділянки громадянами та юридичними особами в разі порушення ними вимог земельного законодавства;

й) інформування населення щодо надання, вилучення (викупу) земельних ділянок;

к) внесення у встановленому порядку пропозицій до Верховної Ради України щодо встановлення та зміни меж міст;

л) вирішення земельних спорів;

м) вирішення інших питань у галузі земельних відносин відповідно до закону. (ст. 9)

До повноважень районних рад у галузі земельних відносин на території району належить:

а) розпорядження землями на праві спільної власності відповідних територіальних громад;

в) координація діяльності місцевих органів земельних ресурсів;

г) забезпечення реалізації державної політики в галузі охорони та використання земель;

ґ) організація землеустрою та затвердження землевпорядних проектів;

д) внесення до Верховної Ради Автономної Республіки Крим, обласних рад пропозицій щодо встановлення і зміни меж районів, міст, селищ, сіл;

е) вирішення земельних спорів;

є) вирішення інших питань у галузі земельних відносин відповідно до закону.(ст. 10).

Повноваження районних у містах рад у галузі земельних відносин визначаються міськими радами.

(ст. 11).

До повноважень сільських, селищних, міських рад у галузі земельних відносин на території сіл, селищ, міст належить:

а) розпорядження землями територіальних громад;

б) передача земельних ділянок комунальної власності у власність громадян та юридичних осіб відповідно до

цього Кодексу;

в) надання земельних ділянок у користування із земель комунальної власності відповідно до цього Кодексу;

г) вилучення земельних ділянок із земель комунальної власності відповідно до цього Кодексу;

ґ) викуп земельних ділянок для суспільних потреб відповідних територіальних громад сіл, селищ, міст;

д) організація землеустрою;

е) координація діяльності місцевих органів земельних ресурсів;

є) здійснення контролю за використанням та охороною земель комунальної власності, додержанням земельного та екологічного законодавства;

ж) обмеження, тимчасова заборона (зупинення) використання земель громадянами і юридичними особами у разі порушення ними вимог земельного законодавства;

з) підготовка висновків щодо вилучення (викупу) та надання земельних ділянок відповідно до цього Кодексу;

и) встановлення та зміна меж районів у містах з районним поділом;

і) інформування населення щодо вилучення (викупу), надання земельних ділянок;

ї) внесення пропозицій до районної ради щодо встановлення і зміни меж сіл, селищ, міст;

й) вирішення земельних спорів;

к) вирішення інших питань у галузі земельних відносин відповідно до закону. (ст. 12).

Державні органи можуть делегувати деякі свої повноваження у земельній сфері (так звані делеговані повноваження).

Наявні конфлікти щодо компетенції державної та місцевої влади у регулюванні земельних стосунків визначені частиною 12 Глави X "Перехідних положень" Земельного кодексу України стосовно процедури розпорядження землею до моменту їхнього розмежування як земель державної та комунальної власності.

«До розмежування земель державної та комунальної власності повноваження щодо розпорядження землями (крім земель, переданих у приватну власність, та земель, зазначених в абзаці другому цього пункту) в межах населених пунктів здійснюють відповідні сільські, селищні, міські ради з урахуванням вимог абзацу третього цього пункту, а за межами населених пунктів - відповідні органи виконавчої влади.» (частина 12 Глави X "Перехідних положень" Земельного кодексу України). Однак території, райони, міста, СМТ та села не повністю забезпечені належними матеріалами для управління земельними ресурсами, документацією про планування та нанесення на карту чи матеріалами для захисту довкілля. Більшість населених пунстів не мають визначених меж для своїх територій. Це веде до виникнення супепречок та конфліктів з приводу управління між державною та місцевою владою.

Існують окремі органи державної влади та органи місцевого самоврядування у сфері земельних ресурсів на території Автономної Республіки Крим:

1) Верховна Рада (Парламент) Автономної Республіки Крим (АРК),

2) Рада Міністрів (Уряд) АРК

Повноваження цих органів визначено у Конституції України, Конституції Автономної Республіки Крим, затвердженій Законом України від 23 грудня 1998 р., Земельним кодексом, Законом України "Про Верховну Раду Автономної Республіки Крим" від 10 лютого 1998 р., Законом України "Про Раду Міністрів Автономної Республіки Крим" від 16 червня 2011 р.
У відповідності до Земельного кодексу, до повноважень Верховної Ради Автономної Республіки Крим щодо Автономної Республіки Крим входять:
а) розпорядження землями, що знаходяться у спільній власності територіальних громад;
б) забезпечення реалізації державної політики в галузі використання та охорони земель;
в) погодження загальнодержавних програм використання та охорони земель, участь у їх реалізації в межах території Автономної Республіки Крим;
г) затвердження та участь у реалізації республіканських програм використання земель, підвищення родючості ґрунтів, охорони земель;
д) координація діяльності районних і міських (міст республіканського значення) рад у галузі земельних відносин;
е) координація діяльності місцевих органів земельних ресурсів;
є) координація здійснення контролю за використанням та охороною земель;
ж) внесення до Верховної Ради України пропозицій щодо встановлення та зміни меж районів, міст;

з) встановлення і зміна меж сіл, селищ;
и) вирішення інших питань у галузі земельних відносин відповідно до закону. (ст. 7).

До повноважень Ради міністрів Автономної Республіки Крим у галузі земельних відносин належить:
а) розпорядження землями державної власності в межах, визначених цим Кодексом;
б) участь у розробленні та забезпеченні виконання загальнодержавних і республіканських програм з питань використання та охорони земель;
в) координація здійснення землеустрою і державного контролю за використанням та охороною земель;
г) підготовка висновків щодо надання або вилучення (викупу) земельних ділянок;
ґ) викуп земельних ділянок для суспільних потреб у порядку, визначеному законом;
д) здійснення контролю за використанням коштів, що надходять у порядку відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, пов'язаних із вилученням (викупом) земельних ділянок;
е) вирішення інших питань у галузі земельних відносин відповідно до закону. (ст. 16).

Окрім конфлікту інтересів в управлінні державним і комунальним землями, існують певні неузгодженості, що негативно позначаються на ефективності адміністрування земельних ресурсів, зокрема:

- Реєстрація прав на земельні ділянки, та нерухомість, розташовану на них, відбувається окремо, що створює незручності, адже доступ до нерухомості неможливий без права власності або користування земельною ділянкою;
- Не відлагоджені питання взаємодії Міністерства юстиції та органів земельних ресурсів в частині обміну інформацією між базами земельного кадарсту і реєстрації прав на нерухоме майно.

В той же ас, суттєвого перетинання повноважень і конфлікту інтересів органів місцевого самоврядувуання та територіальних підрозділів органів виконавчої влади не існує.

2. *Data source:*

- Конституція України від 28 червня 1996 р.;
- Конституція Автономної Республіки Крим, затверджена Законом України від 23 грудня 1998 р.;
- Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р.;
- Закон України "Про Кабінет Міністрів України" від 7 жовтня 2010 р.;
- Закон України "Про Верховну Раду Автономної Республіки Крим" від 10 лютого 1998 р.;
- Закон України "Про Раду Міністрів Автономної Республіки Крим" від 16 червня 2011 р.;
- Закон України "Про захист земель" від 19 червня 2003 р.;
- Закон України " Про державний контроль за використанням та охороною земель " від 19 червня 2003 р.;
- Закон "Про місцеве самоврядування в Україні" від 21 травня 1997 р.
- Закон України "Про місцеву державну адміністрацію" від 9 квітня 1999 р.;
- Указ Президента України "Про оптимізацію системи центральних органів виконавчої влади" від 9 грудня 2010 р.;
- Положення Міністерства охорони наколишнього середовища і природних ресурсів України, затверджений Указом Президента України від 13 квітня 2011 р. № 452/2011;
- Положення про Державне агентство земельних ресурсів України, затверджене Указом Президента України 8 квітня 2011 р. № 445;
- Рекомендації парламентських слухань щодо "Поточного стану та перспектив розвитку земельних стосунків в Україні ", затверджені Верховною Радою України 22 вересня 2005 р.

Data reliability:

Офіційний сайт Верховної Ради (Парламенту) України (http://portal.rada.gov.ua).

Оцінка:	
Рекомендації	

LGI-5, Dimension iii	Assessment
Уникається адміністративного (вертикального співпадіння).	A – Розподіл обов'язків, пов'язаних із землею, між різними рівнями управління та уряду чіткий і без співпадінь. B – Розподіл обов'язків, пов'язаних із землею, між різними рівнями управління та уряду чіткий, є лише невеличкі співпадіння. C – Розподіл обов'язків, пов'язаних із землею, між різними рівнями управління та уряду характеризується значними співпадіннями. D – Розподіл обов'язків, пов'язаних із землею, між різними рівнями управління та уряду нечіткий.
Ranking:	B — Опис виміру – це, загалом, другий найкращий комплекс варіантів досягнення успіхів в належному управлінні земельними ресурсами.

Comments for LGI-5 (iii)

Analysis

У відповідності до Земельного кодексу (Розділ 3 "Повноваження органів виконавчої влади у сфері земельних відносин") система органів влади, які регулюють земельні питання, складається із таких рівнів:

1) Кабінет Міністрів

2) орган центральної виконавчої влади з питань екології та природних ресурсів

3) орган центральної виконавчої влади, що займається земельними ресурсами

4) Рада Міністрів Автономної Республіки Крим та місцеві державні адміністрації.

У 2010 р. президент змінив систему державних органів. У відповідності до Указу Президента України "Про оптимізацію системи центральних органів виконавчої влади" від 9 грудня 2010 р. система органів влади із земельних питань включає:

1) Кабінет Міністрів

2) Міністерство екології та природних ресурсів

3) Міністерство аграрної політики і продовольства

4) Державне агентство земельних ресурсів

5) Рада Міністрів Автономної Республіки Крим та місцеві державні адміністрації.

Компетенція уряду визначена у Земельному кодексі, де зазначено, що до повноважень Кабінету Міністрів України в галузі земельних відносин належить:

а) розпорядження землями державної власності в межах, визначених цим Кодексом;

б) реалізація державної політики у галузі використання та охорони земель;

в) викуп земельних ділянок для суспільних потреб у порядку, визначеному законом;

г) координація проведення земельної реформи;

ґ) розроблення і забезпечення виконання загальнодержавних програм використання та охорони земель;

д) організація ведення державного земельного кадастру, державного контролю за використанням і охороною земель та здійснення землеустрою;

е) встановлення порядку проведення моніторингу земель;

є) вирішення інших питань у галузі земельних відносин відповідно до закону (ст. 13).

Майже кожен закон, що стосується землі, містить спеціальні положення про компетенцію Кабінету Міністрів у різних сферах регулювання земельних питань (Закон "Про державний контроль за використанням та охороною земель" від 19 червня 2003 р., Закон "Про державний земельний кадастр" від 7 липня 2011 р., Закон України "Про оцінку землі" від 11 грудня 2003 р. тощо).

Незважаючи на зазначені вище законодавчі положення, Уряд іноді діяв поза межами своєї компетенції, застосовуючи повноваження Верховної Ради. У 2008 р. Президент двічі накладав вето на постанови Кабінету Міністрів "Про деякі питання, що стосуються земельних аукціонів" від 22 лютого 2008 р. та "Про затвердження порядку проведення земельних аукціонів 2008 р." від 17 квітня 2008 р. як на такі, що суперчать Конституції, Земельному кодексу та перевищують повноваження Уряду. У 2008 р. Конституційний суд оголосив ці постанови уряду неконституційними[27]. Очікується, що передумови для протиправних дій Кабінету Міністрів будуть усунуті із прийняттям Закону України "Про ринок земель", що визначає серед іншого правила проведення земельних аукціонів.

Компетенцію Міністерства екології та природних ресурсів у земельній сфері визначено у Земельному кодексі:

а) участь у розробленні та реалізації загальнодержавних і регіональних програм використання та охорони земель;

б) організація моніторингу земель;

в) участь у розробці нормативних документів у галузі охорони земель та відтворення родючості ґрунтів;

г) здійснення державної екологічної експертизи землекористування;

ґ) внесення пропозицій щодо формування державної політики в галузі охорони та раціонального використання земель;

д) здійснення міжнародного співробітництва з питань охорони земель;

е) вирішення інших питань у галузі земельних відносин відповідно до закону (ст. 14).

Зобов'язання Міністерства екології та природних ресурсів у сфері правового вирішення земельних спорів також визначаються у Положенні Міністерства екології та природних ресурсів, затвердженому Указом Президента від 13 квітня 2011 р. № 452/2011. Міністерство екології та природних ресурсів – центральний виконавчий орган, діяльність якого скеровує та координує Кабінет Міністрів. Це Міністерство – основний орган центральної влади у формуванні та реалізації урядової політики лише в аспекті використання та охорони земель.

Компетенцію Міністерства аграрної політики та продовольства не визначено у Земельному кодексі. Однак, у відповідності до Положення про Міністерство аграрної політики та продовольства, затвердженого Указом Президента від 23 квітня 2011 р. № 500/2011, "Міністерство аграрної політики та продовольства – центральний виконавчий орган, діяльність якого скеровує та координує Кабінет Міністрів. Міністерство аграрної політики – основний орган центральної влади в аспекті формування та реалізації...державної політики ... у земельній сфері …"

Державне агентство земельного ресурсів – центральний орган виконавчої влади в аспекті земельних ресурсів. Згідно із Земельним кодексом, він має повноваження для:

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;

ґ) здійснення землеустрою, моніторингу земель і державного контролю за використанням та 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;

е) розроблення економічного і правового механізму регулювання земельних відносин;

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

ж) здійснення міжнародного співробітництва в галузі земельних відносин;

з) вирішення інших питань у галузі земельних відносин відповідно до закону; (ст. 15).

[27]Рішення Конституційного суду щодо конституційності "Про затвердження порядку проведення земельних аукціонів 2008 р." (справа про земельні аукціони) Кабінету Міністрів від 11 листопада 2008 р..

Ця діяльність детально розписана у Положенні про Державне агентство земельних ресурсів, затверджене Указом Президента від 8 квітня 2011 р. № 445. Це Положення передлачає, що Державне агентство земельних ресурсів – центральний виконавчий орган, діяльність якого скеровує та координує Кабінет Міністрів з допомогою Міністерства аграрної політики та продовольства, а також як орган виконавчої влади він повинен реалізовувати урядову політику щодо земельних ресурсів. Після прийняття Указу Президента "Про оптимізацію системи центральних органів виконавчої влади" повноваження Агентства було суттєво звужено. Воно підпорядковується Міністерству аграрної політики та продовольства, а не Міністерству екології та природних ресурсів, і чимало з його повноважень передали Міністерству аграрної та продовольства.

Державне агентство земельних ресурсів застосовує свої повноваження через органи в Автономній Республіці Крим, містах Києві та Севастополі, районах, містах. Компетенцію територіальних органів Державного агентства земельних ресурсів визначено у Положенні про територіальні органи земельних ресурсів, затверджені Наказом колишнього Державного комітету земельних ресурсів 10 липня 2008 р. № 623/15314.

Повноваження державної та місцевої влади іноді конфліктують між собою у регулюванні земельних відносин і дублюються. Для прикладу, у Києві, Севастополі, Сімферополі, Харкові, Миколаєві, Чернівцях та низці інших міст місцеві ради створили власні управлінські структури для управління земельними ресурсами, які перебрали на себе функції центрального виконавчого органу із земельних ресурсів[28].

2. *Data source:*

- Конституція України від 28 червня 1996 р.;
- Конституція Автономної Республіки Крим, затверджена Законом України від 23 грудня 1998 р.;
- Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р.;
- Закон України "Про Кабінет Міністрів України" від 7 жовтня 2010 р.;
- Закон України "Про Верховну Раду Автономної Республіки Крим" від 10 лютого 1998 р.;
- Закон України "Про захист земель" від 19 червня 2003 р.;
- Закон України " Про державний контроль за використанням та охороною земель " від 19 червня 2003 р.;
- Закон "Про місцеве самоврядування в Україні" від 21 травня 1997 р.;
- Закон України ""Про місцеву державну адміністрацію" від 9 квітня 1999 р.;
- Указ Президента України "Про оптимізацію системи центральних органів виконавчої влади" від 9 грудня 2010 р.;
- Положення Міністерства охорони наколишнього середовища і природних ресурсів України, затверджений Указом Президента України від 13 квітня 2011 р. № 452/2011;
- Положення Міністерства сільського господарства та продовольства, затверджене Указом Президента від 23 квітня 2011 р. № 500/2011,
- Положення про Державне агентство земельних ресурсів України, затверджене Указом Президента України 8 квітня 2011 р. № 445;
- Рекомендації парламентських слухань щодо "Поточного стану та перспектив розвитку земельних стосунків в Україні", затверджені Верховною Радою України 22 вересня 2005 р.

Data reliability:

Офіційний сайт Верховної Ради (Парламенту) України (http://portal.rada.gov.ua).

Оцінка:	
Рекомендації	

[28] Мірошниченко А. М. Земельне право України : підруч. / А. М. Мірошниченко. – К. : Алерта ; КНТ ; ЦУЛ, 2009. – С. 337.

LGI-5, Dimension iv	Assessment
Земельною інформацією діляться із зацікавленими установами.	A – Інформація стосовно прав на землю є в наявності для інших установ, яким потрібна ця інформація, за поміркoвану ціну, і до неї легко отримати доступ, головно через те, що земельна інформація упорядкована в єдину систему. B – Інформація стосовно прав на землю є в наявності для зацікавлених установ, і хоча ця інформація є в наявності за поміркoвану ціну, до не ї не легко отримати доступ, оскільки ця інформація не упорядкована *Чіткість повноважень і практики:* Інституційні повноваження стосовно регулювання та управління земельним сектором є чітко визначеними, немає дублювання повноважень, і інформація передається належним чином. C – Інформація стосовно прав на землю є в наявності для зацікавлених установ, але до не ї не легко отримати доступ, оскільки цієї інформації немає в наявності за поміркoвану ціну. D – Інформація стосовно прав на землю не доступна для зацікавлених установ, оскільки це питання політики чи практики.
Ranking:	B — Опис виміру – це, загалом, другий найкращий комплекс варіантів досягнення успіхів в належному управлінні земельними ресурсами.

Comments for LGI-5 (iv)

Analysis

Конституція гарантує, що "Кожен має право вільно збирати, зберігати, використовувати і поширювати інформацію усно, письмово або в інший спосіб - на свій вибір." (ст. 34). 13 січня 2011 р. було прийнято Закон "Про доступ до публічної інформації". У відповідності до Закону, "Публічна інформація - це відображена та задокументована будь-якими засобами та на будь-яких носіях інформація, що була отримана або створена в процесі виконання суб'єктами владних повноважень своїх обов'язків, передбачених чинним законодавством, або яка знаходиться у володінні суб'єктів владних повноважень, інших розпорядників публічної інформації, визначених цим Законом" (ст. 1).

Публічна інформація є відкритою, окрім випадків, визначених законодавством. Доступ до інформації слід надавати:

1) систематичного та оперативного оприлюднення інформації: в офіційних друкованих виданнях;

на офіційних веб-сайтах в мережі Інтернет; на інформаційних стендах; будь-яким іншим способом;

2) надання інформації за запитами на інформацію (ст. 5).

У відповідності до цього закону, інформація про земельні ресурси наявна на офіційному вебсайті Державного агентства земельних ресурсів[29]. У липні 2011 р. Державне агентство земельних ресурсів отримало 17 запитів щодо надання громадської інформації поштою, електронною поштою, телефоном чи факсом; 1 – від Адміністрації Президента; 0 – від Кабінету Міністрів; 1 –від міністрів; 12 – від громадян; 3 – від юридичних осіб. На ці запити було надано детальні відповіді і чіткі пояснення, визначені законодавством[30].
Незважаючи на це, Україна не достатньо вирішила питання доступу до інформації про кількість та якість землі, земельні права тощо.
У відповідності до Земельного кодексу, "Призначенням державного земельного кадастру є забезпечення необхідною інформацією органів державної влади та органів місцевого самоврядування, заінтересованих підприємств, установ і організацій, а також громадян з метою регулювання земельних відносин, раціонального використання та охорони земель, визначення розміру плати за землю і цінності земель у складі природних ресурсів, контролю за використанням і охороною земель, економічного та екологічного обґрунтування бізнес-планів та проектів землеустрою" (ст. 194).
Аби урегулювати державний земельний кадастр і визначити спеціальні положення отримання інформації із земельного кадастру, Парламент прийняв спеціальний закон про державний земельний кадастр у 2002 р. У 2011 р. було прийнято Закон "Про державний земельний кадастр", який набрав чинності 1 січня 2012 р. Цей закон визначає, що на офіційній вебсторінці центральних виконавчих органів земельних ресурсів повинна міститися інформація про Державний земельний кадастр: а) межі адміністративно-територіальних одиниць;б) кадастрові номери земельних ділянок;в) межі земельних ділянок; г) цільове призначення земельних ділянок;

[29] http://www.dazru.gov.ua/terra/control/uk/publish/category?cat_id=122826
[30] http://www.dazru.gov.ua/terra/control/uk/publish/category?cat_id=122826

ґ) розподіл земель між власниками і користувачами (форма власності, вид речового права); д) обмеження у використанні земель та земельних ділянок; е) зведені дані кількісного та якісного обліку земель; є) нормативну грошову оцінку земель та земельних ділянок; ж) земельні угіддя; з) частини земельної ділянки, на які поширюється дія сервітуту, договору суборенди земельної ділянки; и) координати поворотних точок меж об'єктів кадастру; і) бонітування ґрунтів. Відомості, зазначені у частині першій цієї статті, підлягають оприлюдненню на офіційному веб-сайті центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів з моменту їх внесення до Державного земельного кадастру. Пошук, перегляд, копіювання та роздрукування відомостей Державного земельного кадастру, оприлюднених на офіційному веб-сайті центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів, зазначених у пунктах "а"-"е" частини першої цієї статті, здійснюються безоплатно, а відомостей, зазначених у пунктах "є"-"і" частини першої цієї статті, – за плату, розміри якої встановлюються Кабінетом Міністрів України (ст. 36).

Згідно із Законом "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" від 1 липня 2004 р. (у редакції від 11 лютого 2010 р.), "Державний реєстр прав містить відомості про зареєстровані права і обтяження, суб'єктів прав, об'єкти нерухомого майна, документи, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав, і картографічні (графічні) дані. Невід'ємною складовою частиною Державного реєстру прав є база даних про реєстрацію заяв і запитів та реєстраційні справи (ст. 10).

Ст. 28 Закону говорить, що інформація з Державного реєстру державної реєстрації прав та обтяжень повинна надаватися у вигляді витягу з відповідною інформацією. Власники чи їхні уповноважені представники, спадкоємці та наступники чи їхні уповноважені представники, а також власники обтяжень чи їхні юридичні представники мають право отримувати витяги з Державного реєстру прав. Довідкова (базова) інформація з Державного реєстру прав на письмове прохання надається судам, місцевій владі, поліції, прокурорам, державним податковим органам, органам Служби безпеки та іншим державним органам (службовцям), якщо в ході виконання їхніх обов'язків надходить запит, як визначено у законі. Державний реєстр повинен надавати власнику чи власникам права на землю інформацію у вигляді витягу про осіб, які отримали інформацію про права та обтяження. Ст. 29 Закону "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" зазначає, що реєстратор може збирати плату за витяг, суму якої визначає Кабінет Міністрів. Суд, місцева влада, поліція, прокурори, державні податкові органи, органи Служби безпеки та інші державні органи (службовці) звільняються від виплат за отримання довідкової (базової) інформації з Державного реєстру прав, якщо такий запит подається у зв'язку із виконанням їхніх обов'язків, визначених законом.

Загалом, земельна інформація подається в публічних джерелах (в першу чергу на саті Державного агентства земельних ресурсів) лише в найбільш узагальненому вигляді. Навіть за наявнотсі такої інформації, відповідні органіи або використовують її лише для внутрішніх потреб, або публікують обмеженим тиражем.

Концепція реєстрації прав на земельну власність не передбачає загального публічного доступу до цієї інформації, або навіть доступу за плату, як це практикується в деяких країнах.

2. *Data source:*

- Конституція від 28 червня 1996 р.;
- Земельний кодекс від 25 жовтня 2001 р.;
- Закон "Про доступ до громадської інформації" від 13 січня 2011 р.;
- Закон "Про державний земельний кадастр" від 7 липня 2011 р.;
- Закон "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" від 1 липня 2004 (у редакції від 11 лютого 2010 р.)

Data reliability:

Офіційний сайт Верховної Ради (Парламенту) України (http://portal.rada.gov.ua).

Оцінка:	
Рекомендації	

LGI-6: Рівність і відсутність дискримінації у процесі прийняття рішень

LGI-6, Dimension i	Assessment
Земельна політика розробляється таким чином, аби залучати усіх учасників.	A – Існує загальна політика або ж її можна вивести на основі існуючого законодавства. Рішення у сфері земельної політики, які впливають на якісь частини спільноти, базуються на консультаціях із тими, на кого вони вплинуть, а зворотна інформація, отримана від них, враховується у політиці, що формується як наслідок. B – Існує загальна політика або ж її можна вивести на основі існуючого законодавства. Рішення у сфері земельної політики, які впливають на якісь частини спільноти, базуються на консультаціях із тими, на кого вони вплинуть, однак зворотна інформація, отримана від них, не враховується у політиці, що формується. C – Політика існує або ж її можна вивести на основі існуючого законодавства, однак вона неповна (деякі ключові аспекти відсутні або охоплено лише частину країну, наприклад, міські чи сільські території) або рішення у сфері земельної політики, які впливають на якісь частини спільноти, приймаються без урахування думки тих, на кого вони вплинуть. D – Не існує жодної чіткої земельної політики і її не можна вивести на основі існуючого законодавства, і/або рішення у сфері земельної політики загалом приймаються без урахування думки тих, на кого вони вплинуть.
Ranking:	C — Опис виміру, загалом, мало чим спрямований на те, аби задовольнити критерії належного управління земельними ресурсами, однак робляться деякі спроби.

Comments for LGI-6 (i)

Analysis

Законодавство України визначає правовий режим земель як частину довкілля і як нерухомість. Стаття 5 Земельного кодексу визначає, що одним із принципів є "а) поєднання особливостей використання землі як територіального базису, природного ресурсу і основного засобу виробництва" (ст. 5).

У 1999 Україна ратифікувала Конвенцію про доступ до інформації, участь громадськості в процесі прийняття рішень та доступу до правосуддя з питань, що стосуються довкілля[31] (Орхуська Конвенція), яка набрала чинності в Україні 30 жовтня 2001 р. У відповідності до цієї Конвенції, було внесено зміни до Закону "Про охорону навколишнього природного середовища" від 25 червня 1991 р.[32]. У Статті 6 цього Закону зазначено, що "центральні та місцеві органи виконавчої влади, а також органи місцевого самоврядування під час розробки екологічних програм залучають громадськість до їх підготовки шляхом оприлюднення проектів екологічних програм для їх вивчення громадянами, підготовки громадськістю зауважень та пропозицій щодо запропонованих проектів, проведення публічних слухань стосовно екологічних програм".

Стаття 9 Закону " Про охорону навколишнього природного середовища" гарантує такі екологічні права, як:

б) участь в обговоренні та внесення пропозицій до проектів нормативно-правових актів, матеріалів щодо розміщення, будівництва і реконструкції об'єктів, які можуть негативно впливати на стан навколишнього природного середовища, внесення пропозицій до органів державної влади та органів місцевого самоврядування;

д) об'єднання в громадські природоохоронні формування;

е) вільний доступ до інформації про стан навколишнього природного середовища (екологічна інформація) та вільне отримання, використання, поширення та зберігання такої інформації, за винятком обмежень, встановлених законом;

є) участь у публічних слуханнях або відкритих засіданнях з питань впливу запланованої діяльності на навколишнє природне середовище на стадіях розміщення, проектування, будівництва і реконструкції об'єктів та у проведенні громадської екологічної експертизи.

[31] Закон "Про ратифікацію Конвенції про доступ до інформації, участь громадськості в процесі прийняття рішень та доступу до правосуддя з питань, що стосуються довкілля" від 6 липня 1999 р.
[32] Закон "Про внесення змін до деяких законодавчих актів" від 28 листопада 2002 р.

Ці питання детально регулюються Положенням про участь громадськості в процесі прийняття рішень у сфері охорони навколишнього природного середовища, затвердженим Міністерством охорони довкілля 18 грудня 2003 р. № 168.

Згідно із цим Положенням, Іо форм участі громадськості в прийнятті рішень з питань, що справляють чи можуть справити негативний вплив на стан довкілля, належать:

1. Робота в складі експертних та робочих груп, комісій, комітетів з розробки програм, планів, стратегій, проектів нормативно-правових актів, оцінок ризиків;

2. Робота в складі державних еколого-експертних комісій;

3. Громадське (публічне) обговорення проектів рішень центральних органів виконавчої влади та їх органів на місцях, що справляють чи можуть справити негативний вплив на стан довкілля, під час проведення парламентських слухань, конференцій, семінарів, круглих столів, обговорення результатів соціологічних досліджень, зборів громадян за місцем проживання тощо;

4. Організація та проведення громадської екологічної експертизи;

5. Обговорення заяв про екологічні наслідки запланованої діяльності та можливих альтернативних варіантів проектів рішень щодо цих видів діяльності при проведенні ОВНС;

6. Підготовка звернень до органів виконавчої влади з актуальних екологічних проблем з пропозиціями та рекомендаціями щодо їх вирішення в порядку, установленому Законом "Про звернення громадян";

7. Виступи в засобах масової інформації з екологічних питань;

8. Інші форми, передбачені законодавством України.

Не існує жодних спеціальних положень щодо участі громадськості у прийнятті рішень. Відтак, Земельний кодекс не гарантує, що рішення щодо земельної політики, які впливають на частини громади, базуються на консультуванні з тими, хто постраждав, та урахуванні зворотної інформації, отриманої від них, у відповідній політиці.

Існують спеціальні положення в інших земельних законах, у яких викладено процедури участі у прийнятті рішень стосовно землевпорядкування, охорони земель та регулювання містобудівної діяльності.

У відповідності до Закону "Про землеустрій" від 22 травня 2003 р., органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування інформують у разі необхідності населення через засоби масової інформації про заходи, передбачені землеустроєм, залучають представників громадських організацій та об'єднань громадян до участі в обговоренні загальнодержавних і регіональних програм використання та охорони земель, схем землеустрою адміністративно-територіальних утворень, готують пропозиції щодо врахування інтересів територіальних громад при здійсненні землеустрою (стаття 48).

Закон "Про охорону земель" від 19 червня 2003 р. гарантує, що громадський контроль за використанням та охороною земель здійснюють громадські інспектори, які призначаються відповідними органами місцевого самоврядування і діють на підставі положення, затвердженого центральним органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів (стаття 21. Громадський контроль за використанням та охороною земель).

У відповідності до статті 21 "Громадські слухання для розгляду громадських інтересів" Закону "Про регулювання містобудівної діяльності" від 17 липня 2011 р. проекти документації щодо містобудування на місцевому рівні (загальні плани місцевостей, плани зонування землі, детальні плани територій) складають предмет громадських слухань. Затвердження такої місцевої міської документації без проведення громадських слухань заборонене.
Громадські слухання не проводяться у випадках відчуження земель, якими володіють фізичні особи чи юридичні особи, у громадське користуванням чи для соціальних потреб, у відповідності до Закону "Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності".

Сільські, селищні та міські ради і їхні виконавчі органи (якщо вони делегують такі повноваження) повинні забезпечити: 1) публікацію рішень про розробку містобудівничої документації на місцевому рівні, із прогнозованими юридичними, економічними та екологічними наслідками; 2) публікацію проектів містобудівної документації на місцевому рівні та доступу громадськості до цієї інформації; 3) реєстрацію, перевірку та синтез пропозицій громадськості щодо проектів містобудівної документації на місцевому рівні; 4) затвердження спірних питань між громадськістю та тими, хто користується містобудівною документацією на місцевому рівні через комісію з урегулювання; 5) публікацію результатів громадських заявок на проекти містобудівної документації на місцевому рівні.

Публікацію проектів генеральних планів місцевостей, планів зонування землі, слід здійснювати не пізніше, ніж через один місяць з моменту їх отримання відповідним органом місцевого самоврядування. Пропозиції громадськості повинні бути обґрунтовані і базуватися на відповідному законодавстві та положеннях, міських стандартах, нормах та положеннях, а також бути викладені термінами, які визначені процедурами проведення громадських слухань. Пропозиції, подані після остаточної дати подання пропозицій, не розглядаються.

Аби розглянути спірні питання, що виникають на основі громадських слухань, створюється комісія з урегулювання. Комісія з урегулювання включає: 1) посадових осіб відповідних органів місцевого самоврядування; 2) представника органів земельних ресурсів, захисту довкілля та санітарно-епідеміологічних органів, органів планування та архітектури, захисту культурної спадщини та інших органів; 3) представників професійних організацій та спілок, архітекторів, науковців, а також 4)уповноважених представників громадськості, обраних під час громадських слухань. Кількість членів громадськості повинна складати принаймні 50 відсотків і не більше 70 відсотків загальної кількості членів комісії. У разі, якщо комісії з урегулювання не вдасться вирішити спори між сторонами, остаточне рішення приймає відповідний орган самоврядування. Рішення комісії з урегулювання чи орган місцевого самоврядування складають основу для внесення змін у відповідну проектну документацію.

Публікацію результатів пропозицій громадськості до місто будівничої документації на місцевому рівні у засобах масової інформації та розміщення на офіційних веб-сторінках слід здійснювати не пізніше двох тижнів з моменту їхнього прийняття. Фінансування діяльності в інтересах громадськості – обов’язок органу місцевого самоврядування.

Процедуру проведення громадських слухань щодо врахування інтересів громадськості у процесі складання проектів містобудівної документації на місцевому рівні було затверджено Постановою Кабінету Міністрів 25 травня 2011 р. # 555.

Слід зазначити, що на практиці положення законодавства реалізуються не завжди повною мірою. З нашої точки зору, це спричинено декількома факторами:

- Інституційною слабкістю багатьох потенційних учасників формування земельної пролітики. Наприклад, в Україні відсутні дієві громадські утворення, що відстоюють інтереси жителів сільської місцевості або власників земельних паїв, хоча мова йде про майже третину і сьому частину населення України відповідно. Як наслідок, інтереси цієї групи осіб часто інтерпретують в різний спосіб;
- Відсутністю практики консультування і врахування інтересів різних зацікавлених суб’єктів в принципі (не лише в царині земельної політики)[33].
- Законодавство про регуляторну політику виконується недостатньо, зокрема проекти регуляторних актів як правило оприлюднюються, але аналіз їх можливого регуляторного впливу при цьому слабкий, а критерії врахування\неврахування пропозицій невизначені.

2. *Data source:*

- Конституція від 28 червня 1996 р.;
- Земельний кодекс від 25 жовтня 2001 р.;
- Закон “ Про ратифікацію Конвенції про доступ до інформації, участь громадськості в процесі прийняття рішень та доступу до правосуддя з питань, що стосуються довкілля” від 6 липня 1999 р;
- Закон "Про охорону навколишнього природного середовища” від 25 червня 1991 р.;
- Закон “Про внесення змін до деяких законодавчих актів” від 28 листопада 2002 р.;
- Закон “Про землеустрій” від 22 травня 2003 р.;
- Закон “Про охорону землі” від 19 червня 2003 р.;
- Закон “Про регулювання містобудівної діяльності” від 17 лютого 2011 р.;
- Положенням про участь громадськості в процесі прийняття рішень у сфері охорони навколишнього природного середовища, затвердженого Міністерством охорони довкілля 18 грудня 2003 р. № 168;

[33] Незважаючи на всі спроби, громадські ради при центарльних і місцевих органах виконавчої влади залишаються скоріше номінальними оргназаціями, чи реальним інструментом врахування думки заціквлених сторін.

• Процедура проведення громадських слухань щодо врахування інтересів громадськості у процесі складання проектів містобудівної документації на місцевому рівні, затверджена Постановою Кабінету Міністрів 25 травня 2011 р. # 555.	
Data reliability: Офіційний сайт Верховної Ради (Парламенту) України (http://portal.rada.gov.ua).	
Оцінка:	
Рекомендації	

LGI-6, Dimension ii	Assessment
Земельна політика охоплює мету рівності, досягнення якої постійно контролюється.	A – Земельна політика охоплює мету рівності, досягнення якої постійно контролюється, і її вплив на питання рівності співставний із впливом інший стратегічних інструментів. B - Земельна політика охоплює мету рівності, досягнення якої постійно контролюється, однак її вплив на питання рівності співставний із впливом інший стратегічних інструментів. C – Земельна політика частково охоплює мету рівності, однак не ведеться її постійний контроль. D –Питання рівності земельна політика не розглядає.
Ranking:	C — Опис виміру, загалом, мало чим спрямований на те, аби задовольнити критерії належного управління земельними ресурсами, однак робляться деякі спроби.

Comments for LGI-6 (ii)

Analysis

Незважаючи на понад два десятиліття існування національної системи земельного права і земельного законодавства, не розроблено земельної політики та стратегії. Деякі перспективи в плані розробки політики зявилися у 1997, їх представив Інститут законодавства Верховної Ради у вигляді Концепції розвитку законодавства України у 1997-2005 рр[34]. Закон "Про державне прогнозування та розробку програм економічно-соціального розвитку" від 23 березня 2000 р. визначає потребу у державному прогнозуванні економічно-соціального розвитку. Закон "Про державні цільові програми" від 18 березня 2004 р. забезпечує розвиток державних програм, спрямованих на реалізацію державної політики у пріоритетних ділянках розвитку державних, промислових та адміністративних одиниць.

Незважаючи на ці законодавчі положення, не існує затверджених на законодавчому рівні державних програм, які би визначали напрямки земельної політики і перспективи розвитку земельного законодавства. Державна програма розвитку законодавства України до 2002 р., затверджена Верховною Радою 15 липня 1999 р. включала лише прийняття нової редакції Земельного кодексу та законів про меліорацію землі і заставу землі.

У 2001 р. основні напрямки земельної реформи в Україні на 2001-2005 було затверджено Указом Президента від 30 травня 2001 р. Однак ці напрямки передбачали лише тимчасові дії і зосереджувалися на розробці юридичної підтримки земельної реформи. У 2009 р. Кабінет Міністрів 17 червня 2009 р. затвердив Концепцію державної цільової програми розвитку земельних відносин в Україні на період до 2020 року. Однак державна цільова програма розвитку земельних відносин в Україні на період до 2020 року не була затверджена Кабінетом Міністрів.

Аналіз діючого законодавства показує, що Україна розробила і затвердила на законодавчому рівні державні програми лише у деяких ділянках земельних відносин:

Комплексна програма меліорації землі та поліпшення екологічного стану зрошуваних та осушених угідь на період до 2010, , затверджена Кабінетом Міністрів 16 листопада 2000 р.; Комплексна програма захисту від шкідливої дії вод сільських населених пунктів і сільськогосподарських угідь на період до 2010 р. і прогноз до 2020 р., затверджений Кабінетом Міністрів 3 липня 2006 р.; Концепція державної програми запобігання і боротьби з підтопленням земель, затверджена Кабінетом Міністрів 15 жовтня 2003 р.

Зважаючи на відсутність довгострокової земельної політики як такої, дуже важко визначити чи враховує ця земельна політики мету рівності. Наприклад, в пешій редакції проекту Закону "Про ринок земель" передбачалась можливість купівлі земель фермерськими господарствами, однак при підготовці законопроекту до другого читання серед потенційних покупців земель залишились лише держава (центральні, місцеві органи та спеціальні установи) і громадяни України.

Єдине, що можна констатувати, що ні законодавство, ні практика не містить дискримінації за гендерною ознакою.

[34] Опришко В. Основні положення проекту Концепції розвитку законодавства України до 2005 р. / В. Опришко // Право України. – 1996. – № 7. – С. 3-10.

Також слід зауважити, що озаки дискримінації присутні при безкоштовному наданні земельних ділянок громадянам, зважаючи на велику кількість бажаючих і обмежені земельні ресурси, про що йшлося вище. Належного моніторингу і контролю в цій сфері ми не спостерігаємо. Хоча зазначене питання більше стосується практики земельних відносин, проблема криється на рівні політики.

Права …	Враховані у політиці	Ведеться контроль	Вплив співставний із впливом інших стратегічних інструментів	**Коментарі**
Місцеві	2	2		
Іммігранти	3	3		
Безземельні	3	3		
Жінки	2	3		
Інші (просимо зазначити)				
Коди:	**1 = Добре продуманий;** **2 = Продуманий, але можна було краще продумати;** **3 = Не продуманий;** **N/A = Не застосовується.**	**1 = Добре контролюється;** **2 = Контролюється, але контроль можна би покращити;** **3 = Не контролюється;** **N/A = Не застосовується**	**1 = Співставний вплив;** **2 = Неспівставний вплив;** **N/A = Не застосовується.**	

2. *Data source:*

- Конституція від 28 червня 1996 р.;
- Земельний кодекс від 25 жовтня 2001 р.;
- Закон "Про державне прогнозування та розробку програм економічно-соціального розвитку" від 23 березня 2000 р.;
- Закон "Про державні цільові програми" від 18 березня 2004 р.;
- Державна програма розвитку законодавства України до 2002 р., затверджена Верховною Радою 15 липня 1999 р.;
- Основні напрямки земельної реформи в Україні на 2001-2005, затверджені Указом Президента 30 травня 2001 р.;
- Концепція державної цільової програми розвитку земельних відносин в Україні на період до 2020 року, затверджена Кабінетом Міністрів 17 червня 2009 р.;
- Комплексна програма меліорації землі та поліпшення екологічного стану зрошуваних та осушених угідь на період до 2010, , затверджена Кабінетом Міністрів 16 листопада 2000 р.;
- Комплексна програма захисту від шкідливої дії вод сільських населених пунктів і сільськогосподарських угідь на період до 2010 р. і прогноз до 2020 р., затверджений Кабінетом Міністрів 3 липня 2006 р.;
- Концепція державної програми запобігання і боротьби з підтопленням земель, затверджена Кабінетом Міністрів 15 жовтня 2003 р.

Data reliability: Офіційний сайт Верховної Ради (Парламенту) України (http://portal.rada.gov.ua).	
Оцінка:	
Рекомендації	

LGI-6, Dimension iii	Assessment
Реалізація земельної політики підраховується і співставляється із перевагами і забезпечується належними ресурсами.	A – Реалізація земельної політики підраховується і співставляється із очікуваними перевагами та вартістю, і існує достатній бюджет, достатньо ресурсів та інституційних потужностей для її реалізації. B – Реалізація земельної політики підраховується, хоча вона не обов'язково базується на порівнянні очікуваних переваг та витрат. Існує достатній бюджет, достатньо ресурсів та інституційних потужностей для її реалізації. C – Реалізація земельної політики не повністю підраховується, і/чи для реалізації цієї політики існують серйозні невідповідності принаймні в одній сфері бюджету, ресурсів чи інституційних потужностей. D – Реалізація земельної політики не підраховується і не існує достатньо бюджету, достатньо ресурсів та інституційних потужностей для її реалізації.
Ranking:	C — Опис виміру, загалом, мало чим спрямований на те, аби задовольнити критерії належного управління земельними ресурсами, однак робляться деякі спроби.

Comments for LGI-6 (iii)

Analysis

Кабінет Міністрів 17 червня 2009 р. затвердив Концепцію державної цільової програми розвитку земельних відносин в Україні на період до 2020 року. Ця концепція спрямована на визначення та реалізацію основних напрямків державної політики з покращення земельних відносин та створення сприятливих умов для сталого користування міськими та сільськиим землями, сприяння вирішенню екологічних та соціальних проблем у селах, а також розвитку конкурентного сільськогосподарського виробництва, збереження природних цінностей пейзажів сільськогосподарських угідь.

Ця концепція також передбачає такі основні ділянки державної земельної політики на період 2010-2020:

1) визначення організаційних, економічних механізмів та механізмів землекористування для розвитку земельних відносин;

2) створення системи прав на землю та інфраструктури земельного ринку;

3) покращення систем платежів за землю;

4) формування ефективної системи покращення ефективності державного регулювання земельних відносин та управління землекористуванням;

5) реалізацію заходів із дослідження землі як інструментів регулювання земельних відносин;

6) поетапне впровадження земель та прав на землю в економічний обіг та формування і розвитку земельного ринку;

7) формування обмежень землекористування, які пов'язані із захистом землі та екологічно збалансованого землекористування;

8) заходи фінансової та інвестиційної підтримки, передбачені Програмою;

9) наукове та освітнє програмне забезпечення.

Державна цільова програма ще не затверджена, отож неможливо оцінити ефективність реалізації земельної політики, чи вона підраховується і співставляється із очікуваними перевагами та вартістю.

Концепція передбачає, що фінансування програми надходитиме із державного та місцевого бюджетів, а також інших джерел, визначених законодавством. Не існує відповідного законодавства.

Бюджет, ресурси та інституційна потужність реалізації політики недостатні. Закон "Про державний бюджет 2011 р." від 23 грудня 2010 року забезпечує фінансування із державного бюджету лише на реалізацію земельної реформи; збереження, відновлення та раціональне використання земель; а також видачу державних актів щодо права власності на землю у сільських місцевостях.

Очікується, що ця проблема буде знята в 2012 році. Так, за даними Державного агентства земельних ресурсів

України, для реалізації цілей земельної реформи із Державного бюджету України на 2012 рік передбачено рекордне фінансування у розмірі 333,5 млн гривень. Для порівняння, у 2011 році – виділено 9,2 млн гривень.

Планується, що в 2012 році 85 млн грн буде спрямовано на розбудову системи кадастру, 237 млн грн – на безоплатну приватизацію, а також присвоєння кадастрових номерів та виготовлення технічної документації на земельні ділянки, право власності на які закріплене державними актами старого зразка (без кадастрового номеру).

Хоча зазначені вище потреби є важливими, однак слід зауважити, що фінансування в основному спрямовуватиметься на потреби безоплатної видачі державних актів на землю. Натомість фінансуванню потреб розмежування земель державної і комунальної власноті, формування і наповнення земельного кадастру, інвентаризації земель, агрохімічної паспортизації земель приділяється значно менша увага в плані фінансування.

Однак якщо із забезпеченістю ресурсами земельної реформи ситуація поступово покращується, то із обрахунком і прогнозуванням наслідків земельної політики вона залишається незадовільною. Красномовний приклад – обговорення законопроекту "Про ринок земель". Нам не відомо жодного комплексного розрахунку можливих наслідків того чи іншого формату земельного ринку, зокрема в частині обмежень права власності і користування, антиспекулятивних норм, тощо.

Певні соціологічні дослідження щодо ставлення до земельної реформи проводяться передусім за сприяння недержавних або міжнародних організацій.

2. *Data source:*

- Конституція від 28 червня 1996 р.;
- Земельний кодекс від 25 жовтня 2001 р.;
- Концепція державної цільової програми розвитку земельних відносин в Україні на період до 2020 року, затверджена Кабінетом Міністрів 17 червня 2009 р.;
- Закон "Про державний бюджет 2011 р." від 23 грудня 2010 року.

Data reliability:

Офіційний сайт Верховної Ради (Парламенту) України (http://portal.rada.gov.ua).

Оцінка:	
Рекомендації	

LGI-6, Dimension iv	Assessment
Постійно ведеться звітність перед державою, що вказує на прогрес у реалізації політики.	A – Земельні установи офіційно звітуються щодо реалізації земельної політики на постійній основі, ефективно і з усією повнотою, і громадськість має доступ до звітів. B – Земельні установи офіційно звітуються щодо реалізації земельної політики на постійній основі, ефективно, але ці звіти не оприлюднюються. C – Земельні установи офіційно звітуються щодо реалізації земельної політики, але у такий спосіб, що не дає змоги ефективно відстежувати прогрес у різних ділянках, або спорадично. D – Земельні установи офіційно звітуються щодо реалізації земельної політики лише за винятковим обставин або взагалі не звітуються.
Ranking:	C — Опис виміру, загалом, мало чим спрямований на те, аби задовольнити критерії належного управління земельними ресурсами, однак робляться деякі спроби.

Comments for LGI-6 (iv)

Analysis

Кабінет Міністрів 17 червня 2009 р. затвердив Концепцію державної цільової програми розвитку земельних відносин в Україні на період до 2020 року. Державна цільова програма розвитку земельних відносин в Україні на період до 2020 року ще не прийнята. Закон "Про державний земельний кадастр" від 7 липня 2011 р. зобов'язує Кабінет Міністрів сформулювати та затвердити Державну програму розвитку земельних відносин в Україні на період до 2020 року не пізніше шести місяців з дати введення в дію цього Закону.

Немає жодних постійних, конструктивних і всеохоплюючих звітів земельних установ щодо реалізації земельної політики. Трохи статистичних даних щодо реалізації земельної політики розміщено на офіційному веб-сайті Державрного агентства земельних ресурсів, однак вони здебільшого стосуються реалізації заходів земельної політики, ведення земельного кадастру, землеустрою та функціонування земельного ринку[35].

Закон "Про охорону навколишнього природного середовища" від 25 червня 1991 р. забезпечує спеціальні механізми збору та поширення інформації про державну політику стосовно охорони земель як частини довкілля. У відповідності до статті 25-1 цього закону спеціально уповноважений центральний орган виконавчої влади з питань екології та природних ресурсів готує і подає на розгляд Верховної ради України щорічну Національну доповідь про стан навколишнього природного середовища в Україні, а після її розгляду Верховною Радою ця Національна доповідь публікується окремим виданням і розміщується в системі Інтернет. Однак останню щорічну Національну доповідь про стан навколишнього природного середовища було підготовано та опубліковано у 2007 р.[36].

В той же час, слід зауважити, що навіть за відсутності чіткої формалізованої системи звітності щодо реалізації земельної політики, фактично ситуація в цій сфері дещо покращилась протягом 2011 року. У зв'язку із можливим запровадженням ринку сільськогосподарських земель з 2013 року, Кабінет Міністрів та Міністерство аграрної політики та продовольства України вимагають від Державного агентства земельних ресурсів прискорити роботи щодо інвентаризації земель, формування та наповнення земельного кадастру, тощо.

2. *Data source:*

- Конституція від 28 червня 1996 р.;
- Земельний кодекс від 25 жовтня 2001 р.;
- Закон "Про охорону навколишнього природного середовища" від 25 червня 1991 р.;
- Закон "Про державний земельний кадастр" від 7 липня 2011 р.;
- Концепція державної цільової програми розвитку земельних відносин в Україні на період до 2020 року,

[35] http://www.dazru.gov.ua
[36] http://www.menr.gov.ua/content/article/6004

затверджена Кабінетом Міністрів 17 червня 2009 р.	
Data reliability: • Офіційний сайт Верховної Ради (Парламенту) України (http://portal.rada.gov.ua). • Офіційний сайт Державного агентства земельних ресурсів (http://www.dazru.gov.ua) Офіційний сайт Міністерства екології та природних ресурсів (http://www.menr.gov.ua)	
Оцінка:	
Рекомендації	