USAID | AgroInvest Project

FROM THE AMERICAN PEOPLE

**Land Governance Assessment Framework in Ukraine**

Background Report

Thematic Areas 2 & 3:

# (2) Land use planning, management and taxation

# (3) Management of Public Land

March 2012

This report was produced for review by the United States Agency for International Development. It was prepared by Sergiy Lastivka, Urban Land Specialist 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

Thematic Areas 2 & 3:

# (2) Land use planning, management and taxation

# (3) Management of Public Land

**Contract No.AID-121-C-1100001**

USAID | AgroInvest Project

FROM THE AMERICAN PEOPLE

**МОДУЛЬ ОЦІНКИ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЛЯМИ**

АНАЛІТИЧНИЙ ЗВІТ

ТЕМАТИЧНІ НАПРЯМКИ 2 і 3:

# (2) Планування землекористування, управління земельними ресурсами та оподаткування

# (3) Управління землями державної і комунальної власності

**Березень 2012 р.**

**Цей звіт підготовлений для перевірки Агентством США з міжнародного розвитку. Документ підготовлено Сергієм Ластівкою, спеціалістом з питань земель несільськогосподарського призначення, 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-7: Прозорість обмежень у використанні землі

| LGI-7, Вимір і | Оцінка |
|---|---|
| У міських місцевостях плани використання земель та зміни до цих планів базуються на внеску громадськості. | A – Внесок громадськості необхідно отримати для підготовки та внесення поправок до планів землекористування, а громадська думка чітко вказується у звіті, що його готує громадський орган, відповідальний за підготовку нових громадських планів. До цього звіту громадськість має доступ.<br>B – Внесок громадськості необхідно отримати для підготовки та внесення поправок до планів землекористування, а громадська думка чітко вказується у звіті, що його готує громадський орган, відповідальний за остаточне формулювання нових громадських планів, але цей процес нечіткий або громадськість не має доступу до нього.<br>C – Внесок громадськості необхідно отримати для підготовки та внесення поправок до планів землекористування, але громадські коментарі, зазвичай, ігноруються при виведенні кінцевої версії планів землекористування.<br>D – Ніхто не намагається отримати внеску громадського при підготовці та внесенні поправок до планів землекористування. |
| Рейтинг: | експерт: D – Ніхто не намагається отримати внеску громадського при підготовці та внесенні поправок до планів землекористування.<br><br>панель експертів: C – Внесок громадськості необхідно отримати для підготовки та внесення поправок до планів землекористування, але громадські коментарі, зазвичай, ігноруються при виведенні кінцевої версії планів землекористування. |

Коментарі щодо LGI-7 (i)

Головним документом, що визначає план використання території населеного пункту є генеральний план населеного пункту. Це масштабний і прогнозний документ, що, головним чином, визначає довгострокову стратегію планування та забудови території населеного пункту. Складається з графічної (картографічної) та текстової частин (пояснювальна записка до графічної частини). Генеральні плани затверджуються місцевою владою. Суспільство має значні проблеми щодо доступу до цих документів, прозорості внесення змін до них та результатів їх упровадження.

Так, за інформацією громадської організації "Східноукраїнський центр громадських ініціатив" (СЦГІ) в цілому по Україні доступ до картографічних складових генеральних планів обмежено насамперед грифом "Для службового користування" (ДСК), меншою мірою – грифом "таємно". Про це під час опитування офіційно заявили 84 міста та селища міського типу.

Дані, отримані СЦГІ від прокуратур, засвідчили, що кількість міст, доступ до генеральних планів яких обмежено грифами "ДСК" та/або "таємно", є більшою, аніж про це повідомили самі міські ради. 25% населених пунктів, охоплених моніторингом, не надали відповідей на інформаційні запити або надіслали листи, що не містять фактичних відповідей на поставлені запитання.[1]

Цікаво, що згідно зі ст. 6 Закону України "Про доступ до публічної інформації" обмеження доступу до інформації службової здійснюється відповідно до закону при дотриманні сукупності таких вимог:

1) виключно в інтересах національної безпеки, територіальної цілісності або громадського порядку з метою запобігання заворушенням чи злочинам, для охорони здоров'я населення, для захисту репутації або прав інших людей, для запобігання розголошенню інформації, одержаної конфіденційно, або для

[1] http://totalaction.org.ua/news/853?page=6

підтримання авторитету і неупередженості правосуддя;

2) розголошення інформації може завдати істотної шкоди цим інтересам;

3) шкода від оприлюднення такої інформації переважає суспільний інтерес в її отриманні.

Інформація з обмеженим доступом має надаватися розпорядником інформації, якщо немає законних підстав для обмеження у доступі до такої інформації, які існували раніше.

Не може бути обмежено доступ до інформації про розпорядження бюджетними коштами, володіння, користування чи розпорядження державним, комунальним майном, у тому числі до копій відповідних документів, умови отримання цих коштів чи майна, прізвища, імена, по батькові фізичних осіб та найменування юридичних осіб, які отримали ці кошти або майно.

Обмеженню доступу підлягає інформація, а не документ. Якщо документ містить інформацію з обмеженим доступом, для ознайомлення надається інформація, доступ до якої необмежений.

Вочевидь, що відмова у наданні доступу до генпланів не ґрунтується на законі.

Проте експерти вказують, що органи місцевої влади, спеціально обмежуючи доступ до генпланів, знають, що це зійде їм з рук, адже приклад їм подають керівники держави. Так, у своєму відкритому листі до колишнього Президента України В.Ющенка правозахисник Є.Захаров [2] критикує главу держави за накладення ним обмежуючих грифів на свої акти. Правозахисник вказує, що незаконна практика засекречування має бути припинена, а численні незаконно засекречені нормативно–правові акти – розкриті та оприлюднені. Вимагає негайно припинити практику використання Президентом, Кабінетом міністрів України, окремими міністерствами та державними комітетами, іншими органами державної влади та місцевого самоврядування незаконних грифів обмеження доступу до інформації, розкрити та оприлюднити ті нормативно–правові акти (постанови, розпорядження, тощо), до яких ці обмежувальні грифи були раніше застосовані (повний текст листа тут: http://khpg.org/index.php?id=1108243512)

Є.Захаров Додав до листа цікаву таблицю, у якій зведено дані за період 2000 – 2005 рр.:

| роки | КМ | | Президент | | | СБУ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Не для друку | Для службового користування | Опублікуванню не підлягає | Для службового користування | Не для друку | Для службового користування |
| 2000 | 81 | – | 93 | – | – | 3 |
| 2001 | 79 | 1 | 91 | 1 | – | 3 |
| 2002 | 100 | 2 | 74 | 2 | – | 6 |
| 2003 | 46 | 12 | 111 | – | – | 14 |
| 2004 | 44 | 19 | 113 | 1 | 1 | 27 |
| всього | 350 | 34 | 482 | 4 | 1 | 53 |

Приховування генпланів є дуже вигідним для чиновників, оскільки з самого початку вони формуються під певні інтереси. Як зазначає одеський журналіст Віталій Рухлін, все, що робиться в Одесі (третє по величині, курортне місто, "морські ворота" держави) за останні 10 років з генпланом, робиться під інтереси забудовників. Архітектурна політика влади міста не передбачає збереження зелених зон. В прибережних зонах громада втрачає самі схили, пляжі і саму перспективу коли небудь зробити набережну, оскільки коли величезні споруди зводяться майже на межі суші і води, то набежна уздовж суходільного кордону пляжу не можлива. Також журналіст відзначив, що генеральний план Одеси передбачає знесення приватного сектору у

[2] http://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%97%D0%B0%D1%85%D0%B0%D1%80%D0%BE%D0%B2_%D0%84%D0%B2%D0%B3%D0%B5%D0%BD_%D0%AE%D1%85%D0%B8%D0%BC%D0%BE%D0%B2%D0%B8%D1%87

прибережній зоні, архітектурне управління міської ради чинить людям усілякі перепони для того, аби не видавати їм державні акти на землю посилаючись на генеральний план, згідно якому нібито ця земля визначена як рекреаційний фонд (розміщуватимуться готелі, санаторії тощо). Людей відселятимуть на околиці міста.

Не з проста 7 томів пояснювальної записки до генплану мають гриф для службового користування, відповідно не опубліковані, не викладені в мережі Інтернет, і одесити й гадки не мають, що ж собою являє генплан міста. Тим, хто цікавиться генпланом, чиновники підсовують схему міста і кажуть, що це генплан. Насправді суть генплану розкривається у пояснювальній записці до нього.

Член ініціативної групи з вивчення генплану Одеси Людмила Шелегеда зазначила, що 20% одеситів висловилось за те, щоб прибережні зони залишились зеленими як місця відпочинку. Проте влада прямим текстом заявляє ініціативній групі, що "Одеса – місто для багатих людей і вам тут робити немає чого".

За повідомленням ГО "Екологічна команда Одеси" сьогодні вигляд одого з рекреаційних куточків Одеси "Аркадія" у прибережній зоні вказує на те, що ніхто з архітекторів не мав уяви про кінцевий результат забудови. Громіздкі споруди не вписуються в ландшафт, а про архітектурний ансамбль мова взагалі не йде. ГО "Демократичний альянс" звертає увагу на те, що ведеться інтенсивне будівництво на схилах прибережної зони. Цікаво, що один із членів цієї організації працював на одному з цих будинків і на власні очі бачив, як будинок на другий день після зовнішнього фарбування вкрився тріщинками. Недоступними для загалу є генплани Дніпропетровська, Львова (входять до 5-ки найбільших міст) та інших міст. Так координатор організації "Громадський актив Дніпра" Павло Хобот зазначає, що громадськість може лише здогатуватись про загальну перспективу розвитку Дніпропетровська. Активістам вдається інколи випадково дістати якісь фрагменти рішень влади. Заальна картина відсутня.

Але проблема не тільки в цьому. В одному з інтерв'ю головний архітектор області Світлана Кушнір повідомила, що побачила багато дивних речей у генплані, коли той перебував на узгодженні в обласному архітектурно-планувальному управлінні. Наприклад, майданчики у плані для різних інвесторів різні. На одне місце може бути кілька варіантів використання території. Як наслідок, навіть місцевій владі незрозуміло, як буде розвиватись певний район міста. Таким чином, у Дніпропетровську інвесторам надаються потрібні їм витяги з генплану, якщо це вигідно певним чиновникам.

Відомий архітектор, громадсько-політичний діяч Лариса Скорик очікує, що виправити ситуацію із хаотичним розвитком міст і ігноруванням думки суспільства вдасться тоді, коли на повну силу запрацює Закон України "Про регулювання містобудівної діяльності". Л.Скорик приймала участь у розробленні цього Закону і доклала чимало зусиль, щоб у ньому з'явився такий вид містобудівної документації як зонінг. Проте, враховуючи консервативну позицію секретаріату парламенту, були значні труднощі із упровадженням поняття "зонінг" у європейському чи американському контексті, тому воно увійшло в закон як "план зонування території (зонінг)". Таким чином, на відміну від генплану, зонінг у реальному часі визначає умови та обмеження використання території для містобудівних потреб, запобігає надмірній концентрації населення і об'єктів виробництва, сприяє зниженню рівня забруднення навколишнього природного середовища, а також створює сприятливі умови для життєдіяльності людини, забезпечує захист територій від надзвичайних ситуацій техногенного та природного характеру, охорону та використання територій з особливим статусом, у тому числі ландшафтів, об'єктів історико-культурної спадщини, а також земель сільськогосподарського призначення і лісів.

Для того, аби зонінги не спіткала доля генпланів щодо їх приховування від громадськості, згідно статті 21 названого Закону 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. Слід також зазначити, що наприкінці 2011 року профільне міністерство (Мінрегіон) затвердило настанову про розроблення плану зонування територій, в опрацюванні якої брав участь і автор цих рядків. Цей документ носить рекомендаційний характер, у зв'язку з чим та для ґарантування його публічності Мінрегіон планує упродовж 2012 року надати зонінгу статусу закону, максимально забезпечивши "презумпцію недоторканності" змісту зонінгу (зміни до зонінгу вноситимуться у лише у виключних випадках, визначених законом). Згідно дослідження автора цих рядків станом на червень 2011 року зонінг не було розроблено в

жодному населеному пункті держави. 22 лютого 2012 року Харківська міська рада виділила 2,5 млн. грн. на розроблення зонінгу у Харкові (2-ге по величині місто), який, за очікуваннями міської влади, щонайменше чітко визначить обмеження у забудові міста – щільність забудови, висотність споруд, цільове призначення кожної земельної ділянки.

В цей же час подає надію на кращі зміни публічність процесу розроблення проекту генерального плану міста Києва, затвердження якого мало відбутись відразу після прийняття стратегії розвитку столиці до 2025 року. Проте документ вирішили поки відкласти, бо він викликав занадто багато зауважень фахівців та громадськості. Як запевнив у пресі керівник Київської міської адміністрації (виконавчий орган Київської міської ради – органу місцевої влади) генплан не затвердять до тих пір, поки не погодять з громадськістю. Остання називає багато нарікань щодо слабких місць проекту. Так, відомий український архітектор Георгій Духовничний називає проблему із зеленими зонами Києва. Експерт нарікає, що розробники включили в зелену зону певну територію на схилах Дніпра, але там велика кількість ділянок вже надана під забудову. Г.Духовничний звернувся до розробників проекту з пропозицією накласти план забудови на цю територію (відмітити на плані місця забудов), проте останні під різними мотивами відмовляються це робити. Також у поясненні до проекту генплану зазначається про те, що він передбачає будівництво великої кількості житла за рахунок ущільнення існуючої забудови, проте не вказується, де саме. Г.Духовничний зауважує, що це питання потребує детального пропрацювання, оскільки діючі норми щодо кількості лікарень, шкіл, доріг, навантажень на інженерні мережі ніхто не відміняв.

Керівник комісії з питань культури Київської міської ради Олександр Бригинець зауважує, що у проекті не визначені місця археологічних пам'яток. Наприклад, у певних місцях ще повинні здійснювати розкопки, а їх захотять забудувати, як це часто буває. Також О.Бригинець нарікає, що проект не передбачає будівництва на лівому березі Києва нових культурних центрів – ні цирку, ні нового театру, що давно вже обговорюється як необхідне.

Один із активістів руху "Збережемо зелений Київ" Ігор Луценко склав список із декількох десятків самих скандальних випадків набуття права на землю громадянам, які "узаконюються" новим генпланом. Експерт зауважує, що попередньою владою, усупереч законодавству, надані під забудову сотні гектарів в парках, лісах. На його думку міська влада має спочатку провести серйозний аудит земель і з'ясувати, що залишилось у її віданні, а що безповоротно пішло.

О.Попов обіцяє розглянути усі зауваження і врахувати їх. З огляду на те, що влітку відбудуться вибори у мери Києва, куди планує балотуватись О.Попов, є підстави сподіватись на виконання обіцянок.

Повертаючись до питання публічності містобудівної документації слід зазначити таке.
Сільські, селищні та міські ради і їхні виконавчі органи (якщо вони делегують такі повноваження) повинні забезпечити: 1) публікацію рішень про розробку містобудівної 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 містобудівничої 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. Проекти генеральних планів місцевостей, плани зонування земель і детальні плани місцевостей повинні публікуватися не пізніше одного місяця з дати їхнього отримання відповідним органом місцевого самоврядування.

Коментарі та пропозиції громадськості повинні бути обґрунтовані і базуватися на відповідних законах та положеннях, міських нормах, стандартах і положеннях, а також бути викладеними у термінах, визначених процедурами проведення громадських слухань. Пропозиції, які буде подано після остаточної дати подання пропозицій, не розглядатимуться. Лише деякі особи мають право подавати коментарі і пропозиції. Це: 1) дієздатні дорослі особи, які мешкають на території, для якої розробляються містобудівничі документи на місцевому рівні; 2) юридичні особи, нерухомість яких розмішена на території, для розробляються проекти містобудівних документів на місцевому рівні; 3) власники та користувачі земельних ділянок, розміщених на території, для якої розробляються проекти містобудівних документів на місцевому рівні, або суміжних ділянок; 4) представники організацій громад, діяльність яких охоплює відповідну територію; а також 5)

| |
|---|
| народні депутати та депутати відповідних місцевих рад.<br>Якщо існує незгода щодо пропозицій громадськості, то 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.<br>Публікацію результатів пропозицій громадськості до містобудівної 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 від 2505.201 № 555. |
| Джерело даних:<br>Конституція від 28 червня 1996 р.;<br>Закон "Про регулювання містобудівної діяльності" від 17 лютого 2011 р.;<br>Процедура 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;<br>експертні оцінки;<br>дослідження експерта. |
| Надійність даних: надійно |
| Рекомендації щодо політики: встановити персональну (адміністративну/кримінальну) відповідальність мерів міст за невинесення проектів містобудівної документації на громадські слухання. Крім того, суспільство має бути більш правосвідомим та соціально свідомим, що, в свою чергу, стане кроком до заснування інституту політичної відповідальності в Україні, коли політична сила один раз порушивши обіцянку не отримає голосів у байбутньому. |

| LGI-7, Вимір ii | Оцінка |
|---|---|
| У сільських місцевостях плани використання земель та зміни до цих планів базуються на внеску громадськості. | A – Внесок громадськості необхідно отримати для підготовки та внесення поправок до планів землекористування, а громадська думка чітко вказується у звіті, що його готує громадський орган, відповідальний за підготовку нових громадських планів. До цього звіту громадськість має доступ.<br>B – Внесок громадськості необхідно отримати для підготовки та внесення поправок до планів землекористування, а громадська думка чітко вказується у звіті, що його готує громадський орган, відповідальний за остаточне формулювання нових громадських планів, але цей процес нечіткий або громадськість не має доступу до нього.<br>C – Внесок громадськості необхідно отримати для підготовки та внесення поправок до планів землекористування, але громадські коментарі, зазвичай, ігноруються при виведенні кінцевої версії планів землекористування.<br>D – Ніхто не намагається отримати внеску громадськості при підготовці та внесенні поправок до планів землекористування. |

| | |
|---|---|
| Рейтинг: | експерт: D – Ніхто не намагається отримати внеску громадськості при підготовці та внесенні поправок до планів землекористування,<br><br>панель експертів: C – Внесок громадськості необхідно отримати для підготовки та внесення поправок до планів землекористування, але громадські коментарі, зазвичай, ігноруються при виведенні кінцевої версії планів землекористування. |

Коментарі щодо LGI-7 (ii)

Аналіз

В теорії у сільських місцевостях намагаються отримати внесок громадськості для підготовки та внесення поправок до планів землекористування. Це забезпечується трьома можливими способами:

1) шляхом розгляду громадської думки та інформування громадськості у процесі підготовки та реалізації землевпорядкування у сільських місцевостях. У відповідності до Закону "Про землеустрій" від 22 травня 2003 р., при здійсненні землеустрою державні виконавчі органи та органи місцевого самоврядування повинні враховувати громадські інтереси: а) інформують у разі необхідності населення через засоби масової інформації про заходи, передбачені землеустроєм; б) 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; в) готують пропозиції щодо врахування інтересів територіальних громад при здійсненні землеустрою (стаття 48);

2) шляхом забезпечення участі громадськості в охороні землі з допомогою громадського контролю за плануванням та реалізацією заходів охорони для сільських земель. Закон "Про охорону землі" від 19 червня 2003 р. забезпечує, що "public inspectors are to carry out public control over land use and land protection. The inspectors are appointed by the relevant local authorities and act according to regulations approved by the central body of executive power for land resources" (стаття 21 "Громадський контроль за використанням та охороною землі");

3) шляхом забезпечення участі громадськості у підготовці та затвердження документів із планування розвитку сіл у сільських територіях. У відповідності до статті 21 "Громадські слухання щодо розгляду інтересів громадськості" Закону "Про регулювання містобудівної діяльності" від 17 лютого 2011 проекти загальних планів сіл підлягають проведенню громадських слухань. Затвердження такої місцевої документації із планування без проведення громадських слухань заборонено.

Сільські, селищні та міські ради і їхні виконавчі органи (якщо вони делегують такі повноваження) повинні забезпечити: 1) публікацію рішень про розробку містобудівної 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 містобудівничої 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. Публікацію результатів пропозицій громадськості до містобудівної 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.

Проте практика свідчить, що інтереси сільських жителів ігноруються так само і з тих же причинин, що і місцевих жителів. Яскравим прикладом тут може слугувати така ситуація. Із липня 2011 року у Верховній Раді України зареєстрований законопроект "Про ринок земель". Згідно пояснювальної записки до законопроекту його метою є правове врегулювання питань, пов'язаних з організацією і функціонуванням ринку земель в Україні, запровадження при цьому особливого механізму обігу земель сільськогосподарського призначення, забезпечення ефективних механізмів захисту законних прав суб'єктів

| |
|---|
| такого ринку. Проте на думку експерта Олександра Палія проект переповнений такими "цінними" корупціогенними функціями, як сертифікація, рецензування, навчання, відбір, створення експертних рад тощо. Зрозуміло, все це ляже на кінцеву вартість землі.<br>9.12.2012 цей законопроект прийнято у першому читанні і законопроект готується до другого. Приблизно в цей же час органами влади на ТБ запускається соціальна реклама цього законопроекту, під час якої громадян закликають подавати пропозиції і зауваження до розробленого проекту. При цьому у рекламі замовчується, що згідно ст. 116 Закону України "Про регламент Верховної Ради України" пропозиції та поправки до законопроекту, який готується до другого читання, можуть вноситися лише до того тексту законопроекту (статей, їх частин, пунктів, речень), який прийнятий Верховною Радою за основу. Не сповіщалось з екрану, що такі пропозиції та поправки вносяться в 14-денний строк після дня прийняття законопроекту за основу, а сам законопроект викладено на 65 друкованих аркушах. |
| Джерело даних:<br>Конституція від 28 червня 1996 р.;<br>Земельний кодекс від 25 жовтня 2001 р.;<br>Закон “Про землеустрій” від 22 травня 2003 р.;<br>Закон “Про охорону землі” від 19 червня 2003 р.;<br>Закон “Про регулювання містобудівної діяльності” від 17 лютого 2011 р. |
| Надійність даних: надійно. |
| Рекомендації щодо політики: встановити персональну (адміністративну/кримінальну) відповідальність мерів міст за невинесення проектів містобудівної документації на громадські слухання. Крім того, суспільство має бути більш правосвідомим та соціально свідомим, що, в свою чергу, стане кроком до заснування інституту політичної відповідальності в Україні, коли політична сила один раз порушивши обіцянку не отримає голосів у байбутньому. |

| LGI-7, Вимір iii | Оцінка |
|---|---|
| Громадськість отримує переваги від зміни дозволеного використання землі. | A – Механізми, які дають змогу громадськості отримати значну частину вигоди від зміни дозволеного використання землі, застосовуються на постійній основі і прозоро на основі чіткого положення.<br>B – Механізми, які дають змогу громадськості отримати значну частину вигоди від зміни дозволеного використання землі, застосовуються прозоро, але вони не завжди застосовуються.<br>C – Механізми, які дають змогу громадськості отримати значну частину вигоди від зміни дозволеного використання землі, застосовуються рідко або ж застосовуються вибірково.<br>D – Механізми, які дають змогу громадськості отримати значну частину вигоди від зміни дозволеного використання землі, не застосовуються чи застосовуються не прозоро. |
| Рейтинг: | експерт: C – Механізми, які дають змогу громадськості отримати значну частину вигоди від зміни дозволеного використання землі, застосовуються рідко або ж застосовуються вибірково,<br><br>панель експертів: D – Механізми, які дають змогу громадськості отримати значну частину вигоди від зміни дозволеного використання землі, не застосовуються чи застосовуються не прозоро. |
| Коментарі щодо LGI-7 (iii) | |
| Аналіз | |

Що стосується земель сільськогосподарського та лісогосподарського призначення, то громадськості дозволяється отримувати значну частину прибутків від зміни у користуванні землею в Україні з допомогою механізмів компенсації втрат сільськогосподарського та лісового виробництва. Стаття 207 Земельного кодексу від 25 жовтня 2001 р. говорить, що втрати сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва включають втрати сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників, а також втрати, завдані обмеженням у землекористуванні та погіршенням якості земель. Відшкодуванню підлягають втрати сільськогосподарських угідь (ріллі, багаторічних насаджень, перелогів, сінокосів, пасовищ), лісових земель та чагарників як основного засобу виробництва в сільському і лісовому господарстві внаслідок вилучення (викупу) їх для потреб, не пов'язаних із сільськогосподарським і лісогосподарським виробництвом. Відшкодуванню підлягають також 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. Втрати сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва компенсуються незалежно від відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам".

У відповідності до статті 209 "Використання коштів, які надходять у порядку компенсації втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва" Земельного кодексу, втрати сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, зумовлені вилученням сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників, підлягають відшкодуванню і зараховуються до відповідних бюджетів у порядку, визначеному Бюджетним кодексом України.

Кошти, що надходять у порядку відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, використовуються на освоєння земель для сільськогосподарських і лісогосподарських потреб, поліпшення відповідних угідь, охорону земель відповідно до розроблених програм та проектів землеустрою, а також на проведення інвентаризації земель, проведення нормативної грошової оцінки землі, розмежування земель державної та комунальної власності. Використання цих коштів на інші цілі не допускається.

Втрати сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва слід визначати у спосіб, встановлений Порядком визначення втрат при виробництві сільськогосподарської та лісової продукції, які потрібно компенсувати, затвердженим Кабінетом Міністрів 17 листопада 1997р.

Згідно законодавства ромадськість має право на отримання вигод від зміни дозволеного використання і інших видів земель. Наприклад, згідно Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності" замовник, який має намір забудови земельної ділянки у відповідному наследному пункті, зобов'язаний взяти участь у створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури населеного пункту (якщо це не соціально орієнтований проект). Замовник зобов'язаний сплатити до місцевого бюджету спеціальний платіж (пайову участь) на розвиток інфраструктури відповідного населеного пункту (4% кошторисної вартості для житлових будинків і 10% для нежитлових будівель). Якщо об'єкт введенов експлуатацію, замовник обов'язково сплатить пайову участь, оскільки інакше не зможе оформити право власності на нерухомість.

До набрання чинності цим Законом органам місцевої влади дозволялось отримували від забудовників оплату пайової участі також у вигляді квартир. У подальшому цими квартирами чиновники органів місцевої влади розпоряджались вигідним їм способом, або надавали їх державним службовцям здебільшого з вищих органів влади, органів прокуратури, суду тощо. Типовою є ситуація, коли у державній установі є відомча черга на житло, оскільки Україна є соціально орінтованою державою, хоча згідно Конституції в Україні діє принцип верховенства права.

З набранням чинності названим Законом органам місцевого самоврядування забороняється вимагати від замовника будівництва надання будь-яких послуг, у тому числі здійснення будівництва об'єктів та передачі матеріальних або нематеріальних активів (зокрема житлових та нежитлових приміщень, у тому числі шляхом їх викупу), крім пайової участі у розвитку інфраструктури населеного пункту. Більше того Закон

вказує, що якщо договором про пайову участь, який укладений до набрання чинності цим Законом, передбачена сплата пайової участі замовником будівництва (повністю або частково) в обсягах інших, ніж визначено цим Законом, такий договір підлягає приведенню у відповідність із цим Законом. Будь-які рішення органів місцевого самоврядування про надання замовником будівництва будь-яких послуг, передачу активів у будь-якій формі (матеріальній чи нематеріальній), передачу частини (відсоткової частки) площ прийнятих в експлуатацію об'єктів містобудування, крім пайової участі відповідно до цього Закону, прийняті до набрання чинності цим Законом, підлягають приведенню у відповідність із цим Законом.

Однак проведене у липні 2011 року профільним Міністерством дослідження показало, що нові положення про порядок залучення коштів замовників будівництва на розвиток інфраструктури населеного пункту затверджено лише у 31 місті обласного підпорядкування та відмінено 51 рішення міських рад з мотивів їх невідповідності нормам названого Закону в частині умов сплати пайової участі. Лише міськими радами Севастополя (рішення від 30.06.2011 № 956), Тернополя (рішення від 08.04.2011 № 6/7/132), Ужгорода (рішення від 03.06.2011 № 170), Кіровограда (рішення від 31.05.2011 № 583) та Луганська (рішення від 29.07.2011 № 12/19) вчасно було виконано роботу з розроблення та прийняття нових нормативно-правових і перегляду та відміни попередніх. Окремі міські ради крупних адміністративних центрів, зокрема Києва, Запоріжжя, Харкова, Івано-Франківська, призупинили чинність своїх нормативно правових актів з питань пайової участі.

У значній кількості міст, які мають право встановлення вимоги пайової участі, на сьогодні не затверджено нові порядки залучення коштів замовників у розвиток інфраструктури населених пунктів, хо така умова і передбачена нормами частини першої статті 40 зазначеного Закону. Серед міст обласного значення це Рівне, Сімферополь, Черкаси, Чернівці, Херсон.

У окремих містах органи місцевого самоврядування та їх виконавчі органи рішення щодо сплати пайової участі приймають у кожному конкретному випадку, безпосередньо посилаючись на норми названого Закону. Така практика прямо суперечить нормам ч. 1 ст. 40 цього Закону, згідно з якими органи місцевого самоврядування мають встановити на території своїх населених пунктів нормативно-правові акти місцевого рівня щодо визначення порядку залучення коштів пайової участі на території цього населеного пункту та порядку розрахунку величини такої пайової участі.

Таким чином очевидно, що залучення коштів на розвиток міст гальмується органами місцевого самоврядування, які замість того, щоб виконувати Закон, все ще намагаються знайти можливості та прогалини у законодавстві щоб стягнути пайову участь квартирами.

Очікується, що збільшення надходжень коштів позитивно відобразиться на розвитку інфраструктури населених пунктів. Проте зробити висновки з цього приводу можна буде через якийсь час належного виконання Закону на місцях.

Варто також зазначити, що громадськість далеко не завжди володіє актуальною інформацією щодо змін дозволеного використання землі. Так, на початку березня 2012 року опубліковано звіт про проведення відповідними державними службами перевірок дотримання земельного законодавства у Кіровоградській області (центральна Україна) за 2010-2011 роки. За звітом органи виконавчої влади у районах цієї області системно приймали рішення щодо земельних ділянок з порушенням законодавства. Так, лише в одному районному центрі без передбаченого законодавством проведення торгів і розроблення необхідної документації було прийнято 11 розпоряджень про надання в оренду 25 земельних ділянок площею близько 900 га. Крім того, без розроблення і затвердження землевпорядної документації були змінені дозволені види використання сільгоспугідь площею 5 га.

Варто також зазначити про перепони, здолати які доводиться особі при зміні дозволеного виду використання землі, що в українському законодавстві визначається як зміна цільового призначення земельної ділянки. Так, відповідно до Закону України "Про землеустрій" цільове призначення земельної ділянки - використання земельної ділянки за призначенням, визначеним на підставі документації із землеустрою у встановленому законодавством порядку. Згідно Земельного кодексу України (ст. 20) зміна цільового призначення земель провадиться органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування, які приймають рішення про передачу цих земель у власність або надання у користування,

вилучення (викуп) земель і затверджують проекти землеустрою або приймають рішення про створення об'єктів природоохоронного та історико-культурного призначення. Зміна цільового призначення земель, які перебувають у власності громадян або юридичних осіб, здійснюється за ініціативою власників земельних ділянок у порядку, що встановлюється Кабінетом Міністрів України. Зміна цільового призначення земель, зайнятих лісами, провадиться з урахуванням висновків органів виконавчої влади з питань охорони навколишнього природного середовища та лісового господарства. Види використання земельної ділянки в межах певної категорії земель (крім земель сільськогосподарського призначення та земель оборони) визначаються її власником або користувачем самостійно в межах вимог, встановлених законом до використання земель цієї категорії, з урахуванням містобудівної документації та документації із землеустрою. Земельні ділянки сільськогосподарського призначення використовуються їх власниками або користувачами виключно в межах вимог щодо користування землями певного виду використання, встановлених статтями 31, 33 - 37 цього Кодексу.

Зміна цільового призначення відбувається за проектом землеустрою щодо відведення земельних ділянок (проекту землевідводу). Проект являє собою брошюру з, як правило, 40-50 документів, серед яких (на прикладі проекту відведення присадибної ділянки, погодженого у Києві у 2009 році):

- пояснювальна записка до проекту,
- земельно кадастрова інформація на земельну ділянку,
- заява ініціатора розроблення проекту,
- технічне завдання на розроблення проекту, витяг з чергового кадастрового плану,
- погодження проекту управлінням містобудування та архітектури органу місцевої влади,
- висновок на проект, наданий управлінням містобудування та архітектури органу місцевої влади,
- висновок санітарно-епідеміологічної служби (!),
- висновок державного управління охорони навколишнього середовища (!),
- довідка-погодження комунального лісопаркового підприємства про можливість відведення землі з лісового фонду у житловий в разі надання позитивного висновку додатковими трьома комунальними підприємствами,
- акт попереднього технічного обстеження лісових площ, намічених до відведення зі складу лісового фонду,
- висновок обласного управління лісового та мисливського господарства,
- висновок підрозділу місцевого органу влади з охорони культурної спадщини (!),
- графічні матеріали (ситуаційний план, земельно-кадастрова інформація, розбивочне креслення, схеми),
- витяги із попередніх актів органу місцевої влади.

Усі ці документи зобов'язана зібрати зацікавлена особа, з чого абсолютно очевидно, що влада перекладає свою відповідальність за охорону і збереження земель на особу.

А ось хронологія "семи кіл пекла", які потрібно пройти, щоб зібрати усі складові проекту землевідведення на прикладі фірми-забудовника. Так, фірма-забудовник звертається до фірми, що має дозвіл на розроблення проекту землевідведення і та на першому етапі:

1) готує проект землевідведення з наявних матеріалів з приєднанням рішення органу місцевого самоврядування про надання дозволу на розроблення проекту землевідведення, графічних матеріалів та плану меж зон обмежень і сервітутів,
2) готує лист до місцевого підрозділу Державного агентства земельних ресурсів України (ДАЗРУ) (центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів) з проханням надати умови відведення земельної ділянки,
3) подає лист у прийомний день (вівторок та четвер) органу земельних ресурсів та додає проект землевідведення.

На другому етапі:

канцелія органу земельних ресурсів приймає лист з проектом та надає рахунок на оплату,

фірма виконує оплату і повідомляє про це канцелярію органу земельних ресурсів,

орган земельних ресурсів в 15-ти денний строк готує Умови відведення земеьної ділянки,

канцелярія в дні видачі (щосереди) видає Умови відведення земельної ділянки.

На третьому етапі:
отримані Умови відведення земельної ділянки вшиваються у проект землевідведення,
фірма готує лист на керівника підрозділу органу земельних ресурсів з проханням погодити графічні матеріали,
у прийомні дні фірма подає до канцелярії органу земельних ресурсів цей лист та додає проект землевідведення.

Четвертий етап:
1) канцелярія органу земельних ресурсів приймає листа з проектом землевідведення і видає рахунок на оплату,
2) фірма здійснює оплату і повідомляє про це канцелярію органу земельних ресурсів,
3) орган земельних ресурсів у строк ____ (законодавством не визначений, але співробітники органу земельних ресурсів запевняють – місячний строк) розглядають і погоджують графічні матеріали шляхом проставлення відбитку "мокрої" печатки,
4) канцелярія органу земельних ресурсів у прийомні дні видає фірмі проект землевідведення з погодженими графічними матеріалами.

П'ятий етап:
1) фірма готує лист на орган земельних ресурсів з проханням погодити план меж зон обмежень і сервітутів,
2) у прийомні дні подає цей лист до канцелярії.

Шостий етап:
1) канцелярія приймає листа з проектом землевідведення і видає рахунок на оплату,
2) фірма здійснює оплату і повідомляє про це канцелярію органу земельних ресурсів,
3) орган земельних ресурсів в строк ___ (законодавством не визначений, але співробітники органу земельних ресурсів запевняють – місячний строк) розглядає і погоджує план меж зон обмежень і сервітутів шляхом проставлення відбитку "мокрої" печатки,
4) канцелярія у прийомні дні видає проект землевідведення з погодженими графічними матеріалами.

Сьомий етап:
1) фірма готує лист на орган земельних ресурсів з проханням підготувати і видати довідку про нормативно-грошову оцінку,
2) в прийомні дні подає лист до канцелярії.

Восьмий етап:
1) канцелярія органу земельних ресурсів приймає лист з проектом землевідведення,
2) орган земельних ресурсів направляє спеціалізованій організації лист і проект землевідведення для складення технічної документації і здійснення розрахунку нормативно-грошової оцінки,
3) фірма укладає договір зі спеціалізованою організацією про надання названих послуг і ця організаціє надає рахунок на оплату,
4) фірма здійснює оплату і надає копію платіжного доручення спеціалізованій організації,
5) спеціалізована організація розробляє техдокументацію і розрахунок нормативно-грошової оцінки і повертає все це в 14-денний строк в орган земиельних ресурсів,
6) орган земельних ресурсів готує на своєму бланку у 7-денний строк довідку про нормативно-грошову оцінку,
7) канцелярія в дні видачі видає проект землевідведення з довідкою про нормативно-грошову оцінку.

Дев'ятий етап:
1) фірма вшиває копію довідки про нормативно-грошову оцінку в проект землевідведення,
2) готує лист на орган земельних ресурсів з проханням підготувати і видати вихідну земельно-кадастрову інформацію,

3) в прийомні дні подає цей лист до канцелярії .

Десятий етап:

1) канцелярія приймає лист з проектом землевідведення і надає рахунок на оплату,
2) фірма здійснює оплату і повідомляє про це канцелярію,
3) орган земельних ресурсів у строк ___ (законодавством не визначений, але співробітники органу земельних ресурсів запевняють – місячний строк) готує і затверджує вихідну земельно-кадастрову інформацію,
4) канцелярія органу земельних ресурсів у дні видачі видає проект землевідведення з погодженою земельно-кадастровою інформацією.

Одинадцятий етап:

1) фірма сканує усі документи, вшиті у проект землевідведення і копіює їх на диск,
2) фірма готує лист до філії Центру державного земельного кадастру (ЦДЗК) (державне підприємство, належить до сфери управління ДАЗРУ) з проханням прийняти обмінний файл кадастрової інформації,
3) фірма у прийомні дні подає до канцелярії ЦДЗК лист та додає проект землевідведення і диск обмінного файлу.

Дванадцятий етап:

1) керівник філії ЦДЗК визначає виконавця, який:
- розглядає проект землевідведення і електронний файл, ставить на титульному аркуші проекту шатмп про перевірку і видає направлення для укладення договору на надання послуг,
- фірма надає копії статутних документів,
- готується і видається підписаний філією ЦДЗК договір з актами для підписання фірмою,
- договір підписується фірмою і оплачується згідно виставленого рахунку,
2) керівник філії ЦДЗК ставить штамп про те, що обмінний файл прийнятий,
3) канцелярія філії ЦДЗК видає фірмі у прийомні дні проект землевідведення з відміткою про прийняття обмінного файлу.

Паралельно з першим етапом виконується:

фірма-забудовник:

1) готує лист на орган земельних ресурсівз проханням підготувати і надати довідку по основним характеристикам земельної ділянки,
2) у прийомні дні фірма подає до канцелярії лист і додає необхідні матеріали;

орган земельних ресурсів:

1) канцелярія приймає лист з матеріалами і надає рахунок на оплату,
2) фірма-забудовник здійснює оплату і повідомляє про це канцелярію,
3) орган земельних ресурсів надсилає лист і матеріали до філії ЦДЗК,
4) керівник філії ЦДЗК призначає виконавця, який:
- розглядає матеріали і видає направлення для укладення договору про надання послуг,
- фірма-забудовник надає копії статутних документів, необхідних для укладення договору,
- готується і видається договір та акти для підписання,
- договір підписується фірмою замовником і оплачується згідно рахунку,
5) філія ЦДЗК готує план і інформацію по земельні ділянці,
6) філія ЦДЗК повертає листом органу земельних ресурсів отримані матеріали з підготованими планами і інформацією,
7) орган земельних ресурсів виїздить на земельну ділянку для обстеження, після чого на своєму бланку готує довідку щодо основних характеристик земельної ділянки.

Також паралельно із процедурою розроблення проекту землевідведення необхідно спільно з екологічною службою (або спеціальною інспекцією з благоустрою) скласти акт технічного обстеження зелених насаджень.

Експерти переконані, що такий забюрократизований процес відповідає інтересам чиновників, які, при зацікавленості, можуть значно пришвидшити цей процес. Але навіть у такому випадку він займе щонайменше півтора року.

22.12.2011 Верховною Радою України прийнято Закон про скорочення строків відведення земельних ділянок. У первинній назві законопроекту по відношенню до термінів відведення фігурувало формулювання "до 60 днів", яке "випало" після "проходження" Кабміну. Проект передбачав формальну зміну кількості днів, відведених законодавством на ту чи іншу процедуру. Строго кажучи, змінювалися цифри з 10 днів на 5 днів, з 5 на 3 і т.д. При цьому проектом не пропонувалося встановити відповідальність чиновників за порушення цих термінів.

В результаті народні депутати залишили з 21 запропонованої законопроектом правки тільки 4 і всі вони стосувалися змін до Земельного кодексу:

виключено поняття "регіональних і місцевих правил забудови";
виключено поняття "проектів розподілу території кварталу, мікрорайону";
скорочені терміни розгляду земельних спорів з 30 до 7 днів ;
скорочені терміни видачі рішень по спорам з 5 до 3днів.

Очевидно, що для досягнення реальних покращень необхідне скасування самих застарілих процедур, а не строків їх проходження. У цьому зв'язку об'єднанням учасників будівельного ринку України розроблено альтернативний проект закону, який і передбачає скорочення низки процедур у процесі землевідведення. На сьогодні проект пройшов необхідні погодження та внесений на розгляд парламенту (реєстр. № 10019).

Джерело даних:
Конституція від 28 червня 1996 р.;
Земельний кодекс від 25 жовтня 2001 р.;
Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності";
Порядок визначення втрат при виробництві сільськогосподарської та лісової продукції, які потрібно компенсувати, затверджений Кабінетом Міністрів 17 листопада 1997р.;
лист Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України до органів виконавчої влади, місцевого самоврядування, підприємств, організацій від 22.07.2011 № 23-11/6294/0/6-11;
офіційний веб-сайт парламенту України;
дослідження експерта.

Надійність даних: надійно

Рекомендації експерта щодо політики: встановити персональну відповідальність губернаторів і мерів міст за розроблення і оновлення містобудівної документації, особливо зонінгів. За наявості зонінгу населеного пункту стане можливим виключення процедури розроблення і затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки з процесу набуття права на землю чи зміни дозволеного використання землі. До того ж, такий вид дозволу, як дозвіл на розроблення проекту землеустрою що відведення земельної ділянки, відсутній у вичерпному переліку документів дозвільного характеру у сфері господарської діяльності, визначеному Законом України від 19.05.2011 № 3392-VI. Згідно ст. 1 цього Закону, що вступив у силу 1.01.2012, забороняється вимагати від суб'єктів господарювання отримання документів дозвільного характеру, необхідність одержання яких не передбачена законом та які не внесені до названого переліку.

Переваги від зміни дозволеного виду використання землі мають бути очевидними. У будь-якому рішенні органу місцевого самоврядуваннямає бути визначено, які саме переваги (вигоди) отримує громадськість. Мова йде не лише про економічні вигоди, а й про екологічні чи інші. Місцева влада має орієнтуватись на інтереси найбільшої частки громади.

| LGI-7, Вимір iv | Оцінка |
|---|---|
| Реальне використання землі вчасно змінюється на прописане (assigned) використання землі. | A – Понад 70% землі, яка зазнала зміни у призначенні використання землі за останні 3 роки, перейшла у використання за призначенням.<br>B – 50%-70% землі, яка зазнала зміни у призначенні використання землі за останні 3 роки, перейшла у використання за призначенням.<br>C – 30%-50% землі, яка зазнала зміни у призначенні використання землі за останні 3 роки, перейшла у використання за призначенням.<br>D – Менше 30% землі, яка зазнала зміни у призначенні використання землі за останні 3 роки, перейшла у використання за призначенням. |
| Рейтинг: | експерт і панель експертів: B – 50%-70% землі, яка зазнала зміни у призначенні використання землі за останні 3 роки, перейшла у використання за призначенням. |

Коментарі щодо LGI-7 (iv)

Аналіз: опишіть, як збиралися дані і як підраховувалося процентне співвідношення. Обговоріть географічні відмінності (якщо потрібно).

Офіційних даних компетентних органів влади з незалежних від експерта причин отримати не вдалося. Проте за оцінками експертів не більше 70% землі, яка зазнала зміни у призначенні використання за останні 3 роки, перейшла у використання за призначенням. На думку експертів досить частими є випадки, коли рішенням компетентного органу влади з економічних чи інших мотивів вид дозволеного використання землі змінено, проте зацікавлена особа не може приступити до її використання у зв'язку з тим, що в Україні на сьогодні відсутній законодавчий механізм проведення аукціонів (торгів).

Так, відповідно до частини 2 статті 127 Земельного кодексу України (ЗКУ) продаж земельних ділянок державної та комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) здійснюється на конкурентних засадах у формі аукціону (земельних торгів). Відповідно до частини 5 ст. 137 ЗКУ земельні торги проводяться у порядку, встановленому законом. Проте, з часу прийняття ЗКУ (25.10.2001) такий закон, не дивлячись на численні спроби, не ухвалено. Наразі у парламенті перебуває на розгляді законопроект "Про ринок земель" (реєстр. № 9001-д), що визначає порядок проведення таких торгів. 9.12.2011 цей законопроект прийнято у першому читанні.

Якщо змінюється дозволений вид використання ділянки для цілей забудови. До набрання чинності Законом "Про регулювання містобудівної діяльності" (прийнятий на початку 2011 року) необхідний термін від попереднього узгодження розміщення об'єкта будівництва до прийняття його в експлуатацію складав близько 415 днів. Тобто, якщо право на ділянку вже є, то реально розпочати використання її відповідно до прописаного призначення можливо було упродовж 3 років. Після прийняття цього Закону термін від попереднього узгодження розміщення об'єкта будівництва до прийняття його в експлуатацію реально скорочено до 150 днів (детальіше у LGI 9 вимір ii).

Джерело даних: Земельний кодекс України, Закон "Про регулювання містобудівної діяльності", оцінки експертів

Надійність даних: заслуговують довіри

Рекомендації щодо політики: прискорити прийняття законодавчого акту, який визначатиме порядок продажу прав на земельні ділянки

| LGI-8, Вимір i | Оцінка |
|---|---|
| Планування землекористування ефективно контролює **просторове розширення** міста у найбільшому місті | A – У найбільшому місті країни ефективно контролюється **просторове розширення** міста з допомогою ієрархії регіональних/деталізованих планів землекористування, які постійно оновлюються.<br>B – У найбільшому місті країни, в той час, як ієрархія регіональних/деталізованих планів землекористування визначена законом, на практиці **просторове розширення** міста регулюється з допомогою забезпечення інфраструктури без повної реалізації планів |

| | |
|---|---|
| країни. | землекористування.<br>C – У найбільшому місті країни, в той час, як ієрархія регіональних/деталізованих планів землекористування визначена законом, на практиці **просторове розширення** міста відбувається без жодних планів (ad hoc), і інфраструктура іноді забезпечується уже через деякий час після урбанізації.<br>D – У найбільшому місті країни, в той час, як ієрархія регіональних/деталізованих планів землекористування визначається або не визначається законом, а на практиці **просторове розширення** міста відбувається без жодних планів (ad hoc), і на більшості територій нових забудов забезпечена недостатня інфраструктура, якщо взагалі там є якась інфраструктура. |
| Рейтинг: | автор звіту: B – У найбільшому місті країни, в той час, як ієрархія регіональних/деталізованих планів землекористування визначена законом, на практиці **просторове розширення** міста регулюється з допомогою забезпечення інфраструктури без повної реалізації планів землекористування.<br><br>Панель експертів: C – У найбільшому місті країни, в той час, як ієрархія регіональних/деталізованих планів землекористування визначена законом, на практиці **просторове розширення** міста відбувається без жодних планів (ad hoc), і інфраструктура іноді забезпечується уже через деякий час після урбанізації. |

Коментарі щодо LGI-8 (i)

1. Аналіз.

Згідно з'ясованої у робочому порядку в Уряді інформації, обсяги розроблення, коригування та оновлення містобудівної документації на регіональному та місцевому рівнях не дають можливості ефективно контролювати просторове розширення не тільки найбільших міст України, а й інших. Так, забезпеченість схемами планування територій (документація, яка визначає принципові вирішення планування, забудови та іншого використання відповідних територій адміністративно-територіальних одиниць, їх окремих частин) АР Крим і областей України складає 36%, схемами планування територій районів – 6,7% (схеми планування районів потребують оновлення).

Генеральними планами забезпечено:

- обласних центрів – 77%,
- міст обласного значення – 52%,
- міст районного значення – 69%,
- селищ міського типу – 60%,
- селищ – 7%,
- сіл – 36%.

Проте затверджені генеральні плани мають всього 35,7%, тобто лише 10636 населених пунктів з 29793.

Причиною цьому є неналежне фінансування оновлення, розроблення та коригування планувальної документації. Повільно створюються служби містобудівного кадастру. Проте влада має намір завершити розробку усіх схем планування областей до кінця 2012 року.

У тих містах, де генеральні плани розроблені, громадськість не має можливості встановити ефективність контролю місцевою владою просторового розширення населених пунктів, оскільки, як зазначалось, у чотирьох найбільших містах України доступ громадськості до генеральних планів обмежений. На мою думку виправити ситуацію може прийнятий на початку 2011 року Закон "Про регулювання містобудівної діяльності", яким проведено найбільшу за останнє десятиліття реформу у сфері містобудування. Як зазначалось, згідно ст. 21 цього Закону **проекти** містобудівної документації на місцевому рівні (генеральні плани населених пунктів, плани зонування територій, детальні плани територій) підлягають громадським слуханням. Громадське обговорення їх, а також планів зонування територій та детальних планів територій можливе **на етапі розроблення**.

Закон передбачає обов'язкову наявність планів зонування територій (зонінгів) у населених пунктах. З метою пришвидшення цього процесу Урядом розглядається доцільність запровадження особистої

відповідальності мерів міст за упровадження зонінгів. Хоча відповідно до вказаного Закону генеральні плани населених пунктів, затверджені до набрання чинності цим Законом, є безстроковими (п.3 Розділу iv "Прикінцеві положення") нові генеральні плани будуть розроблятись. Наприклад, у м. Харкові (друге по величині місто) генеральний план затверджено до 2026 року (рішення Харківської міської ради від 23.06.2004 № 1780),

З огляду на зазначене, розкрити це питання повністю на сьогодні неможливо. В цей же час панель експертів відзначила, що транспортні проблеми у містах (затори, переповнений громадський транспорт) свідчать про неефективність контролю просторового розширення найбільших міст України.

Прокоментуйте ієрархію планів, їхню важливість та реалізацію.

Ієрархія містобудівної документації:

Генеральна схема планування території України - містобудівна документація, що визначає концептуальні вирішення планування та використання території України;

генеральний план населеного пункту - містобудівна документація, що визначає принципові вирішення розвитку, планування, забудови та іншого використання території населеного пункту;

план зонування території (зонінг) - містобудівна документація, що визначає умови та обмеження використання території для містобудівних потреб у межах визначених зон;

детальний план території - містобудівна документація, що визначає планувальну організацію та розвиток території.

Генеральна схема планування території України визначає пріоритети та концептуальні вирішення планування і використання території країни, вдосконалення систем розселення та забезпечення сталого розвитку населених пунктів, розвитку виробничої, соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури, формування національної екологічної мережі. Генеральну схему розроблено відповідно до законів України та інших нормативно-правових актів з питань використання територій з урахуванням економічних, географічних, історичних, екологічних, демографічних особливостей регіонів. Положення Генеральної схеми відповідають принципам заключних документів Конференції Організації Об'єднаних Націй з розвитку населених пунктів (ХАБІТАТ-ІІ) та відповідним рекомендаціям Європейської економічної комісії ООН і Ради Європи. Генеральна схема складається з текстових та графічних матеріалів, у яких: наведено результати аналізу стану використання території України; визначено основні напрями використання території України; викладено пропозиції щодо реалізації Генеральної схеми. Генеральна схема планування території України затверджується Законом України "Про Генеральну схему планування території України".

**Генеральний план населеного пункту** є основним видом містобудівної документації на місцевому рівні, призначеної для обґрунтування довгострокової стратегії планування та забудови території населеного пункту. Невід'ємною частиною генерального плану населеного пункту є план земельно-господарського устрою цього населеного пункту. У складі генерального плану населеного пункту може розроблятися план зонування території цього населеного пункту. План зонування території може розроблятися і як окрема містобудівна документація після затвердження генерального плану. Генеральний план населеного пункту розробляється та затверджується в інтересах відповідної територіальної громади з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів. Для населених пунктів з чисельністю населення до 50 тисяч осіб генеральні плани можуть поєднуватися з детальними планами всієї території таких населених пунктів. Для населених пунктів, занесених до Списку історичних населених місць України, в межах визначених історичних ареалів у складі генерального плану населеного пункту визначаються режими регулювання забудови та розробляється історико-архітектурний опорний план, в якому зазначається інформація про об'єкти культурної спадщини. Склад, зміст та порядок розроблення історико-архітектурного опорного плану населеного пункту визначаються центральним органом виконавчої влади з питань будівництва, містобудування та архітектури. Виконавчі органи сільських, селищних і міських рад, Київська та Севастопольська міські державні адміністрації є замовниками, організовують розроблення, внесення змін та подання генерального плану населеного пункту на розгляд відповідної сільської, селищної, міської ради. Рішення про розроблення генерального плану приймає відповідна сільська, селищна, міська рада. Строк дії генерального плану

населеного пункту не обмежується. Зміни до генерального плану населеного пункту можуть вноситися не частіше, ніж один раз на п'ять років. Такі зміни вносяться органом місцевого самоврядування, який затверджував генеральний план населеного пункту. Питання про дострокове внесення змін до генерального плану населеного пункту може порушуватися перед відповідною сільською, селищною, міською радою відповідною місцевою державною адміністрацією. У разі виникнення державної необхідності рішення щодо доцільності внесення змін до генерального плану населеного пункту приймається Кабінетом Міністрів України. Генеральні плани населених пунктів та зміни до них розглядаються і затверджуються відповідними сільськими, селищними, міськими радами на чергових сесіях протягом трьох місяців з дня їх подання. Загальна доступність матеріалів генерального плану населеного пункту забезпечується шляхом його розміщення на веб-сайті органу місцевого самоврядування та у місцевих періодичних друкованих засобах масової інформації, а також у загальнодоступному місці у приміщенні такого органу, крім частини, що становить державну таємницю та належить до інформації з обмеженим доступом відповідно до законодавства. Зазначена частина може включатися до складу генерального плану населеного пункту як окремий розділ. Експертизі містобудівної документації на місцевому рівні підлягають виключно генеральні плани міст.

**План зонування території** розробляється на основі генерального плану населеного пункту (у його складі або як окремий документ), плану земельно-господарського устрою та містобудівного кадастру з метою визначення умов та обмежень використання території для містобудівних потреб у межах визначених зон. Невід'ємною складовою плану зонування території (у складі генерального плану чи окремо) є проект землеустрою щодо впорядкування території населеного пункту. План зонування території розробляється з метою створення сприятливих умов для життєдіяльності людини, забезпечення захисту територій від надзвичайних ситуацій техногенного та природного характеру, запобігання надмірній концентрації населення і об'єктів виробництва, зниження рівня забруднення навколишнього природного середовища, охорони та використання територій з особливим статусом, у тому числі ландшафтів, об'єктів історико-культурної спадщини, а також земель сільськогосподарського призначення і лісів. План зонування території встановлює функціональне призначення, вимоги до забудови, ландшафтної організації території. Зонування території здійснюється з дотриманням таких вимог: 1) урахування попередніх рішень щодо планування і забудови території; 2) виділення зон обмеженої містобудівної діяльності; 3) відображення існуючої забудови територій, інженерно-транспортної інфраструктури, а також основних елементів планувальної структури територій; 4) урахування місцевих умов під час визначення функціональних зон; 5) встановлення для кожної зони умов та обмежень з визначенням видів використання земельних ділянок та об'єктів нерухомості; 6) узгодження меж зон з межами територій природних комплексів, смугами санітарно-захисних, санітарних, охоронних та інших зон обмеженого використання земель, червоними лініями. Параметри використання території та будівель, запропонованих для розташування у межах декількох земельних ділянок або окремої земельної ділянки, зокрема функціональне призначення, граничні поверховість та площа забудови, можливе розміщення на ділянці, є обов'язковими для врахування під час зонування відповідної території. Перелік зазначених параметрів визначає центральний орган виконавчої влади з питань будівництва, містобудування та архітектури. Внесення змін до плану зонування території допускається за умови їх відповідності генеральному плану населеного пункту. Склад, зміст, порядок розроблення плану зонування території визначаються центральним органом виконавчої влади з питань будівництва, містобудування та архітектури. За порушення вимог, встановлених планом зонування території, фізичні та юридичні особи несуть відповідальність відповідно до закону. План зонування території затверджується на пленарних засіданнях сільської, селищної, міської ради протягом 30 днів з дня його подання. План зонування території не підлягає експертизі.

**Детальний план території** уточнює положення генерального плану населеного пункту та визначає планувальну організацію і розвиток території. Детальний план території за межами населених пунктів розробляється відповідно до схеми планування території району з метою визначення їх функціонального призначення. У складі детального плану території розробляється проект землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб. Детальний план території визначає: 1) принципи планувально-

| |
|---|
| просторової організації забудови; 2) червоні лінії та лінії регулювання забудови; 3) функціональне призначення, режим та параметри забудови однієї чи декількох земельних ділянок, розподіл територій згідно з державними будівельними нормами, стандартами і правилами; 4) містобудівні умови та обмеження (у разі відсутності плану зонування території) або уточнення містобудівних умов та обмежень згідно із планом зонування території; 5) потребу в підприємствах і закладах обслуговування населення, місце їх розташування; 6) доцільність, обсяги, послідовність реконструкції забудови; 7) черговість та обсяги інженерної підготовки території; 8) систему інженерних мереж; 9) порядок організації транспортного і пішохідного руху; 10) порядок комплексного благоустрою та озеленення. Детальний план території складається із графічних і текстових матеріалів. Склад, зміст, порядок розроблення та затвердження детального плану території визначаються центральним органом виконавчої влади з питань будівництва, містобудування та архітектури. Загальна доступність матеріалів детального плану території забезпечується шляхом його розміщення на веб-сайті органу місцевого самоврядування, у місцевих друкованих засобах масової інформації, а також у загальнодоступному місці у приміщенні такого органу, крім частини, що належить до інформації з обмеженим доступом відповідно до законодавства. Зазначена частина може включатися до складу детального плану території як окремий розділ. Виконавчий орган сільської, селищної, міської ради забезпечує оприлюднення детального плану території протягом 10 днів з дня його затвердження. Детальний план території розглядається і затверджується виконавчим органом сільської, селищної, міської ради протягом 30 днів з дня його подання, а за відсутності затвердженого в установленому цим Законом порядку плану зонування території - відповідною сільською, селищною, міською радою. Детальний план території не підлягає експертизі. Внесення змін до детального плану території допускається за умови їх відповідності генеральному плану населеного пункту та плану зонування території. |
| Джерело даних: Закони України "Про Генеральну схему планування території України", "Про регулювання містобудівної діяльності", рішення Харківської міської ради від 23.06.2004 № 1780, власні джерела в Уряді |
| Надійність даних: надійно. |
| Рекомендації щодо політики: на законодавчому рівні заборонити віднесення містобудівної документації до будь-якого рівня обмеження доступу чи таємниці. Зняти обмеження доступу до існуючої містобудівної документації. Чітко визначити межі пригородніх територій (у т.ч. населених пунктів-супутників), оскільки в іншому випадку місто, розвиваючи заміську територію, як правило, розвиває інфраструктуру і бюджет сусіднього населеного пункту. |

| LGI-8, Вимір ii | Оцінка |
|---|---|
| Планування землекористування ефективно контролює міську забудову у чотирьох найбільших містах країни, за винятком найбільшого міста. | A – У чотирьох найбільших містах країни забудова міста ефективно контролюється з допомогою ієрархії регіональних/деталізованих планів землекористування, які постійно оновлюються.<br>B – У чотирьох найбільших містах країни, в той час, як ієрархія регіональних/деталізованих планів землекористування визначена законом, на практиці забудова міста відбувається з допомогою забезпечення інфраструктури, яка реалізовує лише частину планів землекористування.<br>C – У чотирьох найбільших містах країни, в той час, як ієрархія регіональних/деталізованих планів землекористування визначена законом, на практиці забудова міста відбувається без жодних планів (ad hoc), і інфраструктура іноді забезпечується уже через деякий час після урбанізації.<br>D – У чотирьох найбільших містах країни в той час, як ієрархія регіональних/деталізованих планів землекористування визначається або не визначається законом, а на практиці забудова міста відбувається без жодних планів (ad hoc), і на більшості територій нових забудов забезпечена недостатня інфраструктура, якщо взагалі там є якась інфраструктура. |
| Рейтинг: | B – У чотирьох найбільших містах країни, в той час, як ієрархія регіональних/деталізованих планів землекористування визначена законом, на |

| | |
|---|---|
| | практиці забудова міста відбувається з допомогою забезпечення інфраструктури, яка реалізовує лише частину планів землекористування. |

Коментарі щодо LGI-8 (ii)

Див. коментарі до LGI-8 (i), які стосовно цього виміру ще негативніші з огляду на віддаленість від економіко-політичного центру держави.

Так, Одеська міська рада (орган місцевої влади у третьому по величині місті – найбільший порт України, крупний промисловий, культурний, науковий та курортний центр, вузол шосейних і залізних доріг) у своєму звіті про проведення інвентаризації земель міста Одеси зазначає, що відстутність інформації про фактичний стан земельного фонду міста не дає можливості проводити ефективне управління земельними ресурсами, здійснювати територіально-просторове планування землекористування у місті. Причиною тому рада вважає те, що до початку (з 15.03.1991) земельної реформи в Одесі не існувало землевпорядного органу, кількісний звіт земель не вівся, внаслідок чого у більшості землекористувачів були відсутні документи на право користування землею, не проводилась реєстрація землекористувачів (відсутній реєстр), не було контролю за використанням і охороною земель. Такий стан справ сприяв багаточисельним випадкам порушень земельного законодавства, у т.ч. самовільному зайняттю земельних ділянок, ухилення від сплати земельного податку, орендної плати за землю, реєстрації земельних ділянок тощо. Статистичні дані про наявність земель міста і розподілу їх по власникам земель , землекористувачам, угіддям і видам економічної діяльності, що здійснюється на землях, з року в рік переписувались і відображались лише в загальних площах в розрізі певних груп землекористувачів без складення відомостей щодо даних про кожного землекористувача.

У звіті зазначається, що і сьогодні використовуються узагальнені облікові дані, пов'язані з планово-картографічними матеріалами і достовірність яких сумнівна. Наявними обліковими даними не охоплені землі природоохоронного призначення (парки-пам'ятки, ботанічний сад тощо), історико-культурного призначення (меморіальні парки, кладовища, історичні споруди тощо). Підлягає сумніву наявність у місті усього 32 громадян, що займаються підприємницькою діяльністю на загальній площі 4 га і наявність 96 металургійних підприємств. Згідно звіту у місті рахується лише 3 га земель запасу (землі, що не перебувають у власності або користуванні), тоді як площа, зайнята полями фільтрації сягає близько 700 га (площа усього міста складає 16'500 га).

Намагання провести суцільну інвентаризацію земель міста за 8 років (2003-2010) не знайшло реалізації через відсутність фінансування та низку суб'єктивних причин.

Джерела даних:
Закони України "Про Генеральну схему планування території України", "Про регулювання містобудівної діяльності";
звіт Одеської міської ради щодо проведення інвентаризації земель міста Одеси на виконання рішень Одеської міської ради "Про міську цільову програму інвентаризації першочергових масивів земель міста на 2006 рік" та "Про міську цільову програму проведення інвентаризації першочергових масивів земель міста на 2007-2008 роки";
дослідження експерта

Надійність даних: надійно.

Рекомендації щодо політики: на законодавчому рівні заборонити віднесення містобудівної документації до будь-якого рівня обмеження доступу чи таємниці. Зняти обмеження доступу до існуючої містобудівної документації. Виділити кошти з бюджету на звершення інвентаризацій земель де це необхідно. Чітко визначити межі пригородніх територій (у т.ч. населених пунктів-супутників), оскільки в іншому випадку місто, розвиваючи заміську територію, як правило, розвиває інфраструктуру і бюджет сусіднього населеного пункту.

| LGI-8, Вимір iii | Оцінка |
|---|---|

| | |
|---|---|
| Процеси планування спрямовані на те, аби впоратися з розростанням міст. | A – У найбільшому місті країни процес/орган планування міст здатний впоратися з ростом попиту на одиниці обслуговування/землі, що засвідчує те, що майже усі нові помешкання є офіційними.<br>B – У найбільшому місті країни процес/орган планування міст здатний впоратися з ростом попиту на одиниці обслуговування/землі, що засвідчує те, що майже усі нові помешкання є офіційними.<br>C – У найбільшому місті країни процес/орган планування міст намагається впоратися з ростом попиту на одиниці обслуговування/землі, що засвідчує те, що більшість нових помешкань є неофіційними.<br>D – У найбільшому місті країни процес/орган планування міст не здатний впоратися з ростом попиту на одиниці обслуговування/землі, що засвідчує те, що майже всі нові помешкання є неофіційними. |
| Рейтинг: | B – У найбільшому місті країни процес/орган планування міст здатний впоратися з ростом попиту на одиниці обслуговування/землі, що засвідчує те, що майже усі нові помешкання є офіційними. |
| Коментарі щодо LGI-8 (iii) | |
| Аналіз:<br>а) поясніть, як оцінюється зростання попиту на одиниці обслуговування (відомчі одиниці)/землю;<br>б) позначте, чи ситуація у менш заселених містах є порівнянною, чи ні.<br><br>З незалежних від автора звіту причин запит до держоргану з контролю за охороною земель не надсилався. Проте з вільнодоступних джерел відомі кілька звітів Держземагентства України щодо порушень земельного законодавства у 2011 році. Так у Севастополі (Автономна Республіка Крим) було виявлено більше тисячі порушень земельного законодавства на площі 383 га. Так, було нараховано більше 1,3 млн. грн. штрафів за самовільне зайняття земельних ділянок, використання їх не за цільовим призначенням та смовільне, без дозволу, зняття родючого шару ґрунту. Виходячи з того, що зняття верхнього шару ґрунту передує будівництву, можна зробити обґрунтований висновок про те, що на самовільно захвачених землях розпочато або здійснено будівництво. Враховуючи, що українське законодавство не дозволяє забудовувати ділянку без попереднього оформлення права власності чи користування нею, можна обґрунтовано вважати, що помешкання не є офіційними. | |
| Джерело даних: засоби масової інформації | |
| Надійність даних: досить надійно | |
| Рекомендації щодо політики: прискорити розроблення містобудівної документації, спростити процедури оформлення земельних ділянок, встановити контроль за дотриманням меж використовуваних ділянок | |

| LGI-8, Вимір iv | Оцінка |
|---|---|
| На територіях населених пунктів дотримуються розмірів ділянок. | A – Наявні обмеження розмірів житлових ділянок дотримуються на принаймні 90% ділянок.<br>B – Наявні обмеження розмірів житлових ділянок дотримуються на 70%-90%.<br>C – Наявні обмеження розмірів житлових ділянок дотримуються на 50%-70% ділянок.<br>D – Наявні обмеження розмірів житлових ділянок дотримуються на менш, ніж 50% ділянок. |
| Рейтинг: | B – Наявні обмеження розмірів житлових ділянок дотримуються на 70%-90%. |
| Коментарі щодо LGI-8 (iv) | |

Аналіз:
а) поясніть, як підраховували ці числа;
б) опишіть відмінності між містами, якщо вони є.

На жаль, Державне агентство з питань земельних ресурсів зазначає, що не володіє інформацією щодо цього питання, хоча відповідно до Закону "Про державний контроль за за використанням та охороною земель" контроль за використанням та охороною земель покладено на неї. Запит Державній інспекції з контролю за використанням та охороною земель, що здійснює такий контроль у системі Держземагентства, не надсилався з незалежних від експерта причин.

В цей же час з вільних джерел відомо про опублікований Держземагентством звіт про порушення земельного законодавства у одній з областей України – Донецькій, які встановлені упродовж 2011 року. Так, в Донецькій (східний регіон) області зафіксовано 2,65 тис. порушень земельного законодавства. Використання земель без правовстановлюючих документів склало 53% від загальної кількості, самовільне зайняття земельних ділянок – 22%, невиконання законних приписів посадових осіб – 6,5%. Дані щодо порушень обмеджень розмірів земельних ділянок відсутні.

Згідно іншого звіту у Херсонській області (південний регіон) за 2011 рік виявлено майже тисячу порушень земельного законодавства: 440 пов'язані з використанням земельних ділянок без правовстановлюючих документів, 179 пов'язано із самовільним захопленням земельних ділянок, 209 – з невиконанням приписів посадових осіб.

Відомо також про звіт щодо порушень у Чернівецькій області (західний регіон), де упродовж 2011 року встановлено 518 порушень земельного законодавства на площі 45 га. Найдільша кількість порушень – 274 стосується використання земельних ділянок без правовстановлюючих документів, 115 (на площі 18,5 га) – щодо самовільного зайняття землі. Також виявлено 6 фактів порушення строків повернення тимчасово використовуваних земель та 40 випадків використання земель не за цільовим призначенням.

Слід додати, що такою планувальною документацією, як генеральні плани, забезпечено лише 36% сіл і здебільшого мова йде про села, близькі до мегаполісів чи в яких з інших причин земельні ділянки високо цінуються. У більшості випадків генеральні плани цих сіл не перебувають в актуальному стані і потребують оновлення.

З огляду на зазначене важко розкрити питання у тому вигляді, в якому воно сформульоване – чи дотримуються на сільських територіях розмірів ділянок. Проте очевидною є відповідь, що близько 75% порушень законодавства щодо використання земель пов'язано із використанням землі без належно оформлених документів та самозахоплення земель.

Водночас експертна панель відзначила, що коли мова йде про земельні ділянки під приватну житлову забудову, то розміри ділянок у більшості випадків дотримуються. Інша справа, коли будується багатоквартирний будинок. Забудовник, що зводить новий будинок поряд з існуючим, зацікавлений захопити якомога більшу земельну ділянку, внаслідок чого порушуються розміри прибудинкових територій існуючих забудов. У свою чергу жоден з управителів, чи співвласників будинку сьогодні не може отримати у користування чи власність земельну ділянку під багатоквартирним будинком і захищати її на правах власника (користувача), адже досі залишається скасованим відповідний наказ Держкомзему, яким затверджувалася методика визначення меж прибудинкової території.

Джерело даних: Закон "Про державний контроль за за використанням та охороною земель", джерела в Мінрегіоні, публікації ЗМІ

Надійність даних: майже надійно

Рекомендації щодо політики: прискорити розроблення містобудівної документації, спростити процедури оформлення земельних ділянок, встановити контроль за дотриманням меж використовуваних ділянок. Запровадити у законодавстві поняття "прибудтнкова територія" та порядок її визначення (вирахування).

| LGI-8, Вимір v | Оцінка |
|---|---|
| Плани використання | A – Частка землі, відведеної під спеціальне використання, яка використовується для |

| | |
|---|---|
| для окремих класів сільських земель (лісу, пасовищ, болотистих земель. національних парків тощо) відповідають реальному використанню. | неконкретизованих цілей всупереч наявних положенням, складає менше 10%.<br>B – Частка землі, відведеної під спеціальне використання, яка використовується для неконкретизованих цілей всупереч наявних положенням, складає 10%-30%.<br>C – Частка землі, відведеної під спеціальне використання, яка використовується для неконкретизованих цілей всупереч наявних положенням, складає 30%-50%.<br>D – Частка землі, відведеної під спеціальне використання, яка використовується для неконкретизованих цілей всупереч наявних положенням, перевищує 50%. |
| Рейтинг: | D – Частка землі, відведеної під спеціальне використання, яка використовується для неконкретизованих цілей всупереч наявних положенням, перевищує 50%. |

Коментарі щодо LGI-8 (v)

Аналіз:
поясніть, як здійснювався підрахунок цієї цифри, а також обговоріть підтекст.

Плановане використання земель поза межами населених пунктів визначається **схемами планування територій (СМТ)**. З метою визначення конкретного функціонального призначення території, у відповідності до СМТР, може бути розроблений також **детальний план території (ДПТ)**.

Проте, як зазначалось у коментарях до виміру LGI-8 (i), забезпеченість схемами планування територій АР Крим і областей України складає 24%, схемами планування територій районів – 6,7%. При тому, що забезпеченність планувальною документаціює вкрай низька, існуючі плани не перебувають в актуальному стані і потребують оновлення.

Таким чином, за умов відсутності планувальної документації, неможливо зробити висновок про її дотримання чи недотримання, а оцінку доцільно здійснювати по самому песимістичному індикатору.

Слід додати, що і Державне агентство з питань земельних ресурсів зазначає, що не володіє інформацією щодо цього питання.

Джерело даних: Земельний кодекс, Закон "Про регулювання містобудівної документації", джерела в Уряді

Надійність даних: надійно

Рекомендації щодо політики: пришвидшити розроблення схем планування територій

| LGI-9, Вимір i | Оцінка |
|---|---|
| Заяви на отримання дозволів на будівництво для житлових будівель доступні і ефективно розглядаються. | *Будь ласка, визначте рейтинг нижче і заповніть наступну матрицю базовою інформацією:*<br>A – Вимоги для отримання дозволу на будівництво технічно обґрунтовані, доступні і чітко розповсюджуються<br>B – Вимоги для отримання дозволу на будівництво технічно обґрунтовані, доступні, але не розповсюджуються чітко.<br>C – Вимоги для отримання дозволу на будівництво технічно обґрунтовані, але не доступні для більшості зацікавлених.<br>D – Вимоги для отримання дозволу на будівництво занадто складні з технічного погляду. |
| | B – Вимоги для отримання дозволу на будівництво технічно обґрунтовані, доступні, але не розповсюджуються чітко. |

| Крок | Організація | Обґрунтування | Ефективність та прозорість | Час оцінки (дні) | Коментарі |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | процесу | | |
| Отримання замовником будівництва вихідних даних | Виконавчий орган сільської, селищної, міської ради | 2 | 3 | 10 | Навіть самим авторитетним забудовникам рідко вдається отримати вихідні дані за 30 днів. |
| Подання повідомлення про початок виконання будівельних робіт (для об'єктів, які будуються за будпаспортом) | Держархбудінспекція | 1 | 1 | не визначено законодавством | |
| Реєстрація декларації про початок будівельних робіт (для об'єктів I-III категорії складності) | Держархбудінспекція | 1 | 2 | 5 днів | У разі коли Інспекція не зареєструвала декларацію або не повернула її в установлений строк, заявник набуває право на виконання будівельних робіт на одинадцятий робочий день з дня, коли декларація повинна бути зареєстрована, чи повернута. У такому разі декларація вважається зареєстрованою.<br><br>Мають місце скарги забудовників на те, що в м. Києві існує практика, коли Інспекція "нав'язує" замовнику будівництва фірму для здійснення технічного нагляду на об'єкті, щодо якого подається декларація. Ця фірма вимагає 25% передплати від загальної вартості робіт з нагляду за весь строк будівництва, що не сприяє скороченню часу та витрат, на які спрямована реформа у містобудівній сфері. В іншому випадку Інспекцією знаходяться різні приводи для відмови у реєстрації декларації. |
| Надання довзолу на виконання будівельних робіт (щодо об'єктів IV-V категорії) | Держархбудінспекція | 1 | 2 | 10 | У разі коли в цей строк не видано дозвіл або відмову в його видачі, замовник звертається до Держархбудінспекції для вжиття протягом десяти робочих днів заходів, пов'язаних з видачею зазначеного дозволу або відмовою в його видачі. Якщо протягом зазначеного строку не видано дозвіл або відмову в його видачі, право на виконання будівельних робіт виникає на десятий робочий день з дня реєстрації звернення до зазначеної Інспекції, а дозвіл вважається виданим.<br><br>Мають місце скарги забудовників з Києва та інших великих міст на те, що існує практика, коли Інспекція "нав'язує" замовнику будівництва |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | фірму для здійснення технічного нагляду на об'єкті, щодо якого надається дозвіл. Ця фірма вимагає 25% передплати від загальної вартості робіт з нагляду за весь строк будівництва, що не сприяє скороченню часу та витрат, на які спрямована реформа у містобудівній сфері. В іншому випадку Інспекцією знаходяться різні приводи для відмови у наданні дозволу. |
| Коди: | | 1 = Чітко обгрунтований;<br>2 = Досить обгрунтований;<br>3 = Необгрунтований | 1 = Ефективний та прозорий;<br>2 = Деяка вибірковість у реалізації;<br>3 = Значна вибірковість | Традиційні кількість днів оцінки | Надайте коментарі щодо відповідності організації, обґрунтування |

Аналіз: [заповніть таблицю вище]

**Надайте деталі стосовно процесу отримання дозволу на будівництво.**

Із набранням чинності Законом "Про регулювання містобудівної діяльності" вперше на рівні закону закріплений алгоритм кроків замовника будівництва на шляху "проект – власність на будівлю". Кілька років тому десять із десяти різних забудовників назвали б різну послідовність кроків, особливо з урахуванням регіональних особливостей, часто сформованих під впливом звичаїв. Сьогодні особа, яка набула право на землю і має намір її забудови, за законом діє у визначеній послідовності.

отримує вихідні дані;

замовляє розробку проектної документації;

затверджує розроблену проектну документацію;

реєструє декларацію про початок будівельних робіт або отримує дозвіл на такий початок (залежно від рівня складності запроектованого об'єкта);

вводить об'єкт в експлуатацію;

оформлює право власності на об'єкт.

Основними складовими вихідних даних є містобудівні умови і обмеження (щодо висотності об'єкта, щільності забудови, інженерних мереж тощо) та завдання на проектування (складається особою, яка здійснювала проектування об'єкта). Існує перелік об'єктів, для проектування яких не потрібно отримувати містобудівні умови і обмеження. Це, наприклад, артезіанські свердловини, розміщення тимчасових споруд для торгівлі, будівництво об'єктів стільникового зв'язку, здійснення капітального ремонту та ін. Таким чином, особа, яка, наприклад, має намір здійснення капітального ремонту будівлі може не звертатись за отриманням вихідних даних до органу місцевої влади. Слід зазначити, що мова не йде про позбавлення місцевої влади контролю за будівництвом, адже закон зобов'язує замовника будівництва у буд-якому випадку письмово поінформувати виконавчий орган сільської, селищної, міської ради або місцеву державну адміністрацію (залежно від місцезнаходження об'єкта) про початок будівельни робіт. В цей же час особа "економить" 30-60 днів, оскільки, як зазначалось, навіть авторитетні забудовники із гарною історією рідко можуть отримати вихідні дані упродовж 30 днів, незважаючи на законодавче обмеження у 10 днів.

Після розроблення і затвердження проектної документації особа може приступати до підготовчих та будівельних робіт.

Будівельні роботи можуть виконуватися замовником після отримання документа, що посвідчує право власності чи користування земельною ділянкою, або договору суперфіцію та:

- подання замовником за визначеною формою повідомлення про початок виконання будівельних робіт Державній архітектурно-будівельній інспекції або її територіальному органу (Інспекція) за місцезнаходженням об'єкта будівництва - щодо об'єктів, будівництво яких здійснюється на підставі будівельного паспорта, які не потребують реєстрації декларації про початок виконання будівельних робіт або

отримання дозволу на виконання будівельних робіт, відповідно до переліку об'єктів, будівництво яких здійснюється після надіслання повідомлення про початок виконання будівельних робіт;
- реєстрації відповідною Інспекцією декларації - щодо об'єктів будівництва, що належать до I - III категорії складності;
- видачі замовнику Інспекцією дозволу на виконання будівельних робіт - щодо об'єктів будівництва, що належать до IV і V категорії складності.

*Довідково: Державна архітектурно-будівельна інспекція України є центральним органом виконавчої влади, діяльність якого спрямовується і координується Кабінетом Міністрів України через Міністра регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, входить до системи органів виконавчої влади і забезпечує реалізацію державної політики з питань державного архітектурно-будівельного контролю, контролю у сфері житлово-комунального господарства.*

Документи, що надають право на виконання будівельних робіт, є чинними до завершення будівництва. Реконструкція або капітальний ремонт автомобільних доріг, залізничних колій, ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій у межах земель їх розміщення може проводитися за відсутності документа, що засвідчує право власності чи користування земельною ділянкою.

Повідомлення про початок виконання будівельних робіт надсилається замовником до Інспекції за місцезнаходженням об'єкта будівництва.

Не пізніше ніж за один календарний день до початку виконання будівельних робіт щодо об'єктів, будівництво яких здійснюється на підставі будівельного паспорта, які не потребують реєстрації декларації або отримання дозволу на виконання будівельних робіт, внесених до переліку об'єктів, будівництво яких здійснюється після подання повідомлення про початок виконання будівельних робіт (про зміну даних у повідомленні про початок виконання будівельних робіт), замовник (його уповноважена особа) подає особисто або надсилає рекомендованим листом з описом вкладення до Інспекції повідомлення (про початок виконання будівельних робіт про зміну даних у повідомленні про початок виконання будівельних робіт) за встановленою формою.

У разі коли право на будівництво об'єкта передано іншому замовнику або змінено генерального підрядника чи підрядника (якщо будівельні роботи виконуються без залучення субпідрядників) або осіб, відповідальних за проведення авторського і технічного нагляду, чи відповідальних за виконання будівельних робіт, замовник протягом трьох робочих днів подає до Інспекції, до якої подавалося повідомлення про початок виконання будівельних робіт, повідомлення про такі зміни. Виконання будівельних робіт без повідомлення про зміни до повідомлення про початок виконання будівельних робіт не може продовжуватися.

Замовник зобов'язаний протягом семи календарних днів з дня подання до Інспекції повідомлення про початок виконання будівельних робіт письмово поінформувати про це виконавчий орган сільської, селищної, міської ради або місцеву держадміністрацію за місцезнаходженням об'єкта будівництва, а також державні органи у сфері пожежної та техногенної безпеки.

Реєстрації декларації здійснюється з дотриманням вимог Закону України "Про дозвільну систему у сфері господарської діяльності". Декларація приймається у дозвільному центрі за місцезнаходженням об'єкта. Реєстрацію декларації проводить Інспекція за місцезнаходженням об'єкта на безоплатній основі. Замовник (його уповноважена особа) заповнює і подає особисто або надсилає рекомендованим листом з описом вкладення до Інспекції два примірники декларації за встановленою формою. Один примірник після проведення реєстрації повертається замовнику, другий – залишається в Інспекції, яка її зареєструвала. Замовник згідно із законом відповідає за повноту та достовірність даних, зазначених у поданій ним декларації.

Інспекція протягом п'яти робочих днів з дня надходження декларації перевіряє повноту даних, зазначених у декларації та реєструє її. У разі коли декларація подана чи оформлена з порушенням установлених вимог, Інспекція повертає її замовнику з обґрунтуванням причин повернення у строк, передбачений для її реєстрації. Після усунення недоліків, що спричинили повернення декларації, замовник може повторно звернутися до Інспекції для реєстрації декларації. У разі коли Інспекція не зареєструвала декларацію або не повернула її в установлений строк, заявник набуває право на виконання будівельних робіт

на одинадцятий робочий день з дня, коли декларація повинна бути зареєстрована, чи повернута. У такому разі декларація вважається зареєстрованою.

У разі коли право на будівництво об'єкта передано іншому замовнику або змінено генерального підрядника чи підрядника (якщо будівельні роботи виконуються без залучення субпідрядників) або осіб, відповідальних за проведення авторського і технічного нагляду, чи відповідальних за виконання будівельних робіт, замовник протягом трьох робочих днів звертається до Інспекції, яка зареєструвала декларацію, з повідомленням про зміну даних у зареєстрованій декларації за встановленою формою. Повідомлення про зміну даних у зареєстрованій декларації складається у двох примірниках. Один примірник зазначеного повідомлення надсилається до Інспекції і у разі надходження до неї є невід'ємною частиною зареєстрованої декларації, а другий залишається у замовника. Виконання будівельних робіт без подання такого повідомлення не може продовжуватися.

Замовник зобов'язаний протягом семи календарних днів з дня реєстрації декларації або з дня отримання права на виконання будівельних робіт письмово поінформувати виконавчий орган сільської, селищної, міської ради або місцеву держадміністрацію за місцезнаходженням об'єкта будівництва, а також державні органи у сфері пожежної та техногенної безпеки про початок виконання будівельних робіт.

Виконання будівельних робіт на об'єктах, що належать до I - III категорії складності, підключення об'єкта будівництва до інженерних мереж та споруд без реєстрації декларації забороняється. Замовник несе згідно із законом відповідальність за виконання будівельних робіт без зареєстрованої декларації.

Дозвіл на виконання будівельних робіт (дозвіл) видається на безоплатній основі Інспекцією за місцезнаходженням об'єкта, а щодо об'єкта, розміщеного на території кількох адміністративно-територіальних одиниць, - Держархбудінспекцією України за встановленою формою. Документи для отримання дозволу, що видається Інспекцією, приймаються в дозвільному центрі за місцезнаходженням об'єкта будівництва. Для отримання дозволу замовник (його уповноважена особа) має право подати особисто або надіслати рекомендованим листом з описом вкладення до Інспекції за місцезнаходженням об'єкта заяву про отримання дозволу за встановленою формою. До заяви додаються: копія документа, що посвідчує право власності чи користування земельною ділянкою, або копія договору суперфіцію; проектна документація на будівництво, розроблена та затверджена в установленому законодавством порядку; копія документа, що посвідчує право власності на будинок чи споруду, або письмова згода його власника на проведення будівельних робіт у разі реконструкції, реставрації, капітального ремонту об'єкта; копія ліцензії на підприємство чи кваліфікаційного сертифікату відповідального виконавця робіт; копії документів про призначення осіб, відповідальних за виконання будівельних робіт, осіб, які здійснюють авторський і технічний нагляд.

Інспекція протягом десяти робочих днів з дня реєстрації заяви приймає рішення про надання дозволу або відмову в його видачі. Підставою для відмови у видачі дозволу є: неподання документів, необхідних для прийняття рішення про видачу такого дозволу; невідповідність поданих документів вимогам законодавства; виявлення недостовірних відомостей у поданих документах.

У разі прийняття рішення про відмову у видачі дозволу Інспекція надсилає заявнику протягом десяти робочих днів з дня реєстрації заяви лист з обґрунтуванням причин відмови за визначеною формою. Замовник може після усунення недоліків, що спричинили прийняття рішення про відмову у видачі дозволу, повторно звернутися до Інспекції щодо видачі дозволу. Відмову у видачі дозволу може бути оскаржено до суду.

У разі коли в установлений строк Інспекцією не видано дозвіл або відмову в його видачі, замовник звертається до Держархбудінспекції для вжиття протягом десяти робочих днів заходів, пов'язаних з видачею зазначеного дозволу або відмовою в його видачі. Якщо протягом зазначеного строку не видано дозвіл або відмову в його видачі, право на виконання будівельних робіт виникає на десятий робочий день з дня реєстрації звернення до зазначеної Інспекції, а дозвіл вважається виданим. У разі коли право на будівництво об'єкта будівництва передано іншому замовнику або змінено генерального підрядника чи підрядника (якщо будівельні роботи виконуються без залучення субпідрядників), дозвіл підлягає переоформленню Інспекцією, яка видала такий дозвіл. У разі зміни осіб, відповідальних за проведення авторського і технічного нагляду, чи відповідальних за виконання робіт замовник протягом трьох робочих днів з дня їх настання звертається до

Інспекції, яка видала дозвіл, з повідомленням про зміну даних у виданому дозволі за визначеною формою. Повідомлення про зміну даних у виданому дозволі складається у двох примірниках. Один примірник зазначеного повідомлення надсилається до Інспекції і у разі надходження до неї є невід'ємною частиною виданого дозволу, а другий - залишається у замовника. Виконання будівельних робіт без подання такого повідомлення не може продовжуватися. Переоформлення дозволу здійснюється у порядку, передбаченому для видачі дозволу. Під час переоформлення дозволу, надходження повідомлення про зміну даних у ньому виконання будівельних робіт продовжується. За зверненням замовника Інспекція видає протягом місяця дозвіл з урахуванням всіх повідомлень про зміни до виданого дозволу.

Дозвіл може бути анульовано Інспекцією, яка його видала, у разі: подання замовником заяви про анулювання дозволу на виконання будівельних робіт за встановленою формою; наявності відомостей про припинення юридичної особи або підприємницької діяльності фізичною особою - підприємцем (замовником), смерті фізичної особи - замовника або визнання її безвісно відсутньою; перешкоджання проведенню перевірки посадовими особами Інспекції, якщо таке перешкоджання було здійснено протягом одного року після накладення штрафу за зазначене порушення.

Замовник зобов'язаний протягом семи календарних днів з дня отримання дозволу на виконання будівельних робіт або з дня набуття права на виконання таких робіт письмово поінформувати виконавчий орган сільської, селищної, міської ради, місцеву держадміністрацію за місцезнаходженням об'єкта будівництва, а також державні органи у сфері пожежної та техногенної безпеки про початок виконання будівельних робіт. Виконавчий орган сільської, селищної, міської ради, місцева держадміністрація повідомляють через місцеві засоби масової інформації про початок виконання будівельних робіт на об'єктах будівництва, що належать до IV і V категорії складності, на території відповідної адміністративно-територіальної одиниці.

Інформація про зареєстровану декларацію, виданий дозвіл, відомості про найменування об'єкта, зображення об'єкта та його основні техніко-економічні показники, замовника, проектувальника, підрядників, осіб, відповідальних за здійснення авторського і технічного нагляду, відповідальних за виконання робіт з розміщуються на стенді завдовжки не менш як 1,5 метра і завширшки не менш як 1 метр, що встановлюється на будівельному майданчику в доступному для огляду місці (за винятком індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків, господарських (присадибних) будівель і споруд, прибудов до них). Виконання будівельних робіт на об'єктах будівництва, що належать до IV і V категорії складності, без дозволу або його переоформлення, а також виконання робіт, не зазначених у дозволі, вважається самочинним будівництвом і тягне за собою відповідальність згідно із законом.

Відомості щодо отриманих повідомлень про початок виконання будівельних робіт; поданих та зареєстрованих декларацій; виданих, переоформлених, анульованих дозволів; отриманих повідомлень про зміну даних у повідомленнях про початок виконання будівельних робіт чи зареєстрованих деклараціях (передача права на будівництво об'єкта іншому замовнику, зміна генерального підрядника чи підрядника (якщо будівельні роботи виконуються без залучення субпідрядників), зміна осіб, відповідальних за проведення авторського і технічного нагляду, чи відповідальних за виконання робіт) вносяться до єдиного реєстру отриманих повідомлень про початок виконання підготовчих і будівельних робіт, зареєстрованих декларацій про початок виконання підготовчих і будівельних робіт, виданих дозволів на виконання будівельних робіт, зареєстрованих декларацій про готовність об'єкта до експлуатації та виданих сертифікатів, відмов у реєстрації таких декларацій та у видачі таких дозволів і сертифікатів.

У разі втрати або пошкодження зареєстрованої декларації або дозволу Інспекція видає безоплатно дублікат такої декларації або дозволу протягом десяти робочих днів після надходження від замовника відповідної заяви з підтвердженням розміщення ним у засобах масової інформації повідомлення про втрату чи подання пошкоджених декларації або дозволу. Замовник відповідає згідно із законом за порушення вимог, визначених порядком виконання будівельних робіт.

Віднесення об'єкта будівництва до тієї чи іншої категорії складності здійснюється проектною організацією і замовником будівництва. Порядок віднесення об'єктів до IV і V категорій складності визначається Кабінетом Міністрів України. До I-III категорії можуть відноситись об'єкти від приватного будинку до дев'яти поверхівки.

До IV категорії складності відносяться об'єкти будівництва, які мають хоча б одну з таких ознак: 1) розраховані на постійне перебування більш як 300 осіб та (або) періодичне перебування більше 500 осіб; 2) становлять можливу небезпеку для більш як 10000 осіб, які перебувають поза об'єктом; 3) у разі аварії або неможливості (недоцільності) подальшої експлуатації:

можуть спричинити збитки в обсязі понад 15000 мінімальних розмірів заробітних плат (станом на 01.01.2012 мінімальна заробітна плата становить 1134 грн. або 108 Євро за курсом НБУ станом на 30.01.2012);

можуть призвести до припинення функціонування об'єктів транспорту, зв'язку, енергетики та інженерних мереж регіонального рівня;

можуть призвести до втрати об'єктів культурної спадщини місцевого значення.

До V категорії складності відносяться об'єкти будівництва, які мають хоча б одну з таких ознак: 1) згідно із Законом України "Про об'єкти підвищеної небезпеки" є об'єктами підвищеної небезпеки; 2) розраховані на постійне перебування більш як 400 осіб та (або) періодичне перебування понад 1000 осіб; 3) становлять можливу небезпеку для більш як 50000 осіб, які перебувають поза об'єктом; 4) у разі аварії або неможливості (недоцільності) подальшої експлуатації:

можуть спричинити збитки в обсязі понад 150000 мінімальних розмірів заробітних плат (станом на 01.01.2012 мінімальна заробітна плата становить 1134 грн. або 108 Євро за курсом НБУ станом на 30.01.2012);

можуть призвести до припинення функціонування об'єктів транспорту, зв'язку, енергетики та інженерних мереж загальнодержавного значення;

можуть призвести до втрати об'єктів культурної спадщини національного значення.

**Чи існує технічне обґрунтування ключових кроків?**

Серед національних нормативно-правових актів автору вдалося знайти лише один, в якому технічне обґрунтування розуміється як документ, що вимагає обґрунтовування певних кроків (Наказ державного комітету ядерного регулювання України "Про затвердження "Вимог до проведення атестації Систем експлуатаційного неруйнівного контролю обладнання та трубопроводів АЕС" від 10.10.2005 № 115). За логікою цього акту документом, який містить технічне обґрунтування ключових кроків отримання дозволу на будівництво, є Постанова Кабінету Міністрів України від 13.04.2011 № 466 "Деякі питання виконання підготовчих і будівельних робіт".

**Яка вартість отримання дозволу на будівництво?**

Дозвіл на виконання будівельних робіт видається на безоплатній основі Інспекцією за місцезнаходженням об'єкта, а щодо об'єкта, розміщеного на території кількох адміністративно-територіальних одиниць, - Держархбудінспекцією. У разі втрати або пошкодження дозволу Інспекція безоплатно видає дублікат.

**Перелічіть канали/методи, які використовуються для поширення інформації про дозволи на будівництво.**

Що стосується доступності інформації про порядок отримання дозволу на будівництво, то слід зазначити, що вона є доступною для населення як будь-який інший нормативно-правовий акт, доступ до якого не обмежено згідно із законом. Проблема в іншому: недостатньо поширена інформація про те, що існує новий, значно спрощений порядок отримання дозволу на початок будівельних робіт. Цей порядок затверджено Урядом, як і ще близько 20 актів, в реалізацію Закону "Про регулювання містобудівної діяльності". Як зазначалось, цим Законом проведено наймасштабнішу реформу у сфері містобудування за останні 10 років і у його розробленні приймали участь учасники будівельного ринку. У цьому зв'язку Конфедерацією будівельників України, як співрозробником Закону та найбільшим українським недержавним об'єднанням вітчизняних забудовників, спільно з профільним міністерством та Держархбудіспекцією розроблено та буде впроваджено найближчим часом низку заходів із популяризації Закону та підзаконних актів до нього.

В рамках заходів із популяризації, зокрема передбачається:

- упродовж 2012-2013 рр. провести низку семінарів-практикумів в регіонах за участі представників влади (перший такий семінар пройшов у лютому в м. Луцьку та у березні у м. Вінниця);
- розробити інформаційні матеріали:
  - буклети-пам'ятки з інформацією про нові процедури, які впроваджуються новим законодавством та розповсюджувати їх в органах влади (дозвільні центри, територіальні органи Держархбудінспекції, податкової служби та ін.);
- розробити PR програму:
  - розмістити банери про нове законодавство в ЗМІ та органах влади;
  - створити відеоролики та спеціальні програми на телебаченні (соціальна реклама);
  - провести низку тематичних круглих столів;
- запровадити єдиний колл-центр (гарячу лінію) на базі Секретаріату Кабінету Міністрів України, що дасть можливість громадянам заявляти про порушення законодавства представниками органів виконавчої влади та збирати інформацію про порушення в регіонах;
- розмістити в органах влади інформаційні кутки із зазначенням номерів телефонів, куди можна поскаржитися у випадку порушення чиновниками законодавства;
- проводити систематичну публікацію відповідних рейтингів, що дасть можливість сприяти боротьбі з корупцією. Рейтинг має включати в себе кількість та типи скарг по районах. Показники рейтингів: на душу населення; на одиницю будівництва; інші критерії.

Що стосується поширення інформації про надані дозволи на будівництво, слід зазначити таке.

Як зазначалось, відомості, зокрема щодо отриманих повідомлень про початок виконання будівельних робіт; поданих та зареєстрованих декларацій; виданих, переоформлених, анульованих дозволів вносяться до єдиного реєстру отриманих повідомлень про початок виконання підготовчих і будівельних робіт, зареєстрованих декларацій про початок виконання підготовчих і будівельних робіт, виданих дозволів на виконання будівельних робіт, відмов у реєстрації таких декларацій та у видачі таких дозволів і сертифікатів. На офіційному сайті Держархбудінспекції запроваджена пошукова система дозволів на будівництво об'єктів.

Джерела даних:
Закони "Про держдавний бюджет на 2012 рік", "Про дозвільну систему у сфері господарської діяльності";
Постанови Кабінету Міністрів України від 13.04.2011 № 466, від 27.01.2010 № 77;
Указ Президента України від 8.04.2011 № 439,
офіційний веб-портал Держархбудінспекції України

Надійність даних: надійно.

Рекомендації щодо політики: прискорити розроблення зонінгів на місцях. Визначити на рівні закону, що містобудівні умови і обмеження є складовими лоту при продажі земельної ділянки з аукціону. Забезпечити доступ громадян до професії інженера технічного нагляду, створення конкурентного середовища їх функціонування.
Встановити відповідальність за недотримання порядку виконання підготовчих та будівельних робіт, зокрема, за порушення порядку інформування органу місцевого самоврядування про початок робіт, не встановлення інформаційного щита біля ділянки забудови тощо.

| LGI-9, Вимір ii | Оцінка |
|---|---|
| Час, необхідний для отримання дозволу на будівництво житлової будівлі, короткий. | A – Рішення з усіх заяв на отримання дозволу на будівництво приймаються в межах 3 місяців.<br>B – Рішення з усіх заяв на отримання дозволу на будівництво приймаються в межах 6 місяців.<br>C – Рішення з усіх заяв на отримання дозволу на будівництво приймаються в межах 12 місяців. |

| | |
|---|---|
| | D – Рішення з усіх заяв на отримання дозволу на будівництво приймаються не раніше, ніж через 12 місяців. |
| Рейтинг: | Якщо є право на землю, то варіант "C" – Рішення з усіх заяв на отримання дозволу на будівництво приймаються в межах 12 місяців<br><br>Якщо ураховувати термін, необхідний для отримання земельної ділянки з числа земель державної/комунальної власності, то варіант "D" – Рішення з усіх заяв на отримання дозволу на будівництво приймаються не раніше, ніж через 12 місяців |

Коментарі щодо LGI-9 (ii)

Аналіз:

Обговоріть причини затримок і ступінь, наскільки це може стимулювати неофіційні виплати чи "виплати за пришвидшення"

Якщо замовник будівництва приватного будинку має право на землю (право оренди чи власності), то для отримання необхідних дозволів по песимістичному "сценарію" йому потрібно близько 105 днів для:

- отримання вихідних даних (до 60 днів);
- реєстрації декларації про початок будівельних робіт (до 45 днів з урахуванням практики одно-дворазового повернення декларації у зв'язку з порушеннями при її заповненні та часу на її пересилання).

Якщо на ділянці перед будівельними слід провести підготовчі роботи (влаштування огорожі, знесення старих будівель, вишукувальні роботи, складування матеріалів, винесення інженерних мереж та видалення зелених насаджень тощо), то названого строку треба додати ще близько 45 днів для реєстрації декларації про початок будівельних робіт (з урахуванням практики одно-дворазового повернення декларації у зв'язку з порушеннями при її заповненні та часу на її пересилання) і він складе близько 150 днів. Такий же строк необхідний замовнику будівництва багатоквартирного будинку, що набув право на землю (оренди чи власності), оскільки при такому будівництві у більшості випадків проводяться підготовчі роботи.

Про зовсім інший часові рамки йтиме мова, якщо до часу, необхідного для отримання дозволу на будівництво, включити час, який займає процес набуття права на землю (оренди чи власності). Відразу слід зазначити, що згідно Земельного кодексу України набуття права оренди чи власності на землі державної або комунальної власності можливе лише на аукціоні або торгах, порядок яких визначається законом. На сьогодні такого закону немає, проте в парламенті зареєстрований і прийнятий у першому читанні (всього чотири читання або два за скороченою процедурою) законопроект про ринок земель (реєстр. № 9001-2), предметом регулювання якого є, зокрема, проведення аукціонів з продажу прав на землю. Поки немає порядку проведення аукціону забудовники знаходять вільні ділянки здебільшого двома шляхами:

- викупляють споруди під знесення, разом з правами на які отримують право на земельну ділянку;
- укладають угоди про співпрацю із органами державної влади, які можуть отримувати земельні ділянки у постійне користування під будівництво поза аукціоном. Постійне користування згідно закону - право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності без встановлення строку. За такими угодами органи влади виступають замовниками будівництва, передають забудовнику право забудови земельної ділянки. За це замовники будівництва отримують певну кількість квартир у будинку.

Надання земельних ділянок державної або комунальної власності здійснюється на підставі проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок у разі зміни цільового призначення земельної ділянки (дозволеного виду використання) або надання земельних ділянок,межі яких не визначені в натурі (на місцевості).

Як йшлося вище, отримання земельної ділянки із земель державної чи комунальної власності на підставі проектів землеустрою щодо землевідведення триває в середньому 540 днів. Часто цей процес триває до 750 днів (при оплаті певної неофіційної виплати цей строк може бути суттєво скорочено). Вище

також надано пояснення тривалості цієї процедури. Таким чином, якщо під часом, необхідним для отримання дозволу на будівництво багатоквартирного будинку, вважати час, необхідний на набуття права на землю державної/комунальної власності, то необхідно близько 900 днів.

Щодо суто отримання дозволу на початок будівельних робіт.

За даними Держархбудінспекції (Інспекція) за 2011 рік:

- 45,67% зареєстровано декларацій про початок будівельних робіт,
- 0,29% надано дозволів на початок будівельних робіт,
- 44,15% зареєстровано декларацій про готовність об'єктів,
- 9,9% декларацій повернуто.

Інформація Інспекції про факти прострочення розгляду декларацій чи заяв про початок будівельних робіт відсутня. Невідомо поки що про такі випадки і від замовників будівництва. Натомість Київські замовники будівництва скаржаться на те, що їм безпідставно повертають декларації чи безпідставно відмовляють у наданні дозволів на будівництво, хоча строки розгляду поданих документів дотримуються.

На Дніпропетровщині нарікають на те, що при прийнятті завершених будівництвом об'єктів в експлуатацію чиновники висувають не передбачені законодавством додаткові вимоги. Вказують на безпідставне неприйняття декларацій або відмови у їх реєстрації. Більш того будівельники стурбовані тим, що, всупереч суперечить вимогам Закону "Про регулювання містобудівної діяльності", мають місце випадки проведення Інспекцією перевірок об'єкта будівництва під час розгляду поданої замовником декларації про його готовність до експлуатації.

Як зазначалось у коментарях щодо LGI-9 (вимір ii) проблема із реєстрацією декларації чи наданням дозволу на будівництво вирішуються, як правило, після згоди замовника будівництва на послуги "нав'язаної" Інспекцією фірми для здійснення технічного нагляду на об'єкті, щодо якого реєструється декларація чи надається надається дозвіл. При цьому фірмі необхідно відразу надати 25% передплати від загальної вартості робіт з нагляду за весь строк будівництва. В іншому випадку Інспекцією знаходяться різні приводи для відмови у наданні дозволу.

Тут слід надати такий коментарій. У будівельній галузі відбувся частковий перехід від ліцензування діяльності підприємства до персональної сертифікації відповідальних виконавців робіт. На думку експертів це дасть змогу значно підвищити якість послуг, які надаються на будівельному ринку, оскільки, наприклад, архітектор ставить особистий підпис і печатку на розробленій проектній документації та несе персональну відповідальність за неї.

З-поміж архітекторів сертифікації підлягатимуть також інженери-проектувальники, експерти та інженери технічного нагляду, а з лютого 2011 року розпочнеться, власне, процес сертифікації Атестаційною архітектурно-будівельною комісією (утворена Міністерством будівництва та архітектури при Національній спілці архітекторів України). До того часу послуги з технічного нагляду надаватимуть кілька фірм, які мають відповідні ліцензії. Якщо у декларації чи заяві про надання дозволу на будівництво вказана "рекомендована" Інспекцією фірма, то це ґарантує факт реєстрації декларації чи надання дозволу.

Джерело даних: кодекс Земельний, Закони “Про архітектурну діяльність”, "Про регулювання містобудівної діяльності", Постанова Кабінету Міністрів України від 23.05.2011 № 554, наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 25.06.2011 № 93, офіційні веб-портали Держархбудінспекції, Національної спілки архітекторів України, незалежні джерела.

Надійність даних: надійно

Рекомендації щодо політики: спростити процедури надання (відведення) земельних ділянок державної/комунальної власності у оренду чи власність, пришвидшити прийняття закону про ринок земель, прослідкувати за тим, щоб акти, прийняті в реалізацію закону про ринок земель передбачали прозорі, максимально спрощені процедури. Лоти під забудову за законом мають включати усі показники, які містяться у містобудівних умовах і обмеженнях.

LGI-10: Прозорість оцінок

| LGI-10, Вимір і | Оцінка |
|---|---|
| Існує чіткий процес оцінки майна. | A – Оцінка вартості землі/майна у податкових цілях базується на ринкових цілях з мінімальними відмінностями між зареєстрованою вартістю і ринковими цінами для різних типів використання і типів користувачів, а оцінкові відомості постійно оновлюються (принаймні раз у 5 років).<br>B – Оцінка вартості землі/майна у податкових цілях базується на ринкових цілях, однак існують значні відмінності між зареєстрованою вартістю і ринковими цінами для різних типів використання і типів користувачів, або ж оцінкові відомості не оновлюються постійно або часто (рідше, ніж раз у 5 років).<br>C – Оцінка вартості землі/майна у податкових цілях якоюсь мірою пов'язана з ринковими цілями, однак існують значні відмінності між зареєстрованою вартістю і ринковими цінами для різних типів використання і типів користувачів, оцінкові відомості не оновлюються постійно. |
| Рейтинг: | Автор звіту: B – Оцінка вартості землі/майна у податкових цілях базується на ринкових цілях, однак існують значні відмінності між зареєстрованою вартістю і ринковими цінами для різних типів використання і типів користувачів, або ж оцінкові відомості не оновлюються постійно або часто (рідше, ніж раз у 5 років). |

| | |
|---|---|
| | Панель експертів: D – Оцінка вартості землі/майна у податкових цілях зовсім не базується на ринкових цінах. |

Коментарі щодо LGI-10 (i)

Аналіз

Основні види плати за землю, встановлені Податковим кодексом України від 02.12.2010 року, такі:

земельний податок – який сплачують власники земельних ділянок, земельних часток (паїв), та суб'єкти права постійного користування землею;

орендна плата – яку сплачують орендарі земельних ділянок державної та комунальної власності;

фіксований сільськогосподарський податок – сплачують сільськогосподарські товаровиробники – справляється з одиниці земельної площі у відсотках її нормативної грошової оцінки.

Від цих "періодичних" платежів за землю слід відрізняти податок з доходу фізичної особи та податок на прибуток підприємства від продажу, міни, спадкування земельних ділянок, інших цивільно-правових способів переходу права власності на них.

Відповідно до ст. 289 Податкового кодексу, для визначення розміру податку і орендної плати використовується нормативна грошова оцінка земельних ділянок: ставки податку встановлені у відсотках до неї. Також за результатами нормативної грошової оцінки визначається оціночна вартість земельної ділянки, що продається фізичною особою, і лише в разі непроведення нормативної грошової оцінки земель оціночна вартість дорівнює ринковій вартості такої земельної ділянки, визначеній за результатами експертної грошової оцінки. Щоправда, при оподаткуванні прибутку підприємств від продажу земельної ділянки (відповідно до ст. 147 Податкового кодексу) для визначення доходу від продажу приймається до розрахунку ціна, зазначена в договорі, але не нижче звичайної ціни, яка по суті є ринковою ціною згідно понять, визначених Податковим кодексом (п. 14.1.71., пункт 14.1.219).

Взагалі види оцінки земель визначені в Законі України "Про оцінку земель" від 11.12.2003 року, стаття 5 якого встановлює, що залежно від мети та методів проведення оцінка земель поділяється на:

бонітування ґрунтів;

економічна оцінка земель;

грошова оцінка земельних ділянок, яка, в свою чергу, залежно від призначення та порядку проведення може бути нормативною і експертною.

Дані бонітування ґрунтів є основою проведення економічної оцінки сільськогосподарських угідь і враховуються при визначенні екологічної придатності ґрунтів для вирощування сільськогосподарських культур, а також втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва. Дані з економічної оцінки земель, в свою чергу, є основою при проведенні нормативної грошової оцінки земельних ділянок, аналізі ефективності використання земель порівняно з іншими природними ресурсами та визначенні економічної придатності земель сільськогосподарського призначення для вирощування сільськогосподарських культур.

Згідно Податкового кодексу нормативна грошова оцінка – капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений відповідно до законодавства центральним органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів. Рентний дохід для відповідної категорії земель, на які поділяються землі України за основним цільовим призначенням, визначається як дохід, який можна отримати в результаті використання земельної ділянки залежно від її якості та місця розташування. Нормативи рентного доходу для відповідних категорій земель визначаються Мінагрополітики. Строк капіталізації рентного доходу встановлюється для всіх категорій земель – 33 роки, а для земель лісогосподарського призначення – 50 років. Нормативна грошова оцінка визначається за Методикою нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів), затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 30.05.1997 № 525, та Методикою нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затвердженою Постановою Кабінету Міністрів України від 23.03.1995 № 213.

Експертна грошова оцінка передбачає визначення ринкової (імовірної ціни продажу на ринку) або іншого виду вартості об'єкта оцінки (заставна, страхова, для бухгалтерського обліку тощо), за яку він може бути проданий (придбаний) або іншим чином відчужений на дату оцінки відповідно до умов угоди.

Експертна оцінка проводиться за Методикою експертної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженою Постановою Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 № 1531

Саме ці методики містять критерії оцінки землі, що має значення при аналізі співвідношення оцінки землі для цілей оподаткування та ринкових цін на землю.

Експертна грошова оцінка земельної ділянки здійснюється на основі таких методичних підходів: капіталізація чистого операційного або рентного доходу (пряма і непряма); зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок; урахування витрат на земельні поліпшення. При проведенні експертної грошової оцінки земельної ділянки використовується методичний підхід, який забезпечується найбільш повною інформацією про об'єкт оцінки.

Нормативна грошова оцінка земель, наприклад, промисловості, транспорту та зв'язку, енергетики (крім земель населених пунктів) визначається як добуток рентного доходу на термін капіталізації та на коефіцієнт що враховує функціональне використання і на коефіцієнт, що враховує місце розташування земельної ділянки.

Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів визначається за формулою, що передбачає добуток витрат на освоєння та облаштування території в розрахунку на квадратний метр на норму прибутку (6%) розділений на норму капіталізації (3%) та помножений на ті ж самі коефіцієнти (функціональне використання та місцерозташування).

В цих формулах нормативної грошової оцінки особливу увагу слід звернути на коефіцієнт функціонального використання, оскільки саме завдяки йому безпідставно і несправедливо завищується розмір нормативної оцінки земельної ділянки, в залежності від прибутковості певного виду економічної діяльності, що на ній розгортається. Виходить, що не вартість земельної ділянки, наприклад, кварталу визначає, бізнес якого класу доходності зможе дозволити собі тут розгорнутись, а фактична вартість/доходність бізнесу, який передбачається створити, чи вже створено в певному місці визначає, що ця земельна ділянка є дорогою чи дешевою.

В період розгортання будівництва та кредитування придбання на ринку нерухомості у 2006-2008 роках звіти експертів про ринкову вартість містили завищені показники вартості будівель, споруд, земельних ділянок, і нормативна оцінка як правило була набагато порядків нижче ринкової. На сьогодні ситуація майже протилежна. Платоспроможність населення низька, ринок нерухомості та ціни майже завмерли, низький рівень внутрішніх інвестицій та спостерігається тенденція до відтоку зовнішніх інвестицій.

Законодавчо визначене призначення нормативної оцінки для цілей оподаткування чітко використано для фіскальних цілей в умовах розвитку засобів наповнення державного бюджету: збільшення надходжень за рахунок збільшення земельного податку та орендної плати досягається через скероване адміністративним ресурсом "незалежне" визначення високих показників нормативної оцінки. Різні призначення нормативної оцінки та ринкової оцінки землі дають різні показники щодо однієї і тієї ж земельної ділянки. Дуже часто ціна продажу земельної ділянки набагато нижча за її оцінку для власника як платника податку чи орендаря.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться юридичними особами, які отримали ліцензії на проведення робіт із землеустрою. Результати нормативної грошової оцінки земельної ділянки оформляються у вигляді технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок, яка у межах населених пунктів затверджується відповідною сільською, селищною, міською радою, а за межами населених пунктів – районними радами. Витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки видається територіальним органом Держземагентства.

У відповідності до ст. 18 Закону України "Про оцінку земель" нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться відповідно до державних стандартів, норм, правил, а також інших нормативно-правових актів на землях усіх категорій та форм власності: не рідше ніж один раз на 5-7 років щодо земельних ділянок, розташованих у межах населених пунктів незалежно від їх цільового призначення; за межами населених пунктів – земельних ділянок сільськогосподарського призначення – не рідше ніж один раз на 5-7 років, а несільськогосподарського призначення – не рідше ніж один раз на 7-10 років.

Податковий кодекс України встановлює, що нормативна грошова оцінка землі підлягає індексації – центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів за індексом споживчих цін за попередній рік щороку розраховує величину коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки земель, та не пізніше 15

січня поточного року забезпечує інформування центрального органу державної податкової служби і власників землі та землекористувачів про щорічну індексацію нормативної грошової оцінки земель.

У разі якщо індекс споживчих цін не перевищує 110 відсотків, такий індекс застосовується із значенням 110. Коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель застосовується кумулятивно залежно від дати проведення нормативної грошової оцінки земель. У зв'язку з цим Держземагентство листом від 12.01.2012 № 355/22/6-12 інформувало Державну податкову службу України про індексацію нормативної грошової оцінки земель за 2011 рік.

Нормативну грошову оцінку земель станом на 01.01.2012 за 2011 рік необхідно індексувати на коефіцієнт індексації, що дорівнює 1,0, який розраховано виходячи з індексу споживчих цін за 2011 рік - 104,6 %. У 2012 році нормативна грошова оцінка земель населених пунктів, яка проведена за вихідними даними станом на 01.04.96 р., земель сільськогосподарського призначення, яка проведена станом на 01.07.95 р., та земель несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів (крім земель під торфовищами, наданими підприємствам торфовидобувної промисловості, земель під водою, природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення та лісових земель), проведеної станом на 01.01.97 р., підлягає індексації станом на 01.01.2011 р. на коефіцієнт 3,2, який визначається виходячи з добутку коефіцієнтів індексації за 1996 рік - 1,703, 1997 рік - 1,059, 1998 рік - 1,006, 1999 рік - 1,127, 2000 рік - 1,182, 2001 рік - 1,02, 2005 рік - 1,035, 2007 рік - 1,028, за 2008 рік - 1,152, за 2009 рік - 1,059, за 2010 рік - 1,0 та за 2011 рік - 1,0.

Нормативна грошова оцінка земель під торфовищами, наданими підприємствам торфовидобувної промисловості, земель під водою, природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення та лісових земель за межами населених пунктів, проведеної станом на 01.01.97 р., індексується станом на 01.01.2012 р. на коефіцієнт 1,879, який визначається виходячи з добутку коефіцієнтів індексації за 1997 рік - 1,059, 1998 рік - 1,006, 1999 рік - 1,127, 2000 рік - 1,182, 2001 рік - 1,02, 2005 рік - 1,035, 2007 рік - 1,028, за 2008 рік - 1,152, за 2009 рік - 1,059, за 2010 рік - 1,0 та за 2011 рік - 1,0.

Нормативна грошова оцінка земель несільськогосподарського призначення, яка проведена у 2006 році відповідно до Порядку нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель у межах населених пунктів), підлягає індексації станом на 01.01.2012 р. на коефіцієнт 1,254, який визначається виходячи з добутку коефіцієнтів індексації за 2007 рік - 1,028, 2008 рік - 1,152, за 2009 рік - 1,059, за 2010 рік - 1,0 та за 2011 рік - 1,0. Нормативна грошова оцінка земель за 2002, 2003, 2004 та 2006 роки не індексувалась.

Також, постановою Кабінету Міністрів України від 31.10.2011 № 1185 внесено зміни до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 р. № 213, а саме доповнено пунктом 191, згідно з яким показники нормативної грошової оцінки гектара ріллі окремої земельної ділянки, проведеної станом на 1 липня 1995 р., застосовуються із коефіцієнтом 1,756.

Згідно даних Держземагентства України станом на 1 березня 2012 року нормативну грошову оцінку проведено в майже 28 тис. населених пунктів України на площі більше 7 млн. га, що складає, відповідно, 93% населених пунктів і 95% загальної площі земель. У повному обсязі оцінку проведено у семи областях (Київській, Волинській, Донецькій, Запорізькій, Одеській, Рівненській, Сумській) та містах Києві і Севастополі. У містах обласно значення – 91%, у селищах – 92%, у селах – 93% від їх кількості. За інформацією Республіканського комітету з земельних ресурсів Автономної Республіки Крим у 2011 році в автономії вперше проведена нормативна грошова оцінка у всіх населених пунктах Республіки. Залишилось 20 населених пунктів (2% від загальної кількості), де оцінку провести неможливо, так як вони або знімаються з обліку або оцінку проводити недоцільно з огляду на відсутність інфраструктури і малої чисельності населення.

Панель експертів відзначила, що для податкових цілей не існує чіткого процесу оцінки майна. Щодо земель сільгосп призначення, то порядок їх оцінки застарілий (1995 року), базою для визначення залишаються старі схеми. Загалом за своєю природою нормативна методика оцінки землі не ґрунтується на ринкових індикаторах. Методика дозволяє "виходити" на потрібний рівень (ціну), тому все, що не базується на ринкових показниках, - сьогохвилинне і не об'єективне. Потрібно визначтись, чи країна переходить до

| |
|---|
| адвалорних принципів оцінки. З іншого боку, якщо строго відповідати на питання виміру, то чіткий процес оцінки існує. Отримана за методикою оцінка використовується для цілей оподаткування. Крім того, сьогодні неможливо ввести ринкові критерії з огляду на мораторій (до 1.01.2013), коли землі с/г призначення поза ринком землі, а це близько 50% території держави. |
| Джерело даних:<br>Податковий кодекс України;<br>Закон “Про оцінку земель”;<br>Методика нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів), затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 30.05.1997 № 525;<br>Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затверджена Постановою Кабінету Міністрів України від 23.03.1995 № 213.<br>Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок, затверджена Постановою Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 № 1531;<br>спільний наказ Держкомзему, Мінагрополітики, Мінбудархітектури, Держкомлісгоспу, Держводгоспу та УААН від 27.01.2006 р. № 19/16/22/11/17/12 (зареєстрований у Мін'юсті 05.04.2006 за № 389/12263);<br>лист Держземагентства від 12.01.2012 № 355/22/6-12. |
| Надійність даних: надійно |
| Рекомендації щодо політики: забезпечити контроль за виконанням вимог законодавства щодо періодичності перегляду нормативної оцінки землі. Встановити відповідальність за недотримання цих вимог. Після зняття мораторію скасувати нормативну грошову оцінку і перейти до оцінкової вартості, яка базується на ринкових даних (оцінка – похідна від ринкової). Термін актуалізації оцінок – 4-5 років. Переглянути доцільність оцінки земель, зайнятих лісами з урахуванням европейської практики, де така оцінка не проводиться тому, що плата за такі землі, як правило, досить низька, а собівартість оцінки висока. |

| LGI-10, Вимір ii | Оцінка |
|---|---|
| Громадськість має доступ до оцінкових відомостей. | A – Існує політика, що громадськість повинна мати доступ до оцінкових відомостей, і ця політика є ефективною для будь-якої власності, що розглядається у податкових цілях.<br>B – Існує політика, що громадськість повинна мати доступ до оцінкових відомостей, і ця політика є ефективною для більшості власності, що розглядається у податкових цілях.<br>C – Існує політика, що громадськість повинна мати доступ до оцінкових відомостей, і ця політика є ефективною для невеличкої частини власності, що розглядається у податкових цілях.<br>D – Не існує політики, що громадськість повинна мати доступ до оцінкових відомостей. |
| Рейтинг: | C – Існує політика, що громадськість повинна мати доступ до оцінкових відомостей, і ця політика є ефективною для невеличкої частини власності, що розглядається у податкових цілях. |
| Коментарі щодо LGI-10 (ii) | |
| Аналіз<br>Згідно статті 196 Земельного кодексу України дані бонітування ґрунтів, економічної оцінки та грошова оцінка є складовими державного земельного кадастру.<br>Відповідно до статті 286 Податкового кодексу України підставою для нарахування земельного податку є дані державного земельного кадастру. | |

Слід зазначити, що згідно Податкового кодексу, платники плати за землю (крім фізичних осіб) самостійно обчислюють суму податку, і при поданні першої декларації вони долучають довідку (витяг) про розмір нормативної грошової оцінки земельної ділянки, а надалі така довідка подається у разі затвердження нової нормативної грошової оцінки землі.

Отже, кожна юридична особа, яка повинна платити земельний податок, має отримати в територіальному органі Держземагентства витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку відповідної земельної ділянки. Платники орендної плати за землі державної і комунальної власності знаходять інформацію про нормативну грошову оцінку в договорі оренди.

На даний момент державний земельний кадастр ведеться у відповідності до Положення про порядок ведення державного земельного кадастру, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 12.01.1993 № 15. Це Положення не визначає процедур доступу громадськості до інформації про нормативну грошову оцінку земельних ділянок із Державного земельного кадастру.

Хоча стаття 25 Закону України "Про оцінку земель" встановлює: "Державне регулювання у сфері оцінки земель полягає в забезпеченні об'єктивності та законності проведення оцінки земель, контролю у цій сфері, впровадження в практику оціночної діяльності міжнародних норм та правил, … а також у забезпеченні суспільних інтересів з питань оцінки земель. Органи виконавчої влади з питань земельних ресурсів узагальнюють дані про результати експертної грошової оцінки та ціну земельних ділянок і не рідше ніж раз на рік публікують їх у засобах масової інформації відповідно до закону". Узагальнення проводиться, але публікації зазначених даних про ціну земельних ділянок з часу дії Закону не зустрічались в жодному з засобів масової інформації.

Формально існує, але практично не використовується можливість доступу громадськості до даних про оцінку земель на підставі наказу від 6.06.2011 № 23 "Про реалізацію Закону України "Про доступ до публічної інформації", виданого Держземагентством відповідно до Закону України "Про доступ до публічної інформації". Цим Наказом встановлено, що Держземагентство України є розпорядником інформації, якою володіє, зокрема інформації, яка отримана або створена в процесі здійснення Держземагентством України своїх повноважень та яка перебуває у володінні Держземагентства України.

Щодо перспектив регулювання доступу до відомостей про оцінку землі, слід зазначити, що з 01.01.2013 набуде чинності Закон України "Про Державний земельний кадастр" від 07.07.2011. Стаття 36 цього Закону "Оприлюднення відомостей Державного земельного кадастру" містить перелік відомостей Державного земельного кадастру, які оприлюднюються на офіційному веб-сайті центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів з моменту їх внесення до Державного земельного кадастру.

Передбачено що пошук, перегляд, копіювання та роздрукування одних відомостей з цього переліку здійснюється безоплатно, а інших відомостей, в тому числі і про нормативну грошову оцінку земель та земельних ділянок – за плату, розміри якої встановлюються Кабінетом Міністрів України. При цьому слід звернути увагу, що технологічні та програмні засоби, необхідні для оприлюднення відомостей Державного земельного кадастру, повинні забезпечувати юридичним та фізичним особам можливість анонімного перегляду, копіювання та роздрукування інформації, яка відповідно до цієї статті надається безоплатно, на основі поширених веб-оглядачів та редакторів, без необхідності застосування спеціально створених для цього технологічних та програмних засобів, цілодобово, без обмежень.

Водночас Закон "Про Державний земельний кадастр" містить статтю 38 "Порядок користування відомостями Державного земельного кадастру", частина 5 якої передбачає, що на отримання відомостей Державного земельного кадастру про земельну ділянку у формі витягу, довідки чи викопіювання з кадастрової карти мають право, зокрема:

- власник (власники) та користувачі земельної ділянки або уповноважені ними особи;
- спадкоємці (правонаступники - для юридичних осіб), або уповноважені ними особи;
- особа (особи), в інтересах якої (яких) встановлено обмеження, або уповноважені ними особи;
- особа, якій належить речове право на земельну ділянку - з метою дотримання правил добросусідства.

Експертна панель відзначила, що у багатьох містах України проведено оцінку земель і дані стосовно конкретної ділянки можна отримати упродовж 20 хв, відвідавши відповідну установу та офіційно сплативши

| |
|---|
| в середньому 70 грн. (майже $9). Водночас експерти не змогли відповісти на питання, чому практично ніхто не намагається отримати оцінкову інформацію на підставі Закону "Про доступ до публічної інформації". |
| Джерело даних:<br>Податковий кодекс;<br>Земельний кодекс;<br>Закон "Про Державний земельний кадастр";<br>Закон "Про оцінку земель";<br>наказ Держземагентства від 6.06.2011 № 23 "Про реалізацію Закону України "Про доступ до публічної інформації";<br>Положення про ведення державного земельного кадастру, затверджене Кабінетом Міністрів України від 12 січня 1993 р. № 15. |
| Надійність даних: надійно. |
| Рекомендації щодо політики: оцінкові відомості мають бути вільно та легкодоступні. Будь-які обмеження доступу мають бути зняті. Послугу щодо надання інформації про оцінку землі виключити з переліку платних. |

LGI-11: Ефективність збору

| LGI-11, Вимір і | Оцінка |
|---|---|
| Звільнення від сплати податків на майно обґрунтовані і прозорі. | A –Звільнень від сплати податків на землю/податків на майно є небагато, а наявні звільнення чітко базуються на принципах рівності та ефективності і застосовуються прозоро та послідовно.[3]<br>B – Звільнень від сплати податків на землю/податків на майно є небагато, а наявні звільнення чітко базуються на принципах рівності та ефективності, але вони не застосовуються прозоро та послідовно.<br>C – Звільнень від сплати податків на землю/податків на майно не завжди чітко базуються на принципах рівності та ефективності і не завжди застосовуються прозоро та послідовно.<br>D – Не зрозуміло, яке підґрунтя застосовується для звільнення від сплати податків на землю/податків на майно, і при наданні такого звільнення застосовується вибірковість. |
| Рейтинг: | C – Звільнень від сплати податків на землю/податків на майно не завжди чітко базуються на принципах рівності та ефективності і не завжди застосовуються прозоро та послідовно. |
| Коментарі щодо LGI-11 (i) | |

**Аналіз**

Порядок збору земельного податку регулюється Земельним кодексом від 25 жовтня 2001 р. і Податковим кодексом від 2 грудня 2010 р. У відповідності до статті 206 “Плата за землю” Земельного Кодексу, використання землі в Україні є платним. Об'єктом плати за землю є земельна ділянка. Плата за землю справляється відповідно до закону.

Спеціальне правове положення визначено Розділом XIII “Плата за землю” Податкового кодексу, який замінив спеціальний Закон “Про плату за землю” від 3 липня 1992 р., у редакції від 19 вересня 1996 р.

Стаття 14 Податкового кодексу визначає, що плата за землю - загальнодержавний податок, який справляється у формі земельного податку та орендної плати за земельні ділянки державної і комунальної

[3] Застосування «прозоро та послідовно» означає, що основа для звільнення чітко визначена, розповсюджена і застосовується однорідно.

власності. У статті 14 визначено, що земельний податок - обов'язковий платіж, що справляється з власників земельних ділянок та земельних часток (паїв), а також постійних землекористувачів. Орендна плата за земельні ділянки державної і комунальної власності - обов'язковий платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою.

Землевласники, власники земельних часток та постійні користувачі державних та комунальних земель сплачують земельний податок. Платники земельного податку визначені у статті 269 Податкового кодексу. Базою оподаткування є: а) нормативна грошова оцінка земельних ділянок з урахуванням коефіцієнта індексації; b) площа земельних ділянок (стаття 271 Податкового кодексу). У відповідності до статті 290 Податкового кодексу, плата за землю зараховується до відповідних місцевих бюджетів у порядку, визначеному Бюджетним кодексом України для плати за землю.

Звільнення від сплати земельного податку визначені у статтях 281-284 Податкового кодексу. Ці звільнення від сплати поділяються на три групи: 1) звільнення від сплати земельного податку для фізичних осіб; 2) звільнення від сплати земельного податку для юридичних осіб; 3) земельні ділянки, які не оподатковуються.

Звільнення від сплати земельного податку для фізичних осіб визначені у статті 281 Податкового кодексу. Від сплати податку звільняються: 1) інваліди першої і другої групи; 2) фізичні особи, які виховують трьох і більше дітей віком до 18 років; 3) пенсіонери (за віком); 4) ветерани війни; 5) фізичні особи, визнані законом особами, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи.

Існує спеціальна умова, що звільнення від податку на землю поширюється на одну земельну ділянку для кожного типу використання: в межах роботи з індивідуальним домогосподарством – не більше 2 гектарів; для будівництва та обслуговування житлових будинків, зовнішніх будівель і структур (допоміжні ділянки): у селах – не більше 0,25 гектарів. У селах – не більше 0,15 гектарів, у містах – не більше 0,10 гектарів; для індивідуальних дач – не більше 0,10 гектарів; для будівництва індивідуальних гаражів – не більше 0,01 гектарів; для садів – не більше 0,12 гектарів.

Землевласники, власники земельних часток і землекористувачі, які передають землю та земельні частки в оренду платнику фіксованого сільськогосподарського податку, звільняються від сплати земельних податків на період дії фіксованого сільськогосподарського податку.

Звільнення від сплати земельного податку для юридичних осіб визначені у статті 282 Податкового кодексу. Звільнені від оподаткування: 1) заповідники, у тому числі історико-культурні, національні природні парки, заказники (крім мисливських), парки державної та комунальної власності, регіональні ландшафтні парки, ботанічні сади, дендрологічні і зоологічні парки, пам'ятки природи, заповідні урочища та парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва; 2) дослідні господарства науково-дослідних установ і навчальних закладів сільськогосподарського профілю та професійно-технічних училищ; 3) органи державної влади та органи місцевого самоврядування, органи прокуратури, заклади, установи та організації, які повністю утримуються за рахунок коштів державного або місцевих бюджетів; 4) дитячі санаторно-курортні та оздоровчі заклади; 5) релігійні організації; 6) санаторно-курортні та оздоровчі заклади громадських організацій інвалідів, реабілітаційні установи громадських організацій інвалідів; 7) громадські організації інвалідів України, підприємства та організації, які засновані громадськими організаціями інвалідів; 8) дошкільні та загальноосвітні навчальні заклади незалежно від форм власності і джерел фіна; 9) підприємства, установи, організації, громадські організації фізкультурно-спортивної спрямованості; 10) платник фіксованого сільськогосподарського податку за земельні ділянки, які використовуються для ведення сільськогосподарського товаровиробництва; 11) новостворені фермерські господарства протягом трьох років, а в трудонедостатніх населених пунктах - протягом п'яти років з часу передачі їм земельної ділянки у власність.

Земельні ділянки, які не підлягають сплаті податку, визначені у статті 283 Податкового кодексу. Податок на землю не сплачується: 1) сільськогосподарські угіддя зон радіоактивно забруднених територій; 2) землі сільськогосподарських угідь, що перебувають у тимчасовій консервації або у стадії сільськогосподарського освоєння; 3) земельні ділянки державних сортовипробувальних станцій і сортодільниць, які використовуються для випробування сортів сільськогосподарських культур; 4) землі дорожнього господарства автомобільних доріг загального користування; 5) земельні ділянки

сільськогосподарських підприємств усіх форм власності та фермерських (селянських) господарств, зайняті молодими садами, ягідниками та виноградниками до вступу їх у пору плодоношення, а також гібридними насадженнями, генофондовими колекціями та розсадниками багаторічних плодових насаджень; 6) земельні ділянки кладовищ, крематоріїв та колумбаріїв.

Податковий кодекс визначає підстави пільгового оподаткування. У відповідності до статті 284 Податкового кодексу, Верховна Рада Автономної Республіки Крим, обласні, міські, селищні та сільські ради можуть встановлювати пільги щодо земельного податку, що сплачується на відповідній території: часткове звільнення на певний строк, зменшення суми земельного податку лише за рахунок коштів, що зараховуються до відповідних місцевих бюджетів.

Отримати статистичні дані для точного розкриття виміру не вдалося, оскільки сформульований автором звіту запит до відповідних органів влади на надсилався з незалежних від нього обставин. В той же час експертна панель відмітила, що у сільських місцевостях 60-65% пенсіонерів. Усі вони, як правило, звільнені від плати за землю. Однак експерти звернули увагу, що вважають недоліком законодавства, коли звільнення від плати надається суб'єкту (власнику), а не об'єкту власності. Це дає можливості для певних маніпулювань. Наприклад, пільги та звільнення можуть надаватись з огляду на політичну вигоду. Мають місце випадки, коли з приходом нової влади або перед виборами відміняються чи вводяться нові податки і збори. Тому пільг щодо оподаткування немає бути взагалі. Натомість у державі може бути запроваджено адресні допомоги пенсіонерам, "чорнобильцям" та ін. потребуючим. Звільнення ж від податку можуть надаватись лише щодо конкретної замельної ділянки чи категорії земель.

Джерело даних:
Конституція від 28 червня 1996 р.;
Земельний кодекс від 25 жовтня 2001 р.;
Податковий кодекс від 2 грудня 2010 р.;
думки експертів.

Надійність даних: надійно.

Рекомендації щодо політики: реєстри нерухомого майна та їх власників мають бути відкритими та вільнодоступними. Будь-які обмеження доступу мають бути зняті. Проекти рішень про звільнення від плати та їх обґрунтування мають бути завчасно опубліковані та підлягати обговоренню. Звільнення від податку на землю мають надаватись лише щодо конкретної замельної ділянки чи категорії земель. Виключити будь-які пільги щодо сплати земельного податку. Замінити пільги адресними допомогами потребуючим категоріям населення.

| LGI-11, Вимір ii | Оцінка |
|---|---|
| Власники майна, які несуть відповідальність за сплату податку на майно, зазначені у податковій відомості. | A – Понад 80% власників майна, які несуть відповідальність за сплату податку на майно, зазначені у податковій відомості.<br>B – 70%-80% власників майна, які несуть відповідальність за сплату податку на майно, зазначені у податковій відомості.<br>C – 50%-70% власників майна, які несуть відповідальність за сплату податку на майно, зазначені у податковій відомості.<br>D – Менш, ніж 50% власників майна, які несуть відповідальність за сплату податку на майно, зазначені у податковій відомості. |
| Рейтинг: | Автор звіту: B – 70%-80% власників майна, які несуть відповідальність за сплату податку на майно, зазначені у податковій відомості. |

| | |
|---|---|
| | Панель експертів: С – 50%-70% власників майна, які несуть відповідальність за сплату податку на майно, зазначені у податковій відомості. |

Коментарі щодо LGI-11 (ii)

Аналіз

З незалежних від автора звіту причин запит до органів державної податкової служби та органів місцевого самоврядування не надсилався, тому статистичне обґрунтування рейтингу відсутнє.

Панель експертів визначила песимістичний рейтинг з огляду на відсутність вільного доступу до реєстру нерухомого майна і його власників. Крім того, на думку експертів система реєстрації прав сьогодні не працює належним чином. Мають місце випадки дуже тривалого переходу права власності і реєстрація нового власника може не відбуватись більше трьох років і таких випадків досить багато – близько 20%. Недотримання органами влади строків поновлення укладених раніше договорів оренди не дає змоги вчасно сплачувати плату за землю. Сьогодні земельний кадастр не містить даних про усі земельні ділянки та їх власників, до нього внесено лише 13 млн. ділянок в той час, коли документи про право власності/користування земельними ділянками видано 25'123 тис. осіб.

Щодо правових положень слід зазначити таке. Процедура складання переліку власників майна у податкових відомостях регулюється Главою 6 “Записи платників податків” Податкового кодексу від 2 грудня 2010 р.

У відповідності до статті 63 Податкового кодексу, облік платників податків ведеться з метою створення умов для здійснення контролюючими органами контролю за правильністю нарахування, своєчасністю і повнотою сплати податків,нарахованих фінансових санкцій.

З метою проведення податкового контролю платники податків підлягають реєстрації або взяттю на облік в органах державної податкової служби за місцезнаходженням юридичних осіб, відокремлених підрозділів юридичних осіб, місцем проживання особи (основне місце обліку), а також за місцем розташування (реєстрації) їх підрозділів, рухомого та нерухомого майна.

Платник податків зобов'язаний стати на облік у відповідних органах державної податкової служби за основним та неосновним місцем обліку, повідомляти про всі об'єкти оподаткування і об'єкти, пов'язані з оподаткуванням, органи державної податкової служби за місцезнаходженням таких об'єктів у порядку, встановленому центральним органом державної податкової служби.

Юридичні особи реєструються у податкових органах після їхньої державної реєстрації чи включення інформації про них до відповідних державних реєстрів.

Усі фізичні особи реєструються у державній податковій службі шляхом включення інформації про них до Державного реєстру фізичних осіб. Облік платників податків ведеться за податковими номерами.

Джерело даних: Податковий кодекс від 2 грудня 2010 р.

Надійність даних: надійно

Рекомендації щодо політики: провести інвентаризацію земель по титулам (точково) з наступним встановленням їх меж. Запровадити оподаткування, що базується на декларуванні фактичного використання землі (явочний принцип).

| **LGI 11, Вимір iii** | **Оцінка *** |
|---|---|
| **Стягується податок на майно.** | **A – Збирається понад 80% податків на майно.**<br>**B – Збирається 70%-80% податків на майно.**<br>**C – Збирається 50%-70% податків на майно.**<br>**D – Збирається менш, ніж 50% податків на майно.** |
| **Рейтинг** | **C – Збирається 50%-70% податків на майно.** |
| | |

***Коментарі щодо LGI 11 (iii)***

1. *Аналіз:*

*Опишіть процеси оцінки та збору податків на майно.*

*Розбийте інформацію і прокоментуйте міські та сільські сценарії. Визначте пріоритет отримання інформації про міські території*

*Опишіть записи, які робляться з метою податкової оцінки та стягнення податків.*

*Опишіть, чи будь-які інші види платежів здійснюються місцевій чи центральній владі за землекористування, і чи ці платежі зумовлюють якісь проблеми чи ні.*

*Зазначте пропорції виплат.*

Відповідно до податкового кодексу України в державі встановлюються загальнодержавні та місцеві податки та збори. До загальнодержавних належать податки та збори, що встановлені цим Кодексом і є обов'язковими до сплати на усій території України, крім випадків, передбачених цим Кодексом. До місцевих належать податки та збори, що встановлені відповідно до переліку і в межах граничних розмірів ставок, визначених цим Кодексом, рішеннями сільських, селищних і міських рад у межах їх повноважень, і є обов'язковими до сплати на території відповідних територіальних громад.

До загальнодержавних належать такі податки та збори:

- податок на прибуток підприємств;
- податок на доходи фізичних осіб;
- податок на додану вартість;
- акцизний податок;
- збір за першу реєстрацію транспортного засобу;
- екологічний податок;
- рентна плата за транспортування нафти і нафтопродуктів магістральними нафтопроводами та нафтопродуктопроводами, транзитне транспортування трубопроводами природного газу та аміаку територією України;
- рентна плата за нафту, природний газ і газовий конденсат, що видобуваються в Україні;
- плата за користування надрами;
- плата за землю;
- збір за користування радіочастотним ресурсом України;
- збір за спеціальне використання води;
- збір за спеціальне використання лісових ресурсів;
- фіксований сільськогосподарський податок;
- збір на розвиток виноградарства, садівництва і хмелярства;
- мито;
- збір у вигляді цільової надбавки до діючого тарифу на електричну та теплову енергію, крім електроенергії, виробленої кваліфікованими когенераційними установками;
- збір у вигляді цільової надбавки до діючого тарифу на природний газ для споживачів усіх форм власності.

До місцевих податків належать:

- податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки;
- єдиний податок.

До місцевих зборів належать:

- збір за провадження деяких видів підприємницької діяльності;
- збір за місця для паркування транспортних засобів;
- туристичний збір.

**Порядку адміністрування податків присвячений розділ II Податкового кодексу**, який також визначає порядок контролю за дотриманням вимог податкового та іншого законодавства у випадках, коли здійснення такого контролю покладено на контролюючі органи.

Згідно порядку контролюючими органами є органи державної податкової служби щодо податків, які справляються до бюджетів та державних цільових фондів. Інші державні органи не мають права проводити перевірки своєчасності, достовірності, повноти нарахування та сплати податків, у тому числі на запит правоохоронних органів. Органами стягнення є виключно органи державної податкової служби, які уповноважені здійснювати заходи щодо забезпечення погашення податкового боргу в межах їх повноважень, а також державні виконавці в межах своїх повноважень. Стягнення податкового боргу за виконавчими написами нотаріусів не дозволяється.

Податкові повідомлення - рішення, податкові вимоги або інші документи, адресовані контролюючим органом платнику податків, повинні бути складені у письмовій формі, відповідним чином підписані та у випадках, передбачених законодавством, завірені печаткою такого контролюючого органу. Документи вважаються належним чином врученими, якщо вони надіслані за адресою (місцезнаходженням, податковою адресою) платника податків рекомендованим листом з повідомленням про вручення або особисто вручені платнику податків або його законному чи уповноваженому представникові. З платниками податків, які подають звітність в електронній формі, листування з органами державної податкової служби може здійснюватися засобами електронного зв'язку в електронній формі з дотриманням вимог закону щодо електронного документообігу та електронного цифрового підпису.

Податкова декларація подається за звітний період в установлені цим Кодексом строки органу державної податкової служби, в якому перебуває на обліку платник податків. Платник податків зобов'язаний за кожний встановлений цим Кодексом звітний період подавати податкові декларації щодо кожного окремого податку, платником якого він є, відповідно до цього Кодексу незалежно від того, чи провадив такий платник податку господарську діяльність у звітному періоді. Платники податку на прибуток підприємств, які оподатковуються за ставкою нуль відсотків, подають органам державної податкової служби декларації (розрахунки) з податку на прибуток підприємств за спрощеною формою. Податкова декларація подається за вибором платника податків, якщо інше не передбачено цим Кодексом, в один із таких способів:

а) особисто платником податків або уповноваженою на це особою;

б) надсилається поштою з повідомленням про вручення та з описом вкладення;

в) засобами електронного зв'язку в електронній формі з дотриманням умови щодо реєстрації електронного підпису підзвітних осіб у порядку, визначеному законодавством.

Платники податків, що належать до великих та середніх підприємств, подають податкові декларації до органу державної податкової служби в електронній формі з дотриманням умови щодо реєстрації електронного підпису підзвітних осіб у порядку, визначеному законодавством.

Прийняття податкової декларації є обов'язком органу державної податкової служби. Під час прийняття податкової декларації уповноважена посадова особа органу державної податкової служби, в якому перебуває на обліку платник податків, зобов'язана перевірити наявність та достовірність заповнення всіх обов'язкових реквізитів. Інші показники, зазначені в податковій декларації платника податків, до її прийняття перевірці не підлягають.

За кожною заявою платника податків щодо порушення посадовою особою органу державної податкової служби свої обов'язків у обов'язковому порядку проводиться службове розслідування відповідно до закону. За результатами такого розслідування винна посадова особа органу державної податкової служби притягується до відповідальності відповідно до закону.

Центральний орган виконавчої влади, відповідальний за процеси інформатизації в Україні, впроваджує та утримує автоматизовану систему "Єдине вікно подання електронної звітності" для надання послуг з подання за допомогою мережі Інтернет в електронному вигляді звітності, обов'язковість подання якої встановлено законодавством, до міністерств, інших органів державної влади та фондів загальнообов'язкового державного страхування. Автоматизована система "Єдине вікно подання електронної звітності" повинна забезпечувати підтримку роботи засобів електронного цифрового підпису всіх акредитованих центрів сертифікації ключів, що працюють на ринку України відповідно до чинного законодавства. Автоматизована система "Єдине вікно подання електронної звітності" та всі її компоненти є державною власністю.

Податкові декларації подаються за базовий звітний (податковий) період, що дорівнює:

- календарному місяцю (у тому числі в разі сплати місячних авансових внесків) - протягом 20 календарних днів, що настають за останнім календарним днем звітного (податкового) місяця;

- календарному кварталу або календарному півріччю (у тому числі в разі сплати квартальних або піврічних авансових внесків) - протягом 40 календарних днів, що настають за останнім календарним днем звітного (податкового) кварталу (півріччя);
- календарному року протягом 60 календарних днів, що настають за останнім календарним днем звітного (податкового) року;
- календарному року для платників податку на доходи фізичних осіб - до 1 травня року, що настає за звітним;

календарному року для платників податку на доходи фізичних осіб - підприємців - протягом 40 календарних днів, що настають за останнім календарним днем звітного (податкового) року.

Якщо згідно з відповідним розділом цього Кодексу з питань окремого податку, збору звітний (податковий) період не встановлено, податкова декларація подається та податкове зобов'язання сплачується у строки, передбачені цим пунктом для місячного базового звітного (податкового) періоду, крім випадків, коли подання податкової декларації не передбачено таким розділом цього Кодексу.

**Об'єктами оподаткування і об'єктами, пов'язаними з оподаткуванням, є майно та дії, у зв'язку з якими у платника податків виникають обов'язки щодо сплати податків та зборів.** Такі об'єкти за кожним видом податку та збору визначаються згідно з відповідним розділом цього Кодексу. Як вже раніше зазначалось, платник податків зобов'язаний стати на облік у відповідних органах державної податкової служби за основним та неосновним місцем обліку, повідомляти про всі об'єкти оподаткування і об'єкти, пов'язані з оподаткуванням, органи державної податкової служби за місцезнаходженням таких об'єктів у порядку, встановленому центральним органом державної податкової служби. Заява про взяття на облік платника податків за неосновним місцем обліку подається у відповідний податковий орган протягом 10 робочих днів після створення відокремленого підрозділу, реєстрації рухомого чи нерухомого майна чи відкриття об'єкта чи підрозділу, через які провадиться діяльність або які підлягають оподаткуванню. Взяття на облік платників податків - юридичних осіб та їх відокремлених підрозділів здійснюється після їх державної реєстрації чи включення відомостей про них до відповідних державних реєстрів на умовах, що визначаються законодавчими актами України, крім випадків, визначених цим Кодексом, коли органами реєстрації є органи державної податкової служби або коли проведення державної реєстрації платника податків у відповідному статусі законодавством не передбачається.

Всі фізичні особи - платники податків та зборів реєструються в органах державної податкової служби шляхом включення відомостей про них до Державного реєстру фізичних осіб - платників податків у порядку, визначеному цим Кодексом. Фізичні особи - підприємці та особи, які мають намір провадити незалежну професійну діяльність, підлягають взяттю на облік як самозайняті особи в органах державної податкової служби згідно з цим Кодексом.

Облік платників податків в органах державної податкової служби ведеться за податковими номерами. Порядок визначення податкового номера встановлюється центральним органом державної податкової служби. Так цей порядок визначає, що податковим номером платника податків є:

а) код за Єдиним державним реєстром підприємств та організацій України для платників податків, які включаються до такого реєстру (юридичні особи та відокремлені підрозділи юридичних осіб - резидентів та нерезидентів);

б) реєстраційний номер облікової картки платника податків - фізичної особи, крім осіб, які через свої релігійні переконання відмовились від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та повідомили про це відповідний орган державної податкової служби і мають відповідну відмітку у паспорті;

в) реєстраційний (обліковий) номер платника податків, який присвоюється органами державної податкової служби за встановленою структурою платникам податків.

Платник податків зобов'язаний повідомляти про всі об'єкти оподаткування і об'єкти, пов'язані з оподаткуванням, органи державної податкової служби за місцезнаходженням таких об'єктів (за основним та неосновним місцем обліку) у порядку, встановленому цим розділом.

Об'єктами оподаткування і об'єктами, пов'язаними з оподаткуванням або через які провадиться діяльність, є майно та дії, у зв'язку з якими у платника податків виникають обов'язки щодо сплати податків та зборів. Такі об'єкти за кожним видом податку та збору визначаються згідно з відповідними розділами Податкового кодексу України. Якщо у платника податків відбувається реєстрація, створення чи відкриття об'єкта оподаткування на території адміністративно-територіальної одиниці, де він не перебуває на обліку, то такий платник податків зобов'язаний стати на облік за неосновним місцем обліку в органі державної податкової служби за місцезнаходженням такого об'єкта. Повідомлення про об'єкти оподаткування або об'єкти, пов'язані з оподаткуванням або через які

провадиться діяльність, подається протягом 10 робочих днів після його реєстрації, створення чи відкриття до органу державної податкової служби за місцезнаходженням такого об'єкта. У разі створення відокремленого підрозділу юридичної особи з місцезнаходженням за межами України повідомлення подається юридичною особою протягом 10 робочих днів після створення, реєстрації такого підрозділу до органу державної податкової служби за основним місцем обліку юридичної особи.

У разі зміни відомостей про об'єкт оподаткування, а саме: зміна типу, найменування, місцезнаходження або стану об'єкта оподаткування, платник податків надає повідомлення з оновленою інформацією до органу державної податкової служби за місцезнаходженням об'єкта оподаткування, щодо якого відбулися зміни. При цьому у разі зміни призначення об'єкта оподаткування або його перепрофілювання інформація щодо такого об'єкта оподаткування надається в повідомленні двома рядками, а саме: в одному рядку зазначається інформація про закриття об'єкта оподаткування, призначення якого змінюється, у другому - оновлена інформація про об'єкт оподаткування, який створено чи відкрито на основі закритого. При надходженні до органу державної податкової служби від органів державної реєстрації, органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування відомостей про об'єкти оподаткування платника податків, які відсутні в органі державної податкової служби, така інформація не пізніше наступного дня після її отримання вноситься до Єдиного банку даних юридичних осіб або Реєстру самозайнятих осіб. Рекомендований довідник типів об'єктів оподаткування має оприлюднюватись на офіційному веб-сайті центрального органу державної податкової служби та розміщується на інформаційних стендах в органах державної податкової служби.

**Податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки.**

Платниками податку є фізичні та юридичні особи, в тому числі нерезиденти, які є власниками об'єктів житлової нерухомості. Визначення платників податку в разі перебування об'єктів житлової нерухомості у спільній частковій або спільній сумісній власності кількох осіб:

а) якщо об'єкт житлової нерухомості перебуває у спільній частковій власності кількох осіб, платником податку є кожна з цих осіб за належну їй частку;

б) якщо об'єкт житлової нерухомості перебуває у спільній сумісній власності кількох осіб, але не поділений в натурі, платником податку є одна з таких осіб-власників, визначена за їх згодою, якщо інше не встановлено судом;

в) якщо об'єкт житлової нерухомості перебуває у спільній сумісній власності кількох осіб і поділений між ними в натурі, платником податку є кожна з цих осіб за належну їй частку.

Об'єктом оподаткування є об'єкт житлової нерухомості (не є об'єктом оподаткування: а) об'єкти житлової нерухомості, які перебувають у власності держави або територіальних громад (їх спільній власності); б) об'єкти житлової нерухомості, які розташовані в зонах відчуження та безумовного (обов'язкового) відселення, визначені законом; в) будівлі дитячих будинків сімейного типу; г) садовий або дачний будинок, але не більше одного такого об'єкта на одного платника податку; ґ) об'єкти житлової нерухомості, які належать багатодітним сім'ям та прийомним сім'ям, у яких виховується троє та більше дітей, але не більше одного такого об'єкта на сім'ю; д) гуртожитки).

Базою оподаткування є житлова площа об'єкта житлової нерухомості. База оподаткування об'єктів житлової нерухомості, які перебувають у власності фізичних осіб, обчислюється органом державної податкової служби на підставі даних Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, що безоплатно надаються органами державної реєстрації прав на нерухоме майно. База оподаткування об'єктів житлової нерухомості, що перебувають у власності юридичних осіб, обчислюється такими особами самостійно виходячи з житлової площі об'єкта оподаткування на підставі документів, що підтверджують право власності на такий об'єкт. У разі наявності у платника податку кількох об'єктів оподаткування база оподаткування обчислюється окремо за кожним з таких об'єктів.

База оподаткування об'єкта житлової нерухомості, що перебуває у власності фізичної особи - платника податку, зменшується (пільги із сплати податку):

а) для квартири - на 120 кв. метрів;

б) для житлового будинку - на 250 кв. метрів.

Таке зменшення надається один раз за базовий податковий (звітний) період і застосовується до об'єкта житлової нерухомості, у якій фізична особа - платник податку зареєстрована в установленому законом порядку, або за вибором такого платника до будь-якого іншого об'єкта житлової нерухомості, який перебуває в його власності.

Ставки податку встановлюються сільською, селищною або міською радою в таких розмірах за 1 кв. метр житлової площі об'єкта житлової нерухомості:

- для квартир, житлова площа яких не перевищує 240 кв. метрів, та житлових будинків, житлова площа яких не перевищує 500 кв. метрів, ставки податку не можуть перевищувати 1 відсоток розміру мінімальної заробітної плати, встановленої законом на 1 січня звітного (податкового) року;
- для квартир, житлова площа яких перевищує 240 кв. метрів, та житлових будинків, житлова площа яких перевищує 500 кв. метрів, ставка податку становить 2,7 відсотка розміру мінімальної заробітної плати, встановленої законом на 1 січня звітного (податкового) року.

Базовий податковий (звітний) період дорівнює календарному року. Обчислення суми податку з об'єктів житлової нерухомості, які знаходяться у власності фізичних осіб, проводиться органом державної податкової служби за місцезнаходженням об'єкта житлової нерухомості. Податкове повідомлення-рішення про суму податку, що підлягає сплаті, та платіжні реквізити надсилаються органами державної податкової служби платникам за місцезнаходженням об'єкта житлової нерухомості до 1 липня звітного року за взначеною формою.

Щодо новоствореного (нововведеного) об'єкта житлової нерухомості податок сплачується фізичною особою-платником починаючи з місяця, в якому виникло право власності на такий об'єкт. Орган державної податкової служби надсилає податкове повідомлення-рішення зазначеному власнику після отримання інформації про виникнення права власності на такий об'єкт.

Платники податку на підставі документів, що підтверджують їх право власності на об'єкт оподаткування та місце проживання (реєстрації), мають право звернутися до органів державної податкової служби для звірки даних щодо житлової площі житлової нерухомості, пільги зі сплати податку, ставки податку та нарахованої суми податку. Орган державної податкової служби проводить перерахунок суми податку і надсилає податкове повідомлення-рішення зазначеному власнику.

Органи державної реєстрації прав на нерухоме майно, а також органи, що здійснюють реєстрацію місця проживання фізичних осіб, зобов'язані щоквартально, у 15-денний строк після закінчення податкового (звітного) кварталу подавати органам державної податкової служби відомості, необхідні для розрахунку податку, за місцем розташування такого об'єкта нерухомого майна станом на перше число відповідного кварталу в порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України.

Платники податку - юридичні особи самостійно обчислюють суму податку станом на 1 січня звітного року і до 1 лютого цього ж року подають органу державної податкової служби за місцезнаходженням об'єкта оподаткування декларацію за встановленою формою з розбивкою річної суми рівними частками поквартально. Щодо новоствореного (нововведеного) об'єкта житлової нерухомості декларація подається протягом місяця з дня виникнення права власності на такий об'єкт.

У разі набуття права власності на об'єкт житлової нерухомості протягом року податок нараховується з дня виникнення права власності на такий об'єкт.

У разі переходу права власності на об'єкт оподаткування від одного власника до іншого протягом календарного року податок обчислюється для попереднього власника за період з 1 січня цього року до початку того місяця, в якому він втратив право власності на зазначений об'єкт оподаткування, а для нового власника - починаючи з місяця, в якому виникло право власності. Орган державної податкової служби надсилає податкове повідомлення-рішення новому власнику після отримання інформації про перехід права власності.

Податок сплачується за місцем розташування об'єкта оподаткування і зараховується до відповідного бюджету згідно з положеннями Бюджетного кодексу України.

Податкове зобов'язання за звітний рік з податку сплачується:

а) фізичними особами - протягом 60 днів з дня вручення податкового повідомлення-рішення;

б) юридичними особами - авансовими внесками щокварталу до 30 числа місяця, що наступає за звітним кварталом, які відображаються в річній податковій декларації.

**Плата за землю.**

Об'єктами оподаткування є:

- земельні ділянки, які перебувають у власності або користуванні;
- земельні частки (паї), які перебувають у власності.

Базою оподаткування є:

- нормативна грошова оцінка земельних ділянок з урахуванням коефіцієнта індексації, визначеного відповідно до порядку, встановленого цим розділом;

- площа земельних ділянок, нормативну грошову оцінку яких не проведено.

Ставки податку за один гектар сільськогосподарських угідь встановлюються у відсотках від їх нормативної грошової оцінки у таких розмірах:

- для ріллі, сіножатей та пасовищ - 0,1;
- для багаторічних насаджень - 0,03.

Податок за лісові землі справляється як складова плати за спеціальне використання лісових ресурсів, що визначається податковим законодавством. Ставки податку за один гектар нелісових земель, які надані у встановленому порядку та використовуються для потреб лісового господарства, встановлюються:

- за сільськогосподарські угіддя – див. вище;
- за ділянки, зайняті виробничими, культурно-побутовими, житловими будинками та господарськими будівлями і спорудами, - відповідно до статей 276 і 280 цього Кодексу.

Ставка податку за земельні ділянки, нормативну грошову оцінку яких проведено, встановлюється у розмірі 1 відсотка від їх нормативної грошової оцінки. Ставки податку за земельні ділянки, нормативну грошову оцінку яких не проведено, встановлюються у визначених цим Кодексом розмірах

У населених пунктах, віднесених Кабінетом Міністрів України до курортних, до ставок податку застосовуються такі коефіцієнти:

- на південному узбережжі Автономної Республіки Крим - 3;
- на південно-східному узбережжі Автономної Республіки Крим - 2,5;
- на західному узбережжі Автономної Республіки Крим - 2,2;
- на Чорноморському узбережжі Миколаївської, Одеської та Херсонської областей - 2;
- у гірських та передгірних районах Закарпатської, Львівської, Івано-Франківської та Чернівецької областей - 2,3, крім населених пунктів, які відповідно до законодавства віднесені до категорії гірських;
- на узбережжі Азовського моря та в інших курортних місцевостях - 1,5.

Ставки податку за земельні ділянки (за винятком сільськогосподарських угідь та земель лісогосподарського призначення) диференціюють та затверджують відповідні сільські, селищні, міські ради виходячи із ставок податку, встановлених цим Кодексом, функціонального використання та місцезнаходження земельної ділянки, але не більше трикратного розміру цих ставок податку (з урахуванням коефіцієнтів).

Розкриття інформації про те, скільки податків збирається у відсотках, ускладнене, оскільки з незалежних від автора звіту причин запит до органів державної податкової служби та органів місцевого самоврядування не надсилався. За припущенням експертної панелі **з**бирається 50%-70% податків на майно. В той же час аналіз офіційного звіту Державної податкової служби України (ДПС) за 4 квартал 2011 року свідчить про те, що забезпечення адміністрування податку на майно, відміненне від земельної ділянки, на сьогодні перебуває у процесі формування законодавчої бази. Так, у 4 кварталі 2011 року ДПС розроблено проект наказу Мінфіну „Про затвердження форми Податкової декларації з податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки", який перебуває на розгляді Міністерства фінансів України. ДПС розроблено проект постанови Кабінету Міністрів України „Про затвердження Порядку надання органами державної реєстрації прав на нерухоме майно, а також органами, що здійснюють реєстрацію місця проживання фізичних осіб, відомостей, необхідних для розрахунку податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки" (проект постанови надіслано Мін'юсту для здійснення правової експертизи).

**Щодо плати за землю.**

Більшість районних в областях органів ДПС звітують про те, що планові показники надходжень до місцевих бюджетів виконуються на 105-125%. Так Верховинський район Івано-Франківської області у своєму звіті за січень 2012 року зазначає, що за результатами проведеної роботи збільшено кількість платників та розрахункову базу оподаткування земельним податком на 2012 рік в окремих сільських радах на 15 відсотків проти минулого року.

Державня податкова служба цієї області інформує, що планові показники надходжень до місцевих бюджетів, затверджені відповідними місцевими радами у січні цього року виконано на 116,4 відс., додатково надійшло 15,5 млн.грн., в тому числі:

- податку на доходи фізичних осіб сплачено - 78,6 млн.грн. (107,4 відс. завдання та 119,6 відс. росту до

минулорічного періоду);
- плати за землю – 13,3 млн.грн.
- єдиного податку – 8,3 млн.грн.

Податкова служба у Полтаві (обласний центр) звітує, що найбільшого приросту надходжень у 2011 році порівняно із 2010 роком вдалося досягти по:
- податку на доходи фізичних осіб - на 60,3 млн.грн. (або на 16,9 %);
- по платі за землю - на 7,9 млн.грн. (або на 10,0 %).

Водночас прес-служба ДПС в Автономній Республіці Крим повідомляє, що у Криму в 2011 році зібрано 419 млн грн плати за землю, що на 50 млн грн більше минулорічного показника. Однак, за словами заступника голови Державної податкової адміністрації в АР Крим Людмили Єльцової, один з основних резервів, він же основне проблемне питання - це сплата до бюджету повною мірою плати за землекористування. Як зазначила Єльцова, "до цього часу не приведені у відповідність з нормами чинного законодавства України більше 500 договорів оренди". Так, в частині встановлення мінімальних граничних розмірів річної орендної плати за земельні ділянки, які перебувають у державній або комунальній власності, належним чином не оформлені більше 300 договорів оренди землі, які укладені з юридичними особами та близько 200 договорів оренди землі, укладені з фізичними особами. У результаті умовні втрати бюджету на 2011 р. складуть більше 20,2 млн грн по юридичним особам і 1,1 млн грн по фізичним особам.

В масштабах країни найбільша питома вага у структурі збору платежів належить податку на додану вартість (27%), податку на прибуток (24%), податку на доходи фізичних осіб (20%) та акцизного податку (9%). У розрізі видів економічної діяльності орієнтирами наповнення є оптова та роздрібна торгівля, добувна промисловість, виробництво електроенергії, газу та води, будівництво, транспорт і зв'язок.

Джерела даних: Податковий кодекс України, наказ Міністерства фінансів України від 9.12.2011 № 1588 "Про затвердження порядку обліку платників податків і зборів", офіційні веб-сайти органів Державної податкової служби України, веб-сайт рейтингу Doing Business

Надійність даних: досить надійно.

Рекомендації щодо політики: спростити процедури реєстрації прав на нерухомість (сьогодні Україна у рейтингу Doing Business перебуває на 166 місці в категорії "Реєстрація власності"). Покращити претензійно-позовну роботу органів влади, яка в очах населення складається із зрозумілих етапів – претензія, позов, рішення суду, стягнення.

| **LGI 11, Вимір iv** | **Оцінка *** |
|---|---|
| **Прибутки від сплати податків на майно перевищують вартість процедури збору.** | **A – Сума зібраних податків на майно перевищує вартість праці працівників, що займаються збором податків, з коефіцієнтом понад 5.**<br>**B – Сума зібраних податків на майно перевищує вартість праці працівників, що займаються збором податків в 3-5 раз.**<br>**C – Сума зібраних податків на майно перевищує вартість праці працівників, що займаються збором податків в 1-3 рази.**<br>**D – Сума зібраних податків на майно менша, ніж вартість праці працівників, що займаються збором податків.** |
| **Рейтинг: B – Сума зібраних податків на майно перевищує вартість праці працівників, що займаються збором податків в 3-5 раз.** | |

***LGI 11 (iv) Аналіз***

*Аналіз:*

*Обговоріть будь-які питання, які стосуються стимулів в плані стягнення податків*

*Розбийте інформацію і прокоментуйте її для міських та сільських сценаріїв.*

*Обговоріть, які ці проблеми можна вирішити*

Розкриття інформації про те, на скільки сума зібраних податків на майно перевищує вартість праці працівників, що займаються збором податків, ускладнене, оскільки з незалежних від автора звіту причин запит до органів державної податкової служби та органів місцевого самоврядування не надсилався.

На думку експертної панелі сума зібраних податків на майно перевищує вартість праці працівників, що займаються збором податків в 3-5 раз.

Згідно із Законом України "Про Державний бюджет України на 2011 рік" видатки на Державну податкову службу в цілому становлять 4'702'923'100 грн., у т.ч., зокрема, модернізація податкової служби (90 млн. грн.) та підвищення кваліфікації працівників органів податкової служби (3 610 тис. грн.).

Згідно звіту Державної податкової служби України за січень-грудень 2011 року до зведеного бюджету за платежами, контроль за справлянням (стягненням) яких покладено на ДПС України, забезпечено надходження у сумі 266,4 млрд.грн., що на 29,1 відс. більше надходжень 2010 року, з них до державного бюджету – 192,1 млрд.грн., що більше надходжень 2010 року на 39,6 відс., та місцевих бюджетів – 74,3 млрд.грн., що більше надходжень 2010 року на 8 відсотків.

Виходячи із цих даних сума зібраних податків в цілому перевищує вартість праці працівників, що займаються збором податків, з коефіцієнтом понад 5.

*Джерело даних:* Закон України "Про Державний бюджет України на 2011 рік", офіційний веб-сайт Державної податкової служби України

*Надійність даних:* можуть бути орієнтирами.

*Рекомендації щодо політики:* процес адміністрування немає бути обтяжливим відносно сум збору. Ставки оренди землі потребують перегляду та обґрунтування: встановлена "з неба" максимальна орендна плата на рівні 12% не обґрунтована і фактично стимулює незаконні виплати для зменшення цієї ставки для орендаря. Розмір податку не має бути прив'язаний до виду діяльності, який буде здійснюватись на певній ділянці. Фіскальні процеси мають бути максимально автоматизовані.

| **LGI 12, Вимір і** | **Оцінка** |
|---|---|
| **Володіння державними землями обґрунтоване і регулюється на належному рівні влади.** | **A – Володіння громадськими землями обґрунтоване ефективним забезпеченням громадських благ на належному рівні влади, і такими землями управляють прозоро та ефективно.**<br>**B – Володіння громадськими землями обґрунтоване ефективним забезпеченням громадських благ на належному рівні влади, але управління довільне.**<br>**C – Володіння громадськими землями обґрунтоване у більшості випадків ефективним забезпеченням громадських благ, але відповідальність часто лежить не на тому рівні влади.**<br>**D – Володіння громадськими землями не обґрунтоване ефективним забезпеченням громадських благ.** |
| **Рейтинг: D – Володіння громадськими землями не обґрунтоване ефективним забезпеченням громадських благ.** | |

1. *Аналіз:*

*Опишіть ширші види використання громадських земель, типологію землеволодіння у вигляді посібника, і для кожного виду надайте обґрунтування державної власності.*

В Україні земля може перебувати у державній, приватній або комунальній власності. При розмежуванні земель державної та комунальної власності до земель комунальної власності територіальних громад сіл, селищ, міст передаються:

- усі землі в межах населених пунктів, крім земель приватної власності та земель, віднесених до державної власності;
- земельні ділянки за межами населених пунктів, на яких розташовані об'єкти комунальної власності;
- землі запасу, які раніше були передані територіальним громадам сіл, селищ, міст відповідно до законодавства України;
- земельні ділянки, на яких розміщені об'єкти нерухомого майна, що є спільною власністю територіальної громади та держави.

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;
та ін. земельні питання.

Відповідно до Перехідних положень Земельного кодексу України до розмежування земель державної та комунальної власності повноваження щодо розпорядження землями в межах населених пунктів здійснюють відповідні сільські, селищні, міські ради, а за межами населених пунктів - відповідні органи виконавчої влади.

Розмежування земель державної та комунальної власності полягає у здійсненні організаційно-правових заходів щодо розподілу земель державної власності на землі територіальних громад і землі держави, а також щодо визначення і встановлення в натурі (на місцевості) меж земельних ділянок державної та комунальної власності.

На думку експертної панелі володіння державними землями не обґрунтоване ефективним забезпеченням громадських благ на належному рівні. В Україні відсутнє системне бачення і стратегія розвитку с/г та не с/г земель. Натомість практикується фрагментарний, несистемний підхід до їх використання (під випадок, під пропозицію тощо). Володіння землями комунальної власності теж не ґрунтується на ефективному забезпеченні громадських благ та інтересів. Як правило, землі традиційно здаються в оренду та поновлюються раніше укладені договори

| |
|---|
| оренди. Не дивлячись на те, що за законом земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави, відсутній якісний контроль за належним та ефективним використанням земель (проведення сівозмін, недопущення перевиснаження земель тощо). Чиновники замість контролю за збереженням земель шукають можливості особистого збагачення за рахунок наданих їм повноважень. Так, непоодинокими є випадки, коли орган влади з надуманих причин припиняє договірні відносини з одним орендарем та укладає договір оренди з іншим. При цьому чиновники керуються мотивами особистої вигоди, а не діють за критерієм належного чи неналежного використання. |
| 2. *Джерело даних:* Земельний кодекс, Закон "Про розмежування земель державної та комунальної власності", висновки експертної панелі. |
| 3. *Надійність даних:* не викликає сумнівів. |

| **LGI 12, Вимір ii** | **Оцінка** |
|---|---|
| **Ведеться повний запис громадських земель.** | **A – Понад 50% громадських земель чітко позначені на землі чи на картах.**<br>**B – 30%-50% громадських земель чітко позначені на землі чи на картах.**<br>**C – Менш, ніж 30% громадських земель чітко позначені на землі чи на картах.**<br>**D – Громадські землі не є чітко позначені на землі чи на картах.** |
| **Рейтинг: B – 30%-50% громадських земель чітко позначені на землі чи на картах.** | |
| ***Коментарі щодо LGI 12 (ii)*** | |

1. *Аналіз:*

*Опишіть види громадських земель і надайте характеристику наявних записів стосовно громадських земель, послуговуючись матрицею типології землеволодіння як путівником. Поясніть, як здійснювалися підрахунок відсотку чи оцінка територій.*

До земель України належать усі землі в межах її території, в тому числі острови та землі, зайняті водними об'єктами, які за основним цільовим призначенням поділяються на категорії. Землі України поділяються на категорії:

а) землі сільськогосподарського призначення;
б) землі житлової та громадської забудови;
в) землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення;
г) землі оздоровчого призначення;
ґ) землі рекреаційного призначення;
д) землі історико-культурного призначення;
е) землі лісогосподарського призначення;
є) землі водного фонду;
ж) землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

На сьогодні в Україні не завершений процес розмежування земель державної та комунальної власності через відсутність механізмів такого розмежування та брак коштів у місцевих бюджетах для його проведення. Крім того обсяги розроблення, коригування та оновлення містобудівної документації на регіональному та місцевому рівнях не дають можливості чітко позначити на ній громадські землі.

Таким чином, майже не ведеться запис земель. Скоріше такий запис ведеться через виключення (відведення) земельної ділянки із державної чи комунальної власності. Водночас експертна панель зазначає, що 30%-50% громадських земель позначені в натурі та на картах. Це пояснюється тим, що органи місцевого самоврядування як правило передають землю в управління власним комунальним підприємствам і установам. Крім того для місцевих органів влади це певна система ґарантування від відібрання земель. Разом із цим держава робить певні спроби щодо покращення ситуації. У 2010 році були внесені зміни до Земельного кодексу, згідно з якими з 1.01.2011 кошти, що надходять у порядку відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, можуть використовуватись не лише на освоєння земель для сільськогосподарських і лісогосподарських потреб, поліпшення відповідних угідь, охорону земель відповідно до розроблених програм та проектів землеустрою, а також на проведення інвентаризації земель, проведення нормативної грошової оцінки землі, розмежування земель державної та комунальної власності.

2. *Джерело даних:* Земельний кодекс, Закон "Про внесення зміни до статті 209 Земельного кодексу України", аналітична інформація Уряду,

3. *Надійність даних:* надійно

4. *Рекомендації щодо політики:* прискорити розмежування земель державної та комунальної власності, а також розроблення необхідної містобудівної документації.

| LGI 12, Вимір iii | Оцінка |
|---|---|
| **Відповідальність за управління громадськими землями однозначно визначена.** | **A – Відповідальність за управління різними типами громадських земель однозначно визначена.**<br>**B – Існує деяка двозначність у розподілі відповідальності за управління різними типами громадських земель, однак це несуттєво впливає на управління активами.**<br>**C – Існує значна двозначність у розподілі відповідальності за управління різними типами громадських земель, яка деякою мірою впливає на управління активами.**<br>**D – Існує серйозна двозначність у розподілі відповідальності за управління різними типами громадських земель, яка суттєво впливає на управління активами.** |

Рейтинг: **C – Існує значна двозначність у розподілі відповідальності за управління різними типами громадських земель, яка деякою мірою впливає на управління активами.**

***Коментарі щодо LGI 12 (iii)***

1. *Аналіз:*

   *Перелічіть різні установи, які несуть відповідальність за громадські землі, види земель, якими управляють, і будь-які співпадіння управлінських функцій.*

В межах населених пунктів відповідальність за управління громадськими землями несуть депутати місцевих рад. За законом виключно на пленарних засіданнях сільської, селищної, міської ради вирішуються відповідно до закону питання регулювання земельних відносин. Таким чином з одного боку закон чітко визначає межі повноважень, з іншого унеможливлює притягення винних до відповідальності з огляду на так звану фактичну "колективну безвідповідальність".

За межами населених пунктів відповідальність за управління державними землями несуть керівники відповідних органів виконавчої влади (як правило, обласних та районних державних адміністрацій). Проте, на думку експертної панелі, існують різночтіння законодавства щодо того, керівники яких саме органів виконавчої влади несуть відповідальність і не лише юридичну. Мова йде й про наділенність повноваженнями, чіткість їх визначення, прозорість виконання. Важко визначити ступінь відповідальності за прийняття рішень з питань регулювання земельних відносин. Підтвердженням цьому є вкрай низька статистика щодо притягнення керівників органів влади до різних видів відповідальності при значній кількості порушень земельного законодавства.

2. *Джерело даних:* Земельний кодекс, Закон "Про місцеве самоврядування в Україні", оцінки експертної панелі

3. *Надійність даних:* досить надійно.

| LGI 12, Вимір iv | Оцінка |
|---|---|
| **Є достатньо ресурсів для виконання зобов'язань щодо управління землями.** | **A – Є достатньо ресурсів та людського потенціалу для виконання зобов'язань щодо управління землями.**<br>**B – Існують деякі труднощі в плані бюджету та/чи людського потенціалу, однак система якомога ефективніше використовує наявні ресурси для управління громадськими землями.**<br>**C – Існують значні труднощі в плані бюджету та/чи людського потенціалу, однак система ефективно використовує наявні ресурси для управління громадськими землями.**<br>**D – Існує серйозна проблема нестачі відповідних ресурсів, або чітко виражена неефективна організаційна потужність, що веде до відсутності управління або слабкого управління громадськими землями.** |

Рейтинг: **D – Існує серйозна проблема нестачі відповідних ресурсів, або чітко виражена неефективна організаційна потужність, що веде до відсутності управління або слабкого управління громадськими землями.**

***Коментарі щодо LGI 12 (iv)***

1. *Аналіз:*

*Опишіть ресурси, які виділяються на управління громадськими землями, і прокоментуйте невідповідності.*

За даними Національного агентства України з питань державної служби станом на квітень 2012 року існує 42 вакансії в місцевих державних адміністраціях. Жодна з них не стосується фахівців із земельних питань. Державне агентство земельних ресурсів України повідомляє про незначну кількість вакансій фахівців з питань комунікацій та управління справами.

Згідно Закону "Про Державний бюджет України на 2012 рік" Держземагентству передбачено виділення коштів у сумі 911'316,9 тис. грн., з них 267'894,9 тис. – видатки розвитку (на фінансове забезпечення наукової, інвестиційної та інноваційної діяльності тощо).

Із зазначеного можна зробити обґрунтований висновок щодо кадрової укомплектованості органів влади з питань земельних ресурсів та їх належне фінансування. Підтвердження цьому є заява начальника управління Держземагентства у Волинській області Василя Василенко, зроблена під час колегії 14 лютого 2012 року, де він повідомив, що: "На цей рік просто шалені кошти виділені для Держземагенства, такого ще не було ніколи. На область - порядка 16 млн."

В той же час експертна панель відзначила, що фаховий рівень кадрів названих органів влади, особливо на місцях, залишається на низькому рівні. В державі відсутнє комплексне бачення питання підготовки відповідних кадрів. Залишилась незначна кількість проектних інститутів землеустрою. Відсутній належний менеджмент. Наприклад, згідно з офіційно оприлюдненою біографією сьогоднішній керівник Держземагентства до призначення у 2010 році у Центр державного земельного кадастру жодного дня не пропрацював у сфері земельних ресурсів, здобув освіту металургійного та економічного (з питань зовнішніх відносин) спрямування.

За відсутності бачення у державі стратегії розвитку земельного потенціалу, відсутності належного менеджменту фінансування розсіюється на другорядні завдання, зусилля кадрів зосереджуються на підтриманні поточної роботи на рівні "не гірше, ніж у минулому році".

2. *Джерело даних:* Закон "Про Державний бюджет України на 2012 рік", веб-сайти Нацагентства з питань державної служби, Держземагентства України, Волинської обласної державної адміністрації, висновки експертної панелі

3. *Надійність даних:* надійно.

| LGI 12, Вимір v | Оцінка |
|---|---|
| **Громадськість має доступ до реєстру громадських земель.** | ***Визначайте рейтинг за цим виміром лише у випадку, якщо існує вимір державного земельного реєстру.***<br>**A – Громадськість має доступ до всієї інформації реєстру громадських земель.**<br>**B – Громадськість має доступ до всієї інформації реєстру громадських земель, однак інформація щодо деяких видів громадських земель (земель, які використовуються військовими, службами безпеки тощо) не доступна зі зрозумілих причин.**<br>**C –Громадськість має доступ до всієї інформації реєстру громадських земель лише стосовно обмеженого комплексу громадського майна, і недоступність записів слабо обґрунтована або не обґрунтована узагалі.**<br>**D – Громадськість не має доступу до жодної інформації реєстру громадських земель.** |

Рейтинг: **D – Громадськість не має доступу до жодної інформації реєстру громадських земель.**

***Коментарі щодо LGI 12 (v)***

1. *Аналіз:*

*Опишіть наявну інформацію та коментарі щодо обґрунтування винятків.*

Як зазначалось, на сьогоднішній день не проведене розмежування земель державної та комунальної власності. Містобудівна документація більшості населених пунктів засекречена і громадськість не має доступу до неї. Це дає змогу прийняття кулуарних рішень, про схвалення яких суспільство дізнається як про факт.

За інформацією Держземагентства Законом "Про Державний земельний кадастр" передбачено створення Кадастрового веб-порталу, який забезпечить доступ до цієї інформації. Проте, як уже зазначалось, згідно статті 38 цього Закону "Порядок користування відомостями Державного земельного кадастру" на отримання відомостей Державного земельного кадастру про земельну ділянку у формі витягу, довідки чи викопіювання з кадастрової карти мають право, зокрема:

- власник (власники) та користувачі земельної ділянки або уповноважені ними особи;
- спадкоємці (правонаступники - для юридичних осіб), або уповноважені ними особи;
- особа (особи), в інтересах якої (яких) встановлено обмеження, або уповноважені ними особи;
- особа, якій належить речове право на земельну ділянку - з метою дотримання правил добросусідства.

2. *Джерело даних:* Закон "Про Державний земельний кадастр", інформація Держземагентства.

3. *Надійність даних:* надійно

| LGI 12, Вимір vi | Оцінка |
|---|---|
| **Ключова інформація щодо земельних концесій доступна для громадськості.** | ***Визначайте рейтинг за цим виміром лише у випадку, якщо надано концесії:***<br>**A – Ключова інформація щодо виділення землі (місцевість і територія виділення землі, залучені сторони і фінансові умови виділень) записується і доступна для громадськості.**<br>**B – Ключова інформація щодо виділення землі (місцевість і територія виділення землі, залучені сторони і фінансові умови виділень) записується лише частково, але доступна для громадськості; або ж ключова інформація записується, але лише частково доступна для громадськості.**<br>**C – Ключова інформація щодо виділення землі (місцевість і територія виділення землі, залучені сторони і фінансові умови виділень) записується чи частково записується, але не доступна для громадськості.**<br>**D – Не існує записів інформації стосовно виділення землі.** |
| | |

Рейтинг: **C – Ключова інформація щодо виділення землі (місцевість і територія виділення землі, залучені сторони і фінансові умови виділень) записується чи частково записується, але не доступна для громадськості.**

***Коментарі щодо LGI 12 (vi)***

*Аналіз:*

*Опишіть записану інформацію та її наявність*

*Обговоріть винятки*

Згідно закону концесія – надання з метою задоволення громадських потреб уповноваженим органом виконавчої влади чи органом місцевого самоврядування на підставі концесійного договору на платній та строковій основі юридичній або фізичній особі (суб'єкту підприємницької діяльності) права на створення (будівництво) та (або) управління (експлуатацію) об'єкта концесії (строкове платне володіння), за умови взяття суб'єктом підприємницької діяльності (концесіонером) на себе зобов'язань по створенню (будівництву) та (або) управлінню (експлуатації) об'єктом концесії, майнової відповідальності та можливого підприємницького ризику.

У концесію можуть надаватися об'єкти права державної чи комунальної власності, які використовуються для здійснення діяльності у таких сферах господарської діяльності (крім видів підприємницької діяльності, які відповідно до законодавства можуть здійснюватися виключно державними підприємствами і об'єднаннями):

1) водопостачання, відведення та очищення стічних вод у порядку, визначеному Законом України "Про особливості передачі в оренду чи концесію об'єктів централізованого водо-, теплопостачання і водовідведення, що перебувають у комунальній власності", забезпечення функціонування зрошувальних і осушувальних систем;

2) надання послуг міським громадським транспортом;

3) збирання та утилізація сміття, оброблення відходів;

4) пошук, розвідка родовищ корисних копалин і їх видобування, видобування кам'яного вугілля, лігніту (бурого вугілля), його переробка у порядку, визначеному Законом України "Про особливості оренди чи концесії об'єктів паливно-енергетичного комплексу, що перебувають у державній власності";

5) будівництво (комплекс дорожньо-будівельних робіт, пов'язаних з будівництвом, реконструкцією, капітальним ремонтом) та/або експлуатація автомобільних доріг, об'єктів дорожнього господарства, інших дорожніх споруд;

6) будівництво та/або експлуатація залізниць, аеропортів, злітно-посадкових смуг на аеродромах, мостів, шляхових естакад, тунелів, інших шляхів сполучення, метрополітенів, морських і річкових портів та їх інфраструктури;

7) машинобудування;

8) охорона здоров'я;

9) абзац десятий частини другої статті 3 виключено

10) надання телекомунікаційних послуг, у тому числі з використанням телемереж;

11) надання поштових послуг;

12) виробництво, транспортування і постачання тепла у порядку, визначеному Законом України "Про особливості передачі в оренду чи концесію об'єктів централізованого водо-, теплопостачання і водовідведення, що перебувають у комунальній власності", та розподіл і постачання природного газу;

13) виробництво та (або) транспортування електроенергії;

14) громадське харчування;

15) будівництво жилих будинків;

16) надання послуг у житлово-експлуатаційній сфері;

17) використання об'єктів соціально-культурного призначення (за винятком тих, що розташовані у рекреаційних зонах);

18) створення комунальних служб паркування автомобілів;

19) надання ритуальних послуг;

20) будівництво та експлуатація готелів, туристичних комплексів, кемпінгів та інших відповідних об'єктів туристичної індустрії;

21) будівництво, реконструкція та експлуатація внутрішньо-господарських меліоративних систем та окремих об'єктів їх інженерної інфраструктури.

Концесійні договори підлягають реєстрації:

1) у разі, якщо об'єктом концесії є об'єкт права державної власності, орган, уповноважений укласти концесійний договір в установленому Кабінетом Міністрів України порядку, повідомляє про укладення такого договору Фонд державного майна України, який веде реєстр концесійних договорів. Порядок ведення такого реєстру визначається Кабінетом Міністрів України;

2) у разі, якщо об'єктом концесії є об'єкт права комунальної власності, орган, уповноважений укласти концесійний договір в установленому Кабінетом Міністрів України порядку, реєструє такий договір у виконавчому органі відповідної ради та повідомляє Фонд державного майна України про укладення такого концесійного договору. Порядок ведення обліку концесійних договорів, укладених органами місцевого самоврядування, визначається Кабінетом Міністрів України.

З незалежних від автора причин сформований запит до Фонду державного майна України не надсилався.

Проте слід зазначити, що згідно закону у разі розташування об'єкта концесії на земельній ділянці державної або комунальної власності, повноваження щодо розпорядження якою здійснює концесієдавець, **така земельна ділянка надається в оренду** концесіонеру разом з об'єктом концесії на строк дії концесійного договору відповідно до Земельного кодексу України та Закону України "Про оренду землі". Таким чином слід розглядати питання **з позиції** відкритості інформації про **надання земельних ділянок в оренду**. Про порядок отримання ділянки в оренду, перепони та труднощі, публічність цієї інформації йшлося вище.

Водночас, на думку експертної панелі, розміщена у ЗМІ інформація органів влади про надані концесії відкрита на 10-20%. Опубліковуються найменш суспільно цікаві дані (наприклад, про надання у концесію вугледобувних шахт), а інформаціїя про концесії щодо найбільш інвестиційно привабливих об'єктів приховується.

***Джерело даних:*** Закон "Про концесії", Постанова Кабінету Міністрів України від 18.01.2000 № 72 "Про реєстр концесійних договорів", моніторинг ЗМІ, думки експертної панелі

***Надійнійсть даних:*** не викликає сумнівів

| **LGI 13, Вимір і** | **Оцінка** |
|---|---|
| **Передача експропрійованих земель для приватних інтересів мінімальна.** | **A – Менш, ніж 10% земель, експропрійованих за останні 3 роки, використовуються у приватних цілях.**<br>**B – 10%-30% земель, експропрійованих за останні 3 роки, використовуються у приватних цілях.**<br>**C – 30%-50% земель, експропрійованих за останні 3 роки, використовуються у приватних цілях.**<br>**D – Понад 50% земель, експропрійованих за останні 3 роки, використовуються у приватних цілях.** |
| Рейтинг: **A – Менш, ніж 10% земель, експропрійованих за останні 3 роки, використовуються у приватних цілях.** | |

***Коментарі щодо LGI 13 (i)***

*Аналіз: поясніть, як збиралися дані та як підраховувався відсоток*

Згідно Конституції України ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності. Право приватної власності є непорушним. Примусове відчуження об'єктів права приватної власності може бути застосоване лише як

виняток з мотивів суспільної необхідності, на підставі і в порядку, встановлених законом, та за умови попереднього і повного відшкодування їх вартості. Примусове відчуження таких об'єктів з наступним повним відшкодуванням їх вартості допускається лише в умовах воєнного чи надзвичайного стану. Конфіскація майна може бути застосована виключно за рішенням суду у випадках, обсязі та порядку, встановлених законом.

У листопаді 2009 року Верховною Радою України прийнятий Закон України "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". Органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування відповідно до своїх повноважень та в порядку, визначених цим Законом, мають право викупу земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, **для таких суспільних потреб**:

1) забезпечення національної безпеки і оборони;

2) будівництво, капітальний ремонт, реконструкція та обслуговування лінійних об'єктів та об'єктів транспортної і енергетичної інфраструктури (доріг, мостів, естакад, нафто-, газо- та водопроводів, ліній електропередачі, зв'язку, аеропортів, нафтових і газових терміналів, електростанцій) та об'єктів необхідних для їх експлуатації;

3) розміщення іноземних дипломатичних представництв та консульських установ, представництв міжнародних організацій в Україні згідно з міжнародними договорами України, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України;

4) розміщення та обслуговування об'єктів, пов'язаних із видобуванням корисних копалин;

5) будівництво захисних гідротехнічних споруд;

6) будівництво та обслуговування нафтових і газових свердловин та виробничих споруд, необхідних для їх експлуатації, споруд для підземного зберігання нафти, газу та інших речовин і матеріалів, захоронення шкідливих речовин і відходів виробництва;

7) створення міських парків, будівництво дошкільних навчальних закладів, майданчиків відпочинку, стадіонів та кладовищ;

9) розташування об'єктів природно-заповідного фонду.

У разі неотримання згоди власника земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, з викупом цих об'єктів для суспільних потреб зазначені об'єкти можуть бути примусово відчужені у державну чи комунальну власність лише як виняток з мотивів суспільної необхідності і виключно під розміщення:

1) об'єктів національної безпеки і оборони;

2) лінійних об'єктів та об'єктів транспортної і енергетичної інфраструктури (доріг, мостів, естакад, магістральних трубопроводів, ліній електропередачі, аеропортів, нафтових і газових терміналів, електростанцій) та об'єктів, необхідних для їх експлуатації;

3) об'єктів, пов'язаних із видобуванням корисних копалин загальнодержавного значення;

4) об'єктів природно-заповідного фонду;

5) кладовищ.

Примусове відчуження земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, допускається, як виняток, з мотивів суспільної необхідності лише в разі, якщо будівництво зазначених у частині першій цієї статті об'єктів передбачається здійснити із застосуванням оптимального варіанта з урахуванням економічних, технологічних, соціальних, екологічних та інших чинників. Примусове відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, з мотивів суспільної необхідності здійснюється за рішенням суду.

З незалежних від автора звіту причин сформовані запити до відповідних органів влади не надсилались, тому офіційна інформація щодо кількості випадків експропріації відсутня.

Моніторинг публікацій у засобах масової інформації призвів до висновку, що випадки викупу/вилучення земельних ділянок здебільшого пов'язані із необхідністю використання їх для забезпечення проведення в Україні чемпіонату Євро-2012 (будівництва доріг, стадіонів, інфраструктури тощо).

В той же час для цілей звіту доцільно вказати, що земельне законодавство передбачає можливість вилучення земельної ділянки із постійного користування (право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває

у державній або комунальній власності, без встановлення строку, яке набувають підприємства, установи та організації, що належать до державної та комунальної власності, громадські організації інвалідів України, релігійні організації України та ін.) та визначає порядок такого вилучення. Так, згідно ст. 149 Земльного кодексу:

1) земельні ділянки, надані у постійне користування із земель державної та комунальної власності, можуть вилучатися для суспільних та інших потреб за рішенням органів державної влади, Ради міністрів Автономної Республіки Крим та органів місцевого самоврядування на підставі та в порядку, передбачених цим Кодексом;

2) вилучення земельних ділянок провадиться за згодою землекористувачів на підставі рішень Кабінету Міністрів України, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, місцевих державних адміністрацій, сільських, селищних, міських рад відповідно до їх повноважень;

3) сільські, селищні, міські ради вилучають земельні ділянки комунальної власності відповідних територіальних громад, які перебувають у постійному користуванні, для всіх потреб, крім особливо цінних земель, які вилучаються (викупляються) ними з урахуванням вимог статті 150 цього Кодексу;

4) Верховна Рада Автономної Республіки Крим, обласні, районні ради вилучають земельні ділянки спільної власності відповідних територіальних громад, які перебувають у постійному користуванні, для всіх потреб;

5) районні державні адміністрації на їх території вилучають земельні ділянки державної власності, які перебувають у постійному користуванні, в межах сіл, селищ, міст районного значення для всіх потреб та за межами населених пунктів для:

а) сільськогосподарського використання;

б) ведення водного господарства, крім випадків, визначених частиною дев'ятою цієї статті;

в) будівництва об'єктів, пов'язаних з обслуговуванням жителів територіальної громади району (шкіл, лікарень, підприємств торгівлі, інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції тощо) з урахуванням вимог частини восьмої цієї статті, крім випадків, визначених частиною дев'ятою цієї статті.

У разі незгоди землекористувача з вилученням земельної ділянки питання вирішується в судовому порядку.

Мають місце випадки, коли земельні ділянки, надані у постійне користування із земель державної та комунальної власності, вилучаються нібито для суспільних потреб, проте використовуються у приватних цілях. Нажаль, такі випадки непоодинокі. Так, 29 березня 2012 року прокурор Козівського району Тернопільської області оприлюднив інформацію про те, що сільський голова одного із сіл Козівського району в кінці листопада 2011 року домовився про отримання вигоди для себе і своєї сім’ї із жителем цього села А. за швидкий та безперешкодний розгляд його заяви про вилучення та надання у користування земельної ділянки, площею 0,25 га. Рішенням сесії сільської ради за ініціативою сільського голови земельну ділянку вилучено у громадянина Б., а іншим рішенням цієї ж сесії вилучену попередньо земельну ділянку надано громадянину А. у користування для будівництва житлового будинку та обслуговування господарських будівель.

Вилучення ділянок можливе і через розірвання укладених раніше договорів оренди земель державної та комунальної власності. Так, мають місце випадки, коли посадовець органу влади за хабар ініціює розірвання діючого договору оренди земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності, а потім ця ділянка передається у використання в приватних інтересах.

На думку експертної панелі менш, ніж 10% земель, експропрійованих за останні 3 роки, використовуються у приватних цілях.

*Джерело даних:* Конституція України, Земельний кодекс, Закон України "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", моніторинг ЗМІ, думки експертної панелі

*Надійність даних:* надійно

| **LGI 13, Вимір ii** | **Оцінка** |
|---|---|
| **Експропрійовані землі вчасно передаються** | **A – Понад 70% земель, експропрійованих за останні 3 роки, передано у використання за призначенням.** |

| | |
|---|---|
| **для використання за призначенням.** | **B – 50%-70% земель, експропрійованих за останні 3 роки, передано у використання за призначенням.**<br>**C – 30%-50% земель, експропрійованих за останні 3 роки, передано у використання за призначенням.**<br>**D – Менш, ніж 30% земель, експропрійованих за останні 3 роки, передано у використання за призначенням.** |
| Рейтинг: **A – Понад 70% земель, експропрійованих за останні 3 роки, передано у використання за призначенням.** | |
| ***Коментарі щодо LGI 13 (ii)*** | |
| *Аналіз: Поясніть, як збиралися дані та як підраховувався відсоток*<br><br>Якщо експропріація земель державної та комунальної власності відбувається шляхом вилучення з постійного користування або розірвання договору оренди у приватних інтересах (під замовлення), то їх освоєння здійснюється зацікавленою особою досить швидко.<br><br>Щодо експропрійованих земель на підставі Закону "Про відчуження земельних ділянок…", то всі випадки передання їх у використання відбуваються в межах 3-річного строку, оскільки названий Закон, що уможливив експропріацію, прийнятий лише у листопаді 2009 року (більше 2 років тому). | |
| *Джерело даних:* Закон України "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", моніторинг ЗМІ, думки експертної панелі | |
| *Надійність даних:* не викликають сумнівів | |

LGI-14: Прозорість та справедливість процедур експропріації

| **LGI 14, Вимір і** | **Оцінка** |
|---|---|
| **За експропріацію зареєстрованого майна виплачується компенсація.** | ***Просимо заповнити наступну матрицю базової інформації і використовувати її для визначення рейтингу нижче. Цей рейтинг повинен відображати ситуацію у більшості випадків:***<br>**A – Якщо майно експропріюють, то виплачується справедлива компенсація, натурою чи готівкою, аби виселені домогосподарства мали достатньо активів і могли підтримувати свій колишній соціально-економічний статус.**<br>**B – Якщо майно експропріюють, то виплачується справедлива компенсація, натурою чи готівкою, аби виселені домогосподарства мали достатньо активів, однак вони не можуть далі підтримувати свій колишній соціально-економічний статус.**<br>**C – Якщо майно експропріюють, то виплачується справедлива компенсація, натурою чи готівкою, але виселені домогосподарства не мають достатньо активів і не можуть далі підтримувати свій колишній соціально-економічний статус.**<br>**D – Тим, чиї права експропріюють ся, не виплачується компенсація.** |
| | |

**Рейтинг: С – Якщо майно експропріюють, то виплачується справедлива компенсація, натурою чи готівкою, але виселені домогосподарства не мають достатньо активів і не можуть далі підтримувати свій колишній соціально-економічний статус.**

| Статус | Справедливість компенсації | Компенсовані права | Вчасність виплати компенсації | Реалізація | Коментарі |
|---|---|---|---|---|---|
| **Зареєстрована міська власність** | 3 | 3 | 3 | 3 | |
| **Зареєстрована сільська власність** | 3 | 3 | 3 | 3 | |
| **Коди:** | 1 = Компенсація дає змогу на отримання достатніх активів і підтримання соціально-економічного статусу;<br>2 = Компенсація дає змогу на отримання достатніх активів, але не на підтримання соціально-економічного статусу;<br>3 = компенсація замала або взагалі не виплачується | 1 = Визнаються усі другорядні права;<br>2 = Визнаються деякі другорядні права;<br>3 = Не визнаються жодні другорядні права. | 1 = Більшість отримує компенсацію протягом 1 року;<br>2 = Близько половини отримують компенсацію протягом 1 року;<br>3 = Більшість не отримують компенсації протягом 1 року. | 1 = Реалізовується послідовно;<br>2 = Реалізовується із деякими застереженнями;<br>3 = Реалізовується зі значними застереженнями | |
| | | | | | |

1. *Аналіз:*

*Прокоментуйте ступінь і частотність експропріації*

*Опишіть види експропріації та населення, на яке вона впливає*

*Обговоріть справедливість компенсації*

З незалежних від автора причин сформульований запит до відповідних органів влади, у т.ч. міст, де проводитиметься фінальна частина чемпіонату "Євро-2012", не надсилався, тому навдення статистичної інформації щодо частотності експропріації та населення, на яке вона впливає, неможливе. Види експропріації детально описані у попередніх вимірах.

Згідно законодавства примусове відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності здійснюється за умови надання її власнику відповідно іншої рівноцінної земельної ділянки, якщо інше не погоджено з власником відчужуваної земельної ділянки. Примусове відчуження житлового будинку (частини будинку, жилого приміщення) у зв'язку з викупом або примусовим відчуженням земельної ділянки здійснюється за умови надання у власність іншого житлового будинку або жилого приміщення з дотриманням вимог, передбачених житловим законодавством, якщо інше не погоджено з власником.

Порядок визначення викупної ціни встановлено Законом. Викупна ціна має включати вартість земельної ділянки (її частини), житлового будинку, інших будівель, споруд, багаторічних насаджень, що на ній розміщені, з урахуванням збитків, завданих власнику внаслідок викупу земельної ділянки, у тому числі збитків, що будуть завдані власнику у зв'язку з достроковим припиненням його зобов'язань перед третіми особами, зокрема упущену вигоду, у повному обсязі. У разі надання власнику іншої земельної ділянки замість відчуженої у викупну ціну включається вартість виготовлення документації із землеустрою, розроблення якої необхідне для отримання у власність такої земельної ділянки, а також витрати, пов'язані з державною реєстрацією прав на неї.

Вартість земельної ділянки визначається за договором на підставі її експертної грошової оцінки, проведеної відповідно до закону. Суб'єкти оціночної діяльності для проведення такої оцінки визначаються органом виконавчої влади чи органом місцевого самоврядування в порядку, визначеному законом. Вартість надання послуг з рецензування або проведення державної експертизи звітів з експертної грошової оцінки сплачується за рахунок коштів відповідних бюджетів.

У разі якщо власник не погоджується з оцінкою, проведеною суб'єктом оціночної діяльності, визначеним органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування, він може залучити іншого суб'єкта оціночної діяльності для визначення вартості нерухомого майна чи проведення рецензування звіту з оцінки такого майна. У цьому разі витрати на виконання таких послуг несе власник майна.

Але це в теорії. Щодо практики можна навести приклад із викупом земельних ділянок, необхідних для будівництва стадіону для Євро-2012, у мешканців села Зубра Львівської області. Йдеться про викуп ділянок, на яких, згідно з планом розвитку території довкола євростадіону, мають збудувати електричну підстанцію та лінії електропередач, а також дороги до майбутнього стадіону до "Євро-2012". Для цього державі необхідно було викупити велику кількість земельних ділянок, які є у власності мешканців цього села.

У той же час, згідно з державною експертизою, за ділянки підсобного сільськогосподарського призначення пропонують людям ціну 6 грн. 20 коп. за метр квадратний. За ділянки, що належать до садово-городніх кооперативів, правлять по 65 грн. за м кв. І ці "смішні", явно не ринкові ціни державні експерти назвали прийнятними.

І зрозуміло, що деякі власники не погодилися із вищезазначеною оцінкою. Люди в розпачі і не погоджуються віддавати за безцінь свої землі, і стверджують, що їм погрожували. Навіть представник Львівської міської ради Василь Павлюк заявив: "Звичайно, держава має свої інтереси. Але це приватна власність людей і "обдирати як липку" цих людей держава не має права". Він також додав, що люди зробили незалежну експертну оцінку своєї землі, і вона суттєво відрізняється від тої, що пропонує держава.

Але незважаючи на запевнення влади якимсь чином врегулювати дану проблему, ситуація не змінюється. Мешканці села Зубра, продовжують і надалі боротися за справедливу компенсацію за свою землю. Три власники звернулися до суду з оскарженням розпорядження Кабінету міністрів щодо відчуження земельних ділянок. Позивачі вимагають скасування окремих положень розпорядження Кабміну №195-р від 17 березня 2011 року, якими передбачається викуп їхніх земельних ділянок за ціною 6,25 грн за квадратний метр. Лише після звернення до суду та привернення уваги громадськості до конфлікту вищі посадові особи області нібито втрутилися в ситуацію і пообіцяли заявникам задоволити їх вимоги.

Проблему із відсутністю ринкових засад у питаннях компенсації за втрачене майно яскраво відображає ситуація, яка склалася із викупом земельної ділянки на Рівненщині. Тут дорогу до Євро-2012 побудували прямо на приватній земельній ділянці. При цьому дорожня служба намагається довести, що ділянка, яка викуповується для суспільних потреб коштує 8 тисяч 503 гривні (незалежні експерти оцінюють цю ділянку у 159 тисяч 768 гривень).

Потрібно зазначити, що і Дубенський міськрайонний суд, і Львівський апеляційний постановив скасувати рішення Птицької сільської ради "Про примусове відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності", проте сільський голова порушення права приватної власності до сьогодні заперечує. У цьому випадку власниця також оббиває пороги судів, щоб добитися справедливої компенсації, оскаржуючи у суді дії Служби автомобільних доріг щодо непропорційної компенсації.

Наведені приклади свідчать про істотні проблеми, які існують у цій сфері. Водночас найбільша проблема у тому, що в більшості випадків люди не намагаються захистити своє право власності, і вищеописані приклади показують, що лише декілька власників з багатьох, права яких було порушено, звернулися до суду із захистом своїх прав. Відповідно, ми навіть не можемо до кінця усвідомити небезпеку, з якою ще спіткнемося. І, очевидно, ключовою буде роль судової гілки влади щодо захисту прав власників, наскільки національні суди зможуть захистити цих людей і їх права.

*Джерело даних:*
Конституція України, Земельний кодекс, Закон “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” від 17 листопада 2009 року, розпорядження Кабміну №195-р від 17 березня 2011 року "Про викуп земельних ділянок з мотиву суспільної необхідності", звіт Харківської правової групи "Права людини в Україні 2011. Право власності"

*Надійність даних:* не викликають сумнівів

| LGI-14, Вимір ii | Оцінка |
|---|---|
| Справедлива компенсація, натурою чи готівкою, виплачується усім, хто мав права на експропрійовану землю, незалежно від їхнього реєстраційного статусу. | ***Просимо заповнити наступну матрицю базовою інформацією і визначати рейтинг на основі такого базового матеріалу, а також інформації, що міститься у матриці показника LGI 14 (ii):***<br><br>A — Усім, хто має права на експропрійовану землю (право власності, використання, права доступу тощо), виплачується справедлива компенсація, незалежно від їхнього реєстраційного статусу.<br>B — Виплачується компенсація, натурою чи готівкою, однак рівень компенсації, якщо права не зареєстровані, не дозволяє підтримувати попередній соціально-економічний статус.<br>C — Виплачується компенсація, натурою чи готівкою, за деякі незареєстровані права (наприклад, володіння, заволодіння тощо), однак тим, хто має інші незареєстровані права (які включать випас, доступ, збір лісової продукції тощо), зазвичай, не отримують компенсації. |

| | |
|---|---|
| | D — Компенсація не виплачується тим, хто має незареєстровані права використання, заволодіння чи інші права. |
| Рейтинг: | D — Не робиться жодних спроб у цій сфері, які би вказували на належне управління земельними ресурсами. |
| Коментарі щодо LGI-14 (ii) | |

*Опишіть види прав, які компенсовуються і які не компенсовуються. Обговоріть справедливість надання компенсації тим, у кого права незареєстровані*

Земельне закондавство України не визнає права власності на земельну ділянку або інші права власності на землю, якщо вони не зареєстровані у чітко визначеному порядку. Відповідно до статті 125 Земельного кодексу, право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав. Таким чином, у випадку відчуження справедлива компенсація натурою чи готівкою сплачується, коли права власності на землю належним чином зареєстровані.

Більше того, практика показує, що отримати компенсацію часто не вдається навіть зареєстрованому власнику, не кажучи про інших осіб, хто має незареєстровані права використання чи інші права. Прикладом порушення вимог закону можна навести ситуацію, яка відбулася у Львівській області із викупом земель гаражів з мотивів суспільної необхідності відповідно до рішення Кабінету міністрів України.

У цьому випадку громадянин був власником земельної ділянки площею 29 кв. м. згідно з державним актом на право приватної власності. Ця земельна ділянка була розташована на території гаражного кооперативу на одній із вулиць Львова. Вона була вилучена з мотивів суспільної необхідності для реконструкції злітної смуги Львівського аеропорту відповідно до розпорядження Кабінету Міністрів України № 948-р від 21.04.2010 р. «Про викуп об’єктів приватної власності та земельних ділянок з мотиву суспільної необхідності». Відповідно до цього розпорядження Львівську облдержадміністрацію було зобов’язано викупити до 1 липня 2010 р. з мотиву суспільної необхідності земельні ділянки, садові будинки, відшкодувати вартість багаторічних насаджень, також було зобов’язано викупити гаражні бокси та інші об’єкти нерухомості, що розміщені на земельній ділянці, яка відводиться для будівництва та реконструкції Львівського аеропорту відповідно до проекту реконструкції аеродрому державного підприємства «Міжнародний аеропорт «Львів», затвердженого розпорядженням Кабінету Міністрів України від 28 січня 2009 р. № 103, та проекту землеустрою щодо відведення відповідної земельної ділянки.

На основі цього розпорядження Львівська обласна державна адміністрація в особі Управління капітального будівництва здійснила викуп об’єктів права приватної власності, що були розміщені на цій земельній ділянці, а саме гаражних боксів (понад 250). Водночас, Львівська обласна державна адміністрація "забула" прийняти рішення про викуп або надання іншої рівноцінної земельної ділянки взамін вилученої. Львівською обласною державною адміністрацією було лише викуплено металевий гаражний бокс, який був розташований на належній громадянину земельній ділянці.

Фактично громадянин отримав компенсацію за споруду, яка належала йому на праві приватної власності, проте не отримав компенсації вартості належної йому земельної ділянки. І це незважаючи на те, що закон стоїть на боці власників, а саме визначає, що у разі, якщо власник земельної ділянки, що підлягає примусовому відчуженню з мотивів суспільної необхідності, є власником житлового будинку, інших будівель, споруд, багаторічних насаджень, що на ній розміщені, вимога про примусове відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності розглядається разом із вимогою про припинення права власності на такі об’єкти. А отже, всупереч вищезазначеним вимогам закону відбувається порушення прав власників, які їм в подальшому доводиться захищати в судовому порядку.

Варто також додати про таке. Розпорядженням Кабінету Міністрів України від 17.03.2011 № 195-р "Про викуп земельних ділянок з мотиву суспільної необхідності" відповідно до статті 8 Закону України "Про організацію та проведення фінальної частини чемпіонату Європи 2012 року з футболу в Україні" Львівській облдержадміністрації доручено викупити до 1 квітня 2011 р. з мотиву суспільної необхідності земельні ділянки згідно з додатком. Таким додатком є перелік земельних ділянок, які викуповуються з мотиву суспільної необхідності за проектом "Будівництво стадіону по вул. Стрийській - Кільцевій дорозі у м. Львові". Додаток містить такі розділи:

1) прізвище та ініціали особи, у якої викуповується земельна ділянка;
2) площа ділянки;
3) вартість земельної ділянки;

4) сума витрат на нотаріальне оформлення і сплату державного мита.

Очевидно, що мова про компенсацію іншим особам, пов'язаним правами, відмінними від права власності, не йдеться.

Джерело даних:
Конституція України, Земельний кодекс, Цивільний кодекс Закон “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”, звіт Харківської правової групи "Права людини в Україні 2011. Право власності"

Надійність даних: надійно

| Статус | Справедливість компенсації | Компенсовані права | Вчасність виплати компенсації | Реалізація | Коментарі |
|---|---|---|---|---|---|
| **Зареєстрована міська власність** | 3 | 3 | 3 | 3 | |
| **Зареєстрована сільська власність** | 3 | 3 | 3 | 3 | |
| **Коди:** | 1 = Компенсація дає змогу на отримання достатніх активів і підтримання соціально-економічного статусу;<br>2 = Компенсація дає змогу на отримання достатніх активів, але не на підтримання соціально-економічного статусу;<br>3 = компенсація замала або взагалі не виплачується | 1 = Визнаються усі другорядні права;<br>2 = Визнаються деякі другорядні права;<br>3 = Не визнаються жодні другорядні права. | 1 = Більшість отримує компенсацію протягом 1 року;<br>2 = Близько половини отримують компенсацію протягом 1 року;<br>3 = Більшість не отримують компенсації протягом 1 року. | 1 = Реалізовується послідовно;<br>2 = Реалізовується із деякими застереженнями;<br>3 = Реалізовується зі значними застереженнями | |

| LGI-14, Вимір iii | Оцінка |
|---|---|
| Більшість власників експропрійованих земель отримують компенсацію протягом одного року. | A — Понад 90% власників експропрійованих земель отримують компенсацію протягом одного року.<br>B — 70%-90% власників експропрійованих земель отримують компенсацію протягом одного року.<br>C — 50%-70% власників експропрійованих земель отримують компенсацію протягом одного року.<br>D — Менш,ніж 50% власників експропрійованих земель отримують компенсацію протягом одного року. |
| Рейтинг: | D — Менш,ніж 50% власників експропрійованих земель отримують компенсацію протягом одного року. |

Коментарі щодо LGI-14 (iii)

Аналіз

Як зазначалось, відповідно до земельного законодавства відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності або передача їх у державну або комунальну власність є можливою лише після того,

як власник земельної ділянки отримав своєчасну компенсацію у повному обсязі. Відповідно до Статті 16 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”, у випадках, коли власник земельної ділянки не погоджується з обсягом компенсації, залучені сторони можуть звернутися до суду щодо відчуження земельної ділянки з приватної власності. Вимога про примусове відчуження земельної ділянки підлягає задоволенню, у разі якщо органи місцевої влади доведуть, що будівництво, ремонт, реконструкція об'єктів є неможливим без припинення права власності на таке майно попереднього власника. Суд виносить рішення про обсяг компенсації і порядок виплат, а також список майна, яке надається взамін, якщо таке має місце.

У рішенні суду про відчуження беруться до уваги документи, що підтверджують попередню та повну сплату колишньому власнику викупної ціни, або державну реєстрацію права власності на земльну ділянку або інше нерухоме майно, надане замість відчуженого.

З метою попередньої і повної компенсації у грошовій формі орган виконавчої влади чи орган місцевого самоврядування зобов’язаний:

1) перевести кошти на депозит нотаріальної контори за місцем розташування земельної ділянки, іншого нерухомого майна чи

2) перерахувати кошти на банківський рахунок, зазначений власником земельної ділянки чи іншого нерухомого майна.

Однак, дещо інше відбувається на практиці. Так, згадуваним раніше Розпорядженням Кабінету Міністрів України від 17 березня 2011 року № 195-р "Про викуп земельних ділянок з мотиву суспільної необхідності" доручено викупити з мотиву суспільної необхідності низку земельних ділянок поблизу Львова. Цікаво, що згідно пункту 4 цього Розпорядження обласна адміністрація має здійснити видатки за рахунок коштів на покриття ризиків усіх учасників будівництва зведеного кошторисного розрахунку вартості будівництва, затвердженого розпорядженням голови Львівської облдержадміністрації від 4 серпня 2010 р. №776/0/5-10 "Про перезатвердження проекту будівництва стадіону на вул. Стрийській - Кільцевій дорозі у м. Львові".

З наведеного випливає, що кошти на компенсацію за експропрійоване майно у бюджет області закладено не було. Не передбачено й у бюджеті держави на 2012 рік коштів на викуп нерухомого майна для суспільних потреб чи відчуження з мотивів суспільної необхідності. З огляду на зазначене, враховуючи виміри LGI-14, і, іі можна дійти обґрунтованого висновку, що менш, ніж 50% власників експропрійованих земель отримують компенсацію протягом одного року.

Джерело даних:
Конституція України, Земельний кодекс, Закон “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”, Закон "Про державний бюджет України на 2012 рік", Розпорядження Кабміну №195-р від 17 березня 2011 року "Про викуп земельних ділянок з мотиву суспільної необхідності"

Надійність даних: надійно

Рекомендації щодо політики:

1) внести зміни 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” які усунуть:

- розмитість у законі понять суспільної потреби і суспільної необхідності, фактичне дублювання переліку їх об’єктів;
- відсутність ринкових засад у питаннях компенсації за втрачене майно;
- широкі повноваження як суду у питанні перерозподілу права власності на земельну ділянку, визначення її вартості, так і муніципалітетів у питанні ініціювання примусового відчуження майна;

| |
|---|
| - наявні можливості для зловживань у сфері викупу нерухомого майна для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності;<br>2) передбачити у бюджеті держави на 2013 рік та у бюджетах областей, в яких проводитиметься фінальна частина чемпіонату з футболу "Євро-2012", кошти на компенсацію за експропрійоване майно. |

| LGI 14, Вимір iv | Оцінка |
|---|---|
| **Для подання апеляцій проти експропріації є незалежні та доступні варіанти.** | **A – Для подання претензій проти експропріації є незалежні та доступні варіанти.**<br>**B – Для подання претензій проти експропріації є незалежні, але існують обмеження в плані доступу (тобто вони доступні лише для людей з середніми доходами і багатих).**<br>**C – Для подання претензій проти експропріації є варіанти, але вони лише деякою мірою незалежні і можуть бути доступними або не доступними для тих, хто зазнає впливу.**<br>**D – Варіанти для подання претензій проти експропріації не є незалежними.** |

Рейтинг: A – Для подання претензій проти експропріації є незалежні та доступні варіанти.

***Коментарі щодо LGI 14 (iv)***

1. *Аналіз: Перелічіть наявні варіанти і прокоментуйте їхню незалежність, доступність і частотність використання.*

Аналіз законодавства про судоустрій в Україні дає змогу окреслити засади доступності правосуддя в адміністративному судочинстві (оскарження рішенб суб'єктів владних повноважень здійснюється в порядку адміністративного судочинства). Насамперед усім суб'єктам адміністративно-правових відносин гарантується захист їх прав, свобод і законних інтересів незалежним і неупередженим судом. Ніхто не може бути позбавлений права на розгляд його справи у суді й на участь у розгляді своєї справи у суді будь-якого рівня.

За законом суди здійснюють правосуддя самостійно. Втручання у здійснення правосуддя, вплив на суд або суддів у будь-який спосіб, неповага до суду чи суддів, збирання, зберігання, використання і поширення інформації усно, письмово або в інший спосіб з метою завдати шкоди їх авторитету чи вплинути на неупередженість суду забороняються і тягнуть передбачену законом відповідальність.

Правосуддя здійснюється на засадах рівності всіх учасників судового процесу перед законом і судом незалежно від статі, раси, кольору шкіри, мови, політичних, релігійних та інших переконань, національного чи соціального походження, майнового стану, роду і характеру занять, місця проживання та інших обставин.

Кожен має право користуватися правовою допомогою при вирішенні його справи в суді. Причому надавати правову допомогу може не тільки адвокат, а й інша особа, яка є фахівцем у галузі права та за законом чи дорученням має право на надання такої допомоги. У випадках, передбачених законом, правова допомога надається безоплатно.

Ніхто не може бути обмежений у праві на отримання в суді усної або письмової інформації щодо результатів розгляду його справи. Розгляд справ у судах відбувається відкрито, крім випадків, передбачених процесуальним законом.

Судочинство в Україні провадиться державною мовою. Особи, які не володіють або недостатньо володіють державною мовою, мають право користуватися рідною мовою та послугами перекладача у судовому процесі.

Судове рішення, що набрало законної сили, є обов'язковим до виконання усіма органами державної влади, місцевого самоврядування, їх посадовими особами, об'єднаннями громадян та іншими організаціями, громадянами та юридичними особами на всій території нашої держави.

Учасники судового процесу та інші особи у випадках і порядку, передбачених процесуальним законом, мають право на апеляційне та касаційне оскарження рішення суду.

2. *Джерело даних:* Кодекс адміністративного судочинства України, Закон "Про судоустрій і статус суддів", огляд В.Б.Авер'янова "Забезпечення доступності правосуддя в адміністративному судочинстві"

3. *Надійність даних:* не викликають сумнівів

| LGI 15, Вимір і | Оцінка |
|---|---|
| Операції з громадськими землями ведуться відкрито і прозоро. | *Розглядаючи землі, виділені за останні 3 роки, будь ласка, заповніть наступну матрицю базовою інформацією і використайте її для визначення рейтингу нижче:*<br>A – Частка громадської землі, якою розпорядилися в останні 3 роки, шляхом продажу чи оренди у вигляді громадського аукціону чи відкритого тендера, перевищує 90%.<br>B – Частка громадської землі, якою розпорядилися в останні 3 роки, шляхом продажу чи оренди у вигляді громадського аукціону чи відкритого тендера, складає 70%-90%.<br>C – Частка громадської землі, якою розпорядилися в останні 3 роки, шляхом продажу чи оренди у вигляді громадського аукціону чи відкритого тендера, складає 50%-70%.<br>D – Частка громадської землі, якою розпорядилися в останні 3 роки, шляхом продажу чи оренди у вигляді громадського аукціону чи відкритого тендера, складає менше 50%. |

D – Частка громадської землі, якою розпорядилися в останні 3 роки, шляхом продажу чи оренди у вигляді громадського аукціону чи відкритого тендера, складає менше 50%.

| Використання виділеної землі за призначенням | Територія, віддана в оренду/продана за останні 3 роки (га) | Прозорий процес | Міркування у порівнянні з ринковою вартістю | Відсоток виділених земель, які було продано |
|---|---|---|---|---|
| **Житлова** | | | | |
| **Сільське господарство і НР** | | | | |
| **Виробництво** | | | | |
| **Торгівляо/будівництво** | | | | |
| **Туризм** | | | | |
| **Коди:** | | **1 = Усі шляхом відкритого тендера чи аукціону;**<br>**2 = Більшість шляхом відкритого тендера чи аукціону;**<br>**3 = Більшість іншим шляхом, ніж шляхом відкритого тендера чи аукціону.** | **1 = За ринковими цінами за аналогічну землю;**<br>**2 = Більше, ніж за 50% ринкових цін;**<br>**3 = = Менш, ніж за 50% ринкових цін.** | |

***Коментарі щодо LGI 15 (i)***

*Аналіз: прокоментуйте, чи ситуація змінюється залежно від виду громадської землі, а також рівня влади, яка керує громадськими землями.*

Відповідно до частини 2 статті 127 Земельного кодексу України (ЗКУ) продаж земельних ділянок державної та комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) здійснюється на конкурентних засадах у формі аукціону (земельних торгів). Відповідно до частини 5 ст. 137 ЗКУ земельні торги проводяться у порядку, встановленому законом.

Проте, з часу прийняття ЗКУ (25.10.2001) такий закон, не дивлячись на численні спроби, не ухвалено. З того часу було щонайменше три спроби Уряду врегулювати порядок проведення аукціонів своїми рішеннями. Проте усі вони були відмінені, у тому числі Конституційним Судом України з огляду на те, що Уряд узяв на себе непритаманні йому повноваження парламенту. Чинною є лише Постанова Уряду від 2 вересня 2010 р. № 805 "Про затвердження Порядку продажу у 2010 році земельних ділянок несільськогосподарського призначення на земельних торгах". Також сьогодні у парламенті перебуває на розгляді законопроект "Про ринок земель" (реєстр. № 9001-д), що визначає порядок проведення таких торгів. 9.12.2011 цей законопроект прийнято у першому читанні.

Разом із тим упродовж усіх цих років сільські, селищні та міські ради практикують проведення торгів з продажу прав на земельні ділянки державної та комунальної форм власності. Наприклад, у Луцьку в квітні 2011 року відбувся аукціон з продажу права оренди п'яти земельних ділянок комунальної власності несільськогосподарського призначення. Всі вони продані на загальну суму більше 1 млн. грн. з терміном оренди 5 років. 23 березня 2012 року в місті Погребище Вінницької області відбувся перший аукціон з продажі права оренди земельної ділянки водного фонду площею 7,3 га, що розташована на території кількох сільських рад. Цільове призначення земельної ділянки – для ведення товарного сільськогосподарського виробництва з функціональним використанням – риборозведення та рибальства. Ціна лота становила 5376 гривень. Продано право оренди за 5914 гривень, терміном на 5 років.

Після прийняття рішень органами місцевого самоврядування про проведення аукціонів їм залишається сподіватись, що прокуратурою відповідного рівня не буде привнесено протест на таке рішення, або воно не буде визнане у судовому порядку незаконним.

Водночас на офіційний, чітко сформульований запит щодо частки громадської землі, якою розпорядилися в останні 3 роки, шляхом продажу чи оренди у вигляді громадського аукціону чи відкритого тендера, Держземагентство надало інформацію щодо розподілу земель по формах власностів адміністративно-територіальних одиницях станом на 1.01.2011.

*Джерело даних:* Земельний кодекс, Закони "Про місцеве самоврядування в Україні", "Про прокуратуру", рішення Луцької міської ради, рішення Погребищенської міської ради

*Надійність даних:* надійно

*Рекомендації щодо політики:* прискорити прийняття закону, що на виконання Земельного кодексу визначатиме порядок проведення аукціонів з продажу прав на земельні ділянки державної та комунальної власності

| LGI 15, Вимір ii | Оцінка |
|---|---|
| Збираються виплати за оренду громадських земель. | *Визначайте рейтинг за цим виміром лише у випадку, якщо громадська земля віддається в оренду.*<br>A – Понад 90% усіх узгоджених виплат збирається від приватних сторін за оренду громадських земель.<br>B – 70%-90% усіх узгоджених виплат збирається від приватних сторін за оренду громадських земель.<br>C – 50%-70% усіх узгоджених виплат збирається від приватних сторін за оренду громадських земель.<br>D – Менш, ніж 50% усіх узгоджених виплат збирається від приватних сторін за оренду громадських земель. |
| Рейтинг: B – 70%-90% усіх узгоджених виплат збирається від приватних сторін за оренду громадських земель. | |

***Comments for LGI 15 (ii)***

1. *Аналіз:*

   *Поясніть, як проводився збір даних і як підраховувався відсоток*

   *Обговоріть, ситуація змінюється залежно від виду громадської землі, а також рівня влади, яка керує громадськими землями.*

З незалежних від автора причин сформульований запит до відповідних органів влади не надсилався. Водночас, як зазначалось, панель експертів відзначила, недотримання органами влади строків поновлення укладених раніше договорів оренди загалом по Україні не дає змоги вчасно сплачувати плату за землю. Судова практика свідчить і про випадки ухилення орендарями від сплати орендної плати за землю.

Дещо інша ситуація у найбільшому місті країни (Києві), де активність та контроль органів влади за надходженням орендної плати досить високий. В той же час в бюджеті міста Києва доходи від орендної плати за землю визначаються не окремою статтею, а в складі інших, що ускладнює можливість встановлення виконання запланованих надходжень від орендної плати.

2. *Джерело даних:* Закон "Про оренду державного та комунального майна", судова практика, експертні обговорення

3. *Надійність даних:* сумнівно

4. *Рекомендації щодо політики:* удосконалити механізм поновлення договору оренди земельної ділянки, максимально автоматизувавши процес.

| LGI 15, Вимір iii | Оцінка |
|---|---|
| Громадська земля віддається в оренду і/чи продається за ринковими цінами. | A – Усіма типами громадських земель загалом розпоряджаються за ринковими цінами прозорим чином, незалежно від статусу інвестора (наприклад, внутрішній чи зовнішній).<br>B – Лише деякими типами громадських земель загалом розпоряджаються за ринковими цінами прозорим чином, незалежно від статусу інвестора (наприклад, внутрішній чи зовнішній).<br>C – Усіма чи деякими типами громадських земель загалом розпоряджаються за ринковими цінами прозорим чином, але це стосується лише якогось конкретного типу інвесторів (наприклад, лише внутрішніх інвесторів, чи лише зовнішніх інвесторів).<br>D – Громадськими землями рідко розпоряджаються або ніколи не розпоряджаються прозоро і за ринковими цінами. |
| Рейтинг: D – Громадськими землями рідко розпоряджаються або ніколи не розпоряджаються прозоро і за ринковими цінами. | |

***LGI 15 (iii) Аналіз***

1. *Аналіз:*

   *Прокоментуйте, чи ситуація змінюється залежно від виду громадської землі*
   *Обговоріть статус інвестора чи рівень влади, яка керує громадськими землями.*

   Див. коментарі до LGI 12 i, iii, v; 13 i

2. *Джерело даних:* ті ж щодо LGI 10 i; 12 i, iii, v; 13 i

3. *Надійність даних:* надійно

Рекомендації та коментарі щодо політики:

1) встановити персональну (адміністративну/кримінальну) відповідальність мерів міст за невинесення проектів містобудівної документації на громадські слухання. Крім того, суспільство має бути більш правосвідомим та соціально свідомим, що, в свою чергу, стане кроком до заснування інституту політичної відповідальності в Україні, коли політична сила один раз порушивши обіцянку не отримає голосів у майбутньому;

2) прискорити розроблення містобудівної документації, встановивши персональну відповідальність губернаторів і мерів міст за розроблення і оновлення містобудівної документації, особливо зонінгів. За наявності зонінгу населеного пункту стане можливим виключення процедури розроблення і затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки з процесу набуття права на землю чи зміни дозволеного використання землі. Запровадити у законодавстві поняття "прибудинкова територія" та порядок її визначення (вирахування);

3) визначити на рівні закону, що містобудівні умови і обмеження є складовими лоту при продажі земельної ділянки з аукціону. Забезпечити доступ громадян до професії інженера технічного нагляду, створення конкурентного середовища їх функціонування. Встановити відповідальність за недотримання порядку виконання підготовчих та будівельних робіт, зокрема, за порушення порядку інформування органу місцевого самоврядування про початок робіт, не встановлення інформаційного щита біля ділянки забудови тощо;

4) на законодавчому рівні заборонити віднесення містобудівної документації до будь-якого рівня обмеження

доступу чи таємниці. Зняти обмеження доступу до існуючої містобудівної документації. Чітко визначити межі пригородніх територій (у т.ч. населених пунктів-супутників), оскільки в іншому випадку місто, розвиваючи заміську територію, як правило, розвиває інфраструктуру і бюджет сусіднього населеного пункту;

5) переваги від зміни дозволеного виду використання землі мають бути очевидними. У будь-якому рішенні органу місцевого самоврядування має бути визначено, які саме переваги (вигоди) отримує громадськість. Мова йде не лише про економічні вигоди, а й про екологічні чи інші. Місцева влада має орієнтуватись на інтереси найбільшої частки громади;

6) прискорити прийняття законодавчого акту, який визначатиме порядок продажу прав на земельні ділянки. Прослідкувати за тим, щоб акти, прийняті в реалізацію цього акту закону передбачали прозорі, максимально спрощені процедури;

7) спростити процедури оформлення земельних ділянок, встановити контроль за дотриманням меж використовуваних ділянок;

8) спростити процедури надання (відведення) земельних ділянок державної/комунальної власності у оренду чи власність. Удосконалити механізм поновлення договору оренди земельної ділянки, максимально автоматизувавши процес;

9) забезпечити контроль за виконанням вимог законодавства щодо періодичності перегляду нормативної оцінки землі. Встановити відповідальність за недотримання цих вимог. Після зняття мораторію скасувати нормативну грошову оцінку і перейти до оцінкової вартості, яка базується на ринкових даних (оцінка – похідна від ринкової). Термін актуалізації оцінок – 4-5 років. Переглянути доцільність оцінки земель, зайнятих лісами з урахуванням європейської практики, де така оцінка не проводиться тому, що плата за такі землі, як правило, досить низька, а собівартість оцінки висока;

10) оцінкові відомості мають бути вільно та легкодоступні. Будь-які обмеження доступу мають бути зняті. Послугу щодо надання інформації про оцінку землі виключити з переліку платних;

11) реєстри нерухомого майна та їх власників мають бути відкритими та вільнодоступними. Будь-які обмеження доступу мають бути зняті. Проекти рішень про звільнення від плати та їх обґрунтування мають бути завчасно опубліковані та підлягати обговоренню. Звільнення від податку на землю мають надаватись лише щодо конкретної земельної ділянки чи категорії земель. Виключити будь-які пільги щодо сплати земельного податку. Замінити пільги адресними допомогами потребуючим категоріям населення;

12) провести інвентаризацію земель по титулам (точково) з наступним встановленням їх меж. Запровадити оподаткування, що базується на декларуванні фактичного використання землі (явочний принцип). Прискорити розмежування земель державної та комунальної власності;

13) спростити процедури реєстрації прав на нерухомість (сьогодні Україна у рейтингу Doing Business перебуває на 166 місці в категорії "Реєстрація власності"). Покращити претензійно-позовну роботу органів влади, яка в очах населення складається із зрозумілих етапів – претензія, позов, рішення суду, стягнення;

14) процес адміністрування податків немає бути обтяжливим відносно сум збору. Ставки оренди землі потребують перегляду та обґрунтування: встановлена "з неба" максимальна орендна плата на рівні 12% не обґрунтована і фактично стимулює незаконні виплати для зменшення цієї ставки для орендаря. Розмір податку не має бути прив'язаний до виду діяльності, який буде здійснюватись на певній ділянці. Фіскальні процеси мають бути максимально автоматизовані;

15) внести зміни 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” які усунуть:
- розмитість у законі понять суспільної потреби і суспільної необхідності, фактичне дублювання переліку їх об’єктів;

- відсутність ринкових засад у питаннях компенсації за втрачене майно;
- широкі повноваження як суду у питанні перерозподілу права власності на земельну ділянку, визначення її вартості, так і муніципалітетів у питанні ініціювання примусового відчуження майна;
- наявні можливості для зловживань у сфері викупу нерухомого майна для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності;

16) передбачити у бюджеті держави на 2013 рік та у бюджетах областей, в яких проводитиметься фінальна частина чемпіонату з футболу "Євро-2012", кошти на компенсацію за експропрійоване майно.

Джерела та ресурси, використані при складенні звіту:


1) Конституція;
2) Земельний кодекс;
3) Податковий кодекс;
4) Цивільний кодекс;
5) Закон “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”;
6) Закон “Про регулювання містобудівної діяльності”;
7) Закон “Про землеустрій”;
8) Закон “Про охорону землі”;
9) Закон "Про державний бюджет на 2012 рік",
10) Закон "Про дозвільну систему у сфері господарської діяльності";
11) Закаон "Про Генеральну схему планування території України";
12) Закон "Про архітектурну діяльність”
13) Закон “Про оцінку земель”;
14) Закон "Про Державний земельний кадастр";
15) Закон "Про внесення зміни до статті 209 Земельного кодексу України";
16) Закон "Про розмежування земель державної та комунальної власності";
17) Закон "Про концесії";
18) Закон "Про судоустрій та статус суддів";
19) Закон "Про оренду державного та комунального майна";
20) Постанови Кабінету Міністрів України від 13.04.2011 № 466, від 27.01.2010 № 77, від 23.05.2011 № 554, від 18.01.2000 № 72;
21) Порядок визначення втрат при виробництві сільськогосподарської та лісової продукції, які потрібно компенсувати, затверджений Кабінетом Міністрів 17 листопада 1997р.;
22) 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;
23) методика нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів), затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 30.05.1997 № 525;
24) методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затверджена Постановою Кабінету Міністрів України від 23.03.1995 № 213;
25) методика експертної грошової оцінки земельних ділянок, затверджена Постановою Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 № 1531;
26) Положення про ведення державного земельного кадастру;
27) Указ Президента України від 8.04.2011 № 439,
28) наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 25.06.2011 № 93,
29) спільний наказ Держкомзему, Мінагрополітики, Мінбудархітектури, Держкомлісгоспу, Держводгоспу та УААН від 27.01.2006 р. № 19/16/22/11/17/12 (зареєстрований у Мін'юсті 05.04.2006 за № 389/12263);

30) наказ Держземагентства від 6.06.2011 № 23 "Про реалізацію Закону України "Про доступ до публічної інформації";
31) лист Держземагентства від 12.01.2012 № 355/22/6-12.
32) лист Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України до органів виконавчої влади, місцевого самоврядування, підприємств, організацій від 22.07.2011 № 23-11/6294/0/6-11;
33) рішення Харківської міської ради від 23.06.2004 № 1780;
34) звіт Одеської міської ради щодо проведення інвентаризації земель міста Одеси на виконання рішень Одеської міської ради "Про міську цільову програму інвентаризації першочергових масивів земель міста на 2006 рік" та "Про міську цільову програму проведення інвентаризації першочергових масивів земель міста на 2007-2008 роки";
35) звіт Харківської правової групи "Права людини в Україні 2011. Право власності";
36) офіційні веб-портали парламенту, Держархбудінспекції, Національної спілки архітекторів України;
37) власні джерела в Уряді;
38) незалежні джерела;
39) експертні оцінки;
40) власні дослідження автора звіту.