

Чернігівський громадський комітет захисту прав людини

**Громадський моніторинг
дотримання законності
в сфері обігу землі
в Чернігівській області**



Чернігів 2014

Це видання стало можливим завдяки підтримки Канадського фонду підтримки місцевих ініціатив. Думки, висновки чи рекомендації належать авторам та упорядникам цього видання і не обов'язково відображають погляди Канадського фонду підтримки місцевих ініціатив.

Звіт підготовлений за результатами проекту «Місцеві громади проти корупції в сфері обігу землі в Чернігівській області».

Команда проекту висловлює вдячність Пузану Ігору Борисовичу - начальнику управління землеустрою та охорони земель Головного управління Держземагенства у Чернігівській області за допомогу в підготовці звіту проекту.

«Громадський моніторинг дотримання законності в сфері обігу землі в Чернігівській області» (звіт за результатами проекту). – Чернігів: – Чернігівський громадський комітет захисту прав людини, 2014. – 48 с.

З М І С Т

ПЕРЕДМОВА	4
1. Земельні ресурси Чернігівщини	5
2. Теоретичні засади земельних відносин. Особливості та недоліки	7
3. Земля в цифрах і фактах	26
4. Розподіл земель за власниками та землекористувачами по Чернігівській області	32
7. Земельні скандали на Чернігівщині	34
8. Чи реально ліквідувати корупцію при вирішенні земельних питань?	42
9. Експертні пропозиції щодо вдосконалення правової бази	43

ПЕРЕДМОВА

Земля є основним національним багатством України. Таке твердження міститься в Основному Законі України.

Це ж положення міститься і в Земельному кодексі України, прийнятому наприкінці 2001 року.

На часі прийняття законів "Про землеустрій" та "Про ринок земель". Ці нормативні акти повинні забезпечити прозорість земельного ринку. Вони, на думку ініціаторів, створять сприятливі умови для власників земельних ділянок. Їхні положення слугуватимуть правовими передумовами ринку земель сільськогосподарського призначення.

Пропоновані законопроекти заходи забезпечать ринковий економічний обіг речових прав на сільськогосподарські землі, та одночасно передбачать мінімізацію його потенційних негативних суспільно-економічних наслідків.

Важливим аспектом обговорення стануть інвестиційні перспективи, діалог з громадськістю щодо ризиків вільного обігу земель, роль регулятивних органів.

За твердженням урядовців, пріоритетними завданнями на 2014 рік є зміна законодавчої бази і приведення її у відповідність не лише з викликами глобального ринку, але і до реалій економічного сьогодення. У рамках реформування законодавчої бази планується наповнення електронного загальнодержавного кадастру землі, зменшення часу на реєстрацію прав власності на землю до 14 днів, проведення інвентаризації земельних ресурсів та затвердження паспортів агропромислового виробництва.

Черговим кроком у демократизації цього процесу, забезпеченні врахування інтересів широких верств населення, наближенні місцевої політики до потреб громадян може стати свідоме підвищення ролі організацій громадянського суспільства у формуванні правового поля, здійсненні громадського контролю за комунальними землями та діяльністю органів влади щодо їх розподілення.

Земельні ресурси Чернігівщини

Чернігівська область розташована на півночі Лівобережної України в басейні ріки Десна. Територія складає 3190,385 тис. гектарів. Дві третини загальної території припадає на поліську зону і третина - на лісостепову.

Земельний фонд Чернігівської області станом на 1 січня 2014 року складає 3190,3 тис. га. Структура земельного фонду свідчить, що 64,9% зайнято сільськогосподарськими угіддями, з них ріллі 44,0%, багаторічних насаджень – 0,8%, сіножатей і пасовищ – 18,6%, перелоги – 1,5%. Розораність сільськогосподарських угідь становить 67,5%. Ліси та інші лісовкриті площі по області становлять 738,1 тис. га (23,1%).

На даний час в області створено 607 недержавних сільськогосподарських підприємств, які використовують землю на умовах оренди і їх площа складає 795,2 тис. га (24,9%).

У власності і користуванні громадян знаходиться 953,3 тис. га (29,9% від загальної площі), у т.ч. наданих для ведення селянського (фермерського) господарства – 82,5 тис. га (2,6%).

Землі закладів, установ, організацій складають 12,0 тис. га (0,4%); промислових та інших підприємств – 12,0 тис. га (0,4%); підприємств та організацій транспорту, зв'язку – 29,2 тис. га (0,9%); організацій, підприємств, установ природоохоронного, оздоровчого та історико-культурного призначення – 11,1 тис. га (0,3%); частини, підприємства, організації, установи оборони – 47,8 тис. га (1,5%); лісогосподарські підприємства – 589,2 тис. га (18,5%); водогосподарські підприємства – 5,7 тис. га (0,2%).

Землі державної власності складають 701,3 тис. га (21,9%), з них: землі запасу складають – 618,6 тис. га (88,2%), резервного фонду – 82,7 тис. га (11,8%).

Структура земель за формами власності:

- державна – 51,5%;
- приватна – 48,5%.

В складі Чернігівської області налічується 22 райони та 16 міст, із них 3 міста обласного підпорядкування. Крім того на території Ріпкинського району знаходиться м. Славутич Київської області, площа якого складає 2,1 тис.га.

Загальна площа населених пунктів складає 301,6 тис. га в тому числі землі міст районного та обласного значення 35,7 тис. га, землі селищ 21,8 тис. га, землі сільських населених пунктів 244,1 тис. га.

Місто Чернігів – адміністративний, промисловий і культурний центр Чернігівської області. Відповідно до Закону України «Про охорону культурної спадщини» Чернігів віднесений до категорії історичних міст.

Територія міста у межах, затверджених Верховною Радою України в липні 1999 року складає 7856,3 га., 45,5 % (35,77 га.) – сельбищні території, 62 % із яких – мікрорайони і квартали. Установи та підприємства обслуговування займають близько 200 га – 2,5 % від загальної території міста. Досить значну питому вагу в обласному центрі займають території промислових і будівельних організацій – 10,7 % (близько 844 га), території спецпризначення (224,7 га), комунально-складських об'єктів (215,6 га). Поряд з факторами, що сприяють розвитку м. Чернігова, існують об'єктивні фактори, що його ускладнюють: це природні чи промислові межі міста, такі як річка Десна на сході і півдні, об'їзна автодорога на заході, аеродром на півночі.

Загалом на території міста налічується 98 пам'яток історії і культури, що перебувають на державному обліку. Так, лише територія Національного архітектурно-історичного заповідника «Чернігів стародавній» складає 31,7 га. Фактично майже половину території міста займають зони охорони пам'яток архітектури (охоронні зони заповідників і окремих пам'ятників архітектури, зони регулювання забудови, парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва, зона ландшафту, що охороняється), їх перелік затверджено рішенням Чернігівського облвиконкому ще в квітні 1989 року.

Теоретичні засади земельних відносин. Особливості та недоліки

В земельній сфері державна політика України визначається великою кількістю правових актів, імплементація яких спрямована на раціональне використання та охорону земельних ресурсів.

Головним уповноваженим органом виконавчої влади з питань регулювання земельних відносин є Державний комітет по земельних ресурсах України (далі Держкомзем України). Повноваження Держкомзему в основному визначені Земельним кодексом України та іншими законодавчими актами.

Одними з основних завдань Держкомзему є підготовка пропозицій щодо формування державної політики у сфері регулювання земельних відносин, використання, охорони та моніторингу земель, здійснення державного контролю за використанням та охороною земель; розроблення та участь у реалізації державних, галузевих і регіональних програм з питань регулювання земельних відносин, раціонального використання, охорони та моніторингу земель, відновлення родючості ґрунтів.

До повноважень Держкомзему України у сфері державного контролю за використанням та охороною земель належать: дотримання органами державної влади, органами місцевого самоврядування, юридичними та фізичними особами вимог земельного законодавства України та встановленого порядку набуття і реалізації права на землю; виконання вимог щодо використання земельних ділянок за цільовим призначенням; дотримання вимог земельного законодавства в процесі укладання цивільно-правових угод, передачі у власність, надання у користування, у тому числі в оренду, вилучення (викупу) земельних ділянок; ведення державного обліку і реєстрації земель, достовірності інформації про земельні ділянки та їх використання; розміщення, проектування, будівництва та введення в дію об'єктів, що негативно впливають або можуть вплинути на стан земель; внесення до органів виконавчої

влади або органів місцевого самоврядування клопотань; вжиття відповідно до закону заходів щодо повернення самовільно зайнятих земельних ділянок їх власникам або користувачам та ін

Державний контроль за використанням та охороною земель здійснюється шляхом проведення перевірок, розгляду звернень юридичних і фізичних осіб, розгляду документації із землеустрою, пов'язаної з використанням та охороною земель.

Як ми бачимо, Держкомзем України наділений широкими повноваженнями у сфері регулювання земельних відносин: проведення землеустрою, ведення державного земельного кадастру, здійснення контролю за використанням і охороною земель, державна експертиза землепорядної документації, реєстрація прав на земельні ділянки та ін. Особливо це відчувається в здійсненні надвідомчого контролю за використанням і охороною земель, який включає й контроль за реалізацією земельного законодавства. Дана концентрація повноважень у Держкомземі України створила правові передумови для зловживань у сфері земельних відносин. Наприклад, при проведенні землеустрою чи здійсненні реєстрації прав на землю Держкомзем контролює від імені держави власні дії. Тому, щоб оскаржити неправомірні дії Держкомзему при проведенні землеустрою, юридичні чи фізичні особи повинні звертатися до того ж таки Держкомзему для скасування чи зміни незаконних рішень. Очевидно, що поєднання всіх наведених вище функцій і повноважень в одному органі виконавчої влади недоцільне. Також немає механізмів відповідальності Держкомзему України як органу влади перед суспільством.

Фактично, Держкомзем України та його територіальні органи отримали величезні повноваження у сфері земельної політики та забезпечення раціонального використання й охорони земель. Однак невміння чи небажання ними скористатися призвели до наявної негативної ситуації в державі з дотриманням законодавства в земельній сфері.

Конституція України у буквальному сенсі не передбачає засобів реагування у випадку, коли будь-який з органів влади неефективно здійснює свої повноваження. Тому питання оцінювання дій органів влади та відповідного реагування на результати такого оцінювання - це, насамперед, сфера контрольної діяльності як органів влади, так і громадського сектора.

На нашу думку, законодавство України надає центральним і місцевим органам влади багато свободи дій у тому, що стосується регулювання земельних відносин і використання землі. Крім того, в Земельному кодексі України немає чіткості щодо сфери повноважень центральних і місцевих органів влади, тому існує небезпека, що в разі невизначеності органи влади даватимуть власне тлумачення своїх повноважень не на користь громадян і юридичних осіб. Двозначність і невизначені формулювання допускають зловживання владою.

За даними міжнародних експертів, Україна у 2013 році посіла 134 місце у світовому рейтингу за індексом сприйняття корупції, що визначався у 178 країнах світу. Ми опинилися по сусідству з такими країнами, як Того та Зімбабве. Не останню роль тут відіграє і корупція в сфері земельних відносин.

Можливо, виходом із цієї ситуації є збалансування системи владних повноважень у сфері земельних відносин між виконавчою владою та місцевим самоврядуванням, встановлення комплексної рівноваги та взаємного контролю. Арбітром у цих взаємовідносинах був і має залишатися суд.

Відомо, що земельне законодавство базується на таких принципах: поєднання особливостей використання землі як територіального базису, природного ресурсу та основного засобу виробництва; забезпечення рівності права власності на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад та держави; невтручання держави у здійснення громадянами, юридичними особами та територіальними громадами своїх прав щодо володіння, користу-

вання і розпорядження землею, крім випадків, передбачених законом; забезпечення раціонального використання та охорони земель; забезпечення гарантій прав на землю; пріоритет вимог екологічної безпеки. Наведені принципи земельного права закріплено у ст. 5 чинного ЗК України.

На жаль, у змісті зазначеної норми серед принципів земельного права не знайшли відображення такі його принципові базові засади, як першочергове забезпечення прав на землі громадян України; поєднання публічних та приватних інтересів у землекористуванні; пріоритетність правового режиму земель сільськогосподарського призначення; посилена охорона ґрунтів тощо.

Можна стверджувати, що міські землі є предметом специфічних соціальних та правових відносин. За статистичними даними, ці землі займають лише 2 % від території держави, концентруючи при цьому понад 2/3 населення, а також майже три чверті основних промислово-виробничих фондів, переважну частку виробничого, наукового та соціально-культурного потенціалу. Це, з одного боку, створює для землекористувачів населених пунктів виключно сприятливі можливості для господарювання та підприємництва, натомість, з іншого – потребує ефективного використання міських земель, що є необхідною запорукою успішного проведення економічних і соціальних ринкових перетворень.

У процесі реформування земельних відносин виникла потреба у запровадженні комунальної форми власності на землю, сутність якої полягає в тому, що це право надається територіальним громадам і місцевим радам, зокрема, як представницькому органу територіальної громади. Для комунальної власності на землю в Україні визначальним фактором було введення в дію Земельного кодексу України та ухвалення Закону України «Про розмежування земель державної та комунальної власності», який відповідно до п. 4 Прикінцевих положень Земельного кодексу України направлений на врегулювання сфери розмежування земель права державної

та комунальної власності. На сьогодні одним із пріоритетних напрямків реформування земельних відносин є розмежування земель державної і комунальної власності з метою розподілу земельного фонду в межах адміністративних формувань.

Аналізуючи чинне законодавство, можна помітити, що як праву власності, так і праву землекористування у населених пунктах притаманні певні специфічні риси, наявність яких зумовлена, насамперед, місцем розташування земельних ділянок та їх цільовим призначенням. Специфічною рисою права власності на землю в межах населених пунктів є також пріоритет належності земель територіальній громаді. Земельний кодекс виходить із презумпції належності земель територіальним громадам, встановлюючи, що в комунальній власності перебувають усі землі у межах населених пунктів, крім земель приватної та державної власності, а також земельні ділянки за їх межами, на яких розташовані об'єкти комунальної власності.

Органи місцевого самоврядування, як представник територіальної громади та виразник громадських інтересів, отримали можливість реалізації повноважень власника, тобто, права самостійно визначати характер і спосіб використання міських земель, стягувати плату за землю, укладати договори оренди, тощо. Слід мати на увазі, що для здійснення функцій місцевого самоврядування територіальним органам необхідна певна матеріальна та фінансова основа і земля як ресурс має слугувати вирішенню загальногромадських потреб як безпосередньо, так і за рахунок одержуваних від неї доходів.

Як стверджують фахівці, формування повноцінного ринку земель в Україні гальмується, у першу чергу, через відсутність системного підходу в сфері управління земельними ресурсами.

Насправді, за останні 20 років реформування земельних відносин відбулися революційні зміни в землекористуванні. Вони проявились як в позитивних моментах – з'явилась приватна влас-

ність на земельні ділянки (паї, особисте селянське господарство) відкрились перспективи для розвитку ринку землі, так і негативні: прояви корупції та зловживань, виникнень порушень земельного законодавства.

На сьогодні питання управління земельними ресурсами на загальнодержавному рівні постало надзвичайно гостро. Радою національної безпеки і оборони України відзначається, що досі залишаються невирішеними проблемні питання, пов'язані з реформуванням відносин власності на землю, вдосконаленням земельного законодавства, створенням інфраструктури ринку земель, організацією автоматизованої системи ведення державного земельного кадастру тощо. Так само залишаються надмірно складними процедури прийняття рішень щодо надання (вилучення) земельних ділянок, повільними темпами оформлюються правовстановлюючі документи з права власності на землю; недостатніми темпами ведуться роботи щодо інвентаризації та нормативної грошової оцінки земель; не встановлено меж більшості населених пунктів; на початковому етапі перебуває робота з розмежування земель державної та комунальної власності, що стримує завершення процесу земельної реформи.

Ці та інші недоліки створюють умови для масових порушень земельного законодавства, а також порушень конституційних прав громадян. Сфера земельних відносин вражена корупцією. Частішають випадки прийняття судами неправомірних рішень у справах з питань земельних відносин, внаслідок чого органи виконавчої влади змушені вчиняти незаконні дії щодо надання, всупереч вимогам законодавства, земельних ділянок у власність суб'єктам господарювання. Усе більшого поширення набувають випадки самовільного зайняття земельних ділянок, зелених та рекреаційних зон. Масовим явищем стала забудова прибережних захисних смуг уздовж річок, навколо озер та водосховищ.

Головною причиною наростання негативних тенденцій у сфері управління земельними ресурсами є критичне зниження ефективності функціонування механізмів взаємовідносин органів публічної влади, зумовлене неадекватними організаційними змінами, недостатнім нормативно-правовим регулюванням їх діяльності, фінансовим, матеріально-технічним забезпеченням та незадовільною кадровою політикою в зазначених органах.

З огляду на це, вирішення проблем правового забезпечення земельної реформи, підвищення ефективності державного управління та контролю у сфері земельних відносин, використання і охорони земель набуває особливої актуальності й обумовлює необхідність розробки нового підходу до реалізації державної політики у сфері управління земельними ресурсами, використання та охорони земель.

Рішенням Чернігівської обласної ради від "24" травня 2007 р. Прийнято Тимчасове положення про порядок проведення земельних аукціонів з продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення на території Чернігівської області.

Тимчасове положення про порядок проведення земельних аукціонів з продажу земельних ділянок на території Чернігівської області (далі – положення) розроблене відповідно до Конституції України, Земельного кодексу України, Законів України "Про місцеве самоврядування в Україні", "Про оцінку земель", "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність", постанов Кабінету Міністрів України від 16 травня 2002 року №648 "Про затвердження Положення про технічний паспорт земельної ділянки, яка виставляється на земельні торги" та від 11 жовтня 2002 року №1531 "Про експертну грошову оцінку земельних ділянок", інших нормативно-правових актів з питань регулювання земельних відносин в Україні.

Дане положення діє на території Чернігівської області і визначає порядок підготовки та проведення земельних аукціонів з продажу земельних ділянок державної і комунальної власності юридичним особам, фізичним особам – підприємцям та оформлення ними права власності на земельні ділянки.

1. Загальні положення

.....

1.2. Об'єктами земельних аукціонів відповідно до цього положення є земельні ділянки, призначені для продажу фізичним та юридичним особам під забудову, відповідно до переліку земельних ділянок, який затверджується організатором. Земельні ділянки не можуть бути виставлені на продаж на конкурентних засадах, якщо до прийняття цього положення були погоджені місця розташування об'єктів та надана згода на розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок.

1.3. Земельні ділянки, призначені для продажу на земельних аукціонах, повинні бути вільними від прав третіх осіб на цю земельну ділянку.

1.4. Якщо земельна ділянка чи її частина, що надана суб'єктам господарювання на праві постійного користування або оренди, призначається відповідно до планувальної документації для забудови, то така ділянка чи її частина може бути продана через земельний аукціон, якщо землекористувач або орендар добровільно відмовляється від користування або оренди.

1.5. Покупцями земельних ділянок на земельному аукціоні можуть бути:

- громадяни, фізичні особи - підприємці;
- юридичні особи.

1.6. З метою оперативного вирішення питань, які виникають під час підготовки і проведення земельних аукціонів, організатор утворює аукціонну комісію, до складу якої входять не менш як 7 осіб з призначенням організатором голови та секретаря комісії. До

складу аукціонної комісії обов'язково мають бути включені спеціалісти місцевих органів земельних ресурсів, містобудування і архітектури.

1.7. Аукціонна комісія здійснює контроль за підготовкою та проведенням земельних аукціонів і має такі повноваження:

- своїм рішенням знімати з аукціону ділянку, в разі виявлення порушень встановленого цим положенням порядку підготовки і проведення земельного аукціону;

- своїм рішенням припиняти земельний аукціон, у випадку порушення виконавцем укладеного договору на проведення земельного аукціону;

- ставити перед організатором питання про визнання недійсними результатів земельного аукціону з того лота, при продажу якого були виявлені порушення;

- здійснювати нагляд за порядком подання та прийняття поданих учасниками земельного аукціону документів.

2. Підготовка до проведення земельних аукціонів

2.1. Підготовка та організація земельних аукціонів проводиться в кілька етапів:

- формування і затвердження переліку земельних ділянок, які виносяться на земельний аукціон;

- визначення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) та закріплення їх межовими знаками;

- виготовлення технічного паспорта земельної ділянки (далі – технічного паспорта);

- укладання договору про проведення земельного аукціону між організатором і виконавцем;

- публікація офіційного інформаційного повідомлення про проведення земельного аукціону;

- подання заяв на участь в земельному аукціоні, укладання договору про умови участі в земельному аукціоні фізичними та юридичними особами і виконавцем;

- реєстрація заяв фізичних та юридичних осіб, перевірка надходження від них коштів для участі в земельному аукціоні;
- проведення аукціонних торгів;
- підведення підсумків земельного аукціону;
- проведення розрахунків;
- оформлення права власності на земельну ділянку.

2.2. Формування і передача на розгляд організатора переліку земельних ділянок та умов земельного аукціону здійснюється відповідним профільним підрозділом чи відповідальним працівником організатора.

2.3. До затвердження організатором переліку земельних ділянок має бути проведено погодження місця розташування земельної ділянки за письмовим погодженням органів земельних ресурсів, природоохоронних і санітарно-епідеміологічних органів, органів містобудування і архітектури та охорони культурної спадщини і, при необхідності, інших вимог щодо її використання.

2.4. Після проведення погодження місця розташування земельної ділянки, організатор приймає рішення про затвердження переліку земельних ділянок, що виставляються для продажу на земельному аукціоні.

2.5. Внесені до переліку земельні ділянки можуть бути виставлені на земельні аукціони лише після того, як будуть визначені межі таких ділянок в натурі (на місцевості) та закріплені межовими знаками, а також виготовлений технічний паспорт.

2.6. Зміст, порядок підготовки і затвердження технічного паспорта визначається Положенням про технічний паспорт земельної ділянки, яка виставляється на земельні торги, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 16 травня 2002 року №648.

2.7. Після підготовки і виготовлення технічного паспорта, організатор приймає рішення: про проведення земельного аукціону, про затвердження технічних паспортів, експертних оцінок та стар-

тових цін земельних ділянок, що виставляються для продажу на земельному аукціоні.

2.8. На підставі рішень організатора про проведення земельного аукціону, про затвердження технічних паспортів, експертних оцінок та стартових цін земельних ділянок, виконавець не пізніше як за 30 днів до їх проведення публікує в місцевих засобах масової інформації офіційне повідомлення про проведення земельного аукціону.

2.9. Офіційна інформація про виставлення земельних ділянок на земельний аукціон має включати такі відомості:

- місцезнаходження земельної ділянки;
- розмір земельної ділянки;
- цільове призначення земельної ділянки;
- стартову ціну;
- суму гарантійного внеску;
- час та місце проведення аукціону;
- назву, місцезнаходження установи, прізвище та посаду, номер телефону особи, у якої можна ознайомитись з технічним паспортом.

2.10. Не пізніше як за 30 днів до початку проведення земельного аукціону виконавець розміщує на тих земельних ділянках, які пропонуються для продажу, рекламні щити з офіційною інформацією про земельну ділянку, запропоновану для продажу на аукціоні.

2.11. З моменту опублікування повідомлення виконавець надає можливість особам, які бажають взяти участь в земельному аукціоні, придбати за ціною, що встановлюється організатором, інформаційний пакет учасника аукціону та надає безкоштовні консультації з питань проведення земельного аукціону за їх бажанням.

2.12. Інформаційний пакет має включати інформацію про:

- місцезнаходження, площу та межі земельної ділянки;

- цільове призначення земельної ділянки;
- викопіювання з генплану, схему розміщення земельної ділянки;
- умови використання земельної ділянки;
- стартову ціну об'єкта аукціону;
- копії висновків спеціально уповноважених органів;
- копію цього положення;
- інші інформаційні та обґрунтовуючі матеріали і документи (за необхідності);
- банківські реквізити рахунку, відкритого для обслуговування аукціону.

2.13. Виконавець зобов'язаний забезпечити рівні умови участі всіх заявників в земельному аукціоні та дотримання конфіденційності щодо інформації, яка міститься в заяві.

3. Порядок подання заяв для участі в земельному аукціоні

3.1. Для участі в земельному аукціоні заявник чи уповноважена особа заповнює заяву українською мовою, без будь-яких вправлень.

3.2. Заява подається у 2-х примірниках організатору.

3.3. Заява засвідчується підписом заявника чи уповноваженої особи та скріплюється печаткою юридичної особи.

3.4. При поданні заяви виконавець присвоює їй спеціальний номер, який містить інформацію про дату, коли було подано заяву, номер аукціону, на який вона подається, а також порядковий номер заяви.

3.5. Прийом заяв завершуються за три робочих дні до проведення земельного аукціону.

3.6. У заяві заявника вказується:

- прізвище, ім'я та по-батькові, реквізити документа, що посвідчує особу заявника, адреса заявника, номер і дата видачі свідоцтва про державну реєстрацію фізичної особи - підприємця та ідентифікаційний номер;

- назва, місцезнаходження, розмір та цільове призначення земельної ділянки, яку має намір придбати заявник;

- згода заявника виконувати умови участі в аукціоні, визначені інформаційним пакетом учасника земельного аукціону, який може придбати заявник;

- інформація про уповноважену особу заявника у випадку, якщо заяву подає уповноважена особа.

Разом із заявою фізична особа подає такі документи:

- нотаріально посвідчену копію свідоцтва про державну реєстрацію суб'єкта господарювання;

- копію довідки про присвоєння ідентифікаційного номера;

- копію платіжного документу про оплату гарантійного внеску на рахунок, відкритий для обслуговування аукціону.

В інтересах заявника фізичної особи може діяти уповноважена особа на підставі належним чином оформленого доручення.

3.7. У заяві юридичної особи вказується:

- повна назва, місцезнаходження та реквізити заявника;

- назва, місцезнаходження, розмір та цільове призначення земельної ділянки, яку має намір придбати заявник;

- згода заявника виконувати умови аукціону, визначені інформаційним пакетом учасника земельного аукціону, який повинен придбати заявник.

Разом з заявою юридична особа подає такі документи:

- нотаріально посвідчені копії установчих документів;

- нотаріально посвідчену копію свідоцтва про державну реєстрацію суб'єкта господарювання;

- копію довідки про включення до Єдиного державного реєстру;

- документ, що посвідчує право уповноваженої особи на виконання дій, передбачених цим положенням;

- копію платіжного документу про оплату гарантійного внеску на рахунок, відкритий для обслуговування аукціону.

3.8. Всі дії, пов'язані із заповненням і поданням заяви на участь в земельному аукціоні, виконуються безпосередньо заявником або його уповноваженою особою.

3.9. Працівник виконавця, який приймає заяви, встановлює особу заявника за документами, поданими ним або його уповноваженою особою, на відповідність відомостей, вказаних у заяві та правильність її оформлення.

3.10. Якщо під час перевірок поданих документів не виявлено помилок та порушень, то працівник виконавця:

- в присутності заявника (його уповноваженої особи) реєструє заяву в книзі реєстрації заяв окремо по кожній ділянці. До книги реєстрації заяв заноситься порядковий номер заяви, дата, реквізити заявника або уповноваженої особи;

- засвідчує заяву підписом та відповідним штампом виконавця;

- залишає в себе оформлену заяву і всі документи, подані заявником.

3.11. При подачі заяви сплачується реєстраційний внесок.

3.12. Особи, які подали заяву, сплачують вартість інформаційного пакета учасника аукціону. Учасник аукціону вправі придбати на аукціоні лише ті об'єкти, на які подані заяви та за які сплачено реєстраційний та гарантійний внески і оплачено вартість інформаційного пакета учасника земельного аукціону.

3.13. Заява не приймається та повертається заявнику разом з поданими документами для переоформлення у випадках:

- виявлення помилок, які впливають на зміст заяви;
- відсутності на момент подання заяви документів, передбачених цим положенням;

- подання заяви особою, яка не має на це відповідних повноважень.

3.14. Після реєстрації заяви заявник набуває статусу учасника аукціону.

3.15. Юридичні особи та фізичні особи, які зареєстровані як учасники аукціону, укладають з виконавцем договір про умови участі в земельному аукціоні з продажу земельної ділянки.

3.16. Зареєстрована заява та укладений договір є підставами для участі в земельному аукціоні.

4. Порядок та умови проведення земельного аукціону

4.1. Земельний аукціон проводиться лише за наявності не менше двох учасників на кожний лот. За наявності лише одного покупця або відсутності покупців взагалі земельні торги визнаються такими, що не відбулися .

4.2. Для участі в аукціоні учасники одержують номер, під яким особа бере участь в земельному аукціоні, а також квитки учасників аукціону, в яких міститься:

- реквізити учасника торгів;
- адреси земельних ділянок, які пропонуються для продажу на аукціоні.

4.3. Земельний аукціон проводить ліцитатор, який діє на основі договору з виконавцем.

4.4. В день проведення земельного аукціону здійснюється реєстрація явки учасників аукціону. Кожен учасник зобов'язаний пред'явити паспорт, квиток учасника аукціону, який повинен обов'язково бути повернутий після закінчення аукціону для повернення суми гарантійного внеску. Реєстрація починається за одну годину та закінчується за 20 хвилин до початку аукціону. Незареєстровані особи до торгів не допускаються.

4.5. Земельний аукціон починається з оголошення ліцитатором порядку проведення аукціонів та штрафних санкцій до учасників, що застосовуються у разі їх порушення, а також з оголошення стартової ціни лота з одночасним ударом аукціонного молотка (гонга) і, якщо хоча б один з покупців сповіщає одним з можливих способів про готовність придбати лот, ліцитатор збільшує

стартову ціну на розмір кроку торгів, з подальшим послідовним збільшенням ціни.

4.6. За кожним винесеним на земельний аукціон лотом, ліцитатор оголошує назву, коротку характеристику та стартову ціну лота.

4.7. Якщо в ході земельного аукціону протягом трьох хвилин після оголошення стартової ціни учасники не виявили бажання придбати лот, ліцитатор знімає об'єкт з торгів. Учасникам, що не підтвердили готовність придбання, внаслідок чого земельна ділянка була знята з аукціону, сума гарантійного внеску не повертається.

4.8. У процесі торгів ліцитатор має право збільшувати ціну лише на крок, який становить 10 відсотків від стартової ціни лота.

4.9. Кожен з покупців має право сповіщати про готовність купити лот двома рівноцінними способами, тобто підняти табличку з аукціонним номером, що засвідчує прийняття ціни, запропонованої ліцитатором (прийняття пропозиції ціни без голосу), або без додаткових оголошень підняти табличку і одночасно оголосити свою пропозицію стосовно ціни об'єкта, яка мусить бути більшою, ніж ціна, названа ліцитатором, мінімум на один крок аукціону, але обов'язково кратною кроку (пропозиція ціни з голосу).

4.10. Якщо ціна, запропонована з голосу одним із учасників аукціону, більша за ціну, оголошену ліцитатором, але не кратна відповідному кроку, то ліцитатор трактує цю пропозицію як згоду покупця збільшити ціну на відповідну кількість кроків торгів, називає номер цього покупця і запропоновану цим покупцем ціну, кратну кроку земельного аукціону.

4.11. Мовчання покупця, що першим підніс табличку з номером після оголошення ліцитатором ціни, трактується як згода покупця на запропоновану ліцитатором ціну. Після цього ліцитатор називає номер покупця, що першим підніс табличку, і оголошує наступну ціну у відповідності з кроком аукціону.

4.12. Якщо виникає ситуація, коли після запропонованої ліцитатором ціни одночасно кілька покупців підіймають свої таблички з номерами (без голосу), то ліцитатор називає нову ціну, збільшену на крок торгів, не оголошуючи номерів покупців до тих пір, поки будь-який з покупців не оголосить свою ціну, або ліцитатор не визначить, який з покупців підняв табличку першим при черговому збільшенні оголошеної ліцитатором ціни.

4.13. Якщо при послідовному збільшенні ціни ліцитатором одночасно кілька покупців залишають свої таблички піднятими, ліцитатор у будь-який момент, на свій розсуд, може запропонувати покупцям оголосити свої ціни і після першого оголошення одним з покупців своєї пропозиції назвати номер покупця, що оголосив цю пропозицію, а також ціну, запропоновану цим покупцем, а потім оголосити наступну ціну, збільшену на відповідний крок торгів.

4.14. Торги за лотом закінчуються коли ліцитатор після триразового, з інтервалом не менше як одна хвилина, оголошення чергової ціни не пропонує вищу ціну і одночасно з ударом молотка (гонга) проголошує слово: "Продано". Переможцем торгів визнається покупець, аукціонний номер якого ліцитатор назвав останнім і який запропонував найвищу ціну за лот.

4.15. Після закінчення торгів за лотом ліцитатор оголошує про продаж лота, називає адресу земельної ділянки, ціну продажу, аукціонний номер переможця торгів і викликає переможця для підписання протоколу, який ведеться під час аукціону уповноваженим представником виконавця. До протоколу заноситься назва лота, початкова ціна, пропозиції учасників аукціону та результат торгів (остаточна ціна продажу, реквізити переможця). Протокол підписується ліцитатором, учасником - переможцем земельного аукціону, представником організатора, уповноваженим представником виконавця, та скріплюється печатками організатора і вико-

навця. Протокол складається у трьох примірниках: один – для переможця, другий – для організатора, третій – для виконавця.

4.16. Учасник торгів, який відмовився від підписання протоколу земельного аукціону, позбавляється права на подальшу участь в аукціоні по цьому лоту. Сума гарантійного внеску йому не повертається. За рішенням ліцитатора торги за цим лотом можуть бути поновлені в день проведення земельного аукціону.

4.17. Не пізніше п'яти робочих днів після підписання протоколу, за умови повної сплати вартості земельної ділянки, організатор і учасник - переможець аукціону укладають договір купівлі-продажу земельної ділянки, який посвідчується нотаріально.

4.18. Нотаріальне посвідчення договору купівлі-продажу земельної ділянки здійснюється на основі протоколу земельного аукціону, рішення організатора, зазначеного в підпункті 2.4 пункту 2 цього положення та рішення організатора, зазначеного в підпункті 2.7 пункту 2 цього положення. Додаткових рішень щодо продажу земельних ділянок, продаж яких відбувся під час проведення земельних аукціонів, організатором не приймається.

4.19. Переможцю земельного аукціону сума гарантійного внеску зараховується при подальших розрахунках.

4.20. Сума гарантійного внеску повертається всім учасникам земельного аукціону протягом 5 банківських днів після закінчення аукціону, крім переможця і осіб, на яких накладено штраф в розмірі гарантійного внеску, та осіб, які не виявили бажання придбати об'єкти земельного аукціону при оголошенні стартової ціни.

4.21. При поверненні коштів заявникам вони перераховуються на власний банківський рахунок заявника, вказаний в заяві.

4.22. Оплата за інформаційний пакет та реєстраційний внесок поверненню не підлягають.

4.23. Витяг з протоколу земельного аукціону та договір про умови участі в земельному аукціоні є підставою для внесення коштів до відповідних бюджетів за придбану земельну ділянку. Су-

ма платежу, зазначена в протоколі земельного аукціону, є остаточною і перегляду не підлягає. У випадку невнесення коштів протягом тридцяти днів після проведення земельного аукціону результати аукціону за конкретним лотом анулюються, витяг з протоколу визнається таким, що втратив чинність, а сума гарантійного внеску не повертається особі, яка була переможцем аукціону.

4.24. За рішенням ліцитатора під час аукціонних торгів за певним лотом в залі можуть бути присутні учасники аукціону, які не беруть участі в торгах за цим лотом, а також запрошені організатором аукціону особи, які не є учасниками аукціону.

На аукціоні можуть бути присутні й інші особи, які придбали вхідні квитки і не беруть участі у торгах за виставленими лотами. Вартість вхідного квитка визначається організатором.

Результати земельного аукціону опубліковуються в місцевих засобах масової інформації.

4.25. Після закінчення торгів по кожному лоту ліцитатор має право оголосити перерву до 15 хвилин.

4.26. Всі дискусії та суперечки з ведення аукціону ліцитатор розв'язує безпосередньо в процесі аукціонних торгів.

4.27. Під час проведення земельного аукціону (від моменту його початку і до завершення по кожному окремому лоту) не допускається:

- ведення розмов учасниками торгів та запрошеними особами;
- втручання будь-яким способом у торги особам, які не заявлені в торгах по конкретному лоту;
- переміщення по залу без дозволу ліцитатора;
- ведення прямої телевізійної трансляції, аудіо - чи відеозапис, фотографування процесу аукціону;
- неповернення квитка учасником аукціону;
- здійснення інших дій, що порушують порядок проведення аукціону.

4.28. Ліцитатор для усунення порушень та поновлення порядку має право:

- усно попередити учасника аукціону чи запрошену особу про усунення порушень;

- вимагати від учасника аукціону чи запрошеної особи покинути зал торгів за неодноразове порушення порядку проведення аукціону;

- не допустити проведення аукціону за конкретним лотом за порушення, несумісні з подальшим веденням торгів за лотом;

- накласти на учасника торгів штраф у розмірі гарантійного внеску за конкретним лотом за невияв згоди придбати об'єкт аукціону при оголошенні стартової ціни, відмову підписати протокол аукціону, відмову сплатити кошти згідно з протоколом.

Санкції можуть застосовуватись окремо або у сукупності.

5. Визнання земельних аукціонів такими, що не відбулися

5.1. Земельний аукціон може бути визнаний таким, що не відбувся, у разі:

- відсутності учасників або наявності лише одного зареєстрованого учасника аукціону;

- якщо жоден з учасників не запропонував ціну, вищу за стартову ціну земельної ділянки за лотом;

- несплати в установленний термін переможцем аукціону належної суми за придбану земельну ділянку;

- якщо порушений порядок проведення земельного аукціону, передбачений цим положенням;

- якщо є обґрунтовані підстави вважати, що серед учасників земельного аукціону існує змова щодо виставлених лотів або стало відомо про змову між учасниками і виконавцем.

5.2. Рішення про визнання земельного аукціону таким, що не відбувся, приймає аукціонна комісія з врахуванням висновку виконавця. Таке рішення аукціонної комісії підлягає затвердженню

головою районної державної адміністрації чи відповідними міськими, селищними, сільськими радами.

6. Набуття права власності та порядок розрахунків за придбану на аукціоні земельну ділянку

6.1. Право власності на придбану земельну ділянку виникає у покупця після повної сплати вартості земельної ділянки, одержання покупцем державного акта на право власності на земельну ділянку та його державної реєстрації.

7. Порядок розподілу та використання коштів від проведення земельних аукціонів

7.1. Кошти, які надходять на рахунок виконавця (від реалізації інформаційних пакетів учасників аукціону, реєстраційні внески, кошти за вхідні квитки на аукціон), які не повертаються учасникам аукціонів, та кошти за штрафні санкції використовуються на покриття затрат з підготовки та проведення аукціонів, а також на підготовку наступних аукціонів.

7.2. Кошти, які надходять від продажу земельних ділянок на аукціонах, розподіляються відповідно до вимог бюджетного законодавства України.

Крім того, цим же рішенням затверджені Тимчасове положення про порядок проведення земельних конкурсів з продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення на території Чернігівської області та Тимчасове положення про порядок проведення конкурсів з набуття на конкурентних засадах права оренди земельних ділянок на території Чернігівської області.

Земля в цифрах і фактах

За даними Головного управління Держкомзему в Чернігівській області:

отримали сертифікати на земельну частку (пай) громадяни 339,6 тис. (97%)

з них:

оформлено державних актів взамін земельних сертифікатів 305,5 тис. (90%)

знаходиться в стадії розробки 2,0 тис. (1%)

укладено договорів оренди на земельні частки (паї) 223,2 тис. (65%)

47,3% із загальної кількості договорів оренди укладені з виплатою орендної плати більше ніж 3% від нормативної грошової оцінки.

приватизували земельні ділянки для ведення особистого селянського господарства, будівництва і обслуговування житлових будинків, садового та індивідуального гаражного будівництва 446,7 тис. (95%)

з них:

отримали державні акти 230,5 тис. (51%)

Нааявність земель запасу та резервного фонду

Всього 748,5 тис. га

в тому числі:

сільськогосподарських угідь 448,9 тис. га

з них:

ріллі 174,9 тис. га

Середній розмір орендної плати за користування земельними частками (паями) та земельними ділянками станом на 01.10.2013 року складає 248,3 грн. за 1 га.

Плата за оренду земельних часток (паїв) та земельних ділянок згідно укладених договорів оренди передбачена за рахунок виплати в грошовому виразі – 37%, натуральному виразі – 52%, відробіткова – 11%. Органами земельних ресурсів, виконавчої влади на місцях проводиться робота щодо приведення структури розрахунків до повністю грошового виразу.

Виплата орендної плати за оренду земельних часток (паїв) в цілому по області станом на 01.10.2013 р. складає 1,5%.

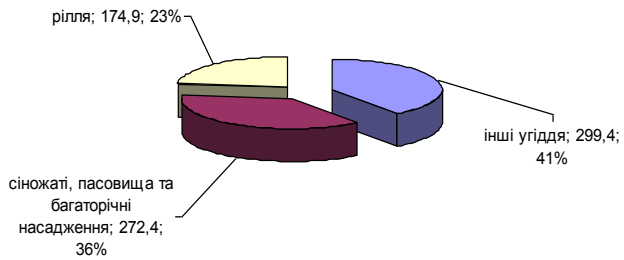
Проведено інвентаризацію:

- земель населених пунктів площею – 120,3 га (39,9%);
- земель несільськогосподарського призначення – 653,8 га (97,8%);

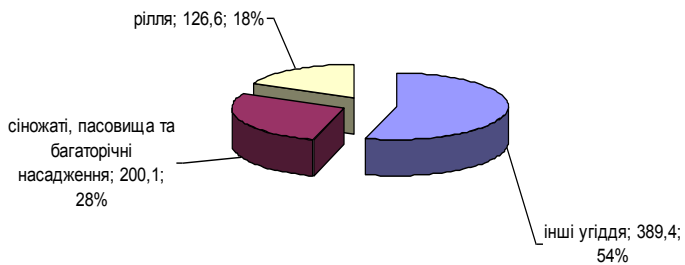
Нормативна грошова оцінка проведена по 16 містах, 27 із 29 селищ та 956 сільських населених пунктах Чернігівської області. Це становить 65% від загальної кількості населених пунктів та 80% від їх загальної площі. З початку 2011 року грошову оцінку проведено по 21 населеному пункті на загальній площі 4,3 тис. га, вартістю 100,9 тис. грн.

За межами населених пунктів грошова оцінка земель проводиться виключно за кошти власників землі або землекористувачів і проведена на площі 4,1 тис. га, що складає менше відсотка від загальної площі цих земель. Низький відсоток пояснюється тим, що в більшості випадків грошова оцінка зазначених земель проводиться за необхідністю визначення розміру орендної плати в процесі відведення цих земельних ділянок (наприклад, при укладанні договорів оренди) і фінансується відповідно за рахунок орендарів земельних ділянок.

Землі державної власності станом на 1.10.2013



Землі державної власності станом на 1.10.2013



Передано в користування (оренду) всього 145,0 тис. га земель, (20,4%), з них сільськогосподарських угідь 131,1 тис. га (40,1%), ріллі – 56,1 тис. га (44,3%).



Здійснено продаж земельних ділянок всього:

- кількість 1348 шт.
- площа 3,1 тис. га
- вартість 66,7 млн. грн.
- надійшло коштів до бюджетів 63,2 млн. грн.

з них: на конкурентних засадах:

- кількість 119 шт.
- площа 2,6 тис. га
- вартість 6,1 млн. грн.

Продано земельних ділянок в 2013 році:

- кількість 6 шт.
- площа 0,45 га
- вартість 122,6 тис. грн.
- надійшло коштів до бюджетів 118,5 тис. грн.

**Розподіл земель за власниками та землекористувачами
по Чернігівській області станом на 01.01.2014 року**

№ п/п	Власники землі, землекористувачі та землі державної власності, не надані у власність або користування	Кількість власників землі та землекористувачів	Питома вага, %	Загальна площа земель, тис. га	Питома вага, %
1	Сільськогосподарські підприємства, всього	625	0,067	817,9	25,6
	в т.ч.: - недержавні сільськогосподарські підприємства, всього	577	0,062	790,0	24,8
	з них: - <i>сільськогосподарські кооперативи</i>	36	0,004	33,9	1,1
	- <i>сільськогосподарські товариства</i>	342	0,037	528,2	16,6
	- <i>інші недержавні сільськогосподарські підприємства</i>	200	0,022	224,2	7,0
	- державні сільськогосподарські підприємства, всього	45	0,005	27,9	0,9
2	Громадяни, яким надані землі у власність і користування	923944	99,372	949,1	29,7
	в т.ч. селянські (фермерські) господарства	750	0,081	86,5	2,7
3	Заклади, установи, організації	3663	0,394	13,0	0,4
4	Промислові та інші підприємства	959	0,103	12,0	0,4
5	Підприємства та організації транспорту, зв'язку	239	0,026	27,8	0,9

Місцеві громади проти корупції в сфері обігу землі в Чернігівській області

6	Частини, підприємства, організації, установи оборони	145	0,016	47,8	1,5
7	Організації, установи природо-охоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення	135	0,015	11,2	0,4
8	Лісогосподарські підприємства	41	0,004	589,5	18,5
9	Водогосподарські підприємства	15	0,002	5,7	0,2
10	Спільні підприємства, міжнародні об'єднання і організації з участю українських, іноземних юридичних і фізичних осіб	8	0,001	0,2	-
11	Підприємства, що повністю належать іноземним інвесторам	4	-	-	-
12	Землі запасу та землі, не надані у власність та постійне користування в межах населених пунктів (які не надані у тимчасове користування)			716,1	22,4
Всього по області	929466	100,000		190,3	100,0

Земельні скандали на Чернігівщині

Довкола виділення земельних ділянок у особливо привабливих місцях часто ходять чутки про лобювання інтересів певних юридичних або фізичних осіб. Найчастіше земельні скандали трапляються в обласному центрі, де дії влади перебувають під більш пильним поглядом громадськості, аніж де інде на території області.

Червень 2013 року запам'ятався заголовками в пресі на кшталт «Дерибан землі в Чернігові» та іншими, не менш гучними звинуваченнями на адресу деяких депутатів міської ради, які на 51 сесії п'ятого скликання підтримали додатково включене питання «Про надання дозволу на розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок громадянам для будівництва і обслуговування жилого фонду, господарських будівель і споруд». Деякі з заявлених ділянок знаходяться в охоронній зоні Національного архітектурно-історичного заповідника «Чернігів Стародавній», дві – неподалік Іллінського храму на Лісковиці, ще дві – прямо в урочищі «Мар'їна роща», чотири – по вулицях Бланка та Нахімова, де нині діють спортивні майданчики. Незважаючи на очевидні порушення вимог законодавства, більшість депутатів проголосувала за виділення вищеназваних земельних ділянок. Такі дії було розцінено громадськістю і ЗМІ як змову певних депутатів на сесії міської ради з метою дерибану чернігівської землі.

Уже в липні 2013 року читаємо коментар цієї ситуації на офіційному сайті Чернігівської міської ради:

«Чернігівський міський голова Олександр Соколов скористався своїм правом вето та не підписав рішення міської ради щодо виділення земельних ділянок громадянам у рекреаційних та історичних зонах обласного центру, натомість підписав розпорядження про зупинення рішення міської ради.

Розпорядження, зокрема, передбачає припинення дії рішення Чернігівської міської ради від 24 червня 2013 року "Про надання дозволу на розроблення проектів землеустрою щодо відведення земель-

них ділянок громадянам для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), прийнятого за результатами розгляду проекту рішення, внесеного депутатом Таїсією Радчук.

"Прийняте міськрадою рішення категорично не узгоджується з чинним законодавством і не відповідає інтересам жителів міста", - заявив О.Соколов.

Крім того, він уточнив, що до включення у проект рішення питання про надання дозволів громадянам на земельні ділянки попередньо розглядалися органами містобудування та архітектури, вибірково природоохоронними та санітарно-епідеміологічними службами, органом охорони культурної спадщини. По 13 земельних ділянках із 15 висновки відповідних служб були негативними, оскільки ділянки розташовані у санітарних, рекреаційних або історичних зонах Чернігова. Водночас, на дві земельні ділянки претендували інші громадяни, ніж зазначені у рішенні міської ради, запропонованому Т.Радчук. Заяви громадян розглядалися раніше, але знімалися з порядку денного через недостатню кількість голосів депутатів.

Відповідно до чинного законодавства, ветоване рішення міськради буде винесено на повторний розгляд депутатів. Проте міський голова висловив сподівання, що вдруге рішення про виділення землі вони не підтримають.»

Через значний суспільний резонанс і позицію міського голови вказаний проект рішення не вносився на повторний розгляд.

Проте вже за півроку на сайті ПіК (Події і коментарі) зустрічаємо не менш скандальну тему щодо забудови на Кордівці. «Головне управління Держкомзему у Чернігівській області домагатиметься визнання недійсним рішення договору оренди 7,5 га по вулиці Савчука (в районі Кордівки) та вимагатиме повернення земельної ділянки в комунальну власність.

На запит прокуратури Чернігівської області спеціалісти Головного управління Держкомзему в Чернігівській області провели перевірки щодо додержання вимог земельного законодавства при наданні

земельної ділянки ТОВ «Єврокон Полісся» за рахунок земель запасу Чернігівської міської ради для будівництва багатоповерхових житлових будинків по вул. Савчука.

Виявлені Держкомземом порушення:

- Рішення про виділення земельної ділянки міська рада прийняла 21 листопада 2009 року, проте матеріали попереднього погодження складені в грудні 2009 року, що не відповідає чинній на той час статті 151 Земельного кодексу України, відповідно до якої вибір місця розташування необхідно здійснювати до початку проектування

- Директором ТОВ «Єврокон Полісся» не було отримано погодження Державного управління охорони навколишнього природного середовища в Чернігівській області - станом на 25.01.2010 лише проводилася екологічна експертиза представлених проектів рішень. Таким чином міською радою було прийняте рішення про відведення земельної ділянки за відсутності погодження Державного управління охорони навколишнього природного середовища в Чернігівській області, що є порушенням статті 123 Земельного кодексу.

- За інформацією ДП ЧРФ «Центр ДЗК» договір оренди землі, що укладений між ТОВ «Єврокон Полісся» та Чернігівською міською радою був зареєстрований на 2 роки та втратив чинність, а новий договір, укладений 28 вересня 2013 року, не зареєстрований в установленому порядку. Акт прийому-передачі земельної ділянки відсутній.

- Земельна ділянка заявлена для проектування та будівництва багатоповерхових житлових будинків з об'єктами соціально-культурного призначення по вул. Савчука в м. Чернігові розташована в зоні Р-2 «Ландшафтно-рекреаційна зона загальноміського значення».

Зміна цільового призначення відбувалася згідно рішення Чернігівської міської ради (двадцять друга сесія п'ятого скликання) від 21.11.2009 року «Про надання, вилучення і передачу земельних ділянок юридичним та фізичним особам в межах м. Чернігова, погодження місця розташування об'єктів та надання згоди на розроблення проектів відведення земельних ділянок».

У відповідності до п.1 ст.20 Земельного кодексу України «Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду ТОВ «Єврокон Полісся» за рахунок земель запасу Чернігівської міської ради на землях рекреаційного призначення для проектування та будівництва багатоповерхових житлових будинків з об'єктами соціально-культурного призначення в м. Чернігові по вул. Савчука» затверджено 33-ю сесією 5 скликання 12.12.2010 року Чернігівською міською радою.

Ще у 2009 році ТОВ "Єврокон Полісся" сесія міськради надала згоду на розроблення містобудівельного обґрунтування та проекту відведення для проектування і будівництва житлових будинків з об'єктами соціально-культурного призначення.

У 2010 році сесія Чернігівської міської ради затвердила містобудівне обґрунтування для будівництва багатоповерхових житлових будинків з об'єктами соціально-культурного призначення. Підприємство отримало в оренду земельну ділянку 7,5 га.»

Наразі залишається тільки гадати, як відреагують на це депутати міської ради нового скликання, адже в депутатському корпусі попереднього, п'ятого скликання, сформувався своєрідна традиція не зважати на протести прокуратури.

Щоправда, позиція прокуратури віднедавна може стати більш лояльною в земельних питаннях. Про це свідчить інформація, розміщена в лютому 2013 року на сайті www.pik.cn.ua під заголовком «Чергове котеджне містечко побудують в Ялівщині»:

«В Ялівщині вже є одне елітне котеджне містечко огорожене високим парканом та шлагбаумом на території колишнього піонерського табору «Спутник». Скоро неподалік мають з'явитися нові котеджі.

Під час п'ятої сесії Чернігівської міської ради 31 січня депутати дали дозвіл на приватну забудову в районі Ялівщини – на те-

риторії за чернігівським пологовим відділенням та гіпермаркетом «ВЕНА».

Депутати своїм рішенням змінили статус цих земельних ділянок - з сільськогосподарського призначення для приватної забудови. Згідно проекту, який показував депутат від фракції «Фрон Змін» Олег Мороз, на цій території має з'явитися котеджний комплекс.

Під час цієї ж сесії депутати під час поіменного голосування затвердили надання дозволу на відведення 2 га земельної ділянки біля мосту через річка Десна чернігівській обласній прокуратурі.

Як пояснив прокурор області Сергій Мірошніченко два гектари землі прокуратурі необхідно для облаштування спортивного майданчику для заняття спортом та проведення змагань як працівникам прокуратури, так і іншим бажаючим.»

Інколи від звинувачень у земельних махінаціях доводиться відхрещуватися і керівництву області. Тут предметом спору стало не багато, не мало – 52 гектари землі поблизу обласного центру.

«В газеті “Деснянська правда-вільна” за 25.02.2012 року опублікована стаття “Де земля – там і скандал”, в якій міститься інформація про начебто неправомірні дії з боку посадових осіб Чернігівської обласної та районної державних адміністрацій щодо продажу земельної ділянки несільськогосподарського призначення площею 52 га на території Новобілоуської сільської ради Чернігівського району ТОВ “Торгово-сервісний центр “Експо-Дніпро”. Аналогічна інформація з'явилася і в деяких Інтернет-виданнях.

У зв'язку з цим Чернігівська обласна державна адміністрація повідомляє наступне.

Розпорядженням голови Чернігівської обласної державної адміністрації від 5 березня 2006 року № 79 “Про відведення земельної ділянки” ТОВ “Торгово-сервісний центр “Експо-Дніпро”

була надана в оренду на 49 років земельна ділянка площею 52 га на території Новобілоуської сільської ради Чернігівського району для розміщення торгово-сервісного центру.

На підставі цього розпорядження Чернігівською районною державною адміністрацією з ТОВ “Торгово-сервісний центр “Експо-Дніпро” 24 грудня 2006 року було укладено договір оренди цієї земельної ділянки, у відповідності до п.31 якого будівництво торгово-сервісного центру мало бути розпочато не пізніше 1 березня 2006 року.

Не розпочавши будівництво торгово-сервісного центру ТОВ “Торгово-сервісний центр” Експо-Дніпро” 3 жовтня 2009 року звернулося до Чернігівської районної державної адміністрації з листом про продаж йому орендованої земельної ділянки.

Чернігівська обласна і районна державні адміністрації ніколи не заперечували проти продажу зазначеної земельної ділянки з дотриманням вимог чинного законодавства за справедливою ринковою ціною. У відповідності до п.2 ст.127 Земельного кодексу України продаж земельної ділянки державної власності, на якій відсутні об’єкти нерухомого майна належні покупцеві, можливий виключно на конкурентних засадах (аукціон, конкурс), але ТОВ “Торгово-сервісний центр “Експо-Дніпро” не мало на цій ділянці ніякого нерухомого майна і одночасно безпідставно наполягало на продажу йому земельної ділянки на безконкурентних засадах за ціною 4,49 грн. на квадратний метр, з якою не погоджувалася Чернігівська районна державна адміністрація як з відверто заниженою у багато разів.

Не дійшовши згоди з приводу продажу земельної ділянки на неконкурентних засадах з Чернігівською районною державною адміністрацією ТОВ “Торгово-сервісний центр “Експо-Дніпро” звернулося до господарського суду Чернігівської області, який своєю постановою від 13 вересня 2009 року зобов’язав Чернігівську районну державну адміністрацію укласти договір купівлі-

продажу земельної ділянки на умовах позивача. Постанова суду Чернігівською райдержадміністрацією було оскаржена в установленому законом порядку як незаконна і ухвалою Київського апеляційного адміністративного суду від 22 лютого 2012 року скасована, а провадження по справі закрито.

Договір оренди земельної ділянки в 2011 році розірвано в судовому порядку рішенням господарського суду Чернігівської області від 19 лютого 2011 року у зв'язку з невиконанням ТОВ “Торгово-сервісний центр “Експо-Дніпро” умов договору про початок будівництва до 1 березня 2010 року.

Таким чином на цей час ТОВ “Торгово-сервісний центр “Експо-Дніпро” не є орендарем земельної ділянки і відсутнє судове рішення, яке б зобов'язувало укласти з ним договір купівлі-продажу землі.

Відомості про видання головою обласної державної адміністрації розпорядження № 242 від 24 липня 2011 року “Про укладання договору купівлі-продажу земельної ділянки”, яким начебто доручено Чернігівській районній державній адміністрації укласти договір купівлі-продажу земельної ділянки, затверджено ціну продажу та інше не відповідають дійсності.

За № 242 існує розпорядження від 28 липня 2011 року “Про реєстрацію статутів релігійних громад”. Ніяких відомостей про видання за цим же номером розпорядження “Про укладання договору купівлі-продажу земельної ділянки” немає. Розповсюджена виконавчим директором ТОВ “Торгово-сервісний центр “Експо-Дніпро” Супруном А.М. ксерокопія розпорядження є ніким не завірена і незрозумілого походження.

Порядок внесення проектів розпоряджень, їх проходження і погодження, підписання, зберігання і надсилання зацікавленим особам копій встановлені Регламентом обласної державної адміністрації.

страції та Інструкцією з діловодства. Крім того, за своїм змістом таке розпорядження було би незаконним.

Розповсюджені відомості про те, що головою обласною державної адміністрації Хоменком В.М., як передумова видання такого розпорядження, висувалася вимога внесення до благодійного фонду “Чернігівщина” внеску в сумі 300 000 доларів США не відповідають дійсності і носять наклепницький характер, оскільки на той час договір оренди земельної ділянки вже було розірвано в судовому порядку, а благодійний внесок зроблено згідно з особою заявою фізичної особи Панькова А.С. 18 вересня 2011 року, тобто майже через 2 місяця після начебто підписаного розпорядження.

Піднята посадовими особами ТОВ “Торгово-сервісний центр “Експо-Дніпро” та іншими причетними особами кампанія по дискредитації голови Чернігівської обласної державної адміністрації Хоменка В.М. має на меті змусити органи державної влади області в явно незаконний спосіб за безцінь продати приватній комерційній структурі 52 га державної землі, яка безпосередньо межує з м.Чернігів і розташована на автошляху Одеса-Санкт-Петербург.

Обласна державна адміністрація заявляє, що не дивлячись на будь який тиск, буде діяти тільки в межах чинного законодавства і в інтересах населення області, оскільки кошти від продажу земельних ділянок державної власності зараховуються до місцевого бюджету і використовуються на фінансування бюджетно-соціальної сфери».

Як бачимо, територіальна близькість до столиці може з часом перетворити Чернігівську область і її адміністративний центр на плацдарм «земельних набігів», протистояти яким можна буде тільки об’єднавши зусилля місцевої влади і громади.

Чи реально ліквідувати корупцію при вирішенні земельних питань?

Взаємовідносини щодо вирішення ряду земельних питань найчастіше передбачають залучення значної кількості людей, що саме по собі є умовою залежності від особистісного людського фактора.

При цьому слід враховувати низький рівень середньої заробітної плати осіб, які в силу професійних обов'язків дотичні до вирішення земельних питань на місцевому рівні. Також регіональні відділення Держкомзему, управлінь юстиції, земельних відділів райдержадміністрацій мають слабку матеріально-технічну базу, що не сприяє оперативному вирішенню поставлених завдань.

Проблематичним залишається кадрове забезпечення і фаховий рівень працівників, незважаючи на те, що підготовку спеціалістів за спеціальністю «Землепорядкування і кадастр» тривалий час здійснює місцевий вуз – Чернігівський державний інститут економіки і управління. Було б доцільно запровадити більш жорсткий контроль за розподілом і працевлаштуванням випускників цієї спеціальності, що навчалися за державним замовленням.

Досить часто проблематичним стає навіть саме отримання достовірної інформації з тих чи інших питань, що стосуються земель.

Читаємо інформацію на офіційному сайті Чернігівської облдержадміністрації: «Згідно з чинним законодавством (ст. 134 Земельного кодексу України) земельні ділянки державної або комунальної власності призначені для продажу суб'єктам підприємницької діяльності під забудову, підлягають продажу на конкурентних засадах (земельні торги). Здійснення конкурентного продажу свідчить про його суттєві переваги.

З метою забезпечення прозорості, відкритості торгів, недопущення корупційних проявів в процесі продажу, формування ре-

альної ринкової вартості земельних ділянок Чернігівська обласна державна адміністрація пропонує каталог інвестиційно-привабливих земельних ділянок, що підлягають продажу на конкурентних засадах на території області.»

При цьому сам файл із переліком інвестиційно-привабливих земельних ділянок, які можуть бути продані на земельних аукціонах, станом на 01.10.2013 р., взагалі не завантажується. Що це – просто технічна помилка чи свідоме позбавлення користувачів доступу до важливої інформації?

Можливо, Закон України «Про доступ до публічної інформації» ліквідує інформаційну блокаду важливих питань виділення землі, її ефективного використання і т.д.

Експертні пропозиції щодо вдосконалення правової бази

1. Діючим земельним законодавством не врегульоване питання переведення земельних масивів до земель лісового фонду. Методичними рекомендаціями щодо механізму виведення з господарського обігу земель, які підлягають консервації, також не передбачено переведення вказаних масивів до земель лісового фонду, так як агровиборнічі групи ґрунтів, на яких пройшло природне поновлення лісу, не відповідають агрогрупам, які згідно даних Рекомендацій можливо перевести в іншу категорію земель.

2. Залишається не відпрацьованим механізм щодо передачі на баланс землевласникам, землекористувачам чи спеціалізованим лісгосподарським підприємствам полезахисних лісосмуг. При цьому, державні лісгосподарські підприємства не зацікавлені в отриманні таких лісгосподарських об'єктів, а комунальні та спеціалізовані підприємства можуть розраховувати на їх отримання лише після проведення робіт із розмежування земель.

3. Не урегульованість положень щодо норми дії статті 377 Цивільного кодексу України (перехід права власності, право кори-

ствування на земельну ділянку, на якій розміщені придбані об'єкти нерухомості) і пункту 15 розділу X “Перехідні положення” Земельного кодексу (заборона купівлі-продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення) не дає належної можливості залучення інвестицій, зокрема і іноземного інвестора, оскільки придбавши майно під об'єктами сільськогосподарського призначення, власник не в змозі придбати у власність земельну ділянку, яка фактично за законом повинна перейти йому у власність.

4.Оформлення права користування земельною ділянкою з розміщеною на ній забудовою, право на яку в різних частках мають дві або більше організацій, установ з різними формами власності (державною, комунальною чи приватною). Відповідно, необхідно оформити право постійного користування (державний акт на право постійного користування землею) та право оренди (договір оренди земельної ділянки). На сьогоднішній день це питання законодавчо не врегульовано.

5.Враховуючи значну кількість протилежних думок і тлумачень щодо процедури передачі в оренду земельних ділянок під проектними польовими шляхами, визначеними проектами розпаювання, вважаємо за необхідне закріпити цю процедуру законодавчо.

6.Статтею 4 Закону України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень” передбачено, що обов'язковій державній реєстрації підлягають речові права на нерухоме майно, що знаходиться на території України, фізичних та юридичних осіб, держави, територіальних громад, іноземців та осіб без громадянства, іноземних юридичних осіб, міжнародних організацій, іноземних держав, а саме: д) право користування нерухомим майном строком більш як один рік. Тобто, договір оренди землі, який укладено на строк менш як на один рік не підлягає обов'язковій державній реєстрації. Але, статтею 125 Земельного кодексу України чітко визначено, що право власності на земельну

ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав.

7.Стаття 208 Земельного кодексу України передбачає випадки, при яких звільняються від відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва громадяни та юридичні особи. Зокрема юридичні особи для розміщення внутрігосподарських об'єктів сільськогосподарських, рибогосподарських і лісогосподарських підприємств, організацій та установ. Проте, дана стаття не передбачає можливості, що громадяни також можуть бути звільнені від відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва для розміщення рибогосподарських підприємств, організацій та установ.

8.Стаття 59 Земельного кодексу України визначає, що землі водного фонду можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності. Відповідно до частини 2 цієї статті громадянам та юридичним особам за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування можуть безоплатно передаватися у власність замкнені природні водойми (загальною площею до 3 гектарів). Власники на своїх земельних ділянках можуть у встановленому порядку створювати рибогосподарські, протиерозійні та інші штучні водойми. Проте, згідно частини 4 статті 59 громадянам та юридичним особам органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування із земель водного фонду можуть передаватися на умовах оренди земельні ділянки прибережних захисних смуг, смуг відведення і берегових смуг водних шляхів, а також озера, водосховища, інші водойми, болота та острови для сінокосіння, рибогосподарських потреб, культурно-оздоровчих, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей, проведення науково-дослідних робіт тощо. Тому постає необхідність на законодавчому рівні узгодити частині 2 та 4 статті 59 та передбачити можливість надання безоплатно у власність не тільки за-

мкнені природні водойми але і земельні ділянки прибережних смуг у даному випадку.

9.Статтею 18 Закону України “Про фермерське господарство” передбачено, що фермерське господарство має право використовувати для потреб господарства водні об’єкти, що знаходяться на земельній ділянці, проте, фактичний механізм передачі таких об’єктів фермерським господарствам відсутній. Запровадження даної процедури необхідно закріпити на законодавчому рівні.

Крім того, під час робочих візитів та засідань фокус-груп у районах області, в процесах землекористування в Чернігівській області виокремлені наступні питання та проблеми, що найбільш часто піднімаються при спілкуванні з представниками територіальних громад:

1.Врегулювання земельних спорів.

2. Розширення (встановлення) меж населених пунктів (введення вже існуючої забудови в територію населених пунктів і одночасне вирішення комплексу питань прийомки в експлуатацію побудованих будівель та споруд, реєстрації за місцем проживання і тощо).

3. Використання земельних та майнових паїв (зокрема, своєчасний і чесний розрахунок за їх оренду).

4.Складність та довготривалість процедури отримання у користування (оренду) та у власність земельної ділянки.

5.Невирішеність питання реалізації громадянами права на безоплатне виготовлення державних актів на право власності на земельні ділянки у відповідності до Постанови Кабінету Міністрів України від 05.08.2011 року № 844 «Деякі питання реалізації права власності на землю громадянами України у 2011 році» із змінами та доповненнями.

6. Висока вартість розцінок у державних та приватних землепорядних організаціях при відведенні, приватизації земельних

ділянок фізичними та юридичними особами, та за отримання погоджень державних органів виконавчої влади: культурної спадщини (археології), екології, санстанції, земельних ресурсів.

7.Невизначеність в натурі (на місцевості) меж земель населених пунктів і земель природоохоронного, рекреаційного, оздоровчого, лісгосподарського призначення та водного фонду.

8.Проведення грошової оцінки та інвентаризації земель.

Невирішення низки деяких піднятих та системних проблем у ефективному управлінні земельними ресурсами призводять до соціальної напруги і невдоволення місцевою та державною владою серед громадян як у сільській місцевості, так і в містах.

Чинним законодавством з 2001 року заборонено власникам земельних ділянок товарного сільськогосподарського виробництва відчужувати свої земельні ділянки, в тому числі і дарувати. Функціонування ринку сільськогосподарської землі в Україні мало розпочатися ще з 1 січня 2007 року, але законодавці кілька разів приймали та продовжували мораторій на продаж земель. Останнім часом прийнято відповідний закон, який продовжив цю норму до 2012 року.

Вважаємо, що поспішати з продажем не потрібно, адже на сьогодні в нашій державі ще немає досконалих правових та організаційних механізмів, які б забезпечували захист прав дрібних власників землі у стосунках з крупними землевласниками (агрохолдингами), в тому числі і іноземними суб'єктами господарювання. Зняття цієї заборони можливе тільки за умови прийняття Верховною Радою України двох Законів «Про державний земельний кадастр» та «Про ринок земель», які вже підготовлені та заплановані Верховною Радою України до прийняття в поточному році.

Звіт проекту

**Місцеві громади проти корупції в сфері обігу землі
в Чернігівській області**

Підписано до друку: 28.02.2014 р.

Тираж 500 екз.

Свідоцтво ДК 1907 від 18.08.2004 р.

Чернігівський громадський комітет захисту прав людини

Адреса: вул.Горького 57/1, м.Чернігів, 14000

Тел./факс: +380 462 625-381

E-mail: info@protection.org.ua

Web-site: www.protection.org.ua

Надруковано на поліграфічній базі СПД Чаус В.О.
