

Олена СОЛОВЦОВА

аспірантка Донецького національного технічного університету

ІНФОРМАЦІЙНА ПІДТРИМКА ПРОДАЖУ ЗЕМЕЛЬ ДЕРЖАВНОЇ ТА КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ У МІСТАХ

Роль інформації про земельні ресурси в сучасних умовах стрімко зростає як для державних органів та органів місцевого самоврядування, так і для всіх громадян та юридичних осіб, котрі є суб'єктами земельних відносин. Відсутність належної інформації не сприяє прозорості роздержавлення земель, мінімізує можливість впливу громадськості на процес перерозподілу земельних ресурсів, зменшує довіру населення до земельної політики держави. Держава та місцеве самоврядування, в свою чергу, потребують повної інформації про функціонування ринку землі задля контролю над ходом земельної реформи, ефективного регулювання земельних відносин.

На сьогоднішній день пересічні громадяни, як правило, не мають належної інформації про хід земельної реформи у містах, а саме про перерозподіл земель, їх обіг і оцінку. Статистична звітність, яка відображає стан земельних відносин в Україні¹, не включає ані показників продажу земель державної та комунальної власності, ані даних щодо цін на земельному ринку. В інформації про функціонування ринку землі, яку щорічно оприлюднюють органи виконавчої влади, показники продажу земельних ділянок у власність зазвичай не відокремлюються від показників

¹ форми № 6-зем "Звіт про наявність земель та розподіл їх за власниками землі, землекористувачами, угіддями та видами економічної діяльності", № 6а-зем "Звіт про наявність зрошуваних земель та розподіл їх за власниками землі, землекористувачами та угіддями", № 6б-зем "Звіт про наявність осушених земель та розподіл їх за власниками землі, землекористувачами та угіддями", № 2-зем "Звіт про землі, які перебувають у власності й користуванні"

продажу прав оренди на землю. Таке узагальнення унеможливило аналіз двох абсолютно різних сегментів земельного ринку.

Досі залишається закритою для пересічних громадян інформація про наявність у містах вільних земельних ділянок, які не відносяться до категорії тих, що не можуть бути відчужені у приватну власність.

Незадовільною є просвітницька робота серед населення пов'язана з організацією цивілізованого ринку землі. Щойно було сформовано цей ринок, інформацію про форми та процедури продажу земельних ділянок державної та комунальної важності необхідно донести до кожного громадянина. Вважаємо, що це є задачею як територіальних органів земельних ресурсів, так і мережі інформаційно-консалтінгових центрів у сфері земельних правовідносин, потреба в яких досить відчутна сьогодні.

Важливим є ефективне інформування максимально широкого кола осіб щодо майбутніх земельних торгів, адже результат аукціону в значній мірі залежить від наявності достатнього рівня конкуренції.

Потенційні покупці мають отримувати повні та достовірні дані про земельну ділянку, що виставляється на торги. Серед таких даних – інформація щодо обмежень і обтяжень використання землі згідно із цільовим призначенням, наявність дозволу на забудову, особливості використання сусідніх ділянок, що мають суттєвий вплив на використання та вартість ділянки, що продається. Покупця також необхідно ознайомити з якісними характеристиками землі, які можуть вплинути на заплановане використання і вартість ділянки. Подібні вимоги до надання інформації покупцям закріплені в земельному законодавстві більшості розвинутих країн. Надання завідомо неправдивої інформації, котра може вплинути на рішення потенційного покупця стосовно купівлі земельної ділянки, розцінюється, як порушення прав останнього.

Земельний кодекс України [1] також визначає перелік даних, які мають бути донесені до відома учасників аукціону через ЗМІ та шляхом розміщення на земельних ділянках рекламних щитів. Серед таких даних – розміри

земельної ділянки, її цільове призначення, пріоритетні та допустимі види використання, містобудівні умови і обмеження забудови, умови продажу, стартова ціна тощо. Крім того, потенційний покупець має право ознайомитись з технічним паспортом ділянки, в якому окрім переліченого вище зазначаються місце розташування ділянки, її форма власності, природний і господарський стан, інвентаризаційний опис наявних будівель і споруд, грошова оцінка земельної ділянки та розташованого на ній нерухомого майна; а також дізнатися про вимоги щодо граничних термінів забудови земельної ділянки, розмір пайової участі у створення і розвиток інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури міста. Разом з тим, до зазначеного переліку не включаються відомості про наявність поблизу ділянки елементів комунікацій, виробничої, комерційної та іншої інфраструктури, особливості використання суміжних земель, що на наш погляд є досить важливим.

Крім того, бажано визначитись, в яких саме засобах масової інформації має публікуватися оголошення про проведення земельних торгів. Як зазначено в роботі [2], посилаючись на положення чинного законодавства щодо обов'язковості інформування громадськості, «нескладно довести, що ви не були належним чином повідомлені про проведення аукціону, а тому не змогли взяти у ньому участь, чим порушено ваші права й інтереси». Отже перелік таких видань має бути затверджений якщо не на державному рівні, то принаймні на рівні міських і обласних рад. До нього можуть входити загальнодержавні офіційні друковані засоби масової інформації із сферою розповсюдження у відповідних адміністративно-територіальних одиницях, в межах яких розташовані земельні ділянки, офіційні видання місцевих рад, а також спеціалізовані періодичні видання у сфері земельних відносин. Важливо, щоб це була періодика, яка випускається великим тиражем та є популярною серед населення і ділових кіл. Те ж саме відноситься і до інформування громадськості про проведення обговорень щодо розміщення об'єктів містобудування.

Повні та достовірні відомості про операції із землею необхідні не тільки потенційним покупцям і громадськості, але і органам місцевого самоврядування, податковим інспекціям, оцінювачам землі, кредиторам, банкам тощо. Закони деяких країн вимагають від сторін угоди купівлі-продажу землі розголошення повноважним органам достовірних даних про умови угоди під присягою, порушення якої розцінюється як правопорушення [3]. Функцію акумулювання та надання відомостей про земельні ділянки і права на них покликаний виконувати державний земельний кадастр. В результаті його ведення дані про об'єкти нерухомості стають основою для створення земельно-інформаційних систем, які є ефективним джерелом інформації про права власності та інші види прав на землю, кредити, оподаткування, вартість земельних ділянок. Наявність всебічної інформації про об'єкти нерухомості та її власників надає можливість вдосконалення системи управління земельними ресурсами, створює основу для контролю за впровадженням у життя земельної політики держави. В Україні ж досі не введена в дію єдина автоматизована система ведення державного земельного кадастру. Наявна електронна база даних не дає змоги одержати повну інформацію про конкретну земельну ділянку, а також узагальнити дані щодо окремої території.

Окремо необхідно зупинитися проблемі інформаційного забезпечення експертної грошової оцінки земельних ділянок. Відомо, що процедура такої оцінки потребує обробки великих обсягів різноманітної інформації, інтегрування даних з різних джерел. Незначний доступ оцінювачів до ринкової інформації значно ускладнює здійснення експертної грошової оцінки. Інформаційна закритість ринку землі ускладнює отримання і знижує надійність інформації, потребує додаткових витрат для її збору і перевірки. А це, в свою чергу, негативно впливає на якість ціноутворення, підвищує вартість землеоціночних робіт.

Сказане дозволяє стверджувати, що для ефективного функціонування механізму продажу земель державної та комунальної власності важливе

значення має інформаційна підтримка таких трансакцій, забезпечення гласності діяльності органів, що здійснюють розпорядження земельними ресурсами. При побудові вітчизняної системи інформаційної підтримки земельної реформи вважаємо за необхідне звернутися до досвіду розвинених країн, а саме:

- Японії, де згідно закону «Про публікацію цін на землю» населення постійно інформується про цінові тенденції на земельному ринку та структурні здвиги земельного обороту;

- Латвії, де Міністерство Юстиції регулярно публікує інформацію щодо операцій, в результаті яких власниками землі на території країни стають іноземні особи, а міські ради інформують населення про всі заходи, що стосуються земельних перетворень у містах: про хід приватизації земельних ресурсів, програми економічного і соціального розвитку у містах, розроблені та затверджені проекти планування міських територій, вартість міських земель [4];

- Швеції, де існує платна послуга «барометр нерухомості» - надання інформації про поточну ситуацію на ринку землі, тенденції зміни цін на нерухомість в певному регіоні або у всій країні. Інформація оновлюється раз на добу [5];

- Німеччини, де копія кожного договору купівлі-продажу земельної ділянки передається комісії експертів-оцінювачів для ведення так званого зібрання купівельних цін, а також існує практика складання каталогу земельних ділянок, що пропонуються до продажу на аукціонах. Цей каталог розсилається ймовірним учасникам торгів (така база існує у фірм-організаторів торгів), в тому числі іноземним клієнтам. Крім того, інформація про торги розміщується в Інтернеті та великих європейських виданнях [6].

Крім того, вважаємо доцільним:

- розміщувати в офіційних статистичних збірниках, а також на сайтах територіальних органів земельних ресурсів інформацію про функціонування первинного ринку землі в країні, зокрема про динаміку продажу земель

державної та комунальної власності, рівень цін на земельні ділянки;

- створювати та оприлюднювати на рівні населених пунктів реєстр вільних земель, забезпечених відповідною інфраструктурою (транспортними комунікаціями, газо-, тепло-, електрозабезпеченням, засобами зв'язку), які можуть бути продані у приватну власність;

- створити мережу інформаційно-консалтінгових центрів у сфері земельних правовідносин;

- забезпечити доступ фізичних осіб, що мають кваліфікаційне свідоцтво оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок, та юридичних осіб, що мають ліцензію на проведення землеоціночних робіт, до інформації територіальних органів земельних ресурсів щодо поточної ситуації на ринку земель різного цільового призначення в конкретному місті, регіоні.

- розширити перелік відомостей про об'єкти купівлі-продажу, які мають надаватися потенційним покупцям, зокрема додати до нього відомості про наявність поблизу земельної ділянки, що продається, елементів комунікацій, виробничої, комерційної та іншої інфраструктури, особливості використання суміжних земель.

- якнайшвидше ввести в дію єдину автоматизовану систему ведення державного земельного кадастру.

ВИСНОВКИ

Забезпечення необхідною інформацією органів державної влади та місцевого самоврядування, зацікавлених підприємств і громадян є однією з головних умов прозорості та керованості процесу перерозподілу земель у містах. Інформаційна підтримка продажу земель державної та комунальної власності має відбуватися в наступних напрямках:

- інформування громадськості про хід земельної реформи у містах;
- просвітницька робота з населенням стосовно земельного законодавства;

- надання відомостей щодо вільних земельних ділянок, які можуть бути

відчужені у приватну власність;

- розповсюдження інформації про проведення майбутніх земельних торгів;

- інформування потенційних покупців щодо природних, господарських та правових характеристик земельних ділянок, що продаються;

- створення належної інформаційної бази для цілей землеоціночної діяльності.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Земельний кодекс України від 25.10.2001 №2768-III // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3-4, – Ст. 136-137
2. Гошовський В. Земельне законодавство 2008: проблеми й перспективи // Земельне право України. – 2008. – №12. – С.20-25
3. Заяць В. Порівняльний підхід до експертної грошової оцінки земельних ділянок сільськогосподарських угідь // Землевпорядний вісник. – 2008. – № 5. – С. 31-37
4. Кресникова Н.И. Институциональные основы земельных отношений в России и зарубежных странах. – М.: ВИАПИ: ЭДР, 2006. – 245 с. – (науч. тр. ВИАПИ им. А.А. Никонова; Вып. 16)
5. Мишустин М. Мировой опыт описания и учета объектов недвижимости // Вопросы экономики. – 2006. – № 2. – С.135-145
6. Закусило М. Державне регулювання ринку землі в Німеччині та Україні // Землевпорядний вісник. – 2009. – № 3. – С. 15-18