

## ДЕЯКІ АСПЕКТИ КОРУПЦІЇ У СФЕРІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

Толкач А.М.,

ст. викладач

Національного університету «Чернігівська політехніка»

ННІ права та соціальних технологій

Чернігів, Україна

Наразі в Україні не існує такої сфери життєдіяльності суспільства в якій не існувала б корупція. Цим явищем пронизані всі суспільні відносини, не є винятком і земельні відносини.

Відсутність державного перспективного прогнозування розвитку земельних відносин, недосконалість нормативно-правового регулювання, застарілість матеріально-технічної бази, невирішеність питання щодо землі є тільки деякими аспектами на які, негативно впливає корупція.

Відповідно ст. 1 Закону України «Про запобігання корупції» корупція – використання особою, зазначеною у частині першій статті 3 цього Закону, наданих їй службових повноважень чи пов'язаних з ними можливостей з метою одержання неправомірної вигоди або прийняття такої вигоди чи прийняття обіцянки/пропозиції такої вигоди для себе чи інших осіб або відповідно обіцянка/пропозиція чи надання неправомірної вигоди особі, зазначеній у частині першій статті 3 цього Закону, або на її вимогу іншим фізичним чи юридичним особам з метою схилити цю особу до протиправного використання наданих їй службових повноважень чи пов'язаних з ними можливостей [1].

Україна має унікальні ресурси та природнокліматичні умови, сприятливі для підтримання високого рівня виробництва сільськогосподарської продукції. Земля з одного боку є об'єктом природного походження, а з іншого - самостійним об'єктом права власності та господарювання [2, с. 4].

Через це земельні відносини в останні десятиріччя стали однією з найбільш корумпованих сфер державного управління. Величезні суми неправомірної вигоди, які підприємці та звичайні громадяни змушені сплачувати чиновникам, котрі розпоряджаються державними та комунальними землями, погоджують проектну документацію, реєструють земельні ділянки та права на них, підтверджуються статистикою правоохоронних органів.

Найчастіше предметом посягань є землі сільськогосподарського призначення. Із загальної кількості виявлених кримінальних правопорушень майже третина пов'язані з протиправними оборудками із землями сільськогосподарського призначення.

Корупційною складовою є мораторій на купівлю та продаж земель сільськогосподарського призначення, який продовжено до червня 2021 року.

Продовження в чергове в нашій державі мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення є тим інструментом, за допомогою якого можна уникнути тенденції зловживань та корупції в сфері земельних відносин.

За даними Пресслужби Держгеокадастру, на 12 квітня 2021 р., 15 мільйонів 300 тисяч земельних ділянок сільськогосподарського призначення уже внесено до Державного земельного кадастру. Їхня площа – 32 мільйони 200 тисяч гектарів [3].

Експерти Національного агентства з питань запобігання корупції (НАЗК) провели комплексний аналіз сфери та ідентифікували найбільш поширені корупційні ризики у сфері земельних відносин.

Розглянемо найбільш розповсюджені корупційні схеми у земельній сфері

- зловживання під час видачі та анулювання сертифіката інженера-землевпорядника (інженера-геодезиста) - чинна процедура видачі та анулювання сертифікатів містить низку корупціогенних факторів. Ними є: недостатній рівень врегулювання повноважень членів Кваліфікаційної комісії про видачу, позбавлення, анулювання кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника (інженера-геодезиста);

-законодавством не передбачений перелік підстав для анулювання сертифіката інженера-землевпорядника, що призводить до того, що навіть орфографічна помилка може стати причиною анулювати сертифікат;

- процедура кваліфікаційного іспиту на отримання сертифіката інженера-землевпорядника передбачає лише усну співбесіду;

-закритість засідань та порядку ухвалення рішень Кваліфікаційною комісією. Це призводить до того, що без надання неправомірної вигоди, яка згідно з даними спільноти інженерів-землевпорядників становить до 3 тисяч дол. США, успішно скласти іспит неможливо [ 4];

- корупційна зміна цільового призначення земельної ділянки-процедура зміни цільового призначення земельної ділянки в Україні є застарілою та організаційно складною, що створює умови для поширення корупційних практик. У результаті переведення земель з сільськогосподарського призначення до категорій, які дозволяють житлову та громадську

забудову, ринкова вартість ділянки може збільшитись в сотні разів. Тож на сьогодні в більшості випадків рішення про зміну цільового призначення залежить не від відповідності такого цільового призначення потребам комплексного розвитку території, а від суб'єктивного рішення посадової особи, вмотивованої неправомірною вигодою [ 4];

- передача прав на земельну ділянку в обхід процедури аукціонів. Відповідно до вимог чинного земельного законодавства права на земельні ділянки комунальної та державної

власності мають передаватись на конкурентних засадах за процедурою земельних торгів.

Однак ст. 134 Земельного кодексу України містить перелік винятків, за яких ділянки можуть передаватись в оренду без конкурсу.

Так, згідно з ч. 2 ст. 134 Земельного кодексу України не підлягають продажу на земельних торгах права на земельні ділянки державної чи комунальної власності у разі розташування на цих ділянках об'єктів нерухомого майна, що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб [ 5].

Саме цей виняток використовується недобросовісними посадовими особами, які у змові з приватними забудовниками, уникаючи земельних аукціонів, передають за безцінь права на державний актив.

- використання земельних пільг учасників бойових дій у корупційних схемах ;

Законодавством України передбачено систему пільг для учасників бойових дій та осіб, прирівняних до них, зокрема це стосується і надання земельних ділянок. Відповідно до

ст. 12 Закону України «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту» учасникам бойових дій надається пільга на першочергове відведення земельних ділянок

для індивідуального житлового будівництва, садівництва і городництва [6]. Передача у власність земельних ділянок здійснюється у порядку, визначеному ст. 118 Земельного кодексу України [ 5].

Натомість земельні пільги відповідної категорії суб'єктів використовуються як інструмент для поширення корупційних практик. Недоброчесні особи, які здебільшого залучаються підтримкою працівників органів місцевого самоврядування або самі працюють у відповідних органах влади, використовують соціальну вразливість учасників бойових дій або членів їх сімей задля виведення земельних активів. Наразі правоохоронні органи розслідують численні факти утворення організацій, які скуповували паспортні дані учасників бойових дій і таким чином отримували у власність сотні гектарів земель державної власності [ 4];

- користування земельною ділянкою після закінчення строку дії договору оренди землі за неправомірну вигоду. Суб'єкт господарювання уклав договір оренди земельної ділянки комунальної власності, але строк дії такого договору сплив. За виникнення таких обставин орендар має подати заяву про продовження строків оренди земельної ділянки до відповідного органу місцевого самоврядування, а також підписати додаткову угоду.

Натомість орендар домовляється з посадовими особами не сплачувати потрібні кошти до місцевого бюджету, а за менші гроші як неправомірну вигоду, продовжувати користуватись земельною ділянкою.

На думку вчених з Нідерландів Пола Ван Дер Молена та Арбінда Туладара, при ефективній протидії корупції у сфері державного управління земельними відносинами повинні бути такі складові: потужні правові рамки для захисту права власності; чітке визначення прав землекористувачів; виконання приписів закону; відкриті земельні торги; стандартизовані процедури для трансакцій із землею та наглядові процедури; моніторинг незаконних трансакцій із землею; запровадження структури платежів за послуги, яка унеможливило отримання неправомірної вигоди; вільний доступ до інформації; комп'ютеризація земельно-кадастрових даних [ 7].

На підставі викладеного матеріалу можна зробити висновок про те, що стан державного управління земельними ресурсами, як основного об'єкту земельних відносин, характеризується такими параметрами:

- відсутністю цілісної системи державного управління земельними ресурсами, як території держави, як базисного природного об'єкту, як основного засобу виробництва;
- неефективна система державного управління призвела до існуючої корупції в сфері земельних відносин;
- законодавчо-нормативна база щодо протидії корупції у земельній сфері потребує удосконалення;
- є нагальна потреба формування нової системи державного управління земельною сферою.

Таким чином, приходимо до висновку, що запобігання та протидія корупції у сфері земельних відносин не може бути ізольована від боротьби з корупцією в інших сферах.

Вона повинна стати частиною національної політики, де панує законність, доброчесність та порядність.

#### СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Про запобігання корупції: Закон України No 1700-VII від 14.10.2014. Відомості Верховної Ради. 2014. No 49. ст.2056.
2. Особливості кримінальної відповідальності за безгосподарське використання земель: метод. рек. /уклад. Н. Ю. Цвіркун, Є. О. Гладкова. Харків: НікаНова, 2015. 40 с.
3. Офіційний сайт Держгеокадастру URL: <https://land.gov.ua/> (Дата звернення 01.04.2021)
4. Земельна корупція: Зловживання під час видачі та анулювання сертифіката інженера-землевпорядника (інженера-геодезиста) URL: <https://nashigroshi.org/2021/02/28/zemel-na-koruptsiia-zlovzhyvannia> (Дата звернення 04.04.2021)
5. Земельний кодекс України No 2768-III від 25.10.2001. Відомості Верховної Ради України. 2002. No 3-4, ст.27.
6. Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту: Закон України No 3551-XII від 22.10.199. Відомості Верховної Ради України. 1993. No 45. ст.425.
7. Інформаційно-ресурсний центр «Реформування земельних відносин в Україні», Корупція і управління земельними ресурсами / Paul VANDERMOLEN та Arbind TULADHAR, Нідерланди. Київ, 2010 р.