

Література

1. Імпульсна високочастотна електромагнітна обробка води в системах оборотного водопостачання / *В.М. Кюрчев, С.І. Мовчан, О.В. Бережецький, О.А. Андріанов* // Стратегія сталого розвитку України: сьогодення та перспективи : мат. Всеукр. інтернет-конф.(м. Рівне, 30-31 січня 2020 р) / НУВГП. - Рівне, 2020. - С.100-103.

2. *Кюрчев В.М.* Імпульсна високочастотна електромагнітна підготовка води в системі оборотного тепловодопостачання компресорної станції / *В.М. Кюрчев, С.І.Мовчан, О.В. Бережецький, О.А. Андріанов* // Праці Таврійського державного агротехнологічного університету : фахове видання / ТДАТУ ; гол. ред. д.т.н. В.М.Кюрчев. – Мелітополь: ТДАТУ, 2020. – Вип. 20, т.2. - С. 3-14.

3. *Кюрчев В.М.* Промислові випробування приладу електромагнітної обробки води в системі оборотного тепловодопостачання / *В.М. Кюрчев, С.І. Мовчан, О.А.Андріанов, О.В. Бережецький* // Матеріали XI-ої науково-практичної конференції «Меліорація та водовикористання. Технології та еколого-економічні рішення в сучасних умовах господарювання» / Укладачі: С.І.Мовчан (відповідальний за випуск), В.Л. Іконніков, С.О. Ісаченко. Дніпрорудненський індустріальний коледж, ФОП «Ландар С.М.», Дніпрорудне, 2020 р. С. 7-17.

4. Позитивне рішення на видачу деклараційного патенту № 2431/ЗУ/21. Від 25.02.2021р. МПК⁷ (2020.01). В08В7/02(2006.01). В08В9/02(2006.01). **Спосіб підготовки та використання води в системі пластинчастого теплообмінного апарату** / *О.А. Андріанов, О.В. Бережецький, В.М. Кюрчев, С.І.Мовчан*, - Заявка № 2020 06675; заявл. 16.10.2020.

5. Позитивне рішення на видачу деклараційного патенту № 2431/ЗУ/21. Від 25.02.2021р. МПК⁷ (2020.01). В08В7/02(2006.01). В08В9/02(2006.01). **Спосіб підготовки та використання води в системі кожухотрубного рекуперативного теплообмінного апарату** / *О.В. Бережецький, О.А. Андріанов, В.М.Кюрчев, С.І. Мовчан*, - Заявка № 2020 06677; заявл. 16.10.2020.

6. Електронна водопідготовка в системі обігового тепловодопостачання промислових підприємств / *В.М. Кюрчев, С.І. Мовчан, О.В. Бережецький, В.І.Щелкунов, О.А. Андріанов.* Агротерра. 2020. № 2(9). С. 93-108.

УДК332.2

ЗЕМЕЛЬНИЙ АУДИТ ЯК ІНСТРУМЕНТ РАЦІОНАЛЬНОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

Прус Юрій Олександрович, к.е.н.,
Болжеларська Тетяна Олександрівна, СВО «Бакалавр»,
спеціальність 193 «Геодезія та землеустрій»
Таврійський державний агротехнологічний університет
імені Дмитра Моторног, м. Мелітополь, Україна.

Постановка проблеми. Становлення в Україні ринкових земельних відносин на основі виникнення приватної власності зумовило розширення кола операцій із

земельними ділянками, що вимагає створення безпечних умов інвестування в земельні ділянки та нерухомість на них. Також реформа місцевого самоврядування зумовила отримання громадами повноважень та великих масивів земель. Проте не кожна громадарозуміє, як оформити нові землі й максимально ефективно їх використовувати. Це непростий та важливий процес, оскільки від ефективності адміністрування земельних ресурсів залежить наповнення бюджету, співпраця з місцевим бізнесом, а також розвиток громади в цілому. На сучасному етапі економічні та організаційно-методичні аспекти земельного аудиту потребують поглиблених науково-теоретичних розробок та практичної реалізації виходячи із вимог раціонального землекористування та запровадження з 01.07.2021 ринку-купівлі продажу земельних ділянок для товарного сільськогосподарського виробництва.

Основні матеріали дослідження. Аудит є формою незалежного контролю, яка захищає інтереси економічних суб'єктів, авідтак і загальнодержавні економічні інтереси. Перевірка земельної ділянки при купівлі-продажу, передачі-взятті в оренду, суперфіцій, емфітевзис або іншому відчуженні, є одним з основних етапів інвестиційного проекту.

Аудит земельної ділянки – це комплексна процедура, що включає в себе проведення економічних та юридичних експертиз об'єктів нерухомості, аналіз адміністративних та технічних обмежень, у тому числі наявність додаткових вимог у вигляді містобудівних, інженерних, інфраструктурних, екологічних та інших обмежень і обтяжень, націлена на виявлення недоліків земельних ділянок та запобігання ризиків при реалізації інвестиційного проекту.

Аудит може проводитися щодо однієї земельної ділянки та їх сукупності. Сукупність земельних ділянок, які знаходяться у власності або користуванні певної фізичної чи юридичної особи та їх об'єднань, часто визначають як «земельний банк». Категорія «земельний банк» також використовується для земель, які знаходяться в межах територіальної громади.

Основні проблеми, які можуть виявитися після укладення договору купівлі чи оренди земельної ділянки, якщо попередньо не провести аудит:

- підроблений акт на право власності земельної ділянки, наявність декількох кадастрових номерів на одну земельну ділянку;
- відсутність одного або кількох документів, які повинні додаватися до договору оренди земельної ділянки. Це може бути проект відведення земельної ділянки, технічний звіт про перенесення земельної ділянки в натуру, позитивні висновки відповідних органів державної влади про можливість надання земельної ділянки, акт встановлення та погодження меж землекористування тощо;
- цільове призначення ділянки не збігається з планами покупця – дане питання на сьогоднішній день є процедури, спрямовані на зміну цільового призначення землі, однак не завжди просто змінити категорію деяких ділянок, або в принципі неможливо. Перевірка цільового призначення земельної ділянки дозволить уникнути даної проблеми;
- наявність генерального плану, за яким земля може бути вилучена для суспільних потреб. Зазвичай в таких випадках передбачена фінансова компенсація власнику землі, однак її розмір менший, ніж ринкова вартість ділянки. Перевірка історії походження земельної ділянки дозволить дізнатися про всі ризики заздалегідь;

➤ наявність обтяжень і / або сервітутів на земельну ділянку. У деяких випадках може виявитися, що куплена ділянка використовується для водопроводу для громадських потреб, для проходу громадського стадатоцю, тому цей момент також найкраще прояснити заздалегідь, адже визнати договір сервітуту незаконним можна тільки в судовому порядку;

➤ невідповідність меж земельної ділянки на місцевості правовстановлюючим документам, неправильно визначені поворотні точки меж земельної ділянки;

➤ неповна /відсутня інформація про інженерні мережі на земельній ділянці території, наявність яких не дозволяє здійснювати будівництво.

Окрім аудиту окремої земельної ділянки може проводитися аудит земельного банку, що передбачає аналіз оброблюваного земельного масиву, який складається із різних земельних ділянок, зі співставленням юридичних меж з фактичними через формування актуальних схем обробітку земельних масивів:

➤ виявлення розбіжностей між фактичними та юридичними межами землекористування;

➤ аналіз термінів дії договорів оренди землі та їх статусу;

➤ виявлення можливостей щодо збільшення земельного банку та обміну земельними ділянками;

➤ виявлення переліку основних фінансових, юридичних та виробничих ризиків;

➤ надання рекомендацій щодо приведення у відповідність документів та фактичних меж використання землі.

В результаті земельного аудиту мають бути створені карти земельного банку землевласника/землекористувача, на які нанесені юридичні межі оброблюваних земельних ділянок, проаналізовано та виявлено невідповідності між юридичними та фактичними межами обробітку, проаналізовано наявність вільних земельних ділянок та оренди конкурентів, розроблено «дорожню карту» для вирішення всіх проблемних питань.

Основні проблемні питання, які виявляються земельним аудитом:

➤ відсутність реєстрації земельної ділянки в ДЗК;

➤ відсутність реєстрації права власності чи оренди на земельну ділянку в ДРРП(правильно проведена реєстрація в ДЗК і ДРРП позбавляє загрози подвійної реєстрації, коли поверх діючих договорів оренди підписуються нові);

➤ підроблені підписи у договорах оренди земельних ділянок. Реєстрація права орендиповинна відбуватися на основі реальних підписів;

➤ невідповідність договорів оренди поточному законодавству та їх неякісне заповнення. За час дії договору оренди могли змінитися власники, з'являються додаткові уточнення, які треба перевірити. Можуть виявитися технічні помилки, наприклад, відсутність дат у договорах оренди земельних ділянок;

➤ наявність нетипових умов у договорах оренди, зокрема, право орендодавця на одностороннє або дострокове розірвання договорів оренди земельних ділянок. Наявність таких умов означає, що ці договори опиняються в групі ризику втрати земельного банку;

Таким чином, проведення аудиту земельного банку дозволить:

➤ перевірити розмір плати за землю;

- виключити або утруднити рейдерські захоплення землі та пов'язаної з нею нерухомості;
- перевірити оформлення земельних ділянок і об'єктів нерухомості на них, а також в разі необхідності, оформити;
- захистити земельні ділянки в існуючих судових суперечках і попередити виникнення нових;
- попередити або врегулювати межові суперечки;
- систематизувати облік земельних ділянок, зробити його доступним, наочним, зв'язати з системою бухгалтерського обліку;
- очистити земельний банк агропідприємств – оформити польові дороги, лісозахисні смуги, паї, відмерлу спадщину, землі колективної власності, консолідувати земельні масиви;
- розробити комплекс заходів щодо зменшення ризиків, пов'язаних з використанням земельного банку і контролювати їх виконання;
- оцінити стан використання земельного банку і визначити шляхи підвищення його ефективності;
- продати непрофільні земельні / виробничі / комерційні активи або залучити для їх спільного використання інвесторів;
- перевірити якість роботи осіб, відповідальних за оформлення та використання підприємством земельних ділянок.

Якщо для орендарів переваги земельного аудиту полягають, перш за все, у збереженні земельного банку шляхом реєстрації договорів оренди, оформлення спадщини на законних спадкоємців і узаконення відносини з нимий закриття прогалин в своїй «шахматці», то для ОТГ його переваги полягають у наступному:

- володіння точною інформацією щодо площ земельних ділянок, які знаходяться на території громади, юридичних підстав їх використання, грошової оцінки земель, встановлення несформованих земельних ділянок тощо з метою створення сприятливого інвестиційного клімату щодо комунальних та приватних земель, а також детінізації як великих орендарів, так і малих фермерів та землевласників в ОТГ. Все це необхідно і для забезпечення прав громадян (отримання землі, вирішення земельних спорів тощо), і для рівноправної співпраці з орендарями, тому громаді важливо мати повну картину наявних земельних ресурсів і розуміння наскільки ефективно вони сьогодні використовуються.
- отримання надходжень від оподаткування. Після того, як оренду зареєстровано, бюджет громади починає отримувати від неї як мінімум єдиний податок з сільгоспвиробників і чим більше зареєстровано землі (власної чи орендованої) – тим більші надходження;
- можливість контролю за виникненням незаконного використання земельних ділянок. Застереження аграріїв від такого використання земельних ресурсів дозволить не боятись перевірки Держгеокадастру та відкриття кримінальних справ.

Тобто, найважливіше завдання земельного аудиту для ОТГ – це встановлення власника або користувача земельної ділянки, визначення місця розташування земельної ділянки, її меж, розміру, правового статусу, виявлення земель, що не використовуються або використовуються без відома в межах та за межами населених пунктів громади, визначення платників та розмірів земельного податку.

Враховуючи необхідність кожній громаді мати в своєму штаті спеціаліст-землевпорядника (можливо, й не одного, виходячи із розмірів громади), необхідно забезпечити можливість йому, швидко отримувати відомості для звітів, робити копіювання, виготовляти довідки.

За результатами земельного аудиту ОТГ повинна мати повний і глибокий аналіз земельних ресурсів громади, який включає: загальну карту земель громади, карту накладання земельних ділянок, структуру земель в розрізі категорій, кількість/розмір земельних ділянок сільськогосподарського призначення, структуру земель в розрізі власності та цільового призначення, нормативно-грошову оцінку земель, основних власників/орендарів (юридичних та фізичних осіб), карти полів в розрізі власників/орендарів, неправомірний обробіток та інші показники.

Такий аналіз дійсно дає чітке розуміння наявних земельних ресурсів і того як ними ефективно розпоряджатися. Земельний аудит має проводитися як по окремим старостинським округам, так і по громаді в цілому. Оскільки з часом змінюються власники, орендарі, нормативно-грошова оцінка та цільове призначення, то в такий аналіз необхідно періодично вносити зміни.

Результати та висновки. Отже, земельний аудит передбачає проведення аудиту окремої земельної ділянки, аудиту земельного банку власника/користувача та аудиту земельного банку ОТГ. Питання формування і перерозподілу земельних ресурсів є і буде завжди актуальним і потенційно конфліктним, тому кожному власнику/користувачу важливо проводити земельний аудит щонайменше раз на рік.

Виявлення фактичних показників земельного банку підприємства дає можливість оцінити ефективність використання пасивів, консолідованість активів та основні ризики їх використання. Тому контроль, оптимізація, раціональне використання головного ресурсу українських аграріїв – землі – поступово стає запорукою комфортного бізнесу та ефективного господарювання. А для будь-якої громади земельні ресурси – це важливе джерело надходжень до місцевого бюджету, яке може стати значним джерелом для фінансування розвитку громади, особливо у випадку їх ефективного використання та управління.

Основні етапи проведення земельного аудиту передбачають: перевірку документів, що встановлюють права власності /користування на землю, перевірку обмежень на використання землі та обтяжень прав на землю та перевірку фізичних властивостей земельних ділянок і розвитку прилеглої території.

Література

1. Сахно Л.А. Сучасні аспекти земельного аудиту/ Л. А. Сахно // Економіка і організація управління. – 2016. – № 4 (24). – С. 254–261.
2. Жидовська Н.М. Аудит землі як ефективний засіб захисту прав землевласників / Н. М. Жидовська // Економічні науки. Сер. : Облік і фінанси. – 2013. – Вип. 10(1). – http://nbuv.gov.ua/UJRN/ecnof_2013_10%281%29__29.
3. Сталий розвиток місцевих громад в умовах децентралізації: монографія / Г.В. Ортіна, О.Г. Сокіл, Ю.О. Прус, І.В. Застрожнікова, Л.М. Єфіменко. – Мелітополь: ФОП Однорог Т.В., 2019. – 171 с.