

***Бурак Марія Василівна,***

старший науковий співробітник наукової лабораторії з проблем протидії злочинності ННІ № 1 Національної академії внутрішніх справ, кандидат юридичних наук;

***Шевчук Оксана Юрївна,***

доцент кафедри оперативно-розшукової діяльності Національної академії внутрішніх справ, кандидат юридичних наук, доцент

## **КОРУПЦІЙНІ СХЕМИ У СФЕРІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН: ШЛЯХИ ЇХ МІНІМІЗАЦІЇ**

Земельні відносини є однією з найбільш корупційних сфер державного управління в Україні. Корупційні зловживання у сфері земельних відносин призводять до зменшення надходжень до державного та місцевих бюджетів, втрати земель державної та комунальної власності, порушення прав і законних інтересів землекористувачів, зниження рівня інвестиційної привабливості країни. Убачається, що найбільш корупційно прибутковими схемами є зловживання, пов'язані з виведенням земель державної та комунальної власності під комерційне будівництво. Розглянемо деякі з них.

До прикладу, безкоштовна передача земельних ділянок фіктивним житлово-будівельним кооперативам. Так, згідно з положеннями ст. 41 Земельного кодексу України, житлово-будівельним (житловим) та гаражно-будівельним кооперативам, за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування земельні ділянки для житлового й гаражного будівництва можуть передаватися безоплатно.

З 2009 року юридичні особи організаційно-правової форми «житлово-будівельний кооператив» уже не реєструються. Натомість група громадян може створити юридичну особу - обслуговуючий кооператив із назвою «житлово-будівельний кооператив». Більш того, Закон України «Про кооперацію» не визначає, чи може обслуговуючий кооператив одночасно мати правовий статус житлово-будівельного кооперативу з відповідними правами та обов'язками. Оскільки законодавством критерії та вимоги до членів такого кооперативу не встановлені, на практиці цей механізм використовують для корупційних схем [1].

Під час реалізації таких схем, посадовці в змові з приватними будівельними компаніями створюють із підставних осіб «кооператив» та звертаються з заявою до органів місцевого самоврядування для безкоштовного виділення земельної ділянки під будівництво.

Після виділення ділянки фіктивних заявників виводять зі складу кооперативу, а побудоване житло продається як звичайна комерційна забудова.

Разом з тим, чинним законодавством також не встановлено нормативів розрахунку розміру земельної ділянки, яка може бути виділена. Це теж створює умови для корупційних зловживань.

Наступною корупційною схемою є передача прав на земельну ділянку без аукціонів. Так, чинне земельне законодавство передбачає, що права на земельні ділянки комунальної та державної власності мають передаватись на конкурентних засадах за процедурою земельних торгів. Однак згідно права на земельні ділянки державної чи комунальної власності не підлягають продажу на земельних торгах, якщо на них розташовані об'єкти нерухомого майна, якими володіють фізичні або юридичні особи (ч. 2 ст. 134 Земельного кодексу України). Саме цей виняток використовують посадовці, які у змові з приватними забудовниками передають в оренду за безцінь необмежену площу земельних ділянок в обхід аукціонів.

Для цього посадові особи розташовують невелику нежитлову тимчасову споруду на економічно привабливих для забудовників землях. У подальшому споруді надають статусу капітального будівництва та продають обраній компанії. Власність на об'єкт дозволяє без проведення аукціону отримати право на земельну ділянку необмеженої площі без земельних торгів за ціну, яка набагато нижча за ринкову.

Крім того, експерти НАЗК виділяють ще одну корупційну схему – протиправна забудова на землях, які передані підприємствам, установам та організаціям на праві постійного користування. Зокрема, для реалізації даної схеми посадова особа установи, яка використовує державну або комунальну землю, за неправомірну вигоду укладає з приватними забудовниками договір про спільну діяльність для будівництва на земельній ділянці [1].

У більшості випадків умови договору не вигідні для установи, натомість це приносить додаткові прибутки забудовнику. Згідно із законодавством, ділянки, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкова територія, передаються безоплатно у власність або у постійне користування співвласникам багатоквартирного будинку. Тож за результатами реалізації проєкту спільної діяльності, безкоштовно передаються права власності на землю державної та комунальної власності третім особам.

Убачається, що для мінімізації корупційних ризиків у сфері земельних відносин необхідно вжити наступні заходи: скасувати ст. 41 Земельного кодексу України, що дає змогу безкоштовно передавати землі державної та комунальної власності житлово-будівельним кооперативам під забудову; забезпечити проведення прозорих земельних аукціонів для виділення ділянок під житлове будівництво в електронній торговій системі; встановити граничну площу земельної ділянки для обслуговування будівлі, яка може бути передана в оренду без проведення аукціону; забезпечити, аби органи місцевого

самоврядування могли припиняти право постійного користування землями державної та комунальної власності, які передані підприємствам, установам та організаціям; встановити заборону на укладання договорів спільного використання та обробки земель державної і комунальної власності, які передані у постійне користування підприємствам, установам та організаціям.

### **Список використаних джерел**

1. Земельна корупція: ТОП-30 корупційних ризиків та шляхи їх подолання. URL: [https://nazk.gov.ua/wp-content/uploads/2021/02/30\\_antikor\\_land.pdf](https://nazk.gov.ua/wp-content/uploads/2021/02/30_antikor_land.pdf).

*Вишневський Сергій Анатолійович,*  
прокурор відділу Спеціалізованої  
екологічної прокуратури Офісу  
Генерального прокурора

## **ПРОТИДІЯ КОРУПЦІЇ У СФЕРІ ДОВКІЛЛЯ**

Нерівномірність економічного та технологічного розвитку країн світу призвело до виокремлення із їх загальної маси більш успішних, закономірністю та логічною потребою яких є споживання більшої кількості природних ресурсів.

Зазначене стало першопрчиною для перерозподілу сфер впливу світових країн з метою доступу до природних ресурсів та основним приводом початку першої світової війни.

Якщо на початку ХХ століття людство могло дозволити нелімітоване добування природних ресурсів не замислюючись про їх загальну кількість, то сьогодні, з урахуванням збільшення світового населення, розвитку технологій, забруднення довкілля, це питання набуло статусу надважливого, що підтверджується, зокрема, світовими цінами на сировину.

Симетрично із збільшенням попиту на природні ресурси збільшуються і корупційні ризики у відповідних суб'єктах уповноважених на прийняття таких рішень.

Розуміючи методи боротьби із проявами корупції, бажаючи зберегти та легалізувати неправомірну вигоду із одночасним уникненням від відповідальності, суб'єкти корупційних дій вживають усіх можливих заходів конспірації для своїх дій, наприклад: перекладають прийняття рішень на підконтрольні колегіальні органи, використовують спеціально створенні юридичні особи, здійснюють підробку документів та інше.

Для того щоб взяти ефективних заходів проти корупції, необхідно глибинне розуміння сутності цього явища. Говорячи явище, необхідно усвідомлювати, що воно постійно змінює свою форму в залежності від суб'єкту сприйняття, об'єктивних чинників зовнішнього впливу на нього, а також стадій вчинення та тяжкості спричинених наслідків.