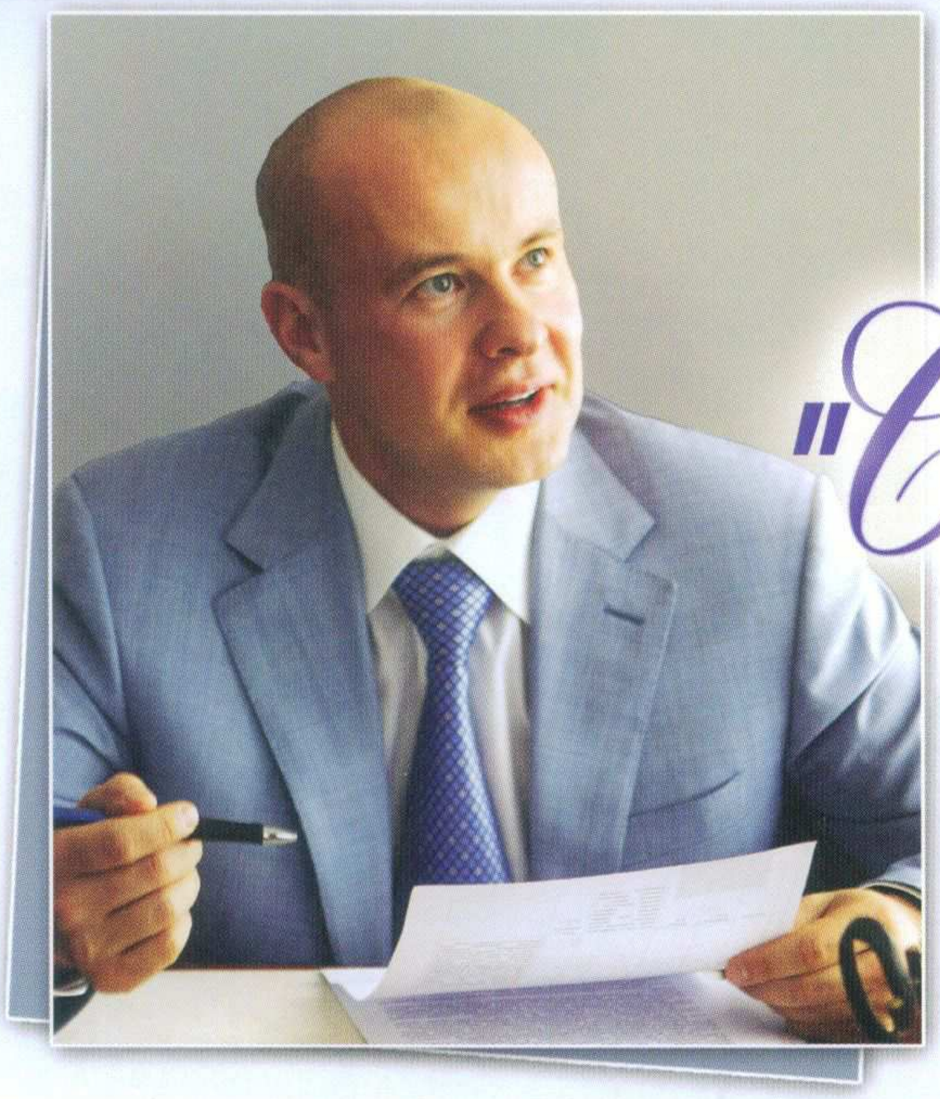
Наш передплатний індекс 48783

ЗЕМЛЕВПОРЯДНИЙ ВІСНИК

НАУКОВО-ВИРОБНИЧИЙ ЖУРНАЛ

4 2012

КАДАСТР І ОЦІНКА ЗЕМЛІ – НАДІЙНЕ НАПОВНЕННЯ БЮДЖЕТУ!



Сергій ТИМЧЕНКО,
Голова Держземагентства України:

"Створення ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ – ОСНОВА ЗАВЕРШЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМИ"

Запровадивши останньою в Європі автоматизоване ведення земельного кадастру, Україна використала можливість об'єднати у нашій вітчизняній системі комп'ютеризованої «паспортизації» земельних ділянок найновітніші світові досягнення і «хай-тек» розробки. Саме на це звернув особливу увагу Голова Держземагентства України Сергій ТИМЧЕНКО під час наради, учасники якої ознайомилися з роботою автоматизованої системи державного земельного кадастру в режимі «он-лайн», що запрацювала в рамках пілотного проекту на документально-ресурсній базі одного з районів Вінниччини, а також з практичними перевагами нових технічних можливостей оформлення документів та інформаційного пошуку даних на прикладі нещодавно запровадженої електронної земельно-кадастрової системи Севастополя.

Побудова системи державного земельного кадастру є основою завершення земельної реформи, оскільки зосереджує на собі всі магістральні завдання реформи, зокрема, й відкриття ринку землі.

— Держземагентство розглядає земельний кадастр як комплексне багатовекторне явище, — наголосив Сергій Тимченко. — Для нас це інформаційна база, що забезпечує прозорість земельних відносин, основа землевпорядних та землеоцінювальних робіт, об'єктна основа гарантування прав громадян на землю, основне джерело інформації для земельного оподаткування і насамкінець — єдина «інтеграційна платформа», на котрій, за прикладами світового досвіду, розташовуватимуться дані про нерухомість і природні ресурси, про об'єкти інфраструктури та екологічні явища.

Новітні технології наповнення та ведення державного земельного кадастру стали категоричним імперативом часу. Ринкові економічні реалії, що прискорено набирають розмаху у сфері земельних відносин, різко наростили інтенсивність роботи земельних органів у центрі і на місцях: Держземагентство надає щорічно громадянам від півтора до двох мільйонів послуг. Відтак «паперовий кадастр уже не справляється з такою навалою інформації», отож вся надія на автоматизовану систему, — зауважив керівник відомства і продовжив. — На завершальному етапі формування картографічної основи кадастру завершено аерофотозйомки всієї країни. На 85 відсотках її території створено ортофотоплани масштабу 1:10 000, на 80 відсотках — масштабу 1:5000 і на 55 відсотках селищ і міст — плани масштабу 1:2000. Уже є векторні індексні кадастрові карти понад 77 відсотків території України. Завершується розробка програмно-апаратного комплексу кадастрово-реєстраційної системи. В усі місцеві підрозділи Держкомзему поставлено 2025 комплектів обладнання для роботи з новим програмним забезпеченням; відповідним обладнанням укомплектовано центральний сервер.

Закінчення на стор. 6.

Землевпорядний вісник

НАУКОВО-ВИРОБНИЧИЙ ЖУРНАЛ

4 2012

РЕДАКЦІЙНА КОЛЕГІЯ

Сергій ТИМЧЕНКО, Голова Держземагентства України (голова редакційної колегії)
Євген БЕРДНІКОВ, нач. управління координації нормопроектної діяльності Держземагентства
Ігор БИСТРЯКОВ, д. ек. н., зав. від. комплексної оцінки та управління природними ресурсами ДУ «Інститут економіки природокористування та сталого розвитку НАН України»
Григорій ГУЦУЛЯК, д. ек. н., чл.-кор. НААНУ, від. екології та реформування земельних відносин Косівського відділення Івано-Франківського інституту агропромислового виробництва
Дмитро ДОБРЯК, д. ек. н., чл-кор. НААНУ, зав. каф. управління земельними ресурсами Національного університету біоресурсів і природокористування України
Йосип ДОРОШ, канд. ек. н., д-р ДП «Київський науково-дослідний та проектний інститут землеустрою»
Людмила ЗІНКОВСЬКА, головний редактор
Артем КАДОМСЬКИЙ, перший заступник Голови Держземагентства
Микола КАЛЮЖНИЙ, заступник Голови Держземагентства
Алла КАЛЬНІЧЕНКО, заступник головного редактора
Олександр КАНАШ, канд. с.-г. н., ДП «Головний інститут землеустрою»
Олександр КРАСНОЛУЦЬКИЙ, нач. управління землеустрою Держземагентства
Володимир КУРИЛО, д. юр. н., д-р Навчально-наукового інституту земельних ресурсів та правознавства
Андрій МАРТИН, канд. ек. н., зав. каф. Національного університету біоресурсів і природокористування України
Віктор МЕСЕЛЬ-ВЕСЕЛЯК, акад. НААНУ, д. ек. н., зав. від. форм господарювання ННЦ «Інститут аграрної економіки»
Сергій МОГИЛЬНИЙ, д. техн. н., зав. каф. геоінформатики і геодезії Донецького національного технічного університету
Леонід НОВАКОВСЬКИЙ, акад. НААНУ, д. ек. н., перший заст. д-ра КП «Київський інститут земельних відносин»
Михайло СТУПЕНЬ, д. ек. н., декан землевпорядного фак-ту Львівського національного аграрного університету
Антон ТРЕТЯК, д. ек. н., чл.-кор. НААНУ, д-р Навчально-наукового інституту економіки природних ресурсів та екології землекористування
Микола ФЕДОРОВ, д. ек. н., зав. від. земельних відносин ННЦ «Інститут аграрної економіки» НААНУ
Михайло ХВЕСИК, акад. НААНУ, д. ек. н., д-р ДУ «Інститут економік природокористування та сталого розвитку НАН України»
Сергій ЧЕРНОШТАН, нач. управління охорони земель Держземагентства

У НОМЕРІ

ЗА НОВІТНІМИ ТЕХНОЛОГІЯМИ

Сергій ТИМЧЕНКО
СТВОРЕННЯ ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ — ОСНОВА ЗАВЕРШЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМИ

2 АНАЛІЗ ТА ВИСНОВКИ

Євген БЕРДНІКОВ
Стан проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів та завдання на 2012–2013 роки

8 ОБЛИЧЧЯМ ДО ЛЮДЕЙ

Володимир ЗВІРКО, Тетяна КОЛЯДИНСЬКА
8 Дніпропетровськ: черги у місцевий Держкомзем поріділи
12 Щоб робота територіальних органів була привабливою, а відгуки про неї — позитивними

14 ДЕРЖАВНИЙ КОНТРОЛЬ

Костянтин РОМАНЮК
Найбільше порушень — на землях сільськогосподарського призначення

17 ПРОПОЗИЦІЇ ВЧЕНИХ

Андрій МАРТИН
Встановлення меж адміністративно-територіальних утворень: проблеми та напрями їх вирішення

24 НОВІ ЧАСИ — НОВІ ПІДХОДИ

Віктор ТОРЧУК
Грошова оцінка як складова організаційно-економічного механізму формування ринку земель сільськогосподарського призначення

30 МІЖНАРОДНИЙ КОНГРЕС

Лев ПЕРОВИЧ
Розвиток кадастрової системи України в контексті світового та Європейського досвіду

32 ЗЕМРЕСУРСИ: ЕФЕКТИВНЕ УПРАВЛІННЯ

Роман КУРИЛЬЦІВ
Сутність та зміст інтегрованого управління землекористуванням

36 ЄВРОПЕЙСЬКИЙ ДОСВІД

Тетяна ПОСТУЛЬГІНА
Землеустрій у Німеччині

38 ЩО МОЖНА ЗАПОЗИЧИТИ

Наталя ТРЕТЯК
Система управління земельними ресурсами в Китаї: досвід для України

42 ВІДКРИТА ТРИБУНА

Валерій ЯСИНОВСЬКИЙ
«Кооператив» — наш ідеал чи наше хуторянство?

46 ДЕРЖЗЕМАГЕНТСТВО ІНФОРМУЄ

Земельний фонд України станом на 1 січня 2012 року та динаміка його змін порівняно з даними попередніх років

47 ВАШ КОНСУЛЬТАНТ

59 ОФІЦІЙНІ ДОКУМЕНТИ

СТАН ПРОВЕДЕННЯ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ та завдання на 2012 – 2013 роки

Євген БЕРДНІКОВ,
начальник управління
координації нормопроектної діяльності
Держземагентства України

Проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів передбачено статтями 13, 18 Закону України «Про оцінку земель». Вона використовується для визначення розміру земельного податку, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок, визначенні втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, розробці показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель. При цьому через кожні 5-7 років така нормативна грошова оцінка земель населених пунктів має уточнюватися.

Наказом Держкомзему від 17.11.2010 № 808 було затверджено плани-графіки проведення нормативної грошової оцінки земель 18415 населених пунктів, які були погоджені Головою Ради міністрів АР Крим та головами відповідних обласних державних адміністрацій.

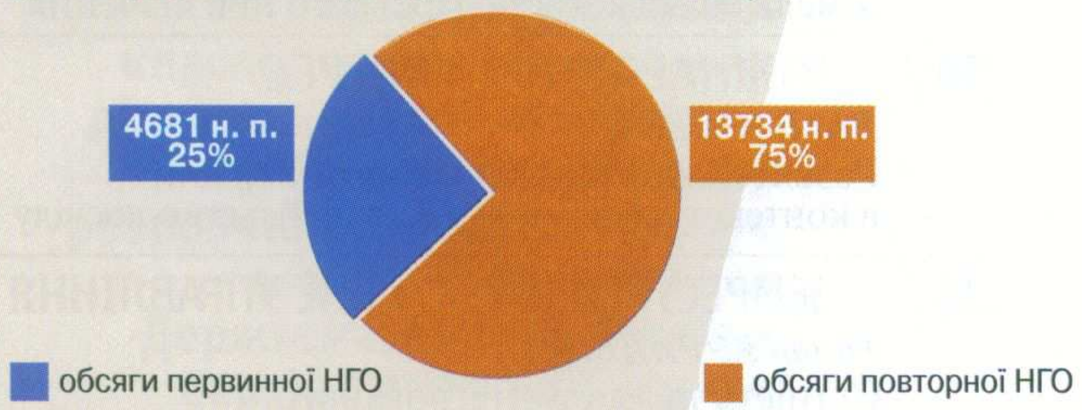
Цими планами-графіками передбачалося 100% завершення до кінця 2011 року проведення первинної нормативної грошової оцінки земель 4681 населеного пункту та проведення повторної нормативної грошової оцінки земель 13734 населених пунктів (діаграма 1).

Аналіз стану виконання зазначених планів-графіків дозволяє дійти висновку, що повністю виконаним зазначене завдання можна вважати лише в Одеській області. Також непогані показники мають Київська область та АР Крим (діаграма 2).

(Певні відмінності в інформації на діаграмах 2 і 3 пояснюються врахуванням на діаграмі 2 деяких результатів робіт минулих періодів).

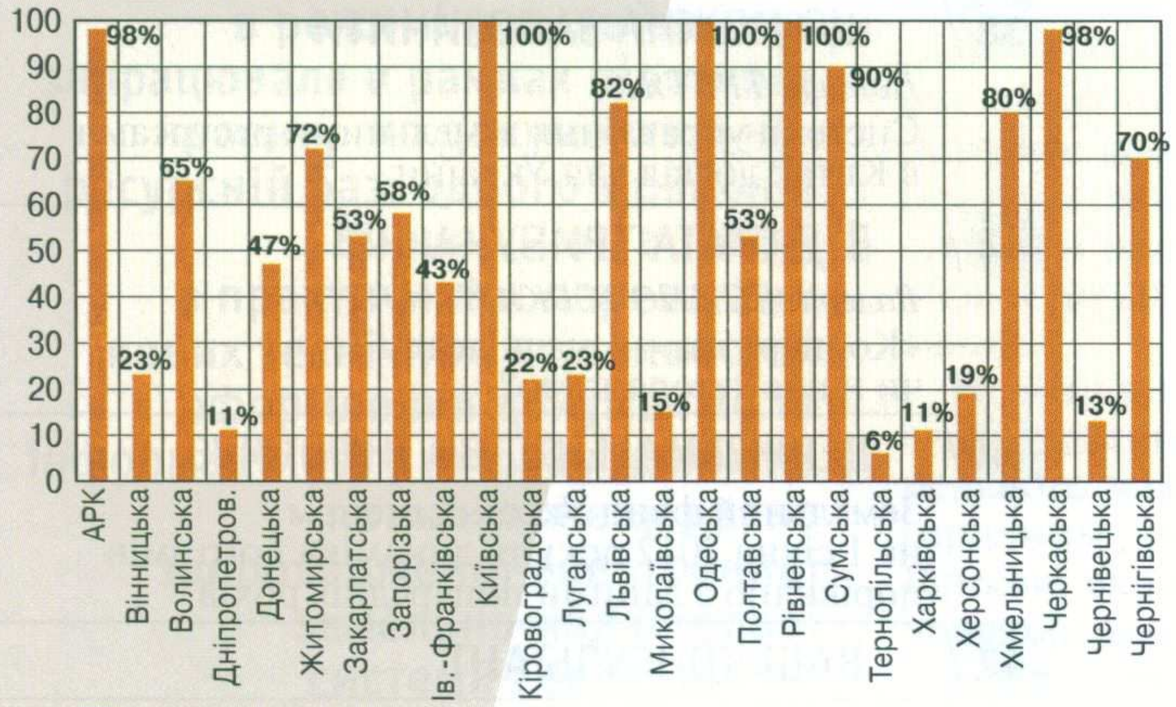
Діаграма 1

ВИЗНАЧЕНІ ПЛАНАМИ-ГРАФІКАМИ НА 2010 – 2011 РОКИ ОБСЯГИ ВИКОНАННЯ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ (первинна та повторна) (наказ Держкомзему від 17.11.2010 № 808)



Діаграма 2

ЗАГАЛЬНИЙ СТАН ВИКОНАННЯ ПЛАНУ-ГРАФІКА ПРОВЕДЕННЯ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ НА 2010–2011 РОКИ, % (первинна та повторна)



Станом на 01.01.2012 року **найбільше порушень** виконання планових завдань щодо проведення первинної нормативної грошової оцінки земель населених пунктів зафіксовано у
— Харківській (437)
— Миколаївській (292) областях,
а повторної у
— Дніпропетровській (1363),
— Тернопільській (945),
— Львівській (871),
— Донецькій (868),
— Харківській (722)
— Вінницькій (656) областях.
До групи ризику також потрапили
— Полтавська (676),
— Луганська (480),
— Сумська (444),
— Миколаївська (429),
— Запорізька (408)
— Херсонська (277) області (діаграма 3).

Усього в 2011 році:
- первинну нормативну грошову оцінку проведено в 2280 населених пунктах, що становить 7,7% від їх загальної кількості (29798), що вдвічі більше, ніж у 2010 році, коли було проведено оцінку лише 916 населених пунктів, або 3,1 відсотка;
- повторну нормативну грошову оцінку проведено у 3512 населених пунктах, що становить 11,8% від їх загальної кількості, що у 1,2 рази більше, ніж у 2010 році, коли було оцінено землі 2895 населених пунктів, або 9,7% від їх загальної кількості.

Проте, навіть таке прискорення темпів проведення оцінки виявилося вкрай недостатнім для забезпечення виконання вимог Закону та обумовило обсяг завдань на поточний рік (діаграма 4).

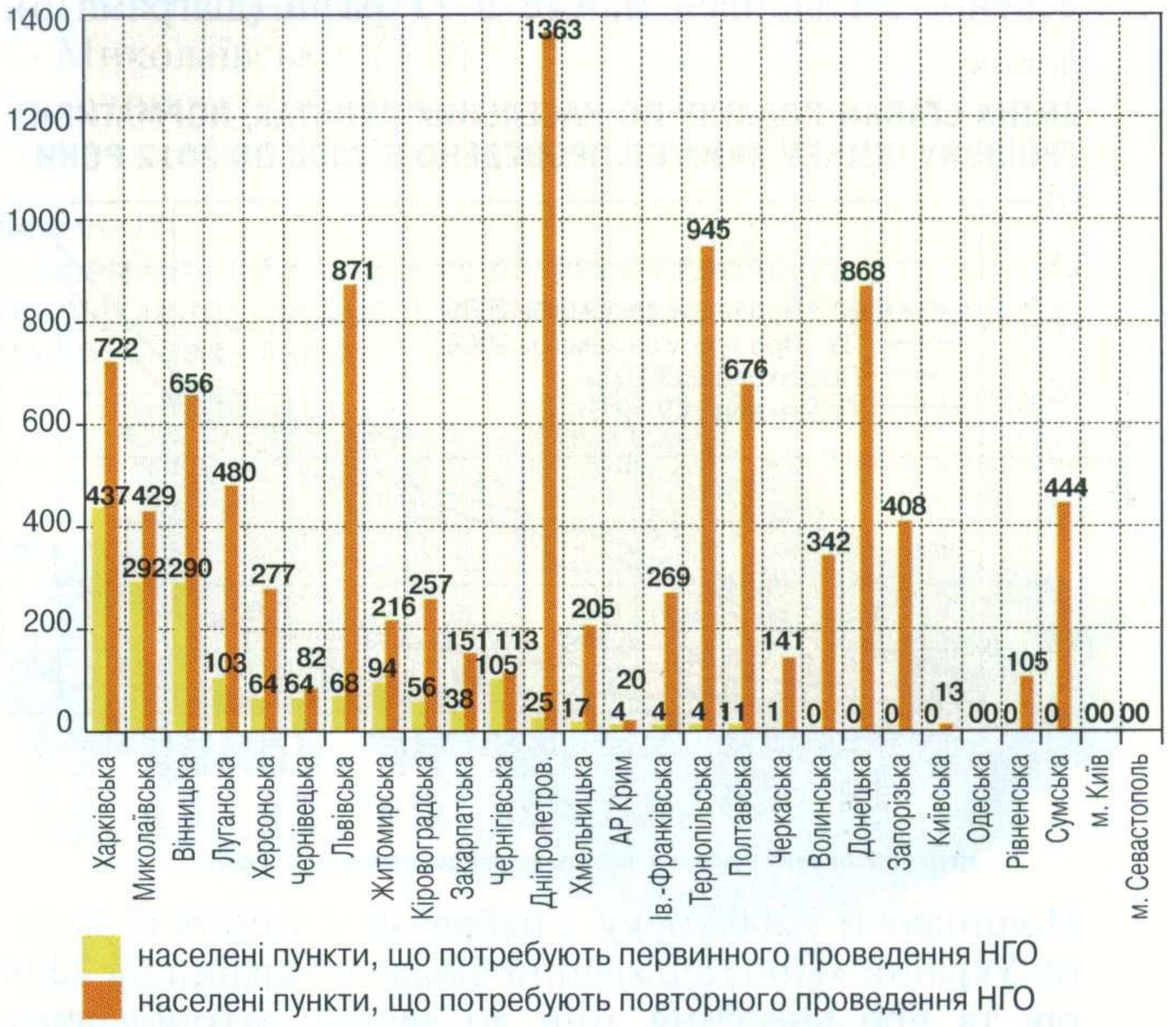
Керівництво держави розглядає надходження коштів від плати за землю як один з найважливіших бюджетоутворюючих чинників, і органи земельних ресурсів не мають права не виправдати цих законних та справедливих очікувань.

Проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів щороку забезпечує стабільне зростання бюджетних доходів. Незважаючи на економічну кризу, позитивний тренд збільшення бюджетних надходжень від плати за землю зберігається та, за прогнозами, може і далі зберігатися на рівні не менш 1 млрд грн на рік принаймні ще 2-3 роки (діаграма 5).

На жаль, порушення деякими регіонами термінів повторного проведення нормативної грошової оцінки земель може не тільки зламати існуючу позитивну тенденцію, але й вже сьогодні призводить до поточних бюджетних втрат і створює підґрунтя для суттєвих недонадходжень упродовж наступних років.

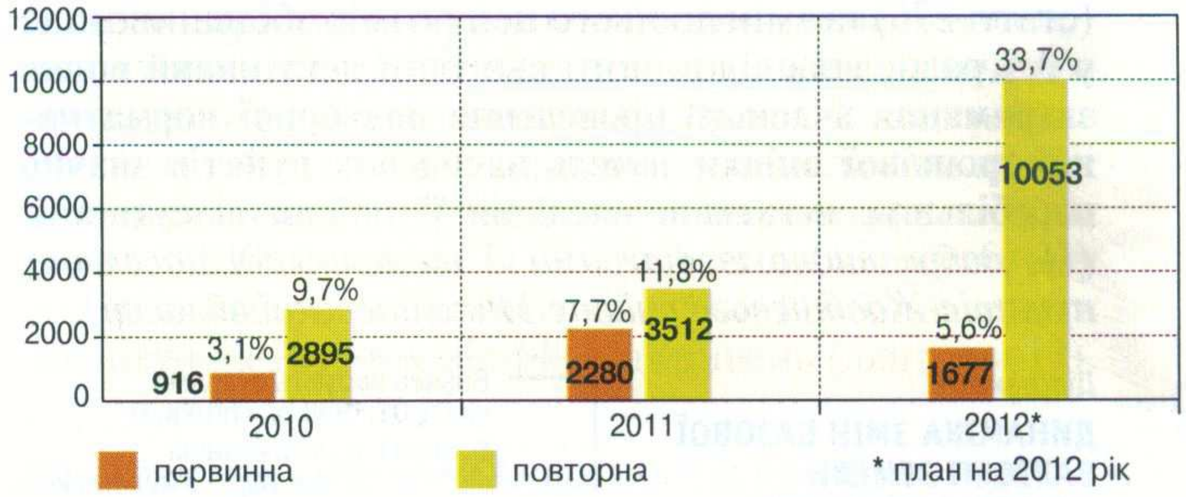
Діаграма 3

КІЛЬКІСНІ ДАНІ ЩОДО НЕВИКОНАННЯ ЗАПЛАНОВАНИХ ОБСЯГІВ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ В УКРАЇНІ ЗА 2010–2011 РОКИ



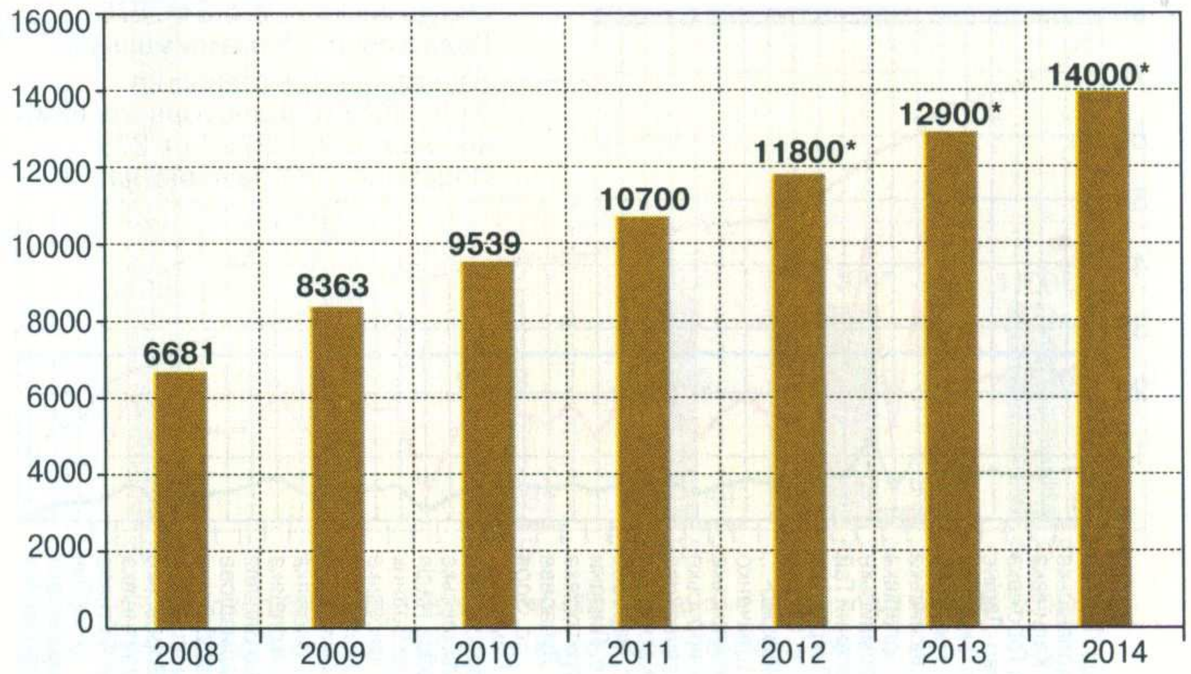
Діаграма 4

ДИНАМІКА ПРОВЕДЕННЯ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ У 2010–2012 РОКАХ



Діаграма 5

БЮДЖЕТНІ НАДХОДЖЕННЯ ВІД ПЛАТИ ЗА ЗЕМЛЮ, МЛН ГРН



* Прогноз (за умови проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів у запланованих обсягах)

Слід зазначити, що з 2008 по 2012 роки розмір ставки земельного податку за землі населених пунктів, у яких нормативну грошову оцінку не проведено, збільшився майже в 11 разів (діаграма 6).

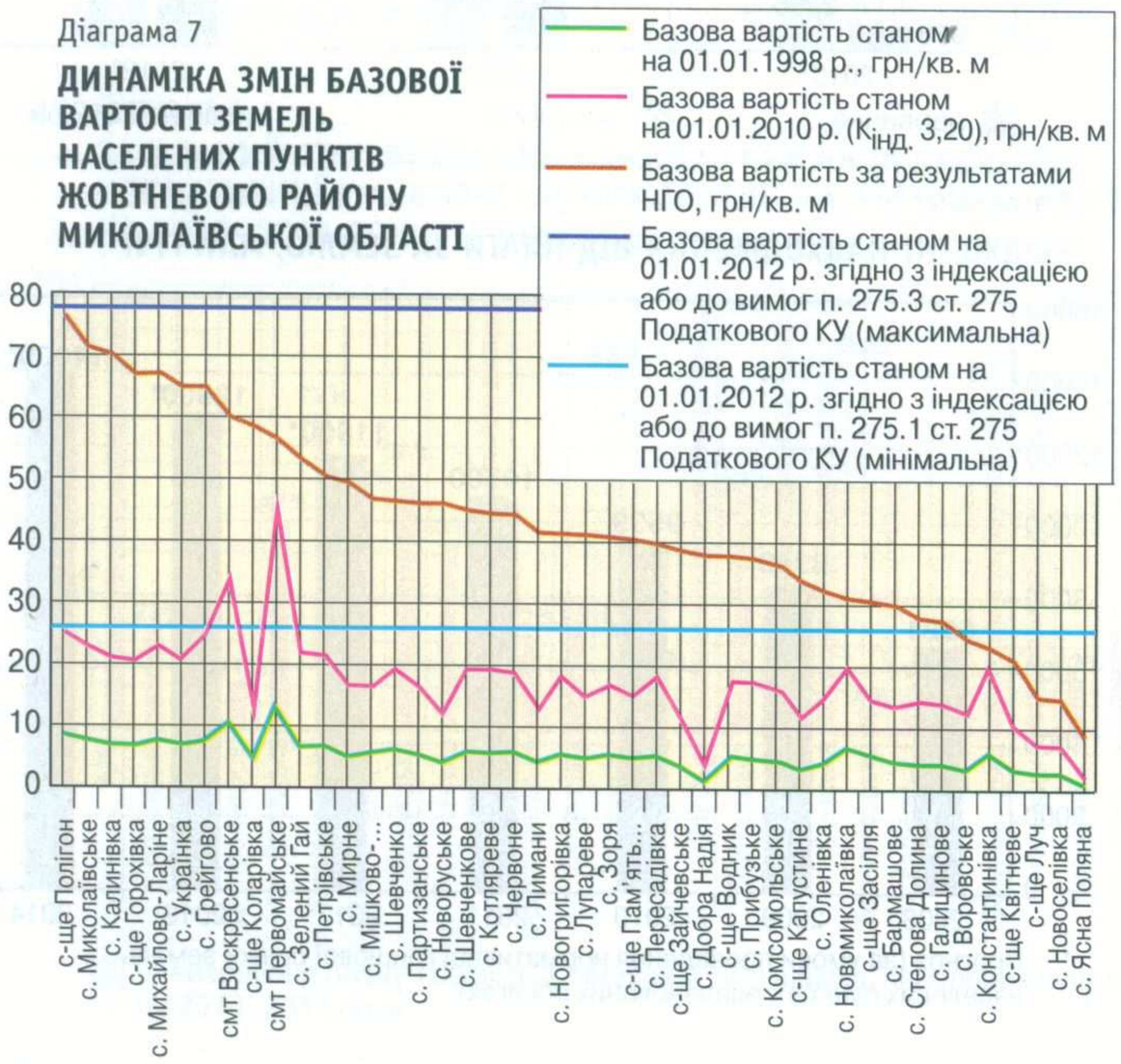
Діаграма 6

ЗМІНА СТАВКИ ПОДАТКУ ПО НАСЕЛЕНИХ ПУНКТАХ, НОРМАТИВНУ ГРОШОВУ ОЦІНКУ ЯКИХ НЕ ПРОВЕДЕНО З 2008 ПО 2012 РОКИ

Починаючи з 2008 року, з набранням чинності Закону України «Про Державний бюджет України на 2008 рік та про внесення змін до деяких законодавчих актів України» (стаття 64), було суттєво (в 3,1 рази) збільшено розмір ставки земельного податку, а з набранням чинності Податкового кодексу України (статті 275) та змін до нього цей розмір збільшився ще у 3,5 рази, внаслідок чого сьогодні **негативний вплив затримання вчасного проведення повторної нормативної грошової оцінки земель населених пунктів значно перебільшує негативні наслідки її повної відсутності.** *(Це добре видно із діаграми 7 на прикладі населених пунктів Жовтневого району Миколаївської області).*

Діаграма 7

ДИНАМІКА ЗМІН БАЗОВОЇ ВАРТОСТІ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ ЖОВТНЕВОГО РАЙОНУ МИКОЛАЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

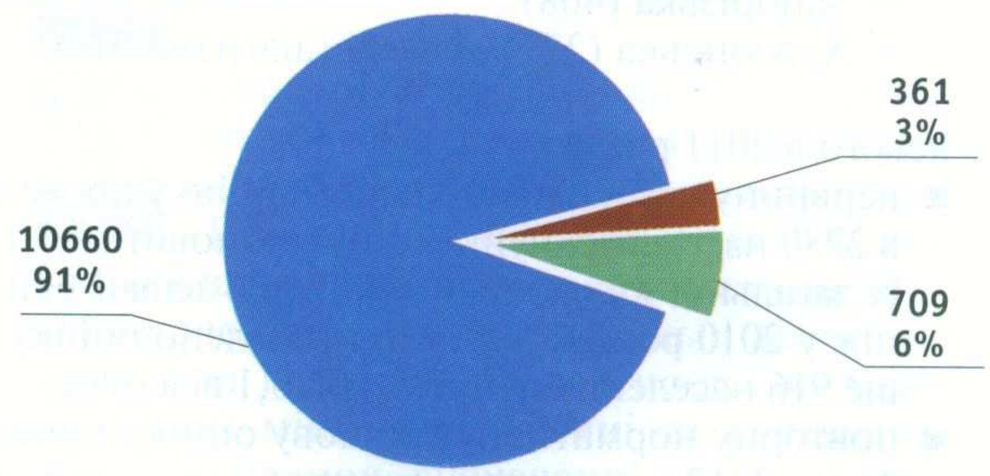


Ситуація, коли різниця між даними первинної проіндексованої та повторної нормативної грошової оцінки однотипних населених пунктів сягає від 3 до 7 та більше разів, залишається прикрим явищем сучасного стану роботи багатьох територіальних органів земельних ресурсів та свідчить про нерозуміння їх керівниками базових державних завдань з наповнення бюджетів.

Поточна динаміка проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, яка зафіксована протягом першого кварталу цього року, поки що не дає виходу на бажаний результат. За три місяці вперше оцінено землі лише 361 населеного пункту, а повторно 709 населених пунктів, що разом становить 1070 населених пунктів, або 9% від потреби (діаграма 8).

Діаграма 8

ІНФОРМАЦІЯ ПРО ПРОВЕДЕНУ У 2012 РОЦІ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ



Враховуючи викладене та керуючись статтями 13, 18 Закону України «Про оцінку земель», керівникам територіальних органів земельних ресурсів необхідно вжити вичерпних заходів щодо завершення до кінця поточного року робіт з проведення первинної (1677) (діаграма 9) та повторної (10053) нормативної

Діаграма 9

ІНФОРМАЦІЯ ПРО КІЛЬКІСТЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ, ЯКІ ПОТРЕБУЮТЬ ПРОВЕДЕННЯ ПЕРВИННОЇ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ

грошової оцінки земель населених пунктів (діаграма 10). Крім того, з метою не допущення у 2013 році порушень вимог законодавства в частині додержання періодичності проведення нормативної грошової оцінки необхідно вже в поточному році передбачити відповідні кошти для її проведення у 1434 населених пунктах (діаграма 11).

Діаграма 10

ІНФОРМАЦІЯ ПРО ЗАГАЛЬНУ ПОТРЕБУ У ПРОВЕДЕННІ ПОВТОРНОЇ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ У 2012 РОЦІ

Діаграма 11

ІНФОРМАЦІЯ ПРО ПОТРЕБУ У ПРОВЕДЕННІ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ У 2013 РОЦІ (термін дії НГО закінчується у 2013 році)

Отже, загальний обсяг завдань на поточний рік стосується забезпечення проведення оцінки земель 13164 населених пунктів, що становить 44% від їх загальної кількості.

Найбільший обсяг робіт необхідно здійснити по:
— Дніпропетровській (1391),
— Харківській (1249),
— Вінницькій (998),
— Львівській (958),
— Тернопільській (950),
— Донецькій (868),
— Полтавській (862),
— Миколаївській (739),
— Луганській (644)
— Сумській (584) областях (діаграма 12).

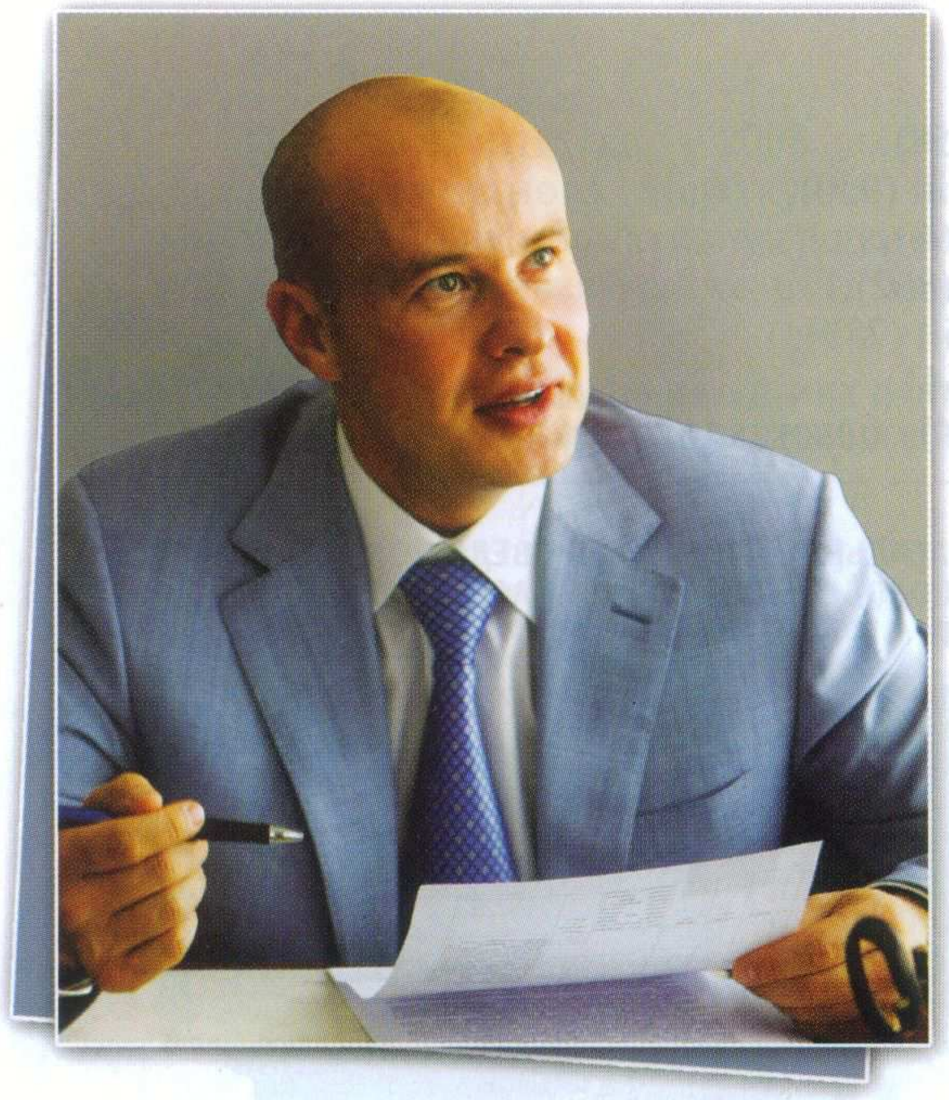
Діаграма 12

ІНФОРМАЦІЯ ПРО ЗАГАЛЬНУ ПОТРЕБУ У ПРОВЕДЕННІ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ НА 2012–2013 РОКИ

Слід усвідомити, що зволікання з вчасним проведенням нормативної грошової оцінки земель населених пунктів не має ні юридичного, ні економічного виправдання. Витративши у 2010 році 32 млн грн, а в 2011 році 44 млн грн, держава отримала більш ніж мільярдне щорічне збільшення бюджетних надходжень. Для збереження цього тренду в поточному році необхідно витратити близько 110 млн грн та закласти на 2013 рік ще 14 млн гривень (діаграма 13).

Діаграма 13

ДИНАМІКА ЗБІЛЬШЕННЯ НАДХОДЖЕНЬ ВІД ПЛАТИ ЗА ЗЕМЛЮ ПОРІВНЯНО З ВИТРАТАМИ НА ЇЇ ПРОВЕДЕННЯ



Сергій ТИМЧЕНКО,
Голова Держземагентства України:

"Створення ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ – ОСНОВА ЗАВЕРШЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМИ"

З серпня минулого року автоматизовану базу ведення кадастру централізовано, а весь документообіг між територіальними органами Держземагентства та Центром ДЗК повністю автоматизовано — ні громадяни, ні паперові оригінали документів більше не відсилаються в Центр ДЗК — обмін відбувається лише електронними даними через захищені канали.

Суть у тому, що, не очікуючи введення в дію новітнього програмного продукту, створеного за сприяння Світового банку, фахівці Держземагентства запровадили тимчасову, перехідну автоматизовану реєстраційну систему. З початку нинішнього року кожен заявник може через сайт Держземагентства відстежити, на якій стадії розгляду перебуває його заява.

Підлеглим Сергій Тимченко нагадав, що вони:

— **до грудня цього року** мають забезпечити інформаційне наповнення програмно-апаратного комплексу державного земельного кадастру всією наявною інформацією про межі адміністративно-територіальних одиниць, а також про земельні ділянки з присвоєним кадастровим номером, на які є необхідна землевпорядна інформація і дані на які внесено в автоматизовану систему;

— **до грудня нинішнього року** створити і протестувати, а з січня 2013-го — ввести в дію веб-портал, з якого громадяни зможуть дізнаватися все про земельні ділянки, і який міститиме повну характеристику земельних ділянок, виставлених на торги;

— **до січня наступного року** зібрати картографічні і текстові дані про якісні характеристики сільгоспугідь та розташувати їх на новоствореному веб-порталі;

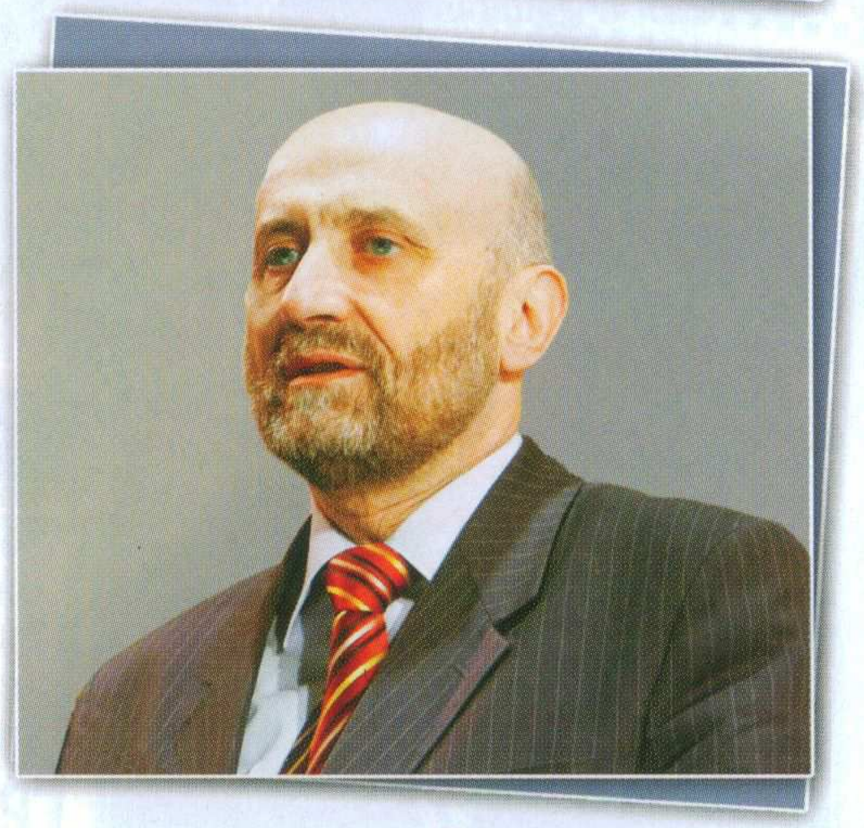
— **упродовж трьох-п'яти років**, за умови належного фінансування, відсканувати, дигіталізувати і внести в кадастр усю архівну інформацію про земельні ділянки, територіальні зони та їх режимоутворюючі об'єкти, про нормативно грошову оцінку земель.

Останній етап робіт, зазначив Сергій Тимченко, дасть змогу, зокрема, «повноцінно використовувати земельний кадастр у фіскальних цілях — починаючи від інтегрування даних про земельні ділянки як об'єкти оподаткування з даними податкових реєстрів про власників і закінчуючи побудовою на базі кадастру такої електронної фіскальної моделі території України, що включала б автоматичний розрахунок ставок земельного податку й орендної плати, штрафних санкцій за прострочення цих виплат, обліку пільговиків і т.д.» За його словами, «у більшості європейських країн фіскальна функція кадастру є основною метою його функціонування та розвитку».

Створення повноцінного державного земельного кадастру — справа не завтрашнього дня навіть для економічно сильних країн. Земельний кадастр тієї-таки Франції наповнювався чверть століття, Голландії, з її 10 мільйонами земельних ділянок — 8 років. В Україні вже нині кількість земельних ділянок перевищує 42 мільйони, а з розвитком ринкових земельних відносин цей показник ймовірно зросте до 100 мільйонів.

Повноцінний державний земельний кадастр, не зважаючи на чималі затрати на його створення, стане потужним джерелом наповнення державної скарбниці. Навіть перехідна реєстраційна система лише за 4 місяці надання адмінпослуг громадянам — з вересня по грудень минулого року — поповнила державний бюджет 164-ма мільйонами гривень. А тому, переконаний Сергій Тимченко, земельний кадастр покликаний стати «сферою успішного державного бізнесу для надання на комерційних засадах відповідних послуг фізичним та юридичним особам». За умови «створення на державному рівні законодавчо закріпленої моделі його самоокупності».

Продовження. Початок на 1 стор. обкладинки.



Як зазначив перший заступник голови Держземагентства Артем КАДОМСЬКИЙ, процес переведення паперової документації в електронний вигляд розпочнеться територіальними підрозділами агентства уже найближчим часом: відповідні методичні рекомендації та технічна база для цього створена. Фахівець вважає, що з моменту вступу в законодавчу силу порядку ведення державного земельного кадастру, «ми уникнемо існуючого нині дуалізму між органами земельних ресурсів та ДЗК, передовсім у дублюванні реєстраційних процедур». Таким чином, наголосив Артем Кадомський, кількість залучених до цієї процедури працівників скорочується удвічі, а відтак, за попередніми підрахунками, є змога скоротити приблизно на 30 відсотків термін і вартість цих послуг для громадян.

Про результати реалізації пілотного проекту для переведення на цифрові носії нині вельми значної кількості документів, пов'язаних з паспортизацією усіх земельних ділянок, розповів генеральний директор ДП «Центр Державного земельного кадастру» Андрій ТАРНОПОЛЬСЬКИЙ. Сканування державних актів, за словами керівника технічних програм, дасть змогу отримати електронний варіант документа, прив'язаного до кожної земельної ділянки, сформувати єдиний в Україні всебічний точний автоматизований реєстр, який мінімізує людський фактор з його ймовірністю помилок та прискорить технологічні процеси у 10-15 разів.

Учасники наради мали змогу пересвідчитися у перевагах комп'ютеризованої технології оформлення державного акта на право власності на земельну ділянку: розробники програмного забезпечення продемонстрували роботу електронної системи в режимі «он-лайн» — на базі пілотних проектів, задіяних нині у двох регіонах країни.

Новітня електронна система земельного кадастру, інтенсифікуючи усі технологічні процеси, дозволить цілковито позбавитися багаторічного «головного болю» землевпорядної служби — людських черг. Тим паче, наголосив голова Держземагентства Сергій ТИМЧЕНКО, «ми будемо всіляко стимулювати людей до спілкування з нами через Інтернет». З виходом на запланований режим роботи веб-порталу Агентства усі бажаючі отримати державні акти на землю, витяги чи будь-які довідки зможуть заповнити відповідні заявки та надіслати необхідні документи, зокрема, й технічну документацію, в електронному варіанті, не відвідуючи територіальні земельні управління, а тим паче не вистоюючи годинами під кабінетами. За словами Сергія Тимченка, Агентство стимулюватиме цю новацію для громадян: вартість інтернет-послуги буде дешевшою за традиційну. А для ефективної роботи електронної системи Агентство ліцензуватиме та сертифікує відповідні комерційні структури, які надаватимуть фахові послуги населенню з оформлення й електронного пересилання заяв та необхідних документів.

На думку заступника міністра аграрної політики та продовольства Сергія МЕЛЬНИКА, електронна система земельного кадастру стане вельми знаковим явищем у сфері земельних відносин, оскільки багато років створення цієї системи лише декларувалося. Однак зі створенням необхідної законодавчої бази для запровадження повноцінного земельного ринку сам час поставив руба вимогу невідкладно втілити цей тривалий у часі проект. Зі слів одного з очільників міністерства, запровадження електронного земельного кадастру дасть змогу зняти певну соціальну та й політичну напругу, викликану нинішньою «громіздкою», часто забюрократизованою і не завжди бездоганною з точки зору правочинності процедурою оформлення документів органами Держкомзему на місцях. «Цим теж посвідчимо, що влада на місцях працює для людей, — зауважив Сергій Мельник. — А водночас наведемо лад в обліку землі, чітко контролюватимемо її рух, особливо із ліквідацією мораторію на купівлю-продаж». На думку заступника міністра, нині вкрай необхідно налагодити мережу навчання та перепідготовки фахівців, які працюватимуть з новітньою системою кадастру — починаючи з профільних навчальних закладів.

Валерій АРХИПОВ

ДНІПРОПЕТРОВСЬК: ЧЕРГИ У МІСЦЕВИЙ ДЕРЖКОМЗЕМ ПОРІДІЛИ

Багатолюдні черги невдоволених громадян біля приміщень територіальних органів Держкомзему все ще сприймаються швидше як норма, а не виняток. Адже люди роками оббивали пороги, щоб отримати правовстановлюючі документи на землю. Як зарадити їхнім «ходінням по муках» і зняти соціальну напругу в суспільстві? Яким чином поліпшити роботу органів земельних ресурсів і вивільнити громадян від принизливого стояння в чергах? Відповіді на ці запитання ми знайшли в Управлінні Держкомзему у місті Дніпропетровську, де зуміли налагодити цю роботу так, щоб і спеціалісти працювали без зайвої метушні, і відвідувачі не «штурмували» двері кабінетів.

ЧОМУ ВІДДАЛИ ПЕРЕВАГУ РОБОЧИМ ГРУПАМ

— Рік тому до нас щодня на прийом приходило більше сотні, а то й по двісті-триста громадян. І зрозуміло чому, — розповідає начальник Управління **Дмитро КОЦАР.** — Процедура реєстрації правовстановлюючих документів на землю протягом минулого року мінялася тричі, тривала й реорганізація системи земельного кадастрового центру, який здійснював реєстрацію. А з 1 січня 2011 року, згідно зі змінами в законодавстві, її передали нам, органам Держкомзему. Як результат, навантаження на наших працівників збільшилося, а черги із річних перетворилися на дворічні.

У пошуках виходу із ситуації ми розглядали два можливих варіанти. Перший — за принципом «єдиного вікна». Другий — шляхом створення робочих груп. І врешті прийняли другу модель, хоч тепер рухаємося у бік «єдиного вікна».

— Чому ж віддали перевагу робочим групам?

— «Єдине вікно», і про це треба говорити, — дуже дороге. Звичайно, це зручно для людей — в одному місці вони подають звернення і отримують відповіді на них, а також можуть отримати тут консультації.

Але «єдине вікно» передбачає створення окремого блоку, де зосереджені людські ресурси, обладнання. Для цього потрібне й відповідне приміщення. З технічним забезпеченням у нас проблем нема. Завдяки Головному управлінню Держкомзему у Дніпропетровській області, яке очолює Тетяна Полейко, земельному када-

стровому центру фінансування в цьому плані достатнє. Комп'ютерами й іншою технікою ми забезпечені і маємо можливість її оновлювати.

А от щодо людського ресурсу... Там має працювати мінімум десять фахівців. Штатним розкладом нашого управління передбачається 33 працівники. Виділити 10-15 осіб (по суті, половину штату) на «єдине вікно», яке, як засвідчує практика, працює по півдня (люди приходять переважно до обіду) і не п'ять, а чотири дні на тиждень (у понеділок і п'ятницю відвідувачів небагато), — такої розкоші ми собі не могли дозволити.

Тому й прийняли рішення про створення восьми робочих груп, за кожною закріпили окремий блок питань. Наприклад, група, яка здійснює земельно-кадастрову реєстрацію, займається адмініструванням бази даних земельного кадастрового центру (постійно в центр надходять заявки щодо даних поземельної книги), а також веде черговий план і робить грошову оцінку. Реєстрацію ми виділили окремо. Їй передує узгодження технічної документації, яким займається блок землеустрою і оцінки земель. У цій групі працює шість фахівців плюс ще троє, які кожну ділянку в натурі обстежують. Я знаю, що далеко не всюди таких фахівців зберегли. Ми від них не відмовилися, протягом дня вони роблять до десятка виїздів на місце, складають акти, фотографують. По суті, це перевірка геодезичної зйомки, але, як показує практика, вона необхідна. Ну і, звичайно, є блок загальних питань і адміністративних послуг, на виконання яких задіяні і канцелярія, і керівництво управління.

У роботі груп спочатку спостерігалися збої, оскільки вони були розпорошені. Але поступово протягом року ми облаштували вісім кабінетів, у яких одночасно ведеться прийом громадян по конкретних напрямках і які, власне, зараз виконують роль «єдиного вікна».

Таким чином у січні-лютому черги звели нанівець. Можете перевірити. Черга накопичується з восьмої ранку до 8.45. Наше управління міститься в приміщенні інституту «Дніпроцивільпроект», де діє пропускна система. Отже, якщо на 8.45 в холі збирається осіб 50-60, то до 9.30 черги вже не видно — усі відвідувачі розосереджені у восьми кабінетах.

— Тобто, зайшовши в один із них, громадянин може вирішити своє питання?

— Я покажу вам на прикладі. *(Розвертається до монітора, на якому висвічуються усі вісім кабінетів).* Це тимчасовий захід... Я особисто стежу за тим, щоб ніде не було збоїв. Ось 102 кабінет, де у нас працюють з кадастровими номерами. Питань, пов'язаних з ними, чотири: кадастровий номер на технічну документацію (для сесії ради); у випадку відсутності акта (для нотаріуса); кадастровий номер на старий акт, де його не було (тобто підтвердження) і кадастровий номер для юридичної особи (правда, юридичних осіб ми обслуговуємо окремо, в іншому кабінеті). Спеціаліст на прийомі приймає заяви і розкладає їх, так би мовити, по поличках — кому яку на обробіток. Усі ці вісім кабінетів (вісім блоків) працюють тільки на прийом-видачу документів з різних питань. Але поділивши ці питання на блоки, ми ліквідували мішанину, оптимізували роботу наших працівників і розпорошили ту довжелезну чергу.

— Давайте пройдемося цими кабінетами...

— Будь ласка. У 101-му видають різноманітні довідки. Літня людина, як правило, з першого разу й не згадає, яка саме їй потрібна. Вона питає: «Де тут видають довідки?» Тому всі їх ми зосередили в одному кабінеті. У 102-му можна отримати кадастровий номер. Ці два найпопулярніші кабінети знаходяться на першому поверсі і до них не треба йти через турнікет, що також важливо. Заяви на переоформлення актів на землю — у 705-му, витяги з поземельної книги, грошова оцінка земель — у 704-му... Канцелярія приймає заяви, пов'язані з судовими виконавчими рішеннями, а в приймальні зосереджуються скарги від громадян плюс контрольні функції — це під моїм особистим наглядом. Прийом документів на реєстрацію державних актів — це ще один кабінет, і у восьмому — послуги, пов'язані із землеустроєм, умовами відведення землі. Окремий спеціаліст відповідає за графік прийому, видачу готових документів, за надання платних послуг і консультації — телефоном і особисто — з приводу просування документації. Таким чином, решта фахівців управління — до 20 осіб, які не мають жодного відношення до прийому, зайняті лише обробкою прийнятої документації.

Крім того, у цих восьми кабінетах нашим фахівцям допомагають представники земельного кадастрового центру. Вони не мають контактів з відвідувачами, за винятком тих моментів, коли потрібна консультація, — для цього виділяється спеціальний час. Основний акцент ми зробили на роботі із землевпорядними організаціями. На стадії, коли заява вже розписана на виконавця, більше питань виникає саме до цих організацій.

Кілька слів про технічну підтримку. Вона базується на трьох інформаційних системах, які адмініструються одним сервером: державна система реєстрації звернень громадян «Канцелярія» (придбана у міськраді і «пов'язана» з відповідним відділом міськради); система адмінпослуг, запроваджена Держземагентством по платних послугах, і система «Сінергія», яка забезпечує співпрацю з земельним кадастровим центром.

«ЄДИНЕ ВІКНО» ПРИВАБЛЮЄ ТИМ, ЩО ВОНО БІЛЬШ КОНТРОЛЬОВАНЕ І ПРОЗОРЕ

— При нас до приймальні зайшло кілька відвідувачок, і справді, їх тут же направили до різних кабінетів. Одна із них, розповідаючи про свій клопіт, зауважила, що вже два роки чекає на документи і от прийшла справитися, де ж вони «ходять»...

— Досі ще видаємо документи, заяви на які надійшли в 2009-2010-х роках. Торік протягом двох чи трьох місяців видали близько п'яти тисяч документів, які виготовлялися з 2008-2009 років... Особливо надовго «зависають» питання, пов'язані з приватизацією, бо вони мають пройти через сесію міськради і, нерідко, не одну.

— Із двох варіантів — «єдиного вікна» і робочих груп — ви вибрали останній. І все ж, за вашими словами, рухаєтеся до «єдиного вікна». Чому?

— Тому що «єдине вікно» більш контрольоване, прозоріше, тут мінімізований емоційний вплив як з боку замовника, так і з боку персоналу, оскільки діалог відбувається на великій публічній території. Система кабінетів має свої недоліки. Хоча би той, що вони розташовані у нас на різних поверхах: комусь пощастило — його приймуть на першому, а комусь треба підніматися на четвертий чи на сьомий... Кабінет — закрита територія, отже, більше можливостей для порушень.

Поки що ми не маємо відповідного приміщення, де можна було б одночасно приймати до сотні людей. Зараз це питання обговорюється з обласним керівництвом, розглядається проект спільного «вікна», яке працюватиме не тільки на Дніпропетровськ, а й на приміський район.

— Наш журнал у попередньому номері розповів, у яку халепу потрапила жителька одного з районів області, яка три роки тому замовила виготовлення документів на оренду земельної ділянки і заплатила за це майже 10 тисяч гривень, але й досі не може їх отримати. У вас є претензії до землевпорядних організацій, так званих ліцензіатів, які розробляють технічну документацію? І хто допоможе громадянам розпізнати шахраїв на цьому ринку?

— Почну з останнього. Ми допоможемо. Всі відомості про ліцензіатів є в місцевих структурах Держкомзему. В будь-якому разі, у нашому списку двадцять таких фірм, але з них працюють трохи більше десяти. Майже всі вони мають по 10-15 років стажу на цьому ринку послуг, і якщо до мене хтось звернеться по пораду, я порекомендую кращих. Крім того, в Дніпропетровську чимало організацій, які «вузько» спеціа-

На фото:
Спеціалісти управління Держкомзему у м. Дніпропетровську за роботою. За кожним кабінетом закріплено окремий блок питань з надання послуг громадянам.

лізуються на геодезії. Їх більше, ніж землевпорядних фірм. Вони дорожать своєю репутацією, оскільки мають багато конкурентів. Якість їхньої роботи перевіряють і в ГоловАПУ, і в кадастровому центрі.

Ні, у нас немає претензій до ліцензіатів. Ми відразу запровадили такий порядок, що технічну документацію, яка йде на сесії міськради, ми приймаємо безпосередньо від розробників і з ними вирішуємо всі питання, а вони вже відповідно працюють із замовниками.

— Одна з ваших робочих груп займається скаргами. На що найчастіше нарікають люди?

— Я веду порівняльний аналіз скарг із земельних питань до Держкомзему і до міськради — нам їх надходить в десятки разів менше. Як правило, люди скаржаться на недотримання термінів виконання послуг. Згідно із законом, державний акт, наприклад, слід зареєструвати протягом 14 днів. Це майже неможливо. На саме підписання акта відводиться п'ять днів. За цей час треба встигнути забрати документ у земельному кадастровому центрі по списку в прийомні дні й принести в управління Держкомзему (благо, ведемо прийом щодня), причому це має зробити сам заявник. Ми документ перевіряємо й, можливо, щось уточнюємо, підписуємо, а потім його треба підписати ще у міськраді. Там принципово роблять це протягом лише одного робочого тижня на місяць...

Якщо питання вирішується тільки в управлінні Держкомзему, то ми не затримуємося. Якщо ж воно потребує рішення трьох організацій (як, наприклад, присвоєння кадастрового номера), то, знову ж таки, вкластися у строк — проблема.

НАВАНТАЖЕННЯ НА ПРАЦІВНИКА ВТРИЧІ ПЕРЕВИЩУЄ НОРМАТИВИ

— Що, на ваш погляд, принципово важливо для просування земельної реформи?

— Насамперед чітко розуміти, в якому напрямку вона рухається... Є маса питань, які невідкладно треба вирішувати. Сьогодні в землеустрої немає технічних норм і стандартів. З якою точністю міряти площу земельної ділянки, скільки «знаків після коми» має бути в технічній документації, що конкретно містить в собі той чи інший пакет документів?... Ці питання звучать чи не на кожній нараді. Підприємства, які виготовляють документацію, скаржаться: в різних кабінетах до них ставлять різні вимоги.

Ми зараз реалізуємо пілотні проекти з реєстрації. Хоча система земельних ресурсів — це, в першу чергу, землеустрій і кадастр, а реєстрація — п'ятий елемент системи кадастру. Мої колеги з Інституту землеустрою в інтерв'ю вашому журналу нарікали, що нині в нашій справі нема науки, вона загубилася. Я з ними повністю погоджуюся і вважаю, що настав час її повернути в систему землеустрою. Необхідно виробити фундаментальні вимоги — норми і стандарти — і ввести їх в ранг закону.

І нарешті — проводити земельну реформу з такими штатами дуже складно. Треба визначитися: або ми йдемо шляхом госпрозрахунку в реалізації земельних питань (а це земельні кадастрові центри і система самоокупності), або ж — шляхом винятково державного фінансування. Якщо обираємо останнє, то необхідно вирішувати питання штатів в управліннях і відділах територіальних органів земельних ресурсів. Сьогодні навантаження на працівника відділу державного земельного кадастру та землевпорядкування в нашому управлінні втричі перевищує допуски. За таких умов працювати дуже складно.

До Управління Держкомзему у місті Дніпропетровську в 2011 році подано 3979 заяв на реєстрацію державних актів фізичним особам та 354 заяви на реєстрацію договорів оренди землі. Зареєстровано — 3779 актів та 337 договорів.

За три місяці нинішнього року подано 970 заяв на реєстрацію держактів та 115 — на реєстрацію договорів оренди. Зареєстровано 836 державних актів та 108 договорів. Додатково зареєстровано ще 81 договір оренди землі.

Черг у міському управлінні ми дійсно не бачили. А от ситуацію, яка склалася нещодавно у Дніпропетровському районі, довелося «гасити» за участі керівництва Головного управління Держкомзему в області, зокрема, першого заступника начальника Головного управління Івана Гашенка. До нього ми й звернулися по коментар щодо згаданої ситуації зокрема та роботи територіальних органів Держкомзему у Дніпропетровській області загалом.

ЩОБ РОБОТА ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ОРГАНІВ БУЛА ПРИВАБЛИВОЮ, А ВІДГУКИ ПРО НЕЇ – ПОЗИТИВНИМИ

Коментар першого заступника начальника Головного управління Держкомзему у Дніпропетровській області Івана ГАШЕНКА:

— Ситуація з оформленням документів на землю ускладнилася тим, що ще у грудні 2010 року на 30 відсотків були скорочені штати територіальних органів Держкомзему. Це в той час, як їх наділили додатковими повноваженнями — з 1 січня 2011 року доручили вести державну реєстрацію правовстановлюючих документів на землю.

— Але ж у Дніпропетровському районі, де щодня до сотні людей шикувалися в черги, таки виправили становище...

— Так, там відбулося багато приємних змін. Відділ Держкомзему Дніпропетровського району нещодавно переїхав за новою адресою, на вулицю Комсомольську, 58, і тепер знаходиться в одному приміщенні з Дніпропетровською регіональною філією ДП «Центр державного земельного кадастру». Для зручності інвалідів збудовано пандуси. Крім того, вагоме значення має місцерозташування відділу — неподалік від площі Островського — кінцевої зупинки приміського транспорту, що дуже зручно для громадян, які проживають у сільській місцевості.

Щодо внутрішніх змін... Щоб ліквідувати черги громадян — почали працювати за принципом «єдиного вікна». На цокольному поверсі відразу в трьох кімнатах приймають документи від заявників, а на першому поверсі — відразу в п'яти кабінетах видають готову документацію.

Тобто тепер не потрібно проходити кілька інстанцій задля отримання документів. Процедуру спрощено — в одному місці здали і тут же поряд через певний час отримали готові документи, що, без сумніву, заощаджує час громадян.

У відділі вдвоє збільшили штат реєстраторів (раніше працювало троє, тепер шестеро), змінили графік (якщо раніше людей приймали з 9-ї до 13-ї, то тепер з 9-ї до 17-ї). Розмістили стільці для відвідувачів. І вже маємо конкретні результати: якщо раніше відділ щотижня в середньому видавав 30 держактів на землю і 50 договорів оренди землі, то тепер у тридцять разів більше — понад тисячу державних актів і більш як півтори тисячі договорів оренди.

— На нараді, яку Головне управління нещодавно провело з фірмами, що мають ліцензії на виготовлення документації із землеустрою, йшлося про те, аби самі ліцензіати подавали до відділів Держкомзему документацію із землеустрою від імені замовника...

— Така норма передбачена Законом України «Про землеустрій» в ст. 26: «подання документації із землеустрою...від імені замовника документації здійснюється її розробником, якщо інше не встановлено договором» (між ліцензіатом і замовником). Це відчутно зменшить кількість звернень громадян з одного й того ж питання, що напряму залежить від якості виготовленої документації.

У зв'язку з тим, що документація із землеустрою у паперовому і цифровому вигляді перевіряється і територіальним органом Держкомзему, і адміністратором автоматизованої системи ДЗК, її супровід має здійснювати сам розробник. Він має отримувати документи, які повертаються на доопрацювання, доопрацювати та знову подавати на перевірку. Супровід документів розробни-

ком має завершуватися внесенням документації до автоматизованої системи. Замовника до цього процесу не треба залучати. Організація, якій людина зробила замовлення, повинен здати роботи «під ключ». А замовник має прийти у відділ Держкомзему тільки для того, щоб отримати готовий документ!!!

Структура Держкомзему може вплинути на організації, що надають неякісну документацію шляхом сприяння в позбавленні їх ліцензії. Держземагентство планує навіть вводити сертифікацію працівників ліцензійних організацій і позбавляти сертифікатів недбайливих працівників. Ми постійно інформуємо населення про те, який шлях мають проходити документи під час оформлення (ця інформація знаходиться на стендах відділів Держкомзему та на офіційному сайті Головного управління Держкомзему у Дніпропетровській області **dkzr.dp.gov.ua**). І закликаємо людей: не бійтеся писати скарги, телефонувати нам. Тільки разом ми зможемо подолати проблеми. Для консультацій жителів Дніпропетровщини з питань оформлення земельних ділянок та присвоєння кадастрових номерів у нас діє **гаряча лінія (056) 742-85-84**. Дзвінки приймаються з 9 до 17 кожного робочого дня.

— А які документи найчастіше повертаються виконавцям?

— Найчастіше і не один раз на доопрацювання повертаються файли обміну даними про результати робіт із землеустрою в електронному вигляді (обмінні файли), а це затягує строки визначення кадастрового номера, державної реєстрації земельної ділянки та прав на неї.

— Помилки в документах — це свідчення нехлюйства, необізнаності ліцензіатів?

— Так, чимало помилок в документах саме через неуважність, незнання або ігнорування вимог до обмінного файлу, яким займаються ліцензіати, щодо його структури, змісту та формату, що призводить до різнобою даних, а відтак документи завертають, замовники обурюються, розробники нервують...

Нерідко причиною повернення є наявність перетинів меж сусідніх земельних ділянок або відсутність їхньої спільної межі. А це свідчить про те, що або не виїжджали на поле, або польові геодезичні роботи проводили «на око». Щоб усунути помилки, виявлені на раніше сформованих земельних ділянках, розробники суміжних ділянок та розробник ділянки, яка формується, здійснюють контрольні перемірювання і подають заяву про внесення змін в АС ДЗК. А якщо виконавець, що формував суміжну ділянку, відсутній, контрольні визначення та проміри здійснюють працівники виробничого підрозділу ДРФ ДП «Центр ДЗК».

Ми завжди наголошуємо: щоб ліцензіат виконав усі свої зобов'язання по договору, в жодному разі не підписуйте відразу акт виконаних робіт, навіть якщо ліцензіат наполягає. Після свого підпису ви не зможете виставити йому ніякі претензії.

За весь 2011 рік Головним управлінням Держкомзему у Дніпропетровській області зареєстровано 19902 державних акти на землю та 23092 договори оренди землі. Але якщо у першому кварталі було зареєстровано 4106 держактів і 3893 договорів, то в четвертому ці показники збільшилися в 2-3 рази і становлять відповідно 7446 та 10258.
У 2012 році ці показники ще зросли: в першому кварталі 2012 року було зареєстровано 5740 державних актів на землю та 13364 договори оренди землі.

— Наскільки реальні строки, що встановлені для державної реєстрації земельної ділянки?

— Згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 09.09.2009 р. № 1021 (зі змінами), державна реєстрація земельної ділянки здійснюється територіальним органом Держкомзему протягом 14 календарних днів. Для контролю за дотриманням визначених термінів усі заяви заносяться до Перехідної реєстраційної системи. Такий вид контролю за обробкою заяв є досить ефективним і дає можливість своєчасно за необхідності вплинути на ситуацію й усунути недоліки. Але щоб укластися в цей термін, працівники територіальних відділів змушені працювати у вихідні і святкові дні, а також у позаробочий час. Це при тому, що до обробки матеріалів на допомогу реєстраторам залучаються й інші працівники відділів. Ми вважаємо, що термін необхідно подовжити і визначити його не в календарних, а в робочих днях.

За великим рахунком, громадянин має звертатися до відділу Держкомзему з приводу оплати за реєстрацію земельної ділянки та надання інших платних адміністративних послуг, а також на запрошення прийти сюди, аби отримати правовстановлюючий документ на землю та його державну реєстрацію у визначений нормативно-правовими актами термін. За таких умов робота у територіальному органі земельних ресурсів буде більш привабливою, а відгуки про неї — позитивними.

Володимир ЗВІРКО,
Тетяна КОЛЯДИНСЬКА.
Дніпропетровськ.

Костянтин РОМАНЮК,
виконуючий обов'язки начальника
Управління Держземінспекції
Головного управління Держкомзему
у Дніпропетровській області

НАЙБІЛЬШЕ ПОРУШЕНЬ – на землях сільськогосподарського призначення

Дніпропетровщина у числі тих регіонів, де активно працюють державні інспектори, виявляючи порушення земельного законодавства. На початку року, в січні, вони зафіксували 138 таких випадків (четвертий показник по Україні). Протягом минулого року Управління Держземінспекції Головного управління Держкомзему у Дніпропетровській області провело 3430 перевірок дотримання вимог земельного законодавства. Як результат, виявлено 2726 порушень, найбільше — у Криворізькому, Павлоградському, Широківському, Петриківському і Софіївському районах.

ЯКІ НАЙПОШИРЕНІШІ?

Майже дві третини від загальної кількості — це використання земельних ділянок без правовстановлюючих документів (1708 випадків). Досить часто, на жаль, трапляється й самовільне зайняття землі (436). Нерідко фіксуємо невиконання законних розпоряджень, вимог чи приписів посадових осіб тих органів, які здійснюють державний контроль у сфері охорони природних ресурсів (162), недотримання строків повернення тимчасово зайнятих земель (143). Непоодинокі випадки, коли землі використовуються не за призначенням, коли не виконується природоохоронний режим, не вживають заходів для боротьби з бур'янами. Коли сільськогосподарські землі псуються, забруднюються хімічними і радіоактивними речовинами, нафтою і нафтопродуктами, неочищеними стічними водами, виробничими та іншими відходами. Коли громадяни знищують межові знаки, знімають і переносять ґрунтовий покрив земельних ділянок без спеціального дозволу.

Найбільше порушень вчинено на землях сільськогосподарського призначення (38,4%) та житлової і громадської забудови (36,4%).

За усіма виявленими фактами державні інспектори склали 1443 протоколи і видали 2600 приписів. Загальний розмір нарахованої шкоди, яка була заподіяна державі, — понад 25,8 млн гривень. Для розгляду та подальшого реагування до органів прокуратури направлено 185 матеріалів.

КОГО І В ЧОМУ ЗВИНУВАЧУЮТЬ?

Аналіз ситуації показує, що органи місцевого самоврядування не завжди проводять обов'язковий землеустрій щодо встановлення меж населених пунктів, особливо цінних земель (об'єктів природно-заповідного фонду, історико-культурного призначення, прибережних захисних смуг, водоохоронних зон). Не скрізь проведено розмежування земель державної та комунальної власності, повну інвентаризацію земель закладів науки, оборони та інших державних установ. Посадових осіб, які розпоряджаються землями, нерідко звинувачують у корупційних діях, а власники об'єктів нерухомого майна не вважають за обов'язок оформляти правовстановлюючі документи, до того ж немає й адміністративної відповідальності за це.

Значна кількість порушень допускається під час врегулювання земельних відносин органами місцевого самоврядування та виконавчої влади. В першу чергу, це перевищення повноважень щодо надання дозволів на розробку проектів землеустрою, їх затвердження, а в подальшому й при передачі земельних ділянок у власність або користування. Нерідко у випадках, визначених законодавством, не проводяться земельні аукціони для передачі в оренду земельних ділянок, які перебувають у державній або комунальній власності. Як наслідок — бюджет недоотримує значних коштів. Буває, що земельні ділянки передаються у власність чи надаються у користування з порушенням обмежень у використанні земель (прибережних захисних смуг водних об'єктів). Нарешті, відсутні окремі обов'язкові погодження, передбачені законодавством.

ДЕ ЗАПОДІЯЛИ НАЙБІЛЬШОЇ ШКОДИ?

Ось кілька прикладів виявлених порушень, по яких нараховані найбільші суми заподіяної шкоди. Можливо, їхні розміри й не вражають своїми масштабами. Але мова йде про нищення родючих земель, про безповоротну втрату історико-культурних пам'яток.

Так, наприклад, під час перевірки додержання вимог земельного законодавства філією «Вільногірський ГМК» ЗАТ «Кримський ТИТАН» на території Малоолександрівської сільської ради та Верхівцевської міської ради державні інспектори встановили, що під розробку кар'єру для видобування корисних копалин самовільно зайнято понад 27 га (землі державної та приватної власності). На них без спеціального дозволу було знято родючий шар ґрунту. Внаслідок цього завдано шкоди майже на 521 тис. гривень. За цим фактом складені протоколи за ст. 52, 53-1, КУпАП та винесена постанова про закриття адміністративного провадження у зв'язку з наявністю ознак злочину. Матеріали передані до прокуратури Верхньодніпровського району.

А на території Богданівської сільської ради Павлоградського району директор ПП АФ «Лідер» самовільно зайняв шість курганів (землі історико-культурного призначення). Втрати держави на цих двох гектарах перевищують 50 тисяч гривень. За матеріалами перевірки порушено кримінальну справу.

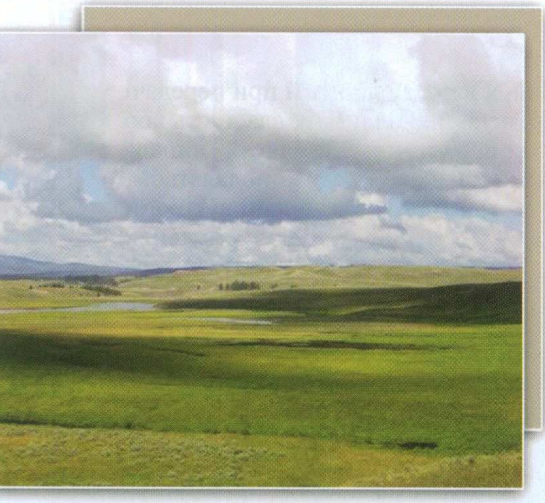
У цьому ж районі зафіксовано ще одне земельне порушення і також відкрито кримінальну справу проти громадянина, який на території Вербської сільської ради самовільно зайняв 100 га земель сільськогосподарського призначення. Збитки перевищують 97 тис. гривень.

При виявленні порушень земельного законодавства: таких, як самовільне зайняття земельних ділянок, використання їх не за цільовим призначенням, зняття ґрунтового покриву без спеціального дозволу, — збитки державі, територіальним громадам, юридичним та фізичним особам на всіх категоріях земель державні інспектори вираховують відповідно до Методики визначення розміру шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, зняття ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) без спеціального дозволу, яка затверджена постановою КМУ від 25.07.2007 р. №963.

Згідно з постановою КМУ від 20.10.2011 № 1115 «Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України», яка набрала чинності з 01.01.2012, до цієї Методики внесено зміни — слово «Держземінспекція» замінено на «Держсільгоспінспекція». Управління Держземінспекції в області наразі позбавлене повноважень щодо визначення розміру шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання їх не за цільовим призначенням, зняття ґрунтового покриву без спеціального дозволу.

СКІЛЬКИ ВІДШКОДУВАЛИ?

Сума добровільно відшкодованих протягом 2011 року втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва склала майже 22,8 млн грн, в тім числі до обласного бюджету надійшло майже 6 млн, до районних — 3,4 млн, до місцевих — майже 13,7 млн гривень. Загальна сума втрат, що підлягали сплаті, перевищувала 32 мільйони. Завдяки заходам, вжитим інспекційним підрозділом, вдалося відшкодувати майже 9 млн гривень.



ІНСПЕКЦІЯ РЕФОРМУЄТЬСЯ

Як відомо, нині, згідно з Указами Президента України від 09.12.2010 № 1085 «Про оптимізацію системи центральних органів виконавчої влади» та від 13.04.2011 № 459/2011 «Про Державну інспекцію сільського господарства України», а також постановою КМУ від 12.12.2011 № 1300 «Про утворення територіальних органів Державної інспекції сільського господарства» територіальні органи Держземінспекції, які були підпорядковані Головним управлінням Держкомзему в областях, ліквідуються. Триває цей процес і в нашому регіоні. Частина працівників уже звільнені у зв'язку з переведенням на роботу до новоствореної Державної інспекції сільського господарства в області.

Нещодавно, 23 лютого, Верховна Рада ухвалила Закон № 9558 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України з питань здійснення державного контролю за використанням та охороною земель» (щодо заходів адміністративної реформи). Цим документом, зокрема, уточнюються повноваження Держсільгоспінспекції та її територіальних органів, на які покладаються функції здійснення державного контролю за використанням та охороною земель усіх категорій та форм власності.

Сподіваюся, що новостворена структура найближчим часом запрацює на повну силу й буде функціонувати довгі роки на користь державі, і, головне, що їй не заважатимуть жодні інші перетворення й реорганізації.

До речі

Торік органами прокуратури Дніпропетровської області порушено 72 кримінальні справи, внесено та розглянуто 1132 акти прокурорського реагування, задоволено 472 протести, що спрямовані на захист прав громадян та інтересів держави у сфері земельних відносин. Як повідомила прес-служба прокуратури області, до відповідальності притягнуто 88 посадових осіб. Відшкодовано понад 11,5 млн грн, у тому числі до бюджету — 10 млн 548 тис. гривень. Упереджено незаконне надання земельних ділянок загальною площею 868 гектарів.

Зокрема, прокуратура Кіровського району Дніпропетровська розслідувала та наприкінці вересня 2011 року направила до суду кримінальну справу з обвинувачення приватного підприємця, який, не маючи відповідних дозвільних документів, самовільно займав три земельні ділянки загальною площею 0,2845 га, де облаштовував кінно-спортивний комплекс. Державі заподіяно понад 355 тис. гривень збитків. Підприємцю інкриміновано зловживання службовим становищем та самовільне будівництво на самовільно зайнятій ділянці (ч.2 ст.364 та ч.3 ст.197-1 КК України).

Перевіркою, проведеною прокуратурою області в грудні, встановлено, що протягом 2011 року голова Синельниківської райдержадміністрації, порушуючи чинне законодавство, не маючи відповідних повноважень, видав юридичним та фізичним особам 45 дозволів на укладення договорів оренди земельних ділянок для сільськогосподарського виробництва загальною площею 983 га (вартістю понад 14 млн грн), які належать померлим громадянам на праві приватної власності.

З метою усунення виявлених порушень на ім'я голови облдержадміністрації принесено протест, який розглянуто й задоволено. Незаконні розпорядження скасовані.

УДК 35.071.5;322.2

ВСТАНОВЛЕННЯ МЕЖ АДМІНІСТРАТИВНО-ТЕРИТОРІАЛЬНИХ УТВОРЕНЬ: проблеми та напрями їх вирішення

Андрій МАРТИН,
завідувач кафедри землевпорядного проектування Національного університету біоресурсів і природокористування України, кандидат економічних наук

ЩО ПОТРІБНО СУТТЄВО ВДОСКОНАЛИТИ?

Формування меж адміністративно-територіальних утворень належить до особливо важливих та відповідальних завдань сучасного землеустрою, адже ці межі виступають просторовим базисом для територіальної організації державного управління та місцевого самоврядування. Сучасний адміністративно-територіальний устрій України (далі — АТУУ), що сформувався переважно у радянський період, передбачає територіальну диференціацію за такими критеріями [1]:

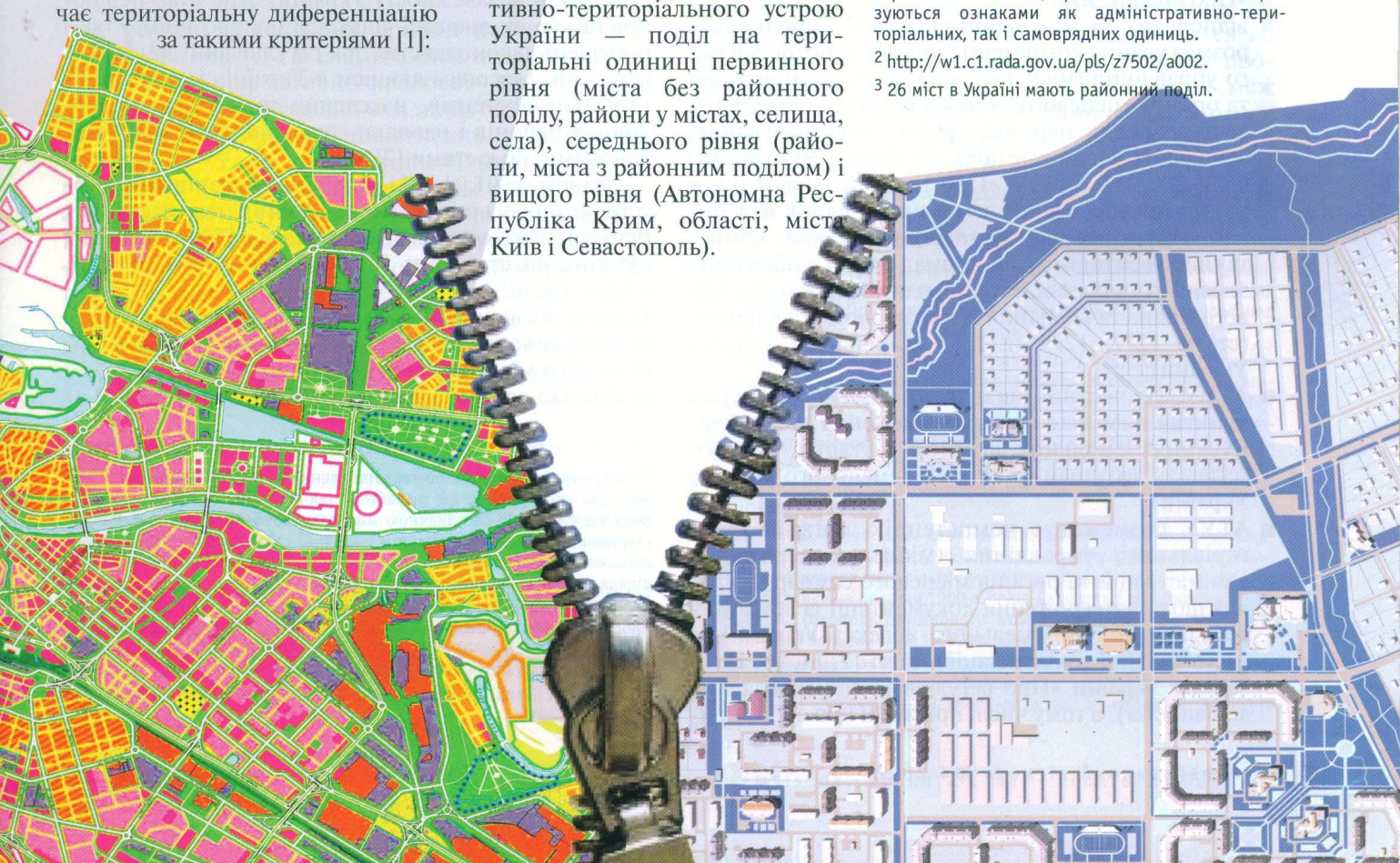
1) за географічними ознаками — поділ на регіони (АР Крим, області, райони, міста-регіони Київ і Севастополь) та населені пункти (міста, селища, села);
2) за статусом — поділ на адміністративно-територіальні одиниці (області, райони), самоврядні територіальні одиниці (міста, селища, села)[1];
3) за місцем у системі адміністративно-територіального устрою України — поділ на територіальні одиниці первинного рівня (міста без районного поділу, райони у містах, селища, села), середнього рівня (райони, міста з районним поділом) і вищого рівня (Автономна Республіка Крим, області, міста Київ і Севастополь).

За даними Верховної Ради України[2] систему адміністративно-територіального устрою України складають: 1 автономна республіка; 24 області; 2 міста з особливим статусом (міста-регіони); 490 сільських районів; 459 міст[3] (з них: 2 міста-регіони, 178 міст обласного значення, 279 міст район-

[1] Крім того, АР Крим має особливий статус територіальної автономії, а райони в містах характеризуються ознаками як адміністративно-територіальних, так і самоврядних одиниць.

[2] http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/z7502/a002.

[3] 26 міст в Україні мають районний поділ.



ного значення); 114 районів у містах; 885 селищ міського типу; 28449 сільських населених пунктів (з них 1207 селищ та 27242 села); 783 селищні ради; 10278 сільських рад.

Важливість чіткого та однозначного встановлення меж адміністративно-територіальних одиниць (утворень) з точки зору сталого розвитку земельних відносин обумовлюється такими чинниками:

- АТУУ є територіальною основою формування доходів місцевих бюджетів у частині платного землеволодіння і землекористування, що передбачає зарахування плати за землю із певних територій до бюджетів відповідних органів місцевого самоврядування (частина 4 пункту 1 статті 69 Бюджетного кодексу України; Розділ XIII «Плата за землю» Податкового кодексу України), а також зарахування до відповідних бюджетів коштів від відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва (частина 4 пункту 2 статті 69 Бюджетного кодексу України)[4];
- до розмежування земель державної та комунальної власності межі одиниць АТУУ визначають компетенцію органів територіального управління (місцевих державних адміністрацій та органів місцевого самоврядування) щодо розпорядження нерозмежованими землями (пункт 12 Розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України) та передачі їх в оренду (пункт 1 Розділу VIII «Прикінцеві положення» Закону України «Про оренду землі»);
- відповідно до меж одиниць АТУУ здійснюється розмежування компетенції органів територіального управління (місцевих державних адміністрацій та органів місцевого самоврядування) щодо передачі в оренду нерозподілених (невитребуваних) земельних ділянок (стаття 13 Закону України від 05.06.2003 № 899-IV «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)»), а також компетенція територіальних громад щодо управління земельними ділянками у порядку охорони спадкового майна та визнання їх відумерлою спадщиною (статті 1277, 1279 та 1285 Цивільного кодексу України);
- АТУУ (у частині визначення меж населених пунктів) визначає правові обмеження щодо формування земельних ділянок житлової та громадської забудови (стаття 38 Земельного кодексу України);
- АТУУ розмежовує компетенцію органів територіального управління (місцевих державних адміністрацій та органів місцевого самоврядування) щодо затвердження документації із землеустрою (стаття 186 Земельного кодексу України) та містобудівної документації (статті 12, 14, 16, 17-19 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»), в тому числі при зміні цільового призначення земельних ділянок (див. Порядок зміни цільового призначення земель, які перебувають у власності громадян або юридичних осіб, що затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 11.04.2002 № 502);
- нормативна грошова оцінка земельних ділянок як важливий економічний регулятор земельних відносин проводиться із урахуванням меж одиниць АТУУ (див. постанови Кабінету Міністрів України від 23.03.1995 № 213 «Про Методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» та від 23.11.2011 № 1278 «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)»);
- визначення підсудності справ, які пов'язані із земельними ділянками як нерухомим майном, що мають пред'являтися за місцезнаходженням майна або основної його частини, фактично має здійснюватися із урахуванням АТУУ (стаття 114 Цивільного процесуального кодексу України) тощо.

Попри вищезазначене, можна констатувати, що існуюча система фіксації меж одиниць АТУУ потребує суттєвого вдосконалення. Часто межі адміністративно-територіальних утворень визначаються досить умовно на підставі недосконалих планово-картографічних матеріалів радянської доби або перших років незалежності України, а це стає першопричиною як значної кількості непорозумінь, так і порушень законодавства при регулюванні земельних відносин. Масовим явищем в Україні стають «територіальні претензії» населених пунктів до навколишніх районів і навпаки, територіальні спори між районами, областями [2].

Станом на 01.01.2011 р. згідно з проектами землеустрою щодо встановлення і зміни меж населених пунктів межі встановлено лише у 16738 населених пунктах, що становить 56% від їх загальної кількості, в тому числі[5]:

- міста обласного значення — 78, або 43,6%;
- міста районного значення — 78, або 27,9%;
- селища міського типу — 377, або 42,7%;
- сільські населені пункти — 16205, або 56,9%.

[4] Фактично адміністративно-територіальний устрій є просторовою основою для спрямування до тих або інших місцевих бюджетів багатьох податків та зборів, які значною мірою визначають їх дохідну частину (зокрема: плати за користування надрами; фіксованого сільськогосподарського податку; податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки; деяких адміністративних штрафів; плати за надані в оренду водні об'єкти місцевого значення; коштів від реалізації безхазяйного майна; грошових стягнень за шкоду, заподіяну порушенням законодавства про охорону навколишнього природного середовища; збору за забруднення навколишнього природного середовища тощо).

[5] http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb_n/webproc34?id=&pf3511=42535&pf35401=214099.

ПРО ОСТАННІ НАУКОВІ ДОСЛІДЖЕННЯ, ПУБЛІКАЦІЇ ТА МЕТУ СТАТТІ

Науково-методичні засади формування адміністративно-територіальних утворень в Україні розкриваються у працях М.І. Долішного, Б.М. Данилишина, І.О. Горленко, Ф.Д. Заставного, Н.С. Зелінської [3], Я.П. Павловича-Сенети [4], А.П. Павлюк [5], М.М. Паламарчука, Ю.М. Палехи, М.Д. Пістуна, В.А. Поповкіна, М.І. Росенка [6], С.О. Телешуна [7], А.М. Третяка [8], О.В. Чернюка [9], О.І. Шаблія та інших. Але існуючі дослідження переважно присвячені питанням адміністративно-територіальної реформи, підходи встановлення та зміни меж існуючих адміністративно-територіальних утворень залишаються малодослідженими.

Мета статті — проаналізувати сучасні передумови для визначення та фіксації меж адміністративно-територіальних утворень в Україні, а також визначити принципи вдосконалення організаційно-методичної бази їх формування у перспективі.

ОСНОВНІ ПРИЧИНИ НЕДОСКОНАЛОСТІ СИСТЕМИ АТУУ

Однією із головних причин недосконалості системи АТУУ слід вважати недовершеність відповідної нормативно-правової бази[6], адже спеціальний законодавчий акт, який би комплексно врегульовував порядок встановлення та зміни меж одиниць АТУУ, наразі відсутній. Натомість, окремі приписи процедури визначення меж наявні у Конституції України (Розділ IX «Територіальний устрій України») та Земельному кодексі України (Глава 29 «Встановлення та зміна меж адміністративно-територіальних утворень»)[7].

Національний класифікатор об'єктів адміністративно-територіального устрою ДК 014-97 (КОАТУУ)[8], затверджений наказом Держстандарту України від 31.10.1997 № 659 (зі змінами та доповненнями), набув чинності 1 січня 1998 року[9]. КОАТУУ складається з кодів та назв усіх адміністративно-територіальних об'єктів України, які згруповані за ознаками територіальної спільності, історичних, економічних, географічних, етнічних і культурних особливостей.

Встановлення та зміна меж адміністративно-територіальних утворень в Україні проводиться за порядком землеустрою (див. статті 2, 5 та 46 Закону України «Про землеустрій»). Наразі відсутні державні стандарти, норми та правила, які встановлювали б технічні вимоги до складу та змісту проектів землеустрою щодо встановлення і зміни меж адміністративно-територіальних утворень. Втім, згаданий Закон містить надзвичайно широку, декларативну та малозмістовну норму про те, що відповідні проекти землеустрою *«розробляються для створення повноцінного життєвого середовища та створення сприятливих умов їх територіального розвитку, забезпечення ефективного використання потенціалу територій із збереженням їх природних ландшафтів та історико-культурної цінності, з урахуванням інтересів власників земельних ділянок, землекористувачів, у тому числі орендарів, і затвердженої містобудівної документації»*[10].

АТУУ має обліковуватися у Державному земельному кадастрі (див. статті 10, 13, 21 Закону України «Про Державний земельний кадастр»). Причому пункт 8 Розділу VII «Прикінцеві та перехідні положення» зазначеного Закону окремо вказує, що відомості про межі адміністративно-територіальних одиниць, які були встановлені до набрання чинності Законом України «Про землеустрій», вносяться до Державного земельного кадастру на підставі проектів формування території і встановлення меж сільських, селищних рад[11]. До прийняття закону про адміністративно-територіальний устрій офіційні найменування адміністративно-територіальних одиниць зазначаються у Державному земельному

---

[6] Як спеціальний нормативно-правовий акт з питань встановлення меж адміністративно-територіальних утворень в Україні, подекуди, розглядається Указ Президії Верховної Ради УРСР від 12.03.1981 № 1654-X «Про порядок вирішення питань адміністративно-територіального устрою Української РСР».

[7] Варто відзначити, що стаття 175 Земельного кодексу України від 25.10.2001 № 2768-III наразі не описує процедур встановлення та зміни меж АР Крим та областей, хоча можна зробити припущення про те, що, змінюючи межі адміністративних районів, Верховна Рада України одночасно може встановлювати та змінювати межі областей, до яких ці райони адміністративно належать.

[8] http://ukrstat.gov.ua/klasf/klasif/koatuu.rar.

[9] КОАТУУ використовується, серед іншого, для кадастрової ідентифікації земельних ділянок згідно постанови Кабінету Міністрів України від 18.08.2010 № 749 «Про затвердження Тимчасового порядку присвоєння кадастрового номера земельній ділянці».

[10] Наприклад, не зовсім зрозумілим залишається передбачений законодавцем спосіб «урахування інтересів власників земельних ділянок, землекористувачів, у тому числі орендарів», адже фактично зміна меж АТУУ є актом вияву політичної волі відповідних органів державного управління або місцевого самоврядування. Крім того, більшість населених пунктів України не мають затвердженої містобудівної документації (генеральних планів), що формально має стримувати процес встановлення існуючих меж АТУУ.

[11] Таким чином, «початкові» дані про АТУУ мають бути внесені до Державного земельного кадастру на підставі проектів і формування територій і встановлення меж сільських, селищних рад народних депутатів, які розроблялися на початку 1990-х років на підставі вказівок, що були затверджені Головою Державного комітету України по земельній реформі Б.М. Чепковим 30.10.1991 року (див.: Земельні відносини в Україні: законодавчі акти та нормативні документи. — К., «Урожай». — С. 630-609). Держателями відповідних документів наразі є господарюючі суб'єкти — науково-дослідні та проектні інститути землеустрою.

кадастрі відповідно до довідника «Україна. Адміністративно-територіальний устрій»[12].

Однією із основних проблем, що ускладнює вирішення питань АТУУ, на мою думку, є некоректне визначення поняття межі адміністративно-територіального утворення, яка, згідно зі статтею 173 Земельного кодексу України, *є умовною замкненою лінією на поверхні землі, що відокремлює територію району, села, селища, міста, району у місті від інших територій.* На перший погляд таке визначення є цілком логічним, але фактично воно базується на припущенні про дискретність АТУУ, тобто можливості встановлення індивідуальної замкненої межі для кожної адміністративно-територіальної одиниці. Насправді ж система АТУУ є безперервною[13] і кожна межа має розглядатися як атрибут не однієї, а принаймні двох суміжних адміністративних одиниць, в тому числі різного рівня, а тому зміна межі завжди стосуватиметься усіх суміжних територіальних утворень (в т.ч. різнорівневих).

Таким чином, **межа адміністративно-територіальної одиниці — це сукупність умовних ліній, кожна з яких відділяє її територію від території суміжної адміністративно-територіальної одиниці, що послідовно з'єднуються у вузлових точках[14], а також співпадають або узгоджуються із межами адміністративно-територіальних одиниць вищого рівня.** Відповідно, вирішення питань АТУУ, на мою думку, необхідно зводити не до встановлення межі окремого адміністративно-територіального утворення (тобто площинного об'єкту), а встановлення меж між суміжними адміністративно-територіальними утвореннями (окремих лінійних об'єктів), в тому числі (при потребі) на окремих ділянках проходження таких меж[15]. Такий підхід, по-перше, є набагато простішим у організаційному та технічному аспектах, та, по-друге, сприятиме реальному утвердженню безперервності системи АТУУ та зменшенню конфліктогенного потенціалу у відносинах різних органів територіального управління[16].

Варто також окремо відзначити, що сьогодні головним стимулом для зміни меж адміністративно-територіальних утворень переважно виступає природне прагнення багатьох органів місцевого самоврядування збільшувати територію своїх населених пунктів[17] з метою розширення власних управлінських повноважень, пов'язаних із розпорядженням нерозмежованими землями державної власності, а також створення передумов для освоєння нових територій для містобудівних потреб. Варто очікувати на зменшення зацікавленості органів територіального управління у зміні меж адміністративно-територіальних утворень після завершення розмежування земель державної та комунальної власності[18], адже зміна меж з цього моменту не припинятиме права державної або комунальної власності на земельні ділянки з боку держави і територіальних громад.

У процесі зміни меж одиниць АТУУ важливо забезпечувати узгодженість цих меж на усіх рівнях, тобто зміна меж адміністративно-територіальних одиниць нижчого рівня повинна допускатися лише у тій частині, що не порушує меж вищого рівня. Зміна межі міста районного значення не повинна призводити до зміни меж району, зовнішні межі районів в місті повинні узгоджуватися із межею міста тощо. Чинне законодавство наразі не містить достатніх запобіжників, що унеможливили б виникнення ситуацій, при яких рішення органів влади нижчого рівня фактично можуть призводити до зміни меж одиниць АТУУ вищого рівня. Наприклад, зміна меж села або селища, що примикає до межі району або області, фактично призводитиме до змін у межах адміністративно-територіальних утворень вищого рівня[19]. Земельне законодавство у майбутньому має закріпити загальне правило пріоритетності меж одиниць АТУУ вищого рівня.

---

12 Очевидно, слід мати на увазі електронний довідник «Україна. Адміністративно-територіальний устрій», який складено Управлінням по зв'язках з місцевими органами влади і органами місцевого самоврядування Апарату Верховної Ради (див.: http://static.rada.gov.ua/zakon/new/ADM/zmist.html).

13 Як логічну та математичну основу для опису та моделювання АТУУ на усіх рівнях, на думку автора, слід використовувати теорію графів — розділ математики, що вивчає властивості графів (сукупність точок (вершин) сполучених лініями (ребрами)).

14 Вузловою слід вважати точку на поверхні землі, в якій сходяться межі трьох і більше адміністративно-територіальних одиниць одного рівня.

15 Наприклад, навряд чи існує реальна потреба у встановленні та погодженні нової межі по усьому периметру великого міста, що межує із декількома приміськими районами, якщо передбачається розширення міста лише за рахунок одного із районів.

16 Зокрема, встановлення меж на «проблемних» ділянках (наприклад, вздовж лінії Державного кордону України) не стримуватиме встановлення меж на тих ділянках, де невизначеність або спірні ситуації щодо меж АТУУ відсутні.

17 Збільшення території населеного пункту далеко не завжди призводить до збільшення надходжень до місцевого бюджету, адже нормативна грошова оцінка земель населених пунктів в Україні базується на визначенні витрат на освоєння та облаштування території в розрахунку на квадратний метр. Наприклад, включення в межу населеного пункту земель сільськогосподарського призначення, збільшуючи його площу, не призводить збільшення величини витрат на освоєння та облаштування території, а отже у перерахунку на квадратний метр нормативна грошова оцінка земель (а отже і плата за землю) може зменшитись.

18 Вирішальну роль у цьому процесі може відіграти прийняття законопроекту від 13.02.2012 № 10043 про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності.

19 Яскравим прикладом такої ситуації є досить сумнівне прагнення Коцюбинської селищної ради «встановити» у порядку передбаченому для встановлення меж сіл та селищ «історичну» площу смт. Коцюбинське (анклаву Ірпінської міської ради Київської області, що оточений територією міста Києва) із облікових 87 га до 4065 га. Таким чином, прийняття Київською обласною радою, на перший погляд в межах своєї компетенції, рішення про встановлення меж смт. Коцюбинське (межі первинного рівня) фактично може втрутитися у компетенцію Верховної Ради України та змінити як межі середнього (Ірпінської міської ради та Святошинського району у м. Києві), так і вищого (Київської області та міста Києва) рівня.

ПРИНЦИПОВІ ПИТАННЯ, ЩО МАЄ ВИРІШИТИ ВДОСКОНАЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА

Хоч на розгляді Верховної Ради України вже перебувають пропозиції щодо спрощення процедури встановлення та зміни меж адміністративно-територіальних утворень[20], я відзначу окремі надто принципові питання вдосконалення вітчизняного земельного законодавства:

1. Після набрання 1 січня 2002 року чинності Земельного кодексу України, фактично зникли правові підстави для виділення в Україні таких адміністративно-територіальних одиниць як території сільських (селищних) рад, оскільки управлінська компетенція відповідних органів місцевого самоврядування з цього часу стала обмеженою виключно територією відповідних населених пунктів. Території сільських та селищних рад у майбутньому, як на мене, варто трансформувати у спеціальний вид податкового зонування території (податкові райони), що визначатимуть території (в т.ч. за межами населених пунктів), в межах яких плата за землю та інші територіально-детерміновані податки та збори спрямовуватимуться до бюджету певної сільської (селищної) громади[21].

2. Значну невизначеність у систему АТУУ вносить існування одних населених пунктів у межах інших (т.зв. «міста-матрьошки»)[22]. Це вносить плутанину у визначенні повноважень органів місцевого самоврядування, в т.ч. щодо розпорядження землями державної власності, бюджетного процесу тощо. У перспективі слід чітко визначити, що у разі розташування одного населеного пункту в межах іншого, усі повноваження щодо регулювання земельних відносин мають належати органу місцевого самоврядування того населеного пункту, який має вищий адміністративний рівень. Питання існування міських рад, території яких не співпадають із межами відповідних населених пунктів[23], у перспективі слід вирішити шляхом включення «територій міських рад за межами населених пунктів» до прилеглих районів.

3. Унікальною з точки зору поділу АТУУ слід вважати територію міста Севастополя — міста-регіону, спеціальний статус якого (як і міста Києва) визначений статтею 133 Конституції України, в межах якого виділено дві міських ради, 28 сіл і понад 30 поселень без статусу населеного пункту[24]. Я вважаю, що в адміністративних межах Севастополя можливо виділити землі, що не входять до міських рад або сіл, і розглядати їх як землі за межами населених пунктів.

4. Особливий статус міста Києва у процесі вдосконалення АТУУ потребує урахування норм Закону України «Про столицю України — місто-герой Київ» та Рішення Конституційного Суду України від 13.10.2005 № 9-рп/2005 у справі про особливості здійснення виконавчої влади та місцевого самоврядування в районах м. Києва.

5. На законодавчому рівні треба вирішувати питання управління анклавами (територія адміністративно-територіальної одиниці, що оточена по периметру територією іншої адміністративно-територіальної одиниці) та ексклавами (територія адміністративно-територіальної одиниці, що оточена по периметру територіями двох і більше інших адміністративно-територіальних одиниць), що не мають спільних меж із «материнською частиною» адміністративно-територіальної одиниці[25]. Питання просторового розвитку таких адміністративно-територіальних одиниць доцільно узгоджувати із розвитком прилеглої, а не «материнської» території.

6. Слід визнати, що завершення встановлення меж адміністративно-територіальних утворень (областей, районів, населених пунктів), межі яких частково співпадають із лінією проходження Державного кордону України, стане можливим лише після за-

---

[20] Див. законопроект від 13.02.2012 № 10042 про внесення змін до Земельного кодексу України та інших законодавчих актів України щодо проведення робіт із землеустрою, пов'язаних із встановленням і зміною меж адміністративно-територіальних одиниць.

[21] Як не дивно, але в регіонах України складається різна правозастосовна практика щодо частини 4 пункту 1 статті 69 Бюджетного кодексу України від 08.07.2010 № 2456-VI стосовно «зарахування плати за землю до бюджетів місцевого самоврядування». Який бюджет — обласний, районний чи сільський (селищний) — законодавець не уточнює.

[22] Наприклад, місто Макіївка Донецької області поділяється на 5 районів — Гірницький, Кіровський, Радянський, Центрально-Міський та Червоногвардійський — та включає 17 селищ — Велике Оріхове, Високе, Вугляр, Грузько-Зорянське, Грузько-Ломівка, Гусельське, Землянки, Колосникове, Красний Октябр, Кринична, Лісне, Маяк, Межове, Нижня Кринка, Пролетарське, Свердлове, Ясинівка).

[23] Наприклад, місто Яремче (11030 га) займає лише 16,8% Яремчанської міської ради (65665 га).

[24] До складу міста-регіону входять Севастопольська міська рада, Інкерманська міська рада, Орлинівська сільська рада, Тернівська сільська рада, Качинська селищна рада, Андріївська сільська рада, Верхньосадівська сільська рада. В межах зазначених рад окремо виділяються землі населених пунктів: м. Севастополь, м. Інкерман, с. Орлине, с. Гончарне, с. Кизилове, с. Колхозне, с. Новобобрівське, с. Озерне, с. Павлівка, с. Передове, с Підгірне, с. Резервне, с. Родниківське, с. Розсошанка, с. Тилове, с. Широке, с. Тернівка, с. Рідне, смт. Кача, с. Вишневе, с. Орлівка, с. Осипенко, с. Полюшко, с. Андріївка, с-ще Сонячний, с. Верхньосадове, с. Дальнє, с. Камишли, с. Пироговка, с. Поворотне, с. Фронтове та с. Фруктове.

[25] Прикладами анклавів є території міста Славутич Київської області (територіально розташоване у Чернігівській області), смт. Коцюбинське Ірпінської міської ради Київської області (територіально розташоване у м. Києві) тощо.

вершення його делімітації та демаркації у порядку, що встановлений Законом України «Про державний кордон України» та міжнародними угодами України. До цього часу, відповідні ділянки меж адміністративно-територіальних утворень слід приймати відповідно до кордонів колишньої Української РСР. Певні проблеми зі встановленням меж одиниць АТУУ можуть виникати у ситуаціях, коли Державний кордон України перетинає населені пункти.

Окремого врегулювання потребує облік особливих екстериторіальних ділянок, на яких розташоване нерухоме майно, що є власністю України (автомобільна дорога Одеса — Рені в районі населеного пункту Паланка Республіки Молдова та земельна ділянка, по якій вона проходить, є власністю України на території Республіки Молдова[26], а ділянки Дністровського гідроенергетичного комплексу мають бути орендовані Україною тощо).

7. Значною мірою неврегульованим у законодавстві залишається питання існування ділянок території України, що не входять до жодної адміністративно-територіальної одиниці (насамперед, територіального моря[27]), в межах яких можуть бути сформовані земельні ділянки (наприклад: акваторій морських портів, ділянки для видобування корисних копалин, ведення рибного господарства тощо). Варто визначити правовий режим цих територій як особливої складової системи АТУУ, землі якої є державною власністю і перебувають в управлінні Кабінету Міністрів України. Специфічною складовою адміністративно-територіального устрою є території островів України в межах територіального моря — Чорного і Азовського[28]. Вони мають належним чином визначатися та фіксуватися як частини відповідних адміністративно-територіальних утворень України первинного, середнього та вищого рівня. Потребують окремого науково-методичного вивчення підходи до розмежування меж одиниць АТУУ по внутрішніх водах — річках, лиманах, водосховищах, також — на островах тощо.

8. Варто пам'ятати, що індексні кадастрові карти[29], що створені у процесі ведення Державного реєстру земель та реалізації Проекту «Видача державних актів на право власності на землю в сільській місцевості та розвиток системи кадастру» (станом на 01.02.2012 р. індексна кадастрова карта складена на площу 46,5 млн. га) не можуть розглядатися як підстава для встановлення, визначення, уточнення або заперечення меж одиниць АТУУ, оскільки ці картографічні документи є похідними від документів, що визначали існуючі межі адміністративно-територіальних, а, отже, не можуть заміняти ці документи.

9. Наповнення Державного земельного кадастру інформацією про межі адміністративно-територіальних утворень фактично потребуватиме широкомасштабної «інвентаризації» цих меж на основі аналізу наявної документації із землеустрою, дигіталізації та векторизації архівних картографічних даних. «Виправлення помилок» у зафіксованих межах адміністративно-територіальних утворень має базуватися на розробці та схваленні у встановленому законодавством порядку проектів землеустрою щодо встановлення меж адміністративно-територіальних утворень, причому дозвільні процедури, пов'язані із розглядом відповідної документації із землеустрою, доцільно максимально спростити.

Уточнення меж адміністративно-територіальних утворень повинно здійснюватися на основі своєрідного принципу «гуманізації» відповідних правовідносин — власники землі та землекористувачі, органи територіального управління на основі землеустрою повинні отримати інструментарій для вирішення існуючих проблем АТУУ, а не нагромадження нових. Тому слід додержуватися таких підходів:

- фактична житлова і громадська забудова, яка протягом багатьох десятиріч подекуди «вийшла за межі» населених пунктів, має бути беззаперечно включена до меж відповідних населених пунктів — громадяни не повинні страждати через формальну неможливість зареєструвати права на своє житло, яке опинилося «за межами» поселень;
- земельні ділянки, що «перетинаються» межами адміністративно-територіальних утворень, варто повністю віднести до тих адміністративно-територіальних одиниць, органи управління яких ухвалювали рішення на право власності або право користування цими ділянками;

[26] Див. додатковий протокол до Договору між Україною і Республікою Молдова про державний кордон щодо передачі у власність Україні ділянки автомобільної дороги Одеса — Рені в районі населеного пункту Паланка Республіки Молдова, а також земельної ділянки, по якій вона проходить, і режиму їх експлуатації.

[27] Територіальне море за своїм правовим режимом є територією України і включає прибережні морські води завширшки 12 морських миль, відлічуваних від лінії найбільшого відпливу як на материку, так і на островах, що належать Україні, або від прямих вихідних ліній, що з'єднують відповідні точки. Його загальна площа складає близько 2,95 млн. га.

[28] Наприклад, острови: Зміїний (селище Біле Вилківської міської ради Кілійського району Одеської області); Тузла (місто Керч АР Крим); Березань та Первома?йський (Миколаївська область); Джарилгач та Тендрівська коса (Херсонська область) тощо.

[29] Порядок складення та затвердження індексних кадастрових карт (планів) і кадастрових планів земельних ділянок, вимоги до їх оформлення затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 08.12.2010 № 1117.

- має забезпечуватися безперервність системи АТУУ — не повинні виникати «нічийні» землі або землі, приналежність яких оскаржуються декількома органами територіального управління;
- площі окремих адміністративно-територіальних утворень не слід розглядати як константні — вони можуть постійно уточнюватися.

Звичайно, виправлення помилок при фіксації меж адміністративно-територіальних утворень не повинно перетворюватися у спосіб легалізації правопорушень, пов'язаних із перевищенням влади з боку органів територіального управління. Основою для цього має стати максимальна публічність відповідних процедур.

10. Встановлення меж адміністративно-територіальних утворень не слід ставити у залежність від розроблення містобудівної документації (особливо щодо сільських населених пунктів), оскільки її роль може бути вирішальною виключно у випадках, коли вона обґрунтовує розширення населених пунктів. Варто усвідомлювати, що головні наслідки формування меж одиниць АТУУ (як було показано вище) пов'язується, перш за все, зі сферою економіки землекористування та оподаткуванням. Окремого науково-методичного та правового врегулювання заслуговує проблематика ліквідації адміністративно-територіальних утворень, яка майже не розглядається вітчизняною юридичною та землевпорядною наукою[30].

[30] Щорічно в Україні, як правило, зникають 15-17 сільських населених пунктів. Процес «відмирання» сіл пов'язаний зі старінням сільського населення, процесами міграції у міста, скороченням місць прикладання праці, низьким рівнем соціальної інфраструктури тощо.

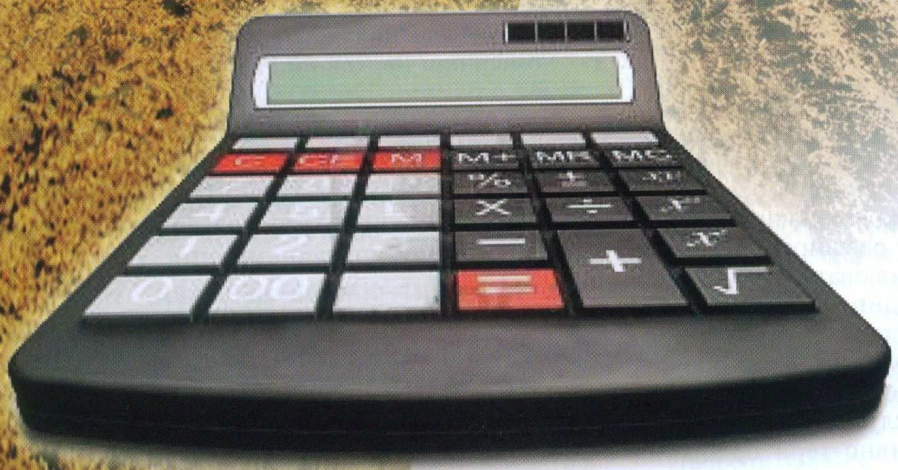
11. Межі адміністративно-територіальних утворень у переважній більшості не закріплені в натурі (на місцевості) або межові споруди втрачено, а тому спори між органами територіального управління щодо проходження цих меж досить часто неможливо врегулювати шляхом переговорів. Фактично, вирішення відповідних питань швидше стає проявом політичної волі, а не технічних процедур. Таким чином, законодавство має визначати дієву процедуру арбітражу відповідних спорів як у позасудовому, так і судовому порядках. Права та обов'язки щодо вирішення спорів між органами територіального управління щодо меж одиниць АТУУ доцільно надати вищим колегіальним органам державного управління або спеціально створеному для цих цілей органу влади, наприклад, комісії при Верховній Раді України.

ВПРОВАДЖЕННЯ ЗАПРОПОНОВАНИХ ОРГАНІЗАЦІЙНО-МЕТОДИЧНИХ ПІДХОДІВ ДО ВИЗНАЧЕННЯ ТА ФІКСАЦІЇ МЕЖ АДМІНІСТРАТИВНО-ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ОДИНИЦЬ В УКРАЇНІ ВАРТО РОЗГЛЯДАТИ ЯК ВАЖЛИВУ ПЕРЕДУМОВУ УПОРЯДКУВАННЯ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ОРГАНІЗАЦІЇ НАШОЇ ДЕРЖАВИ, НОРМАЛЬНОГО ФУНКЦІОНУВАННЯ СИСТЕМИ ОПОДАТКУВАННЯ, ЗАПРОВАДЖЕННЯ ЕФЕКТИВНОГО ВЕДЕННЯ ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ ТА РЕЄСТРУ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО. СТВОРЕННЯ ГЕОІНФОРМАЦІЙНОЇ БАЗИ ДАНИХ ПРО МЕЖІ АДМІНІСТРАТИВНО-ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ОДИНИЦЬ ІЗ ОБ'ЄКТИВНИМИ ДАНИМИ ЩОДО ЇХ СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНОГО ТА ПРИРОДНОГО СТАНУ ДОЗВОЛИТЬ СТВОРИТИ ПОТУЖНИЙ ІНСТРУМЕНТАРІЙ ДЕРЖАВНОГО УПРАВЛІННЯ ТА ЗАКЛАСТИ ОСНОВУ ДЛЯ ОПТИМІЗАЦІЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ОРГАНІЗАЦІЇ УКРАЇНИ В ПРОЦЕСІ АДМІНІСТРАТИВНО-ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ РЕФОРМИ.

ЛІТЕРАТУРА

1. Кравченко В.В. Конституційне право України: Навчальний посібник. — Вид. 3-тє, виправл. та доповн. — К.: Атіка, 2004. — 512 с.
2. Проблеми державного земельного кадастру в Україні [Електронний ресурс]/А.Г. Мартин. — Режим доступу: http://www.myland.org.ua/ userfiles/file/AGMartyn_cadastre.pdf
3. Механізм державного управління упорядкуванням адміністративно-територіального устрою на регіональному рівні (на прикладі південних областей України): автореф. дис. ... канд. наук з держ. упр. : 25.00.02 [Електронний ресурс] / Н.С. Зелінська; Нац. акад. держ. упр. при Президентові України, Одес. регіон. ін-т держ. упр. — О., 2010. — 20 с.
4. Адміністративно-правове регулювання територіального устрою в Україні: автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.07 [Електронний ресурс] / Я. П. Павлович-Сенета; Львів. держ. ун-т внутр. справ. — Л., 2010. — 16 с.
5. Реформування адміністративно-територіального устрою України: проблеми та перспективи реалізації [Електронний ресурс] / А.П. Павлюк // Стратегічні пріоритети, №1(2), 2007 р. — Режим доступу: http://old.niss.gov.ua/book/StrPryor/2/4-3-Pavliuk.pdf
6. Організація влади у містах зі спеціальним статусом (на прикладі м. Севастополь): Автореф. дис... канд. наук з держ. упр.: 25.00.02 [Електронний ресурс] / М.І. Росенко; Львів. регіон. ін-т держ. упр. Нац. акад. держ. упр. при Президентові України. — Л., 2007. — 20 с.
7. Державний устрій України: проблеми теорії і практики: Автореф. дис... д-ра політ. наук: 23.00.02 [Електронний ресурс] / С.О. Телешун; НАН України. Ін-т держави і права ім. В.М.Корецького. — К., 2000. — 34 с.
8. Третяк А.М., Другак В.М., Третяк Р.А. Формування меж адміністративно-територіальних утворень. Навчально-методичний посібник. К.: ТОВ ЦЗРУ, 2004. — 85 с.
9. Вдосконалення системи адміністративно-територіального устрою в Україні: автореф. дис... канд. екон. наук: 08.00.05 [Електронний ресурс] / О.В. Чернюк; НАН України. Рада по вивч. продукт. сил України. — К., 2007. — 20 с.

ГРОШОВА ОЦІНКА ЯК СКЛАДОВА ОРГАНІЗАЦІЙНО-ЕКОНОМІЧНОГО МЕХАНІЗМУ ФОРМУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ сільськогосподарського призначення



Віктор ТОРЧУК,
заступник начальника філії — начальник управління забезпечення ведення Державного земельного кадастру та інформаційних технологій Житомирської регіональної філії Центру державного земельного кадастру

УДК 631.332.64

Досліджено використання грошової оцінки в умовах ринкових відносин в Україні як складової організаційно-економічного механізму формування ринку земель сільськогосподарського призначення.

Проведення земельної реформи в Україні, роздержавлення земель та запровадження різних форм власності, створення рівноправних організаційно-правових структур, формування ринку земельних ділянок потребують економічного механізму регулювання земельних відносин, важливим елементом якого є оцінка земель. Земельним кодексом України визначені види оцінки земель, основні критерії, напрями використання та державного регулювання у сфері оцінки.

Ринкова ціна земельної ділянки формується в процесі купівлі — продажу залежно від попиту і пропозицій.

Нормативна грошова оцінка орних земель, земель під багаторічними насадженнями, сіножатями, пасовищами, сільськогосподарськими угіддями в цілому проведена у 1995 р. за методикою, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 р. № 213, Порядком грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затвердженого спільним наказом Держкомзему України, Держкоммістобудування України, Мінсільгосппроду

України та Української академії аграрних наук від 27 листопада 1995 р. № 76/230/325/150 зі змінами, згідно з наказом від 27.01.2006 №18/15/21/11. Постановою Кабінету Міністрів України від 5 липня 2004 р. № 843 «Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України» змінено назву Методики та знято слово «тимчасова». Тепер цей документ має назву «Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів». Методичні положення залишені без змін.

ДОВІДКОВО

Залежно від мети та методів проведення оцінка земель поділяється на бонітування ґрунтів, економічну оцінку земель та грошову оцінку земельних ділянок [2, стаття 5]. Матеріали бонітування ґрунтів слугують природно-історичною основою економічної оцінки земель, дані з економічної оцінки — основою грошової оцінки земель сільськогосподарського і несільськогосподарського призначення у межах населених пунктів та за їх межами. Згідно зі статтею 201 Земельного кодексу — грошова оцінка земельних ділянок визначається на рентній основі. Залежно від призначення та порядку проведення грошова оцінка земельних ділянок може бути нормативною і експертною. Нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель тощо. Експертна грошова оцінка використовується при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок.

По землях населених пунктів та інших землях несільськогосподарського призначення діючі нині показники оцінки представлені:

- грошовою оцінкою земель міст Києва, Севастополя, окремих обласних центрів, міст обласного, районного підпорядкування, селищ міського типу та сільських населених пунктів, що здійснена за методикою, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 р. № 213 із змінами від 30.05.1997р. №525;
- експертною грошовою оцінкою земельних ділянок, здійснюваною за методикою, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 р. № 1531.

Методологія проведення існуючої нормативної грошової оцінки земель побудована так:

а) для земель сільськогосподарського призначення:

— за даними про природний, господарський стан та правовий режим земель за даними державного земельного кадастру 1980-1986 рр.;

— за величиною рентного доходу, який розраховано на основі матеріалів економічної оцінки сільськогосподарських угідь, проведеної у 1988 році за даними господарської діяльності сільськогосподарських підприємств у 1980-1986 рр. та результатами бонітування грунтів 1993 року;

б) для земель населених пунктів та земель іншого несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів:

— за розміром рентного доходу, який розраховується з використанням витрат, здійснених на освоєння та облаштування територій, а також з урахуванням місця розташування населеного пункту у загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва;

— за величиною рентного доходу та економічного ефекту, що створюється внаслідок використання земель несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів.

Проблемі оцінки земель присвячено значну кількість наукових праць вітчизняних вчених. Найбільш вагомий внесок у наукову теорію оцінки земель зробили П.В. Веденічев, Д.І. Гнатькович, В.В. Горлачук, Г.О. Гуцуляк, Б.М. Данилишин, Д.С. Добряк, С.І. Дорогунцов, М.Г.Лихогруд, І.І. Лукінов, Т.П. Магазинщиков, В.М. Месель-Веселяк, Л.Я. Новаковський, П.Ф. Пасхавер, Ю.М.Палеха, І.А. Розумний, А.Я.Сохнич. А.М. Третяк, М.М. Федоров, Б.З. Харченко та інші.

Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення виконувала і продовжує виконувати важливі економічні функції у нашій країні. Особливо важлива роль її при проведенні паювання земель, переданих у колективну власність колективним сільськогосподарським підприємствам і організаціям. У сертифікатах, виданих кожному члену колективного сільськогосподарського підприємства на право на земельну частку (пай), вказана вартість земельного паю,

виходячи з нормативної грошової оцінки земель цього підприємства. Вона є вихідною базою для визначення розміру земельної частки (паю) на місцевості при виході члена колективу з підприємства із своєю земельною часткою (паєм), а також здійснення інших операцій із земельними паями.

Нормативна грошова оцінка необхідна для регулювання земельних відносин при даруванні, міні та спадкуванні, визначенні ставок земельного податку, розмірів орендної плати за передані в оренду земельні ділянки та земельні частки (паї), втрат сільськогосподарського гота та лісогосподарського виробництва, при ціноутворенні, обліку сукупної вартості основних засобів виробництва, справлянні мита при відчуженні права на землю згідно із законом тощо [6].

Грошова оцінка земель стала важливим економічним важелем забезпечення раціонального та ефективного землекористування, джерелом наповнення бюджетів різних рівнів, кошти яких використовуються для фінансування заходів щодо збереження родючості ґрунтів та охорони земель, виконання робіт із землеустрою, земельного кадастру тощо.

В Україні створена нормативно-правова база проведення оцінки земель: Земельний кодекс України, Податковий кодекс України. «Розділ XIII. Плата за землю», Закони України «Про оцінку земель», «Про оренду землі», «Про фіксований сільськогосподарський податок», «Про стимулювання розвитку сільського господарства на період 2001-2004 років», «Про державну підтримку сільського господарства України», «Про землеустрій», «Про державний земельний кадастр», «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)», інші нормативно-правові акти, прийняті відповідно до цих законів.

Використання землі в Україні є платним (стаття 206 Земельного кодексу). Відповідно до Податкового кодексу України власники землі та землекористувачі щорічно сплачують за землю земельний податок або орендну плату, що визначаються залежно від якості та місцеположення земельної ділянки, виходячи з нормативної грошової оцінки землі.

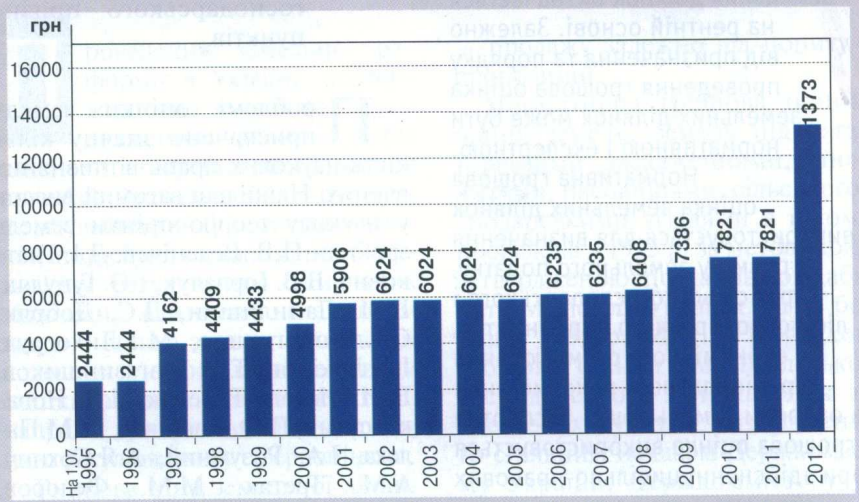
Норми Закону України «Про оренду землі» врегульовують розміри орендної плати. Законом визначено, що річна орендна плата за земельні ділянки, які перебувають у державній або комунальній власності, не може перевищувати 12% їх нормативної грошової оцінки. У відсотках до грошової оцінки земель сільськогосподарських угідь встановлюються і ставки фіксованого сільськогосподарського податку згідно із Законом України «Про фіксований сільськогосподарський податок», розмір якого у прямій пропорції залежить від величини нормативної грошової оцінки земель.

Починаючи з 2000 р., грошова оцінка земельних ділянок щороку станом на 1 січня уточнюється на коефіцієнт індексації, порядок проведення якої затверджується Кабінетом Міністрів України [4]. За період з 1995 р. по 2011 р. її величина зросла у 3,2 рази. Якщо у 1995 році оцінка 1 га сільськогосподарських угідь України становила 3543 грн, а ріллі — 3734 грн, то в результаті індексації на 01.01.2011 р. вона підвищилась до 11338 і 11949 грн відповідно. В розрізі областей найвища нормативна грошова оцінка 1 га сільськогосподарських угідь у Черкаській області — 15126 грн. Це пояснюється тим, що в області переважають родючі чорноземні ґрунти. Найнижча вона у Житомирській області — 7821 грн, де ґрунтовий покрив порівняно з іншими областями характеризується бідними дерново-підзолистими ґрунтами.

Постановою Кабінету Міністрів України від 31.10.2011 р. № 1185 «Про внесення зміни до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» доповнено пункт 19 чинної Методики: «для врахування змін у рентному доході, який створюється при виробництві зернових культур, до показників нормативної

Рис.1.

Динаміка нормативної грошової оцінки 1 га ріллі в Житомирській області (на початок року)



грошової оцінки ріллі, проведеної станом на 1 липня 1995 р. (з урахуванням індексації), застосовується коефіцієнт 1,756». Дана постанова діє з 1 січня 2012 року, в результаті якої на 01.01.2012 року нормативна грошова оцінка 1 га ріллі в Україні підвищилася до 20982 грн, у тому числі в Житомирській області — до 13733 грн (рис.1).

Законодавством нашої держави передбачено розмір виплати орендної плати за орендовані земельні частки (паї) та земельні ділянки. Указом Президента України від 2.02.02 року №92/2002 «Про додаткові заходи щодо соціального захисту селян — власників земельних ділянок та земельних часток (паїв)» передбачено розмір орендної плати — 1,5% від нормативної грошової оцінки земельної ділянки для орендодавців, які є працівниками сільськогосподарських підприємств, селянських (фермерських) господарств, а для тих, що не є працівниками цих підприємств — не менше 2 відсотків визначеної вартості орендованої земельної ділянки. Указом Президента України від 19.08.2008 р. «Про невідкладні заходи щодо захисту власників земельних ділянок та земельних часток (паїв)» було внесено зміни до Указу Президента України від 02.02.2002 року і передбачено розмір орендної плати не менше 3% від нормативної грошової оцінки землі з поступовим його збільшенням залежно від ефективності діяльності підприємства. Але, зважаючи на фінансовий стан діяльності господарюючих суб'єктів, вони не всі мають змогу сплачувати такий відсоток. У таблиці 1 наведено дані про фактичний стан виплати орендної плати за земельні паї, передані в оренду за договорами в Житомирській області за 2001-2011 рр. Як видно з таблиці, підприємства мали заборгованість по виплаті орендної плати до 2011 року. Відсоток виплати орендної плати від нормативної грошової оцінки по області зростає по роках (від 0,7% — у 2000 р. до 3,1% на початок 2011р.). Підвищення цього показника слід вважати позитивним явищем, яке характеризує ефективність діяльності орендарів.

Таблиця 1

ПЛАТА ЗА ОРЕНДУ ЗЕМЕЛЬНИХ ПАЇВ ЗГІДНО З НОРМАТИВНОЮ ГРОШОВОЮ ОЦІНКОЮ ОРНИХ ЗЕМЕЛЬ У ЖИТОМИРСЬКІЙ ОБЛАСТІ

Роки (на початок року)	Площа земель, переданих в оренду за договорами, тис. га	Загальна сума виплат, млн грн	% виплат від нормативної грошової оцінки	Плата за оренду в грошовому еквіваленті на один рік за формами орендної плати				Плата за 1 га на рік, грн	Фактично виплачено з початку року		
				грошова, млн грн	натуральна (с.-г. продукцією), млн грн.	% виплат с-г продукцією	відробіткова(послуги), млн грн		млн грн	%	% від нормативної грошової оцінки
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
2001	881,2	44,2	0,8	13,7	25,1	56,9	5,4	42,1	37,1	84,0	0,7
2002	870,7	50,0	1,0	8,7	33,4	66,7	7,9	57,4	11,5	23,0	0,2
2003	869,8	60,2	1,1	4,6	48,1	79,8	7,5	69,2	31,1	51,7	0,6
2004	754,3	47,7	1,1	8,5	32,2	67,5	7,0	63,3	19,0	40,0	0,4
2005	713,6	52,0	1,2	7,8	38,2	73,4	6,0	72,9	36,9	70,9	0,9
2006	613,2	49,7	1,3	5,2	38,0	76,6	6,4	81,0	36,3	73,0	0,9
2007	491,2	46,5	1,5	3,4	39,1	84,1	4,0	94,6	33,1	71,3	1,1
2008	410,5	47,6	1,8	4,6	40,7	85,6	2,3	116,0	39,4	82,8	1,6
2009	447,5	98,4	3,0	17,0	78,3	79,5	3,1	219,9	75,9	77,1	2,3
2010	451,5	104,4	3,0	17,8	83,3	79,8	3,3	231,2	80,4	77,0	2,3
2011	414,6	119,3	3,7	22,9	93,9	78,8	2,5	286,9	99,4	83,3	3,1

Розраховано автором за даними Держземагенства

За формами орендної плати (у грошовому еквіваленті) переважає натуральна, тобто виплата сільськогосподарською продукцією, розмір якої по роках зростає від 56,9% у 2001-му до 78,8% у 2011 році.

Важливість використання нормативної грошової оцінки земель у регулюванні земельних відносин потребує підтримання її на сучасному рівні, приведення у відповідність до змін, що відбулися. Законом України «Про оцінку земель» (стаття 18) визначено, що нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь проводиться не рідше ніж один раз на 5-7 років. З часу її проведення минуло майже 17 років.

Починаючи з 1991року, спостерігаються значні зміни в аграрному секторі України. Суттєво змінилася структура виробництва та форми господарювання на землі. Погіршився фінансовий стан економіки господарств у зв'язку з подорожчанням техніки та паливно-мастильних матеріалів, підвищилася собівартість сільськогосподарської продукції. Різко скоротилося внесення добрив, а відповідно погіршилася родючість ґрунтів і знизилась урожайність сільськогосподарських культур (рис.2)

Значно підвищилися витрати на виробництво сільськогосподарських культур (у тому числі зернових) як по Україні в цілому, так і зокрема по Житомирській області (рис.3). Розрахунки темпів росту виробничих витрат та урожайності показали, що темпи росту урожайності не-

пропорційні темпам росту виробничих витрат. Середньорічний темп росту врожайності зернових культур в Житомирській області за період з 1996 по 2011 роки (15 років) має від'ємне значення (-0,15%). Якщо розглядати зміни врожайності за 7 років (2004-2010 рр. — період поновлення оцінки згідно із Законом «Про оцінку земель»), то середньорічний темп приросту врожайності становить лише 0,65%, тоді як темп приросту витрат за 15 років становить 13,5%, за 7 років — 13,7 відсотка.

Зміни в темпах зростання витрат і зниження їх ефективності обумовлюють відповідні зміни у диференціальному (рентному) доході.

У діючому Порядку грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів для обчислення диференціального рентного доходу прийнято коефіцієнт норми рентабельності 1,35, тобто норма рентабельності — 35%.

Нормативний диференціальний дохід складатиме різницю між вартістю врожаю зернових культур (без кукурудзи) у поточних цінах реалізації і ціною виробництва (виробничі витрати плюс необхідний рівень прибутку на витрати у розмірі 35% від витрат).

Розрахунки диференціального рентного доходу в Житомирській області за різні періоди (1996-2010 рр.) за фактичними даними врожайності зернових культур без кукурудзи, витрат на їх вирощування та ціни реалізації ще раз підтверджують, що найбільших змін зазнали виробничі витрати. Значно підвищилися середні ціни реалізації 1 ц зерна. Тому і величина диференціального рентного доходу в області коливається і має як від'ємне значення (1998, 1999, 2002 рр.), так і високе за останні роки (таблиця 2).

Як видно з розрахунків, фактичні дані врожайності і витрат не відповідають тим нормативам, за якими можна визначати показники нормативної оцінки земель.

Рис.2.

Урожайність зернових культур без кукурудзи в Житомирській області за 1996-2010 рр.

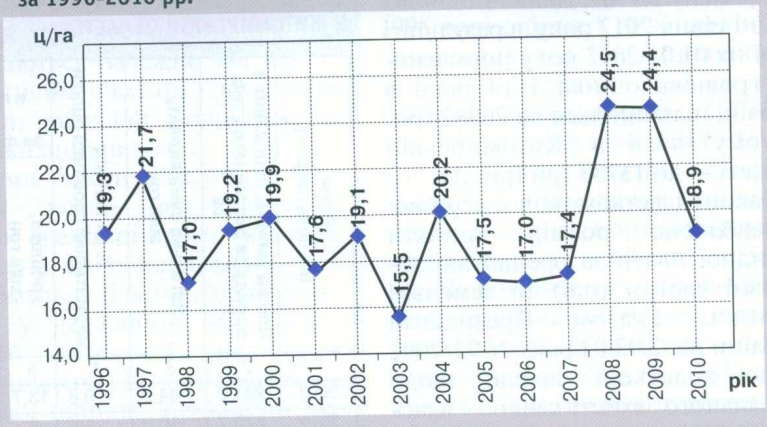
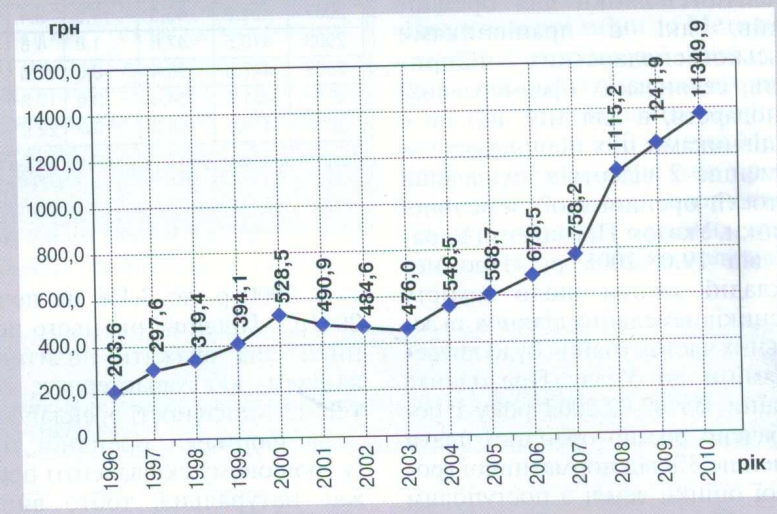


Рис.3.

Виробничі витрати на вирощування зернових культур без кукурудзи за 1996 — 2010 рр.



З переходом економіки держави на ринкові умови господарювання, де собівартість виробництва продукції формується під дією ринкових відносин, оптимальним варіантом визначення необхідної вартості виробничих активів є обчислення технологічної (нормативної) собівартості продукції залежно від урожайності зернових культур без кукурудзи, яка повинна відповідати природній родючості ґрунтів .

У сучасних умовах господарювання практично неможливо одержати інформаційні дані щодо виробничих витрат на вирощування певної культури, зокрема, зернових, оскільки змінилася їх структура, в якій переважають елементи витрат (собівартості), що не впливають на зміну продуктивності земель; через недостатній облік звітності сільськогосподарські товаровиробники не можуть забезпечити необхідну достовірність інформації про виробничі витрати, яку вимагає технологія оцінки земель.

Таблиця2

РОЗРАХУНОК РЕНТНОГО ДОХОДУ НА ОРНИХ ЗЕМЛЯХ ЖИТОМИРСЬКОЇ ОБЛАСТІ ЗА РЕЗУЛЬТАТАМИ ВИРОБНИЧОЇ ДІЯЛЬНОСТІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ПІДПРИЄМСТВ (зернові і зернобобові культури без кукурудзи)

Роки	Урожайність, ц/га	Середня ціна реалізації 1 ц зерна	Валова продукція з гектара, грн	Виробничі витрати на 1 га, грн.	Сума витрат і прибутку, грн	Диференціальний рентний дохід, грн	Диференціальний рентний дохід, ц	Абсолютний рентний дохід, ц	Загальний рентний дохід, ц
1996	19,3	17,1	330,0	203,6	274,9	55,2	3,2	1,6	4,8
1997	21,7	19,4	421,0	297,6	401,8	19,2	1,0	1,6	2,6
1998	17,0	17,6	299,2	319,4	431,2	-132,0	-7,5	1,6	-5,9
1999	19,2	22,3	428,2	394,1	532,0	-103,9	-4,7	1,6	-3,1
2000	19,9	50,6	1006,9	528,85	713,9	293,0	5,8	1,6	7,4
2001	17,6	45,7	804,3	490,9	662,7	141,6	3,1	1,6	4,7
2002	19,1	33,6	641,8	484,6	654,2	-12,4	-0,4	1,6	1,2
2003	15,5	51,2	793,6	476	642,6	151,0	2,9	1,6	4,5
2004	20,2	47,8	965,6	548,5	740,5	225,1	4,7	1,6	6,3
2005	17,5	44,9	785,8	588,7	794,7	-9,0	-0,2	1,6	1,4
2006	17,0	55,3	940,1	678,5	916,0	24,1	0,4	1,6	2,0
2007	17,4	90,2	1569,5	758,2	1023,6	545,9	6,1	1,6	7,7
2008	24,5	90,2	2209,9	1115,2	1505,5	704,4	7,8	1,6	9,4
2009	24,4	80,6	1966,6	1241,9	1676,6	290,1	3,6	1,6	5,2
2010	18,9	155,3	2935,2	1349,9	1822,4	1112,8	7,2	1,6	8,8

* Розраховано автором за ф. 50-сг «Основні економічні показники роботи сільськогосподарських підприємств (за1996-2010 рр.)»

Не можна не погодитися з низкою зауважень науковців і практиків щодо об'єктивності і надійності існуючої нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь в сучасних умовах господарювання. Для поновлення показників оцінки потрібен досконаліший підхід не лише до врожайності як визначальної складової при обчисленні рентного доходу, а й виробничих витрат.

Вченими ННЦ «Інститут аграрної економіки» та ННЦ «Інститут грунтознавства та агрохімії ім. О.Н.Соколовського» розроблений новий методичний підхід до обчислення показників нормативної грошової оцінки земель, який грунтується на нормативній (природній) урожайності зернових культур (без кукурудзи) та нормативних виробничих витратах на їх вирощування (за технологічними картами). Це дасть можливість об'єктивно оцінити сільськогосподарські землі в сучасних умовах господарювання [5].

Грошова оцінка значною мірою залежить від напрямів подальших земельних перетворень у країні. В умовах запровадження ринку сільськогосподарських земель вона не втратить своєї актуальності, оскільки буде використовуватися при правовому регулюванні ринкових операцій із земельними ділянками, зокрема, при організації та проведенні земельних торгів, здійсненні заставних (іпотечних операцій) із земельними ділянками, консолідації земель, визначенні вартості земельних ділянок при купівлі-продажу, обміні земельних ділянок тощо.

Література

1. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III // Відомості Верховної Ради України від 25.01.2002 — 2002 р., № 3.
2. Закон України «Про оцінку земель» від 11.12.2003 р. №1378-IV// Відомості Верховної Ради України від 09.04.2004 — 2004 р., №15.
3. Федоров М.М., Месель-Веселяк В.Я., Методика грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів / М.М. Федоров, В.Я. Месель-Веселяк та ін. // Постанова КМ України від 23 березня 1995 р. №213. — К., 1995 р.
4. Федоров М.М. Грошова оцінка сільськогосподарських угідь та її використання при визначенні плати за землю / М.М. Федоров // Економічний довідник аграрника — К.: Преса України, 2003. — С. 75–76.
5. Федоров М.М. Методичні підходи удосконалення оцінки сільськогосподарських земель / М.М. Федоров // Агроінком. — 2006. — №11–12. — С. 107–111.
6. Федоров М.М. Нормативна грошова оцінка земель як складова механізму регуляторної політики держави / М.М.Федоров// Економіка АПК. — 2009. — №11. — С. 3–9.

АНОТАЦІЇ

Исследовано использование денежной оценки в условиях рыночных отношений в Украине как составную организационно-экономического механизма формирования рынка земель сельскохозяйственного назначения.

The use of monetary value in terms of market relations in Ukraine as part of the organizational and economic mechanism of the agricultural land market.

РОЗВИТОК КАДАСТРОВОЇ СИСТЕМИ України В КОНТЕКСТІ СВІТОВОГО ТА ЄВРОПЕЙСЬКОГО ДОСВІДУ

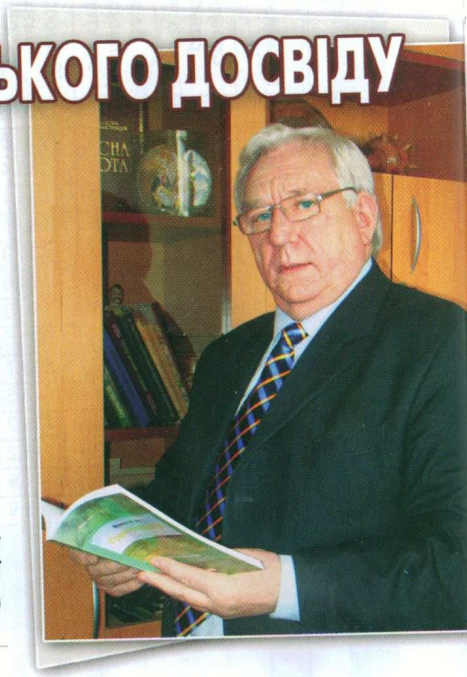
Наприкінці минулого року у Варшаві відбувся III Міжнародний конгрес з кадастру під патронатом Президента Польщі Броніслава Коморовського.

У засіданнях конгресу взяли участь майже 120 осіб з країн Європи, Канади та Азії. Українську делегацію представляли завідувач кафедри кадастру територій НУ «Львівська політехніка» професор Лев Перович та аспірант цієї кафедри Роман Ванчура.

Учасників конгресу вітали: президент Міжнародної асоціації землемірів Тео Чіо Хай, президент польського товариства геодезистів і землевпорядників Станіслав Цегельскі, головний геодезист краю Польщі Йоланта Орлінська, представник української делегації Лев Перович та інші.

Загалом на конгресі було виголошено до 30 доповідей.

Лев ПЕРОВИЧ,
доктор технічних наук, професор, завідувач кафедри кадастру територій Національного університету «Львівська політехніка», представник України в 7 комісії з земельного менеджменту і кадастру Міжнародної асоціації землемірів (FIG)



Основні положення розвитку кадастрової світової системи були детально викладені в доповіді президента Тео Чіо Хай та доповіді екс-президента, професора університету з Данії Стіга Енемарка.

Заслуговує на увагу змістовна доповідь відомого в Польщі і за кордоном ученого в галузі кадастру і оцінки нерухомості Анджея Гопфера і його соратників Станіслава Цегельського та Людмили Ретрак «Реформи кадастру нерухомості в Польщі в контексті місцевих і глобальних проблем». Питання, що висвітлювалися у цій доповіді, характерні і для України.

Змістовною була доповідь екс-президента Міжнародної асоціації землемірів професора С. Енемарка (Данія) «Земельні системи адміністрування: роль кадастру в підтримці просторового менеджменту».

Корисною для підтримки процесів розвитку кадастрової системи України може бути інформація представлена в доповіді доктора економіки Е. Меха (Польща) «Кадастр європейського союзу».

Жвавий інтерес викликав цикл доповідей з земельного адміністрування, присвячений ролі державних та громадських інституцій в управлінні земельними ресурсами. Це, зокрема, доповіді: К. Лемек та інших (Польща) «Напрямки суспільних інновацій в земельному адмініструванні», А. Оско (Угорщина) «Міжнародні напрямки земельного адміністрування», А. Клімек, Б. Ногальські «Дозволи кадастрового адміністрування в Польщі».

Велика низка доповідей була представлена вченими та практиками різних країн в аспекті використання кадастрової інформації та подальшого розвитку кадастрових систем: Н. Ленд (Англія) «Кадастр 2.0 — наступне покоління кадастру», А. Веласко (Іспанія) «Як ми бачимо роль кадастру в приложені до INSPIRE», В. Парсова (Латвія) «Роль кадастру в забезпеченні публічних інтересів», група авторів під керівництвом професора Варшавської політехніки В. Вілковскі «Польський кадастр і просторова інформація в світлі природних катаклізм», Задора (Канада) «Нерухомість і просторовий поділ в провінції Альберта, Канада», К. Бесек «Кадастрові карти як основа розвитку дорожніх карт в Австрії і Брунеї», Г. Герард (Польща) «Фіскальні аспекти кадастру — можливості і сподівання», А. Кулка (Польща) «Технічна і правова інтеграція кадастру» та багато інших.

Частина доповідей була присвячена проблемі професійної підготовки та діяльності фахівців з кадастру, вимогам до їх кваліфікації: Г. Шелпах (Австрія) «Професійні зміни в кадастрі 2.0», Й. Іваніцкі, М. Карабін (Польща) «Освіта в кадастрі нерухомості в аспекті отримання професійної кваліфікації в Польщі»,

В. Зедіес (Німеччина) «Основні повноваження німецьких землемірів».

Розвиток кадастру у взаємозв'язку з ГІС-технологіями представлено доповідями: Т. Остерберг (Швеція) «Напрямки і експерименти в розвитку інтеграції кадастрових інформаційних систем», Д. Фелкенлобен (Польща) «Кадастр нерухомості як базис для ГІС».

У виступах представників багатьох країн земельний кадастр асоціюється як кадастр нерухомості, оскільки земельні ділянки відносяться до об'єктів нерухомого майна, а, отже, закономірно не слід штучно розділяти поняття «земельна ділянка» та «нерухомість». Зауважимо, що, крім того, до нерухомого майна відносять будівлі та споруди, які неможливо перемістити без їх поліпшення або погіршення. Таким чином, визначене в українській термінології поняття «земельний кадастр» у зарубіжній практиці, особливо в Польщі, ототожнюється з поняттям «кадастр нерухомості» в широкому його розумінні.

Виступаючи на конгресі з доповіддю «Кадастрова система України», я виклав свою точку зору на перспективи розвитку кадастру в Україні. А вона така.

Нині державна реєстрація характеристик кадастрових об'єктів та прав на них відбувається в структурних підрозділах Державного земельного агентства України. В перспективі планується реєстрація речових прав в органах Міністерства юстиції України.

Державний реєстр окремої земельної ділянки включає в себе уніфікований на території країни єдиний державний ідентифікаційний номер земельної ділянки, її площу, координати поворотних точок меж, грошову вартість, правовий статус, цільове використання та обмеження щодо неї.

На основі достовірних реєстраційних даних видається документ права власності на земельну ділянку.

Аналізуючи європейський, світовий та наш досвід функціонування кадастру, було б доцільним сформулювати дефініцію **кадастру як державну інформаційно-реєстраційну систему** геопросторового положення кадастрових об'єктів, їх кількісних та якісних параметрів і правового статуту.

Таке визначення узаконює кадастр як правову категорію в суспільно-виробничих відносинах, яка має визначальний статус при прийнятті різноманітних управлінських рішень, контролю за дотриманням прав і обов'язків суб'єктами кадастрових об'єктів і зацікавлених осіб. При цьому слід розрізняти реєстрацію самих кадастрових об'єктів (земельних ділянок, будівель тощо) та прав на них.

Виходячи з вищевикладеного, сформулюємо основні напрямки розвитку кадастрової системи України як державної інформаційно-реєстраційної системи кадастрових об'єктів (нерухомості, процесів, явищ тощо):

- вдосконалення організаційних заходів щодо державної реєстрації кадастрових об'єктів та прав на них в єдиній державній установі;
- узгодження системи державних реєстрів з інформацією щодо кадастрових об'єктів ;
- розробка нових технологічних схем та моделей взаємозв'язків між різними складовими кадастру та окремими видами кадастрів;
- розробка державних стандартів щодо кадастрової документації, поєднавши їх з існуючими відомчими стандартами та нормативами статистичної та іншої звітності.

На основі накреслених основних невирішених завдань кадастру в Україні стає можливим сформулювати основні напрямки **наукових досліджень**.

З наукової точки зору, на наш погляд, кадастр слід розглядати як науку, яка вивчає принципи та закономірності формування, функціонування та збереження кадастрових об'єктів та інформації щодо них в поєднанні взаємозв'язків геопросторового базису, природних, екологічних, суспільно-економічних та правових чинників.

Кадастрова наука має бути спрямована на вирішення:

- науково-обґрунтованого територіального кадастрового зонування територій як в межах населених пунктів, так і поза ними;
- розробки класифікаторів земель різної категорії, їх цільового використання, обмежень та обтяжень щодо використання кадастрових об'єктів;
- розробки методів та технологій удосконалення організаційно-правових норм функціонування кадастрової системи;
- удосконалення системи реєстрації кадастрових об'єктів та прав на них;
- моделювання та прогнозування перспектив розвитку кадастрових систем;
- модернізації та широкої інтеграції взаємозв'язків між різними видами кадастрів тощо.

Накреслені напрямки вивчення кадастру, безумовно, не вичерпують множини всіх наукових досліджень, які можуть мати місце в кадастровій науці.

У результаті виконаних досліджень встановлено:

- кадастр слід розглядати як державну інформаційно-реєстраційну систему геопросторового положення кадастрових об'єктів, їх кількісної та якісної оцінки і правового статусу;
- кадастр — галузь науки, яка вивчає закономірності формування, функціонування та збереження кадастрових об'єктів, інформацію щодо них та їх реєстр;
- необхідна розробка єдиних світових та європейських стандартів щодо наповнення та формування баз даних, використання цієї інформації, функціонування кадастру.

Роман КУРИЛЬЦІВ,
кандидат економічних наук, доцент
Львівський національний
аграрний університет

У статті розкрито сутність управління землекористуванням з позиції системного підходу, обґрунтовано концептуальний підхід до інтегрованого управління системою землекористування, визначено його цілі, базові принципи та напрями його імплементації.

СУТНІСТЬ ТА ЗМІСТ ІНТЕГРОВАНОГО УПРАВЛІННЯ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯМ

Постановка проблеми

Донедавна земельні ресурси розглядалися як суспільна власність і з метою інтенсивного розвитку економіки експлуатувалися за максимальними мірками. Через деякий час в Україні склався надзвичайно високий рівень освоєння її просторів — 90 відсотків території значилося під господарським використанням і лише неповних 8 — перебувало у незайманому природному стані.

У структурі земельних ресурсів та землекористування нині спостерігаються досить значні диспропорції, збільшення яких може загрожувати довкіллю, а відтак життєвому середовищу людини і, що не менш важливо, ефективності господарської діяльності, тобто сталому розвитку національної економіки.

Нині ситуація з володінням, користуванням і розпорядженням землею є складною, вона вимагає невідкладного поліпшення. Найгострішими проблемами є незавершеність процесів реформування економічних та правових відносин власності; недосконаліть системи державного управління у сфері використання і охорони земель... [1].

Це призвело до розпорошення відповідальності за управління земельними ресурсами країни між міністерствами і відомствами. Існують проблеми в управлінні землями державної власності. Відсутнє господарське ставлення до них з боку органів державної виконавчої влади. Крім того, зволікається передача частини земель державної власності у власність територіальних громад.

Основною причиною зміни парадигми управління землекористуванням є комплексний розвиток, що привів до істотних екологічних витрат і збільшив соціальну нерівність у багатьох регіонах. Нове бачення екологічної цілісності менш чітко виражене, ніж бачення комплексного використання, тому що базується на складному розумінні ролі людини у функціонуванні природних систем.

Вчені добре розуміють суть земельної стратегії і те, що майбутнє використання земельного фонду країни повинно проводитися шляхом його оптимізації через встановлення економічно і екологічно обґрунтованих співвідношень між різними факторами та видами землекористувань [2].

Характер системи управління земельними ресурсами мінявся протягом епох відповідно до економічної основи, цілей і критеріїв суспільного ладу. Нові земельні відносини й умови господарювання сформували нову систему управління, основними характеристиками якої є різкий перехід від адміністративно-планової до ринково-підприємницької моделі, розмежування функцій і суб'єктів державного і недержавного управ-

ління, розвиток процесів демократизації суспільних відносин, інтеграція України у світовий інформаційно-технологічний процес тощо [3].

Управління землекористуванням необхідно розширювати, залучаючи до цього процесу фермерів, науково-дослідні установи та інші структури, що раніше і зараз мають управлінські повноваження, але виключаються з процесу ухвалення відповідних рішень. Треба ухвалювати нову стратегію управління землекористуванням, яка б збалансовувала потреби суспільства і природних екосистем, забезпечувала соціальну й екологічну стійкість на тепер і майбутнє.

Аналіз останніх наукових досліджень і публікацій

Загальні та прикладні проблеми управління землекористуванням розглядаються в дослідженнях В.В. Горлачука, А.Я. Сохнича, А.М. Третяка та ін. Вітчизняні науковці досить ґрунтовно вивчають теоретичні і практичні аспекти управління землекористуванням та земельними ресурсами. Однак, слід зазначити, що питання формування інтегрованого управління землекористуванням мають фрагментарний характер, потребують додаткового вивчення.

МЕТА СТАТТІ — теоретично обґрунтувати концептуальний підхід до інтегрованого управління землекористуванням та визначити ключові цілі, базові принципи та напрями його реалізації.

Виклад основного матеріалу

Концепція інтегрованого управління землекористуванням отримала підтримку на Конференції ООН з довкілля і розвитку (UNCED) в 1992 році. Зокрема, «Порядок денний на XXI століття», схвалений під час цього заходу, передбачає інтегрований підхід (integrated approach) до управління землекористуванням. Він передбачає:

а) проведення перегляду і розроблення політики, спрямованої на підтримку найбільш оптимального землекористування і раціонального використання земельних ресурсів;
б) вдосконалення і зміцнення систем планування, управління й оцінки земель і земельних ресурсів;
в) поліпшення координаційних механізмів в області землекористування і земельних ресурсів;
г) створення механізмів сприяння активній участі всіх зацікавлених сторін, зокрема громад і місцевого населення, у процесі ухвалення рішень у сфері землекористування і управління земельними ресурсам [4].

Вагомим аргументом на користь формування нової системи управління послужила доповідь Всесвітнього самміту із сталого розвитку, що проходив 2002 року в Йоганнесбурзі. Зокрема, у плані виконання ухвалених саммітом рішень зазначено, що істотне важливе значення для сталого розвитку має належне (ефективне) управління (good governance) у рамках кожної країни. Воно повинно складатися з трьох взаємопідкріплюючих принципів: економічного розвитку, соціального розвитку і захисту навколишнього середовища [5].

Виходячи з цього, **інтегроване управління землекористуванням** — це планування, організація, мотивація і контроль, що загалом сприяють координації розвитку земель, його ефективному управлінню, завдяки чому якраз і можна буде на справедливій основі без завдання шкоди стійкості життєво-важливим екосистемам досягти максимального соціально-економічного благополуччя. Таке управління є безперервним процесом, що забезпечує сталий розвиток, розподіл і моніторинг використання земель з урахуванням соціальних, економічних і екологічних завдань.

Ефективне інтегроване управління землекористуванням базується на таких принципах:

- відкритості (з доступом до інформації);
- прозорості (політичних і фінансових рішень);
- партнерства (за участю зацікавлених);
- підзвітності (при чіткому розподілі ролей, відповідальності);
- результативності (на основі зрозумілих цілей);
- логічній послідовності (для розуміння і підтримки);
- ефективності (в першу чергу економічної);
- комунікабельності (з підтримкою вільного обміну інформації);
- справедливості (з урахуванням інтересів основних груп);
- інтегрованості (з урахуванням усіх видів і суб'єктів землекористування і його дій);
- стійкості (з урахуванням інтересів майбутніх поколінь і екосистем);
- моральності (врахуванням моральних принципів суспільства).

При здійсненні інтегрованого управління землекористуванням важливо враховувати історичні аспекти використання земель певної території, а також розуміти, що адаптивні підходи до використання земель можуть бути прийнятними для одного регіону та неприйнятні для іншого.

До основних інструментів інтегрованого управління землекористуванням відносяться:

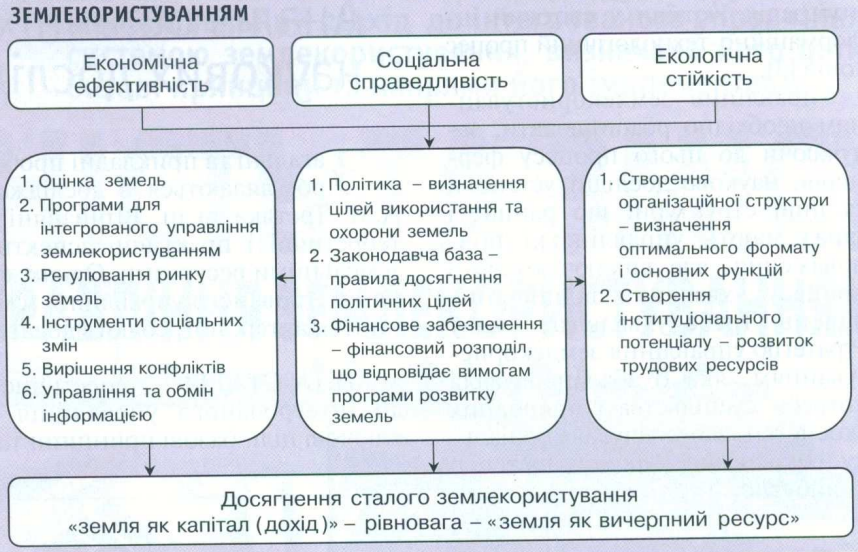
- оцінка земель — інвентаризація ресурсів і визначення вартості земель;
- програми для інтегрованого управління — поєднання варіантів розвитку, використання ресурсів і соціальних взаємодій;
- регулювання ринку земель — ефективніше використання земель;
- інструменти соціальних змін — стимулювання громадянського суспільства в плані дбайливого ставлення до використання земель;
- вирішення конфліктів — вирішення спорів, забезпечення права власності на землю;
- управління і обмін інформацією — підвищення інформаційного забезпечення для ефективнішого управління землекористуванням.

Схема основних інструментів, інституціональної структури та умов створення для імплементації інтегрованого управління представлена на рис. 1.

Земля, безперечно, має велике значення для самого факту існування держави, її економічного стану, соціального розвитку і забезпечення населення, яке на ній проживає. Земля — це і статки майбутніх поколінь. Адекватно суспільному, економічному та екологічному значенню землі треба організовувати управління землекористуванням. Земля відповідно до чинного земельного законодавства має дуже різноманітне призначення. Виходячи з того, які функції виконує земля і що вони зачіпають усі сфери життєдіяльності суспільства, а відповідно і управління, пропоную схему інтегрованого управління (рис. 2).

Рис. 1.

СТРУКТУРНА СХЕМА ІМПЛЕМЕНТАЦІЇ ІНТЕГРОВАНОГО УПРАВЛІННЯ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯМ



За існуючих інституціональних та законодавчих структур, впровадження інтегрованого управління вимагатиме змін на всіх етапах планування та управління землекористуванням.

Інтегроване управління — це трансформація звичайної практики, відношення і професійних підходів, яка змінює галузеві інтереси і вимагає, щоб землі управлялися цілісно з користю для всіх землекористувачів (див. табл.1). Це філософія, яка пропонує концептуальну структуру, головною ціллю якої є стале управління і розвиток земельних ресурсів.

Рис. 2.

СХЕМА ІНТЕГРОВАНОГО УПРАВЛІННЯ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯМ

Інтегроване управління передбачає впровадження елементу децентралізованої демократії в управлінні земельними ресурсами з акцентом на участь бенефіціаріїв в ухваленні рішень на найнижчому рівні.

Підтвердженням переходу до інтегрованого управління землекористуванням в Україні є також різниця в управлінських повноваженнях органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування на рівні держави, областей, міст, сіл, селищ та міністерств і відомств з питань раціонального використання й охорони земель.

Таблиця 1

ВІДМІННІСТЬ У ПІДХОДАХ ДО УПРАВЛІННЯ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯМ

Традиційний підхід до управління землекористуванням	Інтегрований підхід до управління землекористуванням
Одногалузеве	Міжгалузеве
Включена обмежена кількість інституцій	Включені різноманітні інституції та відомства, фермери, громади, захисники довкілля та інші
Відомче приймання рішень	Колегіальне прийняття рішень
Вирішуються специфічні інтереси	Вирішуються найважливіші та вирішальні інтереси
Відомче асигнування коштів	Загальнодержавне асигнування коштів

Висновки

НИНІШНЯ СИСТЕМА УПРАВЛІННЯ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯМ Є НЕДОСТАТНЬО ЗБАЛАНСОВАНОЮ І НЕ ЗАБЕЗПЕЧУЄ ПОЗИТИВНОГО РЕЗУЛЬТАТУ В ДОСЯГНЕННІ ЕКОНОМІЧНОЇ ЕФЕКТИВНОСТІ ТА ЕКОЛОГІЧНОЇ БЕЗПЕКИ, ЩО ПРИЗВОДИТЬ ДО ЗУБОЖІННЯ УКРАЇНСЬКИХ СЕЛЯН. НА МОЄ ПЕРЕКОНАННЯ, ІСНУЮЧЕ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯМ ТРЕБА ЗАМІНИТИ НА ІНТЕГРОВАНЕ.

ІНТЕГРОВАНЕ УПРАВЛІННЯ ВСІ ВИДИ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ РОЗГЛЯДАЄ КОМПЛЕКСНО, А ПРИ ВИРОБЛЕННІ РІШЕННЯ ЩОДО РОЗПОДІЛУ І УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬ ВРАХОВУЄ ВПЛИВ КОЖНОГО ВИДУ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ НА ІНШІ. ПРИ ЦЬОМУ ДО УВАГИ БЕРУТЬСЯ ЗАГАЛЬНІ СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНІ ЦІЛІ, ДОСЯГНЕННЯ СТАЛОГО РОЗВИТКУ.

ОСНОВОЮ КОНЦЕПЦІЇ ІНТЕГРОВАНОГО УПРАВЛІННЯ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯМ Є ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ СПІЛЬНОГО УХВАЛЕННЯ РІШЕНЬ РІЗНИМИ ГРУПАМИ КОРИСТУВАЧІВ, ЯКІ МОЖУТЬ ВПЛИВАТИ НА СТРАТЕГІЇ РОЗВИТКУ Й УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ. ЦЕ ПРИНОСИТЬ ДОДАТКОВІ ВИГОДИ, ОСКІЛЬКИ ІНФОРМОВАНІ КОРИСТУВАЧІ ОРГАНІЗОВУЮТЬ МІСЦЕВЕ САМОВРЯДУВАННЯ, ВИРІШУЮЧИ ПРОБЛЕМИ РАЦІОНАЛЬНОГО ВИКОРИСТАННЯ Й ОХОРОНИ ЗЕМЕЛЬ, ЩО НАБАГАТО ЕФЕКТИВНІШЕ, НІЖ ЗА ЦЕНТРАЛІЗОВАНОГО УПРАВЛІННЯ.

АНОТАЦІЇ

В статье раскрыта сущность управления землепользованием с позиции системного подхода, обоснован концептуальный подход к интегрированному управлению системой землепользования, определенно его цели, базовые принципы и направления его имплементации.

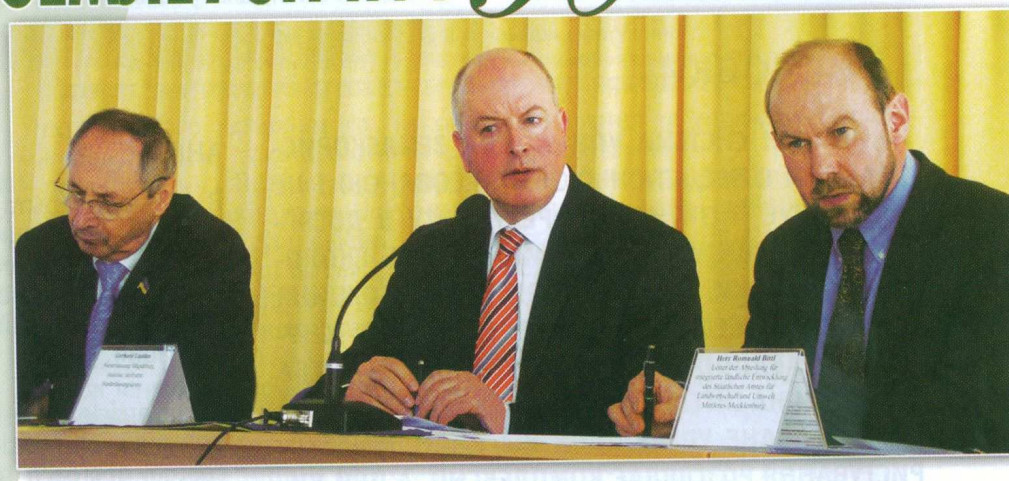
In the article the essence of land-tenure management is exposed from position of systematic approach, the conceptual approach to integrated management of land-tenure system is based, its aims, base principles and directions of implementation is defined.

Література

1. Концепція державної цільової програми розвитку земельних відносин в Україні на період до 2020 року [Електронний ресурс]. Режим доступу: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/KR090743.html
2. Третяк А. М. Стратегія реформування земельної політики в Україні на сучасному етапі / А. М. Третяк // Землевпорядний вісник. — 2009. — № 6. — С. 12–19.
3. Третяк А. М. Управління земельними ресурсами / Третяк А. М., Дорош О.С. — Київ: ТОВ «Центр земельної реформи України», 2006. — 462 с.
4. Порядок денний на XXI століття [Електронний ресурс]. Режим доступу: http://www.un.org/ru/documents/decl_conv/conventions/agenda21_ch10.shtml
5. План виконання рішень Всесвітнього самміту із сталого розвитку Електронний ресурс]. Режим доступу: http://daccess-dds-ny.un.org/doc/UNDOC/GEN/N02/636/93/PDF/N0263693.pdf?OpenElement.

ЗЕМЛЕУСТРІЙ У НІМЕЧЧИНІ

У рамках проекту «Німецько-український аграрний діалог» з метою врахування кращого досвіду Федеративної Республіки Німеччина у сфері земельних відносин у Держземагентстві України відбувся дводенний семінар із фахівцями Товариства з управління та реалізації земель (BVVG) на тему: «Форми та методи обмеження державою надмірної концентрації земель сільськогосподарського призначення у власності або користуванні однієї особи. Встановлення та зміна меж адміністративно-територіальних одиниць (насамперед населених пунктів)».



Керівник відділу інтегрованого сільського розвитку Державного управління сільського господарства та довкілля Середнього Мекленбурга Ромуальд БІТТЛ поділився з учасниками семінару досвідом Німеччини у сфері землеустрою.

Німецький експерт повідомив, що план на малу територію є частиною загального плану ФРН. Перед проведенням будь-яких землевпорядних робіт на місцевості затверджується регіональна програма розвитку територій, що складається із мапи і текстової частини.

Усі рішення щодо зміни меж населених пунктів ухвалюються за участі представників асоціацій фермерів та сільгоспвиробників, які стежать за збереженням земель сільськогосподарського призначення та виділенням для об'єктів інфраструктури мінімальних площ земель.

У Німеччині ніколи не існувало виключно державної власності на землю. Після 1945 року було націоналізовано великі (юнкерські) господарства. Власники невеликих земельних ділянок, здебільшого селяни, мали у приватній власності будинки та земельні ділянки, але право розпорядження ними залишалося за аналогами радянських колгоспів.

При проведенні землеустрою території земельні ділянки, що знаходяться у власності, але вже передбачені для суспільних потреб, обмінюються на земельні ділянки, які знаходяться в іншому місці.

Експерт BVVG повідомив, що при зміні меж населеного пункту цільове призначення земельних ділянок може змінюватися із земель сільськогосподарського призначення на землі житлової та громадської забудови. Вартість земельної ділянки для житлової громадської забудови значно вища, ніж на ділянку сільськогосподарського призначення. У разі продажу земельної ділянки, що була придбана із сільськогосподарських земель, навіть при зміні цільового призначення, власник не має права вимагати ціну вищу,

ніж на землі сільськогосподарського призначення. Ці обмеження зазначаються і в регіональній програмі розвитку території.

Минулого року Німеччина оголосила відмову від використання ядерної енергії та перехід на використання альтернативних джерел, наприклад, енергії вітру. Використання альтернативних джерел енергії пов'язане з впровадженням так званого «зеленого тарифу». Регіональною програмою розвитку також визначені території, на яких надається пріоритет такому напрямку енергетики.

Законодавством ФРН закріплено фундаментальні права громад на резервування території для розвитку підприємницької діяльності та будівництва. Передбачені так звані «спальні» райони та місця бізнес-квартали. Слід зазначити, що перебуваючи на біржі праці, особа не має права відмовлятися від запропонованої роботи, якщо місце роботи знаходиться на відстані, меншій за 200 км від місця проживання.

Після отримання необхідних висновків план підлягає реалізації. Власник повинен відмовитися від ділянки, якщо вже отримано всі необхідні дозволи і висновки та затверджено план. Переговори здійснюються ще на попередній фазі погодження, після затвердження плану власник може захищати свої права на власність в суді.

Начальник Управління комунікацій та забезпечення діяльності Голови Держземагентства України Олена ПОЛЬШИНСЬКА, під час головування на семінарі, зазначила, що зміна меж адміністративно-територіальних одиниць дуже актуальна для Держземагентства України, оскільки нещодавно Верховна Рада України ухвалила за основу законопроект «Про внесення змін до Земельного кодексу України й інші законодавчі акти по проведенню робіт по землеустрою, пов'язаних зі встановленням і зміною кордонів адміністративно-територіальних одиниць». Набутий досвід знадобиться при підготовці законопроекту до другого читання.

Слід зазначити, що прийняття цього законопроекту дасть змогу визначити та спростити процедуру встановлення та зміни меж населених пунктів, що сприятиме ефективному управлінню територією, регулюванню податкової бази за рахунок плати за землю, уникненню конфліктних ситуацій та судових розглядів.

Зокрема, законопроектом (реєстр. № 10042) передбачається внести зміни до Земельного кодексу України та Законів України «Про землеустрій», «Про державну експертизу землевпорядної документації», які спрямовані на вдосконалення правового регулювання відносин, пов'язаних із встановленням і зміною меж адміністративно-територіальних одиниць.

Заступник голови філіалу BVVG в Саксонії-Ангальт Гергард ЛЮДДЕН ознайомив учасників семінару із методами обмеження державою надмірної концентрації земель сільськогосподарського призначення у власності або користуванні однієї особи.

Так, у Німеччині здійснюється контроль за об'єднанням (злиттям) підприємств у разі, коли утворене підприємство може зайняти домінуюче положення на ринку, необхідне інформування антимонопольної установи і дозвіл на здійснення процесу злиття.

Це стосується не всіх підприємств, а тих, що мають певний обсяг річного обороту:

— транснаціональні — від 500 млн євро;
— вітчизняні — від 25 млн євро.

Також експерт BVVG представив процедуру, згідно з якою надаються погодження (дозволи) на проведення операцій із землею, та ознайомив учасників семінару з процедурою застосування переважного права купівлі земельних ділянок.

Активну участь в обговоренні нагального питання встановлення та зміни меж адміністративно-територіальних одиниць взяли народний депутат України, заступник голови Комітету Верховної Ради України з питань аграрної політики та земельних відносин Валерій Бевзенко, представники цього ж Комітету, фахівці центрального апарату Держземагентства України та територіальних органів земельних ресурсів.

Тетяна ПОСТУЛЬГІНА,
головний спеціаліст Управління комунікацій та забезпечення діяльності Голови Держземагентства України

Наталя ТРЕТЯК,
аспірант
Національний університет біоресурсів
та природокористування

СИСТЕМА УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ В КИТАЇ: *досвід для України*

УДК 332.3

Висвітлено систему, основні механізми та інструменти управління земельними ресурсами в Китаї.

У Китаї земля залишається у державній власності. Перехід її у приватні руки, на думку китайських вчених, означало б створення дрібних сільськогосподарських структур, що обмежило б застосування сучасних технологій, стримувало розвиток продуктивних сил. Тому колективна власність на землю розглядається як непохитний принцип нової економічної системи, яка створює умови для розвитку і піднесення добробуту народу, сприяє розумному веденню господарської діяльності.

Завдяки цьому за останні 30 років тут збільшили виробництво ВВП на душу населення більш ніж у чотири рази. Країна вийшла на перше місце в світі по виробництву м'яса, збільшивши його обсяг з 19,2 млн тонн в 1986-му до 63,4 млн тонн в 2001 році. Споживання м'яса, риби та морепродуктів з 1970 по 2003 роки зросла більш ніж у п'ять разів, молочних — майже в сім, овочів — майже в п'ять, фруктів — більш ніж в десять разів.

У 1978 році Ден Сяо Пін проголосив три принципи, тобто три теоретичні пропозиції, за якими має відбуватися реформа:

- не заважати розвитку продуктивних сил;
- планування не еквівалентне соціалізму, як і ринок — капіталізму, бо в обох випадках існує і планування, і ринок;
- розкріпачувати свідомість людей і сприяти зростанню їх добробуту.

ДОВІДКОВО

Площа поверхні Землі становить 510 млн кв. км, у тому числі Світовий океан займає 361 (70,8%) та суша — 149 млн кв. км (29,2%). Площа продуктивних земель, за даними ФАО ООН (станом на 2005 рік), становила 8753 млн га, у тому числі оброблюваних земель 1535 млн га, з яких 1404 млн га становить рілля [1, с. 44].

Земельний фонд зарубіжної Азії без Росії (Індія, Індонезія, Китай, Японія) займає 3098 млн га земель, у тому числі 573 млн га оброблюваних земель, з яких 512 млн га ріллі. В цьому регіоні проживає 3975,9 млн осіб, відповідно на одного жителя припадає 0,82 га земельного фонду, в тому числі 0,13 га орних земель.

Земельний фонд Китаю становить 932,7 млн га [1, с. 45], або 0,72 га на одного жителя, в тому числі 0,11 га ріллі, в Росії — 0,86 га ріллі, у США 0,6 га, в Індії 0,16 га, Австралії 2,47 га, Франції 0,31 га, Японії 0,03 га. Для порівняння: в Україні в середньому на одного жителя в 2006 р. припадало 0,89 га сільськогосподарських угідь, у тому числі 0,69 га ріллі [2, 4].

Китайські економісти не пов'язують планування і ринок з певними системами (соціалізмом або капіталізмом). Вони вважають, що, будучи лише формою і методом управління економікою, планування і ринок ніколи не існували в чистому вигляді, а їх співвідношення змінювалося в різні періоди і в різних країнах. Історія людства — це, перш за все, історія розвитку товарного господарства, від примітивного до сучасного. З поглибленням китайських реформ змінювалося ставлення до цих економічних категорій. Спочатку планування було основою соціалістичного ладу, а ринок виступав в якості доповнюючих заходів, потім почався пошук оптимального поєднання планування і ринку. Сьогодні планування і ринок, як два колеса на осі моделі економічного розвитку, забезпечують високі темпи зростання виробництва.

Тож досвід Китаю управління таким великим земельним потенціалом заслуговує на увагу України.

Мета статті — висвітлити систему, основні засоби та інструменти управління земельними ресурсами в Китаї та визначити, що можна запозичити для України.

Особливості вирішення земельного питання в Китаї завжди полягали в характері співвідношення двох основних складових продуктивних сил — населення та землі. Саме тому проблеми системи земельних відносин, складу її учасників та земельного законодавства традиційно вирішуються за допомогою держави. Подібна політика є зрозумілою основній масі населення та сприяє стабільності соціально-політичного стану в країні [6].

Якому напрямку аграрних реформ віддати перевагу — це питання в Китаї вирішується не в урядових кабінетах, а розробляється вітчизняними вченими і фахівцями, які радяться з селянами, пристосовують реформу до місцевих умов. Враховуючи, що земельні відносини відрізняються великим консерватизмом, а відносини власності складаються поступово, в міру зміни організаційно-економічних умов, там розуміють, що поспішні земельні перетворення, заміна форм власності й господарювання, зміна світогляду на питання землекористування можуть привести до серйозних негативних наслідків. Тому від початку експериментальної перевірки тих чи інших елементів реформи до прийняття законодавчих актів минає від 4 до 7 років, і лише після того, коли люди переконуються в їх ефективності, Державна рада Китайської Народної Республіки приймає закони, які стосуються реформи, і їх положення починають впроваджуватися по всій країні. Але навіть після отримання хороших результатів влада говорить місцевим органам: «Хто хоче впроваджувати апробований досвід — впроваджуйте, хто ще сумнівається — почекайте». Словом, реформи проводяться поступово, обдумано, виважено висококваліфікованими фахівцями [3].

Узагалі найважливіші досягнення китайської реформи відносяться до аграрної сфери, зокрема, перетворення селянства в економічно самостійний клас і, як наслідок, швидке зростання виробництва. Слід зазначити, що Китай уже близько десяти років утримує світове лідерство за темпами зростання ВВП, збереження яких дозволить країні вийти на провідні позиції в світі, протягом майже 20 років демонструє надзвичайно високі темпи розвитку, а життєвий рівень населення зріс щонайменше вдвічі. Таким чином, досвід Китаю показує, що реформування земельних відносин має відбуватися з урахуванням національного менталітету [6].

Китайські реформи проводяться знизу на базі інституту землекористування із продажем права користування землею, тобто оренди.

Структура земельних, лісових і водних ресурсів Китайської Народної Республіки приведена в табл. 1. Дані, наведені в таблиці, показують, що орні землі займають близько 14% земельного фонду (в т. ч. 1,05% під багаторічними насадженнями, садами), природні кормові угіддя розміщені на площі 2660,6 тис. км^2 (28% земельного фонду). Землі під водою займають 2,28% загальної території; ліси розміщуються на площі 227,6 тис. км^2 (23,91%), не використовуються землі на загальній площі 2599,6 тис. км^2 (27,34%).

Управління земельними ресурсами в Китаї здійснюється з урахуванням традиції китайського землекористування, земельної політики держави на сучасному етапі розвитку економіки, сформованого земельного устрою, форм власності на землю, особливостей і структури земельного фонду [5].

Система управління земельними ресурсами Китайської Народної Республіки сформована відповідно до цілей і завдань (рис. 1) та направлена на забезпечення максимального використання земельних ресурсів на всій території країни. Вона характеризується моделлю у вигляді цільового дерева управління із відповідними ієрархічними рівнями.

Перший рівень, який формує конкретні цілі щодо управління земельними ресурсами:

1.1. Врахування стану і перспектив розвитку та розміщення продуктивних сил і раціонального використання земель;
1.2. Ув'язка розвитку різних секторів національної економіки в часі, просторі та раціональний розподіл земель;
1.3. Захист сільськогосподарських угідь, постійне підвищення продуктивності землі;
1.4. Збільшення продуктивності земельних ресурсів, раціональне їх використання з метою задоволення потреб громади;
1.5. Вдосконалення земельних відносин.

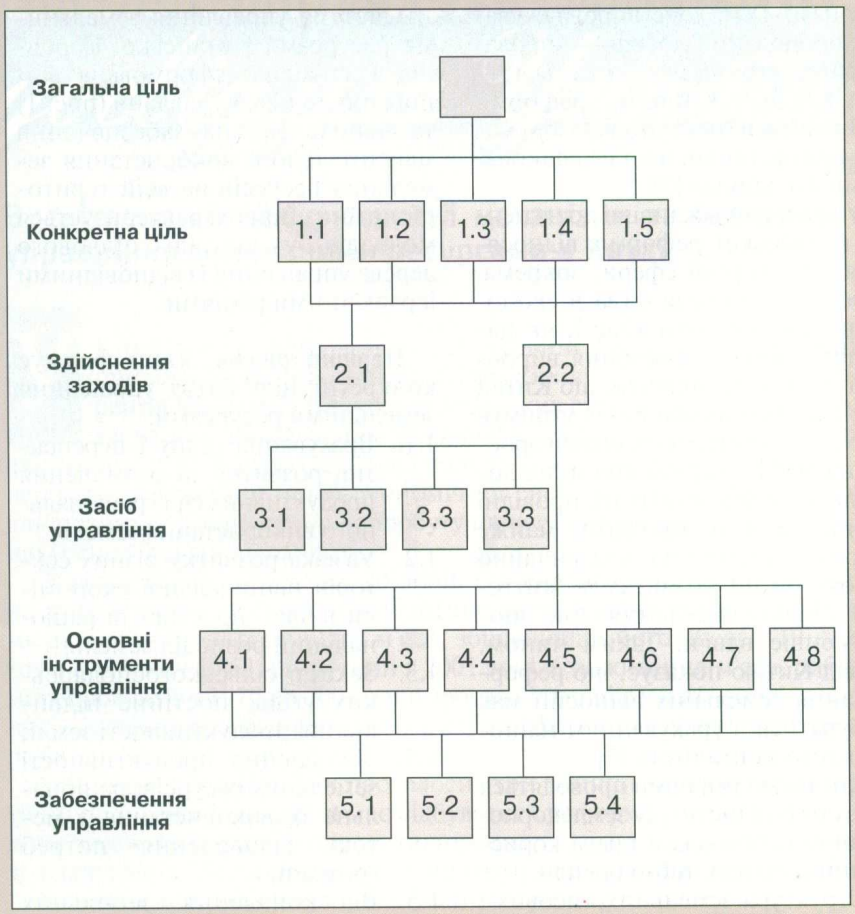
Таблиця 1

СТРУКТУРА ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ В КНР

Види земель	Площа (тис. км)	Площа земель (%)
1. Рілля	1300,40	13,68
2. Багаторічні насадження	100,20	1,05
3. Ліси	227,61	23,94
4. Кормові с. г. землі	26606,00	34,40
5. Води	21,71	2,28
6. Міста, заводи і копальні, землі транспорту	35,26	3,71
7. Невикористані землі	2599,60	27,34
1) Використовувані землі	726,30	3,5
2) Мало використовувані землі	1873,30	10,3
Разом	9506,70	100,00

Рисунок 1

ЛОГІЧНО-СМИСЛОВА СХЕМА ЦІЛЬОВОГО ДЕРЕВА УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ В КИТАЙСЬКІЙ НАРОДНІЙ РЕСПУБЛІЦІ



Другий рівень, який відображає заходи щодо управління земельними ресурсами:

2.1. Поліпшення землекористування;
2.2. Раціональне використання земельних ресурсів.

Третій рівень, який називає засоби управління землекористуванням:

3.1. Екологічні заходи;
3.2. Планово-господарські заходи;
3.3. Регіональне планування;
3.4. Адміністративно-правові заходи.

Четвертий рівень, який уточнює управлінську інфраструктуру.

4.1. Наукові дослідження в сфері управління земельними ресурсами та картографування;
4.2. Розробка кадастру (землекористування, реєстрації, ведення земельного кадастру, класифікації грунтів та земель, економічної оцінки землі);
4.3. Прогнози кадастру стану земельних ресурсів;
4.4. Раціональне використання і охорона земельних ресурсів;
4.5. Планування раціонального використання земель;
4.6. Економічні методи управління земельними ресурсами;
4.7. Землеустрій і контроль за використанням та охороною земель;
4.8. Врегулювання земельних спорів.

П'ятий рівень, який уточнює забезпечення управління:

5.1. Кадри;
5.2. Технології;
5.3. Організація;
5.4. Інформація.

Управління земельними ресурсами в Китаї здійснюється на різних адміністративних рівнях (національному, регіональному і місцевому) (рис. 2).

В якості єдиного органу управління земельними ресурсами в Китайській Народній Республіці виступає Міністерство земельних і природних ресурсів, до складу якого входять такі основні структурні підрозділи:

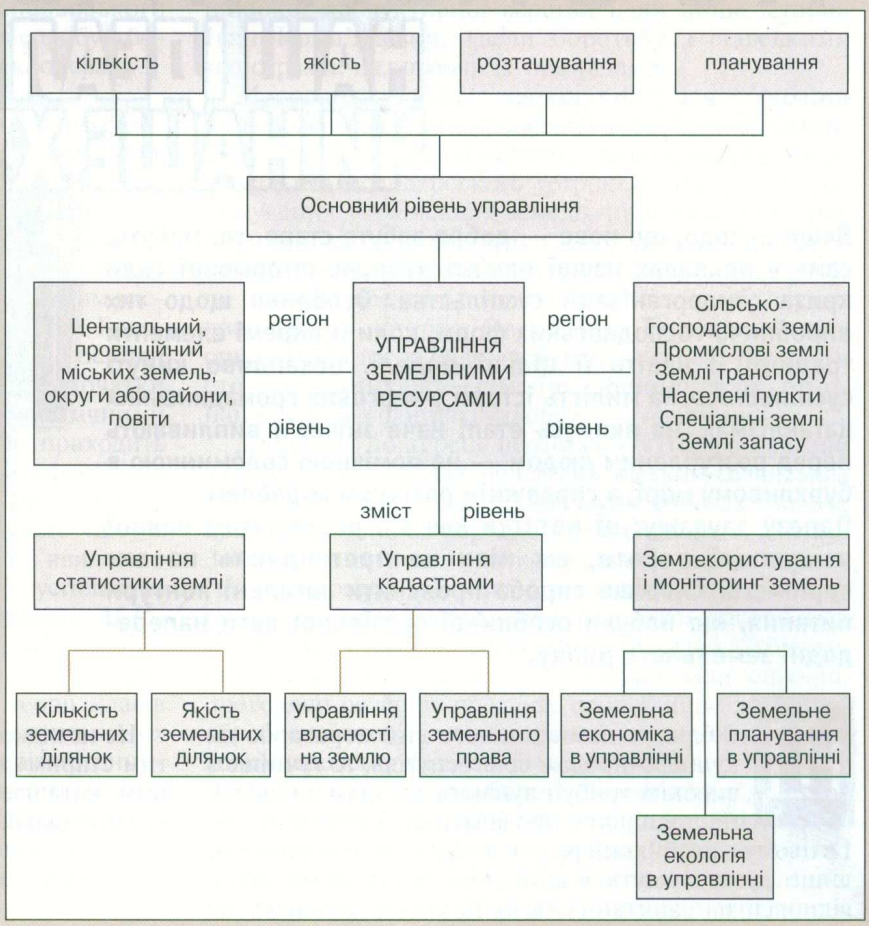
1) Департаменти: *земельного контролю; земельної політики, норм і правил; регулювання та моніторингу;*

планування; фінансів; захисту орних земель; кадастру; землеустрою та управління; геологічних вишукувань; експлуатації мінеральних ресурсів; запасів надрових ресурсів; геології;
Управління: *нагляду за дотриманням законодавства; науково-технічного та міжнародного співробітництва; управління персоналом.*

2) Державне бюро моніторингу земель: *Пекін — Бюро управління моніторингу земель; Шанхай — Бюро управління моніторингу земель; Нанкін — Бюро управління моніторингу земель та інші.*
3) Державне геодезичне управління.
4) Державне морське управління.
5) Державне управління нагляду за землею.

Усього в міністерстві земельних і природних ресурсів працює 300 осіб. Таким чином, диференціація системи управління на різних ієрархічних рівнях дозволяє Китаю здійснювати ефективне державне управління земельними ресурсами.

Рисунок 2
ЛОГІЧНА СХЕМА СИСТЕМИ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ НА РІЗНИХ АДМІНІСТРАТИВНИХ РІВНЯХ В КНР



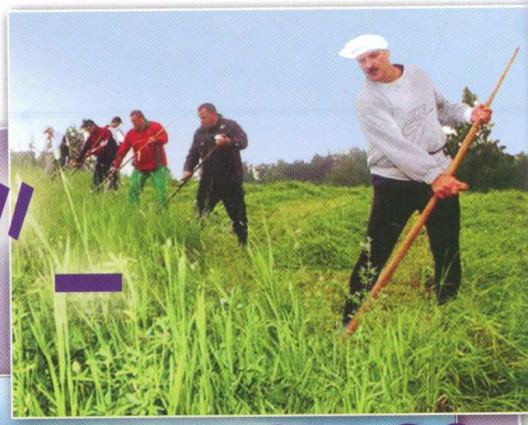
ВИСНОВОК

Із досвіду управління земельними ресурсами Китайської Народної Республіки слід запозичити рівневий підхід до конкретизації цілей та визначення засобів й інструментів управління *(особливо щодо виділення в окремі засоби та інструменти екології, економіки та планування землекористування)*, забезпечуючи тим самим стале землекористування в державі. За умов диферційованого і зваженого підходу до управління земельними ресурсами на різних ієрархічних рівнях, проблема ефективності землекористування в Україні може бути вирішена за рахунок удосконалення та посилення дієвості державного управління земельними ресурсами.

Література

1. Лойко П.Ф. Землепользование: Россия, мир (взгляд в будуще). Книга первая. / П.Ф. Лойко; Государственный университет по землеустройству. — М., 2009. — 332 с.
2. Економіка сільського господарства: Навч. посібник / Збарський В.К., Мацибора В.І., Чалий А.А. та ін.; За ред. В.К. Збарського і В.І. Мацибори. — К.: Каравела, 2009. — 264 с.
3. Милосердов В.В. Особенности земельной реформы в Российской Федерации / Трансформація земельних відносин до ринкових умов. Зб. матер. Одинадцятих річних зборів Всеукраїнського конгресу вчених економістів-аграрників, м. Київ, 26-27 лютого 2009. — С. 64-70.
4. Паньків З.П. Земельні ресурси: Навчальний посібник. — Видавничий центр ЛНУ імені Івана Франка, 2008. — 272 с.
5. Пономаренко І.І., Лінь Юань. Державне управління земельними ресурсами в Китаї. Актуальные проблемы землеустройства, кадастров и охраны земель. М.: ТУЗ, 2010. — 436 с.
6. Хвесик Ю.М. Формування механізмів інституціонального забезпечення сталого землекористування: зарубіжний досвід / Ю.М.Хвесик // Продуктивні сили і регіональна економіка: Зб. наук. пр.: У 2 ч. / РВПС України НАН України. — К.: РВПС України НАН України, 2008. — Ч. 2. —С. 134-140.

"КООПЕРАТИВ" – НАШ ІДЕАЛ ЧИ НАШЕ ХУТОРЯНСТВО?



Якщо правда, що нове — добре забуте старе, то, мабуть, саме у провалах нашої пам'яті набирає штормової сили криза самоорганізації суспільства. Особливо щодо тих виробничо-господарських форм, коли й окремі елементи традиції, і навіть її цільні моделі, похапливо кинуті суспільством на милість історії у чергових громадянських катаклізмах, на якомусь етапі наче знічев'я випливають перед розгубленим людом — не помічною соломинкою в бурхливому морі, а справжнім рятівним кораблем.

Одразу зауважу: ці нотатки хоч і є результатом певної пошукової роботи, аж ніяк не претендують на вичерпність. Скоріше спроба прояснити загальні контури питання, що набули особливої суспільної ваги напередодні земельного ринку.

Що ближче до останнього дня мораторію на купівлю-продаж сільгоспугідь, то гучніше з високих трибун лунають заклики до людей не поспішати продавати свої земельні паї. І в цьому є неабиякий резон: з часом наші чорноземи лише зростатимуть в ціні. Натомість нема ясної відповіді на запитання, в який спосіб селянам, не очікуючи манни небесної, яку колись принесе подорожчання рідного паю, «прилаштувати» свою земельну власність без зволікань — так, аби від того і власники мали відчутний зиск, і земля не яловіла, та й село не вироджувалося. Альтернатива, яку сьогодні пропонують землевласникам, не вельми втішна: або самі мочіть чуби коло своєї ниви, або здавайте в оренду — зазвичай, тому, на кого вкаже рідний сільський голова. І це насправді нагадує старий як світ суто український примус: або круть-верть, або верть-круть.

Як на мене, саме час згадати мудрим сільським дядькам про кооперативи. Чи про асоційовані об'єднання власників паїв — в межах вулиці, сільського закутка чи й цілого села. Про таку добровільно згуртовану спілку, яка б сама вирішувала, що робити з об'єднаними паями: чи здавати їх в оренду і на яких умовах, чи збутися — і теж за якою ціною, чи, за прикладом метикуватих дідів і прадідів, створити свій сільськогосподарський кооператив, а то й кілька кооперативів певного профілю.

Це не відкриття *«америк»*. Для нас це і є тим «забутим старим», яке нині сповна могло б стати потужним каталізатором економіко-соціального відродження українського села.

* * *

Наприкінці Другої світової війни, коли щойно звільнена від фашистів Україна нагадувала суцільну руїну, один з її синів Олександр Моргун, волею злої долі викинутий новою еміграційною хвилею на Захід, завершив розлогу книжку «Нарис промислової кооперації України». Активний фундатор українського кооперативного відродження 20-х років минулого століття, колишній відповідальний працівник низки урядових установ, людина аналітичного розуму, Моргун розпочинає свій дослідницький труд аргументом, ніби зумисне сформульованим для нашої сьогочасної неминучості земельного ринку. «З певністю можна твердити, що в процесі господарського відродження, особливо в початковому періоді, якнайважливішу роль повинна відігравати дрібна промисловість і що найбільш успішно виконуватиме вона корисне для народного господарства призначення, коли стане використовувати в різних комбінуваннях кооперативні форми й установи». *(Моргун Олександер, Нариси історії промислової кооперації України: Мюнхен, 1966, с.8).*

Далі ще не раз послуговуватимуся матеріалом книжки і для характеристики стану та тенденцій кооперативного руху в українському селі, і, власне, тому, що погляди О.Моргуна концептуально близькі нинішньому етапові формування господарського механізму аграрного сектора. А тим часом спробую бодай схематично означити вік української кооперації.

Більшість дослідників називають «хресним батьком» кооперації капіталізм сорокових років позаминулого століття, а родовід її виводять здебільшого з Франції. Враження, ніби добра частина наших науковців, які досліджують цю сферу, ніяк не вийде зі стану ідеологічного гіпнозу, насадженого класиками з Марксової орбіти — тим-таки видатним вченим і політичним діячем Михайлом Туган-Барановським. У відомій праці «Соціальні основи кооперації» Михайло Іванович визначає початки літочислення кооперативного руху комуністичними утопічними експериментами Оуена, відтак приходить до парадоксального, хоч і не позбавленого ефектності висновку: «На противагу «природному» процесу розвитку капіталізму кооперацію було створено «штучно». Вона мала своїх духовних батьків і з'явилася в результаті впливу на капіталістичне суспільство соціалістичного ідеалу». *(Туган-Барановский М.И., Социальные основы кооперации: М., 1989, с.47).*

Діалектика кооперативного руху, за Туган-Барановським, невіддільна від Марксової теорії класів і класової боротьби та змін суспільно-економічних формацій. Але є в цьому класично-матеріалістичному аналізі щось від чистого ідеалізму: з таким успіхом можна стверджувати, що до відкриття Галілеєм закону обертання Землі навколо своєї осі наша планета мирно і незрушно покоїлася на міфічних слонах чи черепахах.

Зумисне обмежую часові глибини пошуків Київською Руссю — колискою української державності. Хоча добре усвідомлюю, що показні, характерні ознаки «артільності», кооперування неважко знайти в господарській діяльності українців «передержавної пори». Однак, вочевидь, саме в часи розквіту Київської великокняжої держави формуються перші організаційно цілісні спеціалізовані об'єднання працівників, що діяли на пайових засадах. Спершу — в так званих княжих земельних волостях, а починаючи з XI століття — в ремісничих містах. У Вишгороді, скажімо, діяло об'єднання городників, у Києві — теслів, а ще — «ізвозників», що переправляло дерево з пристані... Формування об'єднань відбувається одночасно з деталізацією та спеціалізацією ремесел: академік Борис Рибаков нарахував на ту пору понад 60 видів господарської діяльності.

У XV-XVII століттях уже працювали ремісничі спеціалізовані цехи, які загалом об'єднували майстрів 270 спеціальностей і мали завданням охороняти інтереси кожного ремесла та утримувати його на високому професійному рівні. Часто ці об'єднання, замикаючись у корпоративному колі, проводили протекціоністську політику, самоізольовувалися від широкої продуктивної верстви і, як пише історик Іван Крип'якевич, «вели боротьбу з сільськими майстрами, називаючи їх «партачами»».

Масовість цехів, характерна для України князівської та після-князівської доби, була об'єктивним наслідком традиційного національного територіально-господарського устрою. Географічне розташування українських земель, природні багатства, що надто часто притягували звідусіль ласих до чужого зайд, — усе вимагало внутрішньої організації, яку не завжди забезпечувала держава. Отож, як влучно висловилася історик Олександра Єфименко, таку організацію треба було «добувати із себе». Так у XIV столітті виникають сімейні общини у їх етнонаціональних формах: «дворища» і «сябрини».

Дворища, поширені переважно у Правобережній Україні, мали вигляд об'єднань кількох селянських господарств, що належали близьким родичам (чим не прародич нинішніх фермерських господарств! — В.Я.). Згодом до них приєднувалися на рівноправних засадах і сторонні особи — так звані *потужники, поплічники* та ін. Дворище охоплювало орні землі, ліси, пасовиська, мисливські та рибальські вгіддя, борті тощо. Суб'єкти, наголошує О.Єфименко, «господарювали спільно, проводячи розподіл продукту пропорційно до частки обробленої землі — таке дворище, звісно, забезпечувало землеробську незалежність і добробут».

На Поліссі, Стародубщині, Чернігівщині, частково Київщині подібні форми кооперативного об'єднання мали назву «сябрини» (від давньоруського слова «сябр» — співвласник, співучасник). Це були спілки малих сімей, яких, крім кревності, єднали територіально спільне мешкання, залишки колективної власності на сільськогосподарські угіддя, взаємодопомога. Кожен із сябрів мав право не на конкретну ділянку землі, а лише на певну її частку — пай. Сябрина, до слова, поширювалася і на інші види діяльності: млини, рудні тощо.

Дворища і сябрини лягли в основу господарського устрою Козацької республіки. Навіть суто військовий промисел козаків, навколо якого традиційно зосереджувалася увага народу, був наближеним до історично вкорінених форм господарювання. «Вирушаючи в кожний похід, — пише найавторитетніший знавець «запорозьких вольностей» Дмитро Яворницький, — запорізькі козаки давали присягу перед святим Євангелієм, що кожен з них нічого не приховає з воєнної здобичі, а все здобуте добро доставить в курінь для поділу між усім товариством... За звичаєм кращу частину здобичі козаки віддавали на церкву, а решту паювали між собою». *(Яворницький Д.І., Історія запорізьких козаків: Львів, 1990, т. I, с.285).*

Але військова іпостась, якою б історично значущою не була, у повсякденному житті козацтва поступалася виробничо-трудовій. Навіть у Січі, наголошує сучасний дослідник доби Козацької республіки, перебував лише військовий гарнізон, тоді як основна маса козаків жила в передмістях і паланках, займалася трудовою діяльністю і за відповідним сигналом стікалася до Січі.

Виробничо-промислова діяльність козаків — скотарство, хліборобство, рибальство, перевізництво, інші ремесла — мала форми пайових об'єднань. На цьому наголошували ще очевидці. В цікавій розвідці *«О бывших промыслах Запорожских Казаков и наипаче рыбном»*, виданій, очевидно, на межі XVI і XVII століть (примірник, що зберігається у відділі рідкісних видань Національної бібліотеки ім. В.Вернадського, титульної сторінки, на жаль, не має) російський вчений і мандрівник В.Зуєв не приховує захоплення, спостерігаючи за чіткою роботою однієї з таких риболовецьких артілей: «Нельзя не дивится, с каким проворством все сия упражнения чинятся: один очищает от чешуи и подает другому для потрошения, сей кидает третьему для распластания, а четвертый карбует или надрезывает на боках и отбрасывает в ту или другую кучу». Артільно-пайові форми рибного промислу козацтва детально описав і Д.Яворницький.

На ту пору розквітає в Україні ще один специфічно національний різновид артільного кооперативного об'єднання — чумацтво. Зароджене, вочевидь, значно раніше від появи низових козаків, стало воно зародком українського купецтва. На Запорожжі, стверджує Д.Яворницький, чумаки, як торговці і промисловики, утворювали між собою «артілі» на засадах повної асоціації чи товариства.

Таким чином, задовго до появи у Франції «Товариств сільських господарів для придбання і збуту продуктів», від яких офіційно прийнято вести літочислення «кооперації у вузькому значенні слова» і кооперативного руху, на наших теренах вже стабільно й успішно функціонували достоту численні за формою і напрямами роботи аграрні, промислові і непромислові об'єднання кооперативного кшталту. Причому — у найприроднішому вигляді, який згодом, кількома сторіччями пізніше, в епоху «класичної кооперації», виведуть в окремий тип кооперативної спілки: союзи, що визначали відносини своїх членів звичаєм (виробничі, споживчі артілі).

* * *

Ідея, що живе в народі не одне століття, незважаючи на рясні перипетії суспільної долі, мимоволі стає животворною клітиною його менталітету, важливим чинником — якщо не рушієм — його поступу. Саме цим генетичним кодом нації, який оберігав і примножував традиції господарювання, можна пояснити розмах кооперативного руху на території України до Жовтневого більшовицького перевороту, в період ленінського НЕПу чи в часи польської окупації Західної України. До 1917 року українські міста і села набули неабиякої потуги кооперативного господарювання — що вигідно вирізняла «малоросійські губернії» на загальному економічному тлі Російської імперії. На 1 січня 1915 року лишень в Полтавській губернії, скажімо, діяло 380 сільськогосподарських, 410 — споживчих, 311 кредитних та ощадно-позичкових товариств, які об'єднували 241 тисячу осіб.

До захоплення влади більшовиками у Росії діяло близько 41,2 тисячі кооперативів, об'єднаних у 9 основних видів: кредитні кооперативи, споживчі, домобудівні, закупівельні, збутові, переробні товариства, виробничі, виробничо-підсобні та трудові артілі.

За радянської влади поступово набирає сили державна експансія у сфері кооперативного руху — звісно, виходячи передовсім з догм ідеологічно деформованого «марксизму». Ленінська ідеологема про перевагу споживчої кооперації лягла в основу утворення 1919 року так званої інтегральної кооперації, яка поступово об'єднала і поглинула під крилом споживчої кооперації усі інші види кооперативних утворень. Так крок за кроком кооперативний рух вироджується у господарський придаток до ідеології та політики більшовизму. Йде адміністративна сепарація форм кооперативів; на початку 1924 року кооперація в Українській Соціалістичній Радянській Республіці вже звузилася до чотирьох господарських типів:

виробничо-промислові артілі, що об'єднували членів для спільного виробництва за обов'язкової умови усуспільнення засобів виробництва. Особливо поширилися в галузі декоративно-прикладного мистецтва, почасти — в сільському господарстві;

трудові артілі — об'єднання членів для спільної організації промислових підприємств (голярні, пральні, фото, їдальні), або допоміжні до виробничо-промислових артілей (ремонтно-транспорті підприємства);

кустарно-промислові кредитні товариства об'єднували кустарів і ремісників-одноосібників, надомників для постачання їх сировиною, матеріалами, для організації збуту і кредитування;

складово-сировинні товариства мали подібні функції, крім кредитової.

Але навіть у таких жорстких умовах державної регламентації кооперативний рух України був за динамікою зростання провідним в Радянському Союзі. Якщо у 1921 р. в РСФРР діяло 21200 сільгоспкооперативів, а в УСРР — 2507, тобто у 8 разів менше, то в 1926 р. в УСРР їх було уже менше в 3 рази, аніж в РСФРР, хоча без врахування кредитних товариств ця

різниця ще більше скорочується. *(Історія українського селянства: К., 2006, т.II, с.70).* На думку О.Моргуна, «головна «таємниця» надзвичайного успіху виробничої кооперації України — суб'єктивного порядку, властива добам різкого переходу від звичайного, традиційного громадсько-економічно ладу до нового, незвичайного та чужого» *(Моргун Олександр, Нарис історії промислової кооперації України, с.72).* Утім, академічна «Історія українського селянства», аналізуючи розвиток сільської кооперації в 20-х роках минулого століття, висловлюється ясніше й однозначніше: «Кооперативна система за короткий відтинок часу набула широкого розмаху, засвідчуючи в такий спосіб про перевагу самодіяльних організаційно-господарських форм над підневільно-директивними». *(Згадана праця, т. II, с. 71).*

Показовим щодо значущості кооперативного руху на українських землях є аналіз діяльності розмаїтих форм кооперативних об'єднань у Західній Україні 20-х — 30-х років минулого століття, під польською окупацією. Як свідчить авторитетний польський дослідник С.Стемпень, у 30-х роках серед польських економістів і політиків панувало переконання, що українська кооперація краща за польську, а то й найдинамічніша в Європі. Інший науковець М.Фелінські стверджує, що швидке зростання і взірцева організація поставили український кооперативний рух на чолі кооперації в тогочасній Польщі.

Ревізійний союз українських кооперативів (РСУК), що об'єднав потужні кооперативні організації (Центросоюз, «Народні торгівлі», Маслосоюз, Центробанк), налічував у 1938 році 3194 кооперативи, в яких працювало 581 тисяча осіб. Для прикладу: продукція Маслосоюзу мала величезний попит не лише в Польщі, а й у Німеччині та Великобританії. Річний обіг у системі Центробанку, скажімо 1939 року, перевищив 70 млн злотих. В.Гоцький, який опублікував ці дані в лондонському часописі «Визвольний шлях», резюмує: «Серед українського суспільства (Польщі — В.Я.) ширився погляд, що коли все господарське життя охопити мережею кооперативів, то нарід стане самовистачальним, здобуде економічну незалежність».

* * *

На початках минулого століття М.Туган-Барановський закликав співвітчизників сміливо йти далі — до «кооперативного ідеалу»: «Суспільство має до кінця перетворитися у добровільний союз вільних людей — стати наскрізь вільним кооперативом».

Голос нашого вченого почув лише Захід: цивілізований світ давно й успішно втілює цю модель. Творячи для себе той «рай земний», до якого нині так рвуться мільйони українських заробітчан. Знедолені і зневірені власники найбагатших в Європі українських чорноземів масовано втікають од цього дару Божого, як од пропасниці.

В очікуванні вирівнювання цінових параметрів української та західноєвропейської ниви можна втратити десятиліття і зрештою лишитися біля розбитого корита. Одинакам обороти неминучу організовану ринкову спекуляцію буде важко — один тут точно не воїн.

Відтак у селах варто створювати кооперативи, спілки або асоціації землевласників, щоб гуртом найефективніше розпоряджатися об'єднаними паями — шукати таких орендарів, які б повсякчас уміли утримувати ниви високоурожайними, які б дбали про здорове довкілля. Думається, що об'єднавши земельні наділи, пайовики значно виграшніше зможуть їх реалізувати на ринку оренди чи продажу. Якщо розмірковувати далі, то, наприклад, юридично оформлена асоціація землевласників зможе дозволити собі найняти розпорядливого і господарливого менеджера, який запропонує той-таки бізнес-план кооперування, визначить можливі джерела кредитування, напрями розвитку та розрахункові терміни виходу на рентабельне виробництво. Чекати «манни небесної» не варто: до берега рідко прибиває скарб — значно частіше непотріб.

Вкрай важливо, аби такі асоціації знайшли підтримку передовсім сільських, селищних та районних депутатів, керівників органів державної влади на місцях, громадських організацій сільгосптоваровиробників. І не на словах, а на ділі отримували юридичні консультації, організаційну допомогу в оформленні необхідних установчих документів тощо.

Вибір для майбутньої моделі спільного господарювання земельних пайовиків є. Спільними зусиллями — політиків, державних діячів, науковців, практиків — її можна створити досить таки вдосконаленою.

Валерій ЯСИНОВСЬКИЙ

ЗЕМЕЛЬНИЙ ФОНД УКРАЇНИ
станом на 1 січня 2012 року ТА ДИНАМІКА ЙОГО ЗМІН ПОРІВНЯНО З ДАНИМИ ПОПЕРЕДНІХ РОКІВ

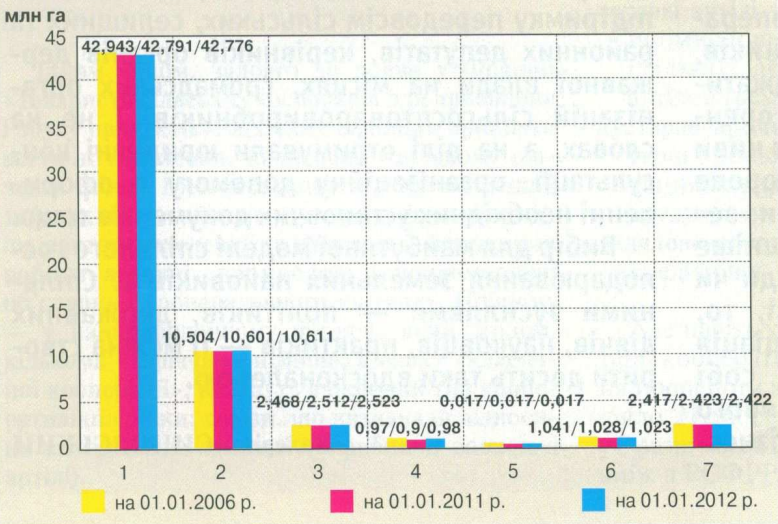
Управління державного земельного кадастру Держземагентства оприлюднює дані щодо земельного фонду України станом на 1 січня 2012 року згідно з розподілом по основних видах земельних угідь і економічної діяльності та показує на діаграмах, як змінилися площі основних видів земельних угідь в Україні порівняно з даними станом на 1 січня 2006 та 2011 років.

За шість років, починаючи з 1 січня 2006 року, структура земельного фонду помітно змінилася. Зокрема, площа сільськогосподарських земель зменшилася на 165,7 тис. гектарів. На 107,6 тис. га збільшилися площі лісів та лісовкритих територій. Крім того, забудованих земель стало на 55,7 тис. га більше; відкритих заболочених — на 14,1 тис. га; площа територій, вкритих поверхневими водами, збільшилася на 5,9 тис. гектарів.

Протягом минулого року площа сільгоспземель зменшилася на 14,9 тис. га, причому площа ріллі збільшилася на 22 тис. га, а от площі перелогів і пасовищ зменшилися відповідно на 33 тис. і 7,4 тис. гектарів. Забудованих земель, навпаки, стало більше на 10,7 тис. гектарів. Левова частка з них знаходиться під житловою забудовою, за рік площа таких земель збільшилася на 4,2 тис. гектарів. Лісів та лісовкритих площ збільшилося на 10,2 тис. гектарів.

На діаграмі можна побачити динаміку змін структури земельного фонду України по основних видах угідь та економічної діяльності станом на 1 січня 2012 року порівняно з даними на 1 січня 2011 та 2006 років.

ДИНАМІКА ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДУ УКРАЇНИ СТАНОМ НА 1 січня 2006, 2011 та 2012 років



ЗЕМЕЛЬНИЙ ФОНД УКРАЇНИ СТАНОМ НА 1 січня 2012 року

Основні види земельних угідь та економічної діяльності	Площа земель	
	всього, тис. га	% до загальної площі території України
Сільськогосподарські землі	**42776,9**	**70,9**
у тому числі:		
сільськогосподарські угіддя	**41557,6**	**68,9**
з них:		
рілля	32498,5	53,8
перелоги	277,2	0,5
багаторічні насадження	895,9	1,5
сіножаті	2411,5	4,0
пасовища	5474,5	9,1
інші сільськогосподарські землі	1215,8	2,0
Ліси та інші лісовкриті площі	**10611,3**	**17,6**
утому числі:		
вкриті лісовою рослинністю	9683,3	16,0
не вкриті лісовою рослинністю	208,7	0,3
інші лісові землі	315,6	0,5
чагарники	403,4	0,7
Забудовані землі	**2523,2**	**4,2**
у тому числі:		
під житловою забудовою	473,5	0,8
землі промисловості	223,2	0,4
землі під відкритими розробками, картерами, шахтами та відповідними спорудами	152,3	0,3
землі комерційного та іншого використання	54,5	0,1
землі громадського призначення	282,1	0,5
землі змішаного використання	29,0	0,1
землі, які використовуються для транспорту та зв'язку	495,1	0,8
землі, які використовуються для технічної інфраструктури	68,1	0,1
землі, які використовуються для відпочинку та інші відкриті землі	745,4	1,2
Відкриті заболочені землі	980,1	1,6
Сухі відкриті землі з особливим рослинним покривом	17,7	
Відкриті землі без рослинного покриву або з незначним рослинним покривом (кам'янисті місця, піски, яри, інші)	1022,9	1,7
Води (території, що покриті поверхневими водами)	2422,8	4,0
РАЗОМ (територія України)	60354,9	100,0

1 — Сільськогосподарські землі;
2 — Ліси та інші лісовкриті площі;
3 — Забудовані землі;
4 — Відкриті заболочені землі;
5 — Сухі відкриті землі з особливим рослинним покривом;
6 — Відкриті землі без рослинного покриву або з незначним рослинним покривом (кам'янисті місця, піски, яри інші);
7 — Води (території, що покриті поверхневими водами).

Ваш консультант

документи • роз'яснення • коментарі • відповіді

документи • роз'яснення • коментарі • відповіді

48 ВІДКРИТИЙ СЕМІНАР: ЗАНЯТТЯ ДЕСЯТЕ

Алла КАЛЬНІЧЕНКО, Олег ЗВАРИЧ

ЗЕМЕЛЬНИЙ СЕРВІТУТ ТА ЙОГО ВСТАНОВЛЕННЯ

54 ДЕРЖЗЕМАГЕНТСТВО РОЗ'ЯСНЮЄ

ЩОДО ВІДШКОДУВАННЯ ВТРАТ ПРИ ВНУТРІГОСПОДАРСЬКОМУ БУДІВНИЦТВІ

55 ЗАПИТУВАЛИ — ВІДПОВІДАЄМО

55 Державний акт на існуючу земельну ділянку видається за технічною документацією

55 Будинок, збудований у 50-х роках, можна оформити через введення його в експлуатацію

56 Членів ОСГ зобов'язано надавати місцевим радам необхідні дані щодо їх обліку

57 Співвласникам земельної ділянки як виняток можуть бути видані окремі державні акти на спільну часткову власність

57 Для отримання ліцензії стаж роботи рахується з часу закінчення вишу

58 На кожну земельну ділянку доцільно виготовити окрему технічну документацію

58 Приватизувати 42 сотки землі можна за двома цільовими призначеннями

● ВІДКРИТИЙ СЕМІНАР: ЗАНЯТТЯ ДЕСЯТЕ

ЗЕМЕЛЬНИЙ СЕРВІТУТ ТА ЙОГО ВСТАНОВЛЕННЯ

Останнім часом до редакції надходять численні запитання, які стосуються поняття сервітуту та порядку його встановлення. У цьому випуску журналу ми повертаємося до відкритих семінарів, які на сторінках видання вели минулого року провідні спеціалісти. На прохання наших читачів розглянемо питання земельного сервітуту. Заняття ведуть юрист журналу Алла КАЛЬНІЧЕНКО та приватний нотаріус Київського міського нотаріального округу Олег ЗВАРИЧ.

Відповідно до статті 401 Цивільного кодексу України (далі — ЦКУ) сервітут або право користування чужим майном може бути встановлене щодо земельної ділянки, інших природних ресурсів (земельний сервітут) або іншого нерухомого майна для задоволення потреб інших осіб, які не можуть бути задоволені іншим способом.

Таким чином, сервітут — це речове (майнове) право, яке дозволяє особі, яка набула цього права, отримувати користь з чужого майна при його обмеженому використанні. Отже, сервітут може бути визначений як право обмеженого користування чужими речами (майном), встановлене в інтересах певної особи

Сервітут може належати власникові (володільцеві) сусідньої земельної ділянки, а також іншій, конкретно визначеній особі (особистий сервітут).

Отже, слід розуміти, що сервітут або право користування чужим майном може бути або земельним, або особистим.

1 ЗЕМЕЛЬНИЙ СЕРВІТУТ

Згідно зі статтею 98 Земельного кодексу України (далі — ЗКУ) **право земельного сервітуту** — це право власника або користувача земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками).

У статті 100 ЗКУ зазначено, що власник або землекористувач земельної ділянки має право вимагати встановлення земельного сервітуту **для обслуговування своєї земельної ділянки**. Земельний сервітут встановлюється за домовленістю між власниками сусідніх земельних ділянок на підставі договору або за рішенням суду, або ж може бути встановлений законом чи заповітом.

Отже, земельний сервітут, за вищенаведеним визначенням, є правом особи на користування земельною ділянкою сусіда. Земельний сервітут обов'язково прив'язується до земельних ділянок, бо стосується і

тієї земельної ділянки, на якій встановлюється, і тієї, для якої він встановлюється. Як видно із визначення земельного сервітуту, неважливо чи то земельні ділянки перебувають у власності громадян або юридичних осіб, чи то в користуванні.

Земельний сервітут може встановлюватися договором, законом, заповітом або рішенням суду на певний строк або безстроково. Встановлення земельного сервітуту без встановлення строку має місце лише у тому випадку, коли земельні ділянки перебувають у власності і є, так званим, «постійним сервітутом». Такий «постійний сервітут» існуватиме стільки, скільки буде в ньому потреба, незалежно від того, як змінюватимуться власники земельних ділянок, на яких такий сервітут встановлений, і для яких він встановлений. При переході права власності до набувача разом із земельною ділянкою також переходять права і обов'язки, які виникли за договором сервітуту. При цьому внесення будь-яких змін до самого договору земельного сервітуту може мати місце лише за взаємною згодою власників таких земельних ділянок.

Сервітутне право підлягає державній реєстрації в порядку, встановленому для державної реєстрації прав на нерухоме майно. Тобто до кінця 2012 року право земельного сервітуту має бути зареєстрованим територіальним органом земельних ресурсів у Поземельній книзі та мають бути внесені відповідні дані до державного земельного кадастру.

Слід пам'ятати, що встановлення земельного сервітуту не веде до позбавлення власника земельної ділянки, на якій він встановлений, прав володіння, користування та розпорядження нею.

Встановлення сервітуту здійснюється способом, найменш обтяжливим для власника земельної ділянки, щодо якої він встановлений.

Сервітутне право (сервітут) не може відчужуватися.

2 ВИДИ ЗЕМЕЛЬНОГО СЕРВІТУТУ

Статтею 99 ЗКУ визначені такі види земельного сервітуту:

а) право проходу та проїзду на велосипеді;
б) право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху;
в) право прокладання та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій;
г) право прокладати на свою земельну ділянку водопровід із чужої природної водойми або через чужу земельну ділянку;
ґ) право відводу води зі своєї земельної ділянки на сусідню або через сусідню земельну ділянку;
д) право забору води з природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право проходу до природної водойми;
е) право поїти свою худобу із природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право прогону худоби до природної водойми;
є) право прогону худоби по наявному шляху;
ж) право встановлення будівельних риштувань та складування будівельних матеріалів з метою ремонту будівель та споруд;
з) інші земельні сервітути.

Необхідно відмітити, що перелік не є вичерпним, а значить закон дозволяє вимагати встановлення також іншого земельного сервітуту, наприклад, щодо існуючих під'їзних колій, що були збудовані державою для загального користування.

Зацікавлена сторона вправі вимагати встановлення на її користь іншого виду сервітуту щодо чужої земельної ділянки, виходячи із конкретних потреб та існування недоліків своєї земельної ділянки, для використання якої необхідне встановлення такого сервітуту. Зокрема, можливі такі види земельних сервітутів, які полягають у будь-якому обмеженні власника обтяженої сервітутом земельної ділянки у праві користування нею: обмеження або заборона забудови, обмеження насаджень, обмеження господарського використання земельної ділянки тощо. Необхідно зазначити, що встановлення земельного сервітуту не повинно виходити за межі цільового призначення та можливого використання земельної ділянки, щодо якої він встановлений.

3 ДОГОВІР ЗЕМЕЛЬНОГО СЕРВІТУТУ. ОСНОВНІ ВИМОГИ

Земельний сервітут може бути встановлений договором між особою, яка є власником або користувачем земельної ділянки, і яка вимагає його встановлення, та власником (володільцем) сусідньої земельної ділянки. Для укладання такого договору має бути згода обох сторін на його встановлення та погоджені всі основні права і обов'язки сторін, які виникатимуть з цього договору. У випадку, коли землевласник (землекористувач), на чиїй землі передбачається встановити сервітут, не надає згоди на його встановлення, необхідно вирішити це питання в судовому порядку.

Договір земельного сервітуту укладається у простій письмовій формі і може бути посвідчений нотаріально лише за згодою сторін.

Договір про встановлення земельного сервітуту підлягає державній реєстрації в порядку, встановленому для державної реєстрації прав на нерухоме майно. Відповідно до ЗКУ та Закону України

«Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» такий договір у 2012 році реєструється територіальним органом земельних ресурсів. З 01.01.2013 року сам договір вже реєструватися не буде, а сервітутне право, яке виникло за цим договором, має бути зареєстровано державною реєстраційною службою Міністерства юстиції України.

Істотні умови договору земельного сервітуту законодавством прямо не визначені. Але, виходячи з практики застосування норм земельного і цивільного права, найбільш доцільним вбачається зазначення у договорі земельного сервітуту таких істотних умов:

- інформація щодо сторін договору (прізвище, ім'я та по батькові громадянина, назва юридичної особи, реквізити), місце проживання (реєстрації) або місцезнаходження;
- предмет угоди (встановлення земельного сервітуту (опис) на земельній ділянці (опис) для земельної ділянки (опис));
- документи, що підтверджують право сторін на земельні ділянки (для громадян і юридичних осіб);
- опис місця розташування із визначенням меж земельного сервітуту на плані (схемі);
- обсяг права земельного сервітуту;
- строк дії договору;
- плата за земельний сервітут.
- права та обов'язки сторін.

Договором можуть встановлюватися додаткові умови користування чужою земельною ділянкою при встановленні земельного сервітуту, наприклад, дозвіл на прохід (проїзд) через земельну ділянку з 6 до 24 години, тощо.

Невід'ємною частиною договору земельного сервітуту має бути технічна документація щодо встановлення його меж (див. далі).

4 СТРОК ДІЇ ДОГОВОРУ ЗЕМЕЛЬНОГО СЕРВІТУТУ

Частиною другою статті 98 ЗКУ встановлено, що земельні сервітути можуть бути постійними і строковими. Постійним або безстроковим є земельний сервітут без зазначення у договорі строку, на який він встановлюється. Строковим є земельний сервітут із визначенням строку, на який він встановлюється.

Постійний земельний сервітут може бути встановлений договором щодо земельних ділянок, які перебувають у власності громадян або юридичних осіб. Укладений та зареєстрований постійний договір земельного сервітуту зберігається при зміні власників таких земельних ділянок. З переходом права власності на земельну ділянку за цивільно-правовою угодою або при спадкуванні, до нового власника переходять усі права і обов'язки, встановлені раніше укладеним договором земельного сервітуту. Змінити умови такого договору або розірвати його в односторонньому порядку неможливо, оскільки це прямо суперечить частині першій статті 101 ЗКУ та статті 651 ЦКУ. Разом з тим, при необхідності до договору земельного сервітуту можуть бути внесені зміни, однак тільки за згодою сторін або ж за рішенням суду, якщо виникають нові обставини, що можуть впливати на зміст такого договору або ж є підставою для його розірвання.

Постійним, теоретично, може бути також земельний сервітут, встановлений щодо земельних ділянок, які знаходяться у постійному користуванні. Однак, при зміні користувача, вбачається, що до нового користувача права і обов'язки, встановлені договором земельного сервітуту, автоматично переходити не будуть. З припиненням права постійного користування відповідно до підстав, викладених у статті 141 ЗКУ, такий користувач має повернути власникові (територіальній громаді або державі) земельну ділянку. Оскільки договір земельного сервітуту укладався між двома постійними користувачами і власник земельної ділянки не має до цього договору жодного відношення, то і при припиненні права постійного користування навіть однієї із осіб — сторін цього договору — такий договір втрачає силу.

Строковим є земельний сервітут з визначенням конкретного строку в договорі, на який встановлюється цей сервітут. Слід зауважити, що такий строк у договорі землевласники або землекористувачі встановлюють за згодою сторін, виходячи з того, для яких цілей земельний сервітут встановлюється. Наприклад, на час будівництва на земельній ділянці будівлі (споруди) — на сусідній земельній ділянці може бути встановлений земельний сервітут для складування будівельних матеріалів або будівельної техніки. Отже, строк дії такого договору обмежуватиметься строком будівництва.

Важливо пам'ятати, що строк дії договору земельного сервітуту, укладеного між орендарями сусідніх земельних ділянок, не може перевищувати найменший строк їх оренди.

5 ПЛАТА ЗА КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИМ СЕРВІТУТОМ

Згідно зі статтею 101 ЗКУ власник, землекористувач земельної ділянки, щодо якої встановлений земельний сервітут, має право вимагати від осіб, в інтересах яких встановлено цей сервітут, плату за його встановлення, якщо інше не передбачено законом.

Отже, сторони можуть домовитися і або встановити плату за користування частиною чужої земельної ділянки, або ж таке користування може бути безоплатним.

Розмір плати встановлюється сторонами самостійно за домовленістю, оскільки чинним законодавством не встановлено жодних норм, які б регулювали це питання.

Слід зауважити, що крім плати за користування чужою земельною ділянкою (її частиною) згідно з укладеним договором земельного сервітуту, також може виникати питання щодо відшкодування збитків землевласнику або землекористувачу у зв'язку із встановленням на його земельній ділянці такого сервітуту.

Як приклад, для проходу та проїзду до сусідньої земельної ділянки встановлюється договором земельний сервітут, однак у визначених межах цього сервітуту вже ростуть кущі та дерева. Для вільного проходу і проїзду до сусідньої земельної ділянки ці дерева та кущі мають бути або пересаджені, або ж знищені (вирубані та викорчувані). У цьому випадку, крім плати за сам сервітут, вирішується питання щодо відшкодування збитків, які завдаються власнику цих багаторічних насаджень.

6 ОБОВ'ЯЗКОВІ ДОДАТКИ ДО ДОГОВОРУ ЗЕМЕЛЬНОГО СЕРВІТУТУ

Обов'язковим додатком до договору земельного сервітуту є технічна документація із землеустрою щодо встановлення в натурі (на місцевості) меж цього сервітуту. Межі сервітуту мають бути винесені в натуру (на місцевість) для того, аби сторони чітко знали, де саме на земельній ділянці в однієї із сторін виникає право на користування, а в іншої навпаки — обмежене. Таку технічну документацію виготовляють землевпорядні організації, які мають ліцензії на виконання землевпорядних робіт.

7 ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНОГО СЕРВІТУТУ

Відповідно до частини 3 статті 100 ЗКУ право земельного сервітуту виникає після його державної реєстрації в порядку, встановленому для державної реєстрації прав на земельну ділянку. Таким чином, право земельного сервітуту реєструється у порядку та на підставах, передбачених Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Слід зауважити, що відповідно до вищезгаданого Закону реєстрацію права земельного сервітуту має здійснювати Державна реєстраційна служба Міністерства юстиції України. Однак, на сьогодні вищезазначений Закон набрав чинності частково, а тому до кінця поточного року державну реєстрацію права земельного сервітуту та самого договору земельного сервітуту здійснюють територіальні органи земельних ресурсів. Реєстрація здійснюється шляхом внесення відповідної інформації до бази даних державного земельного кадастру та до Поземельної книги.

Сервітут — це фактично обтяження земельної ділянки. Не зареєстрований земельний сервітут не набуває чинності, бо не відповідає вимогам чинного законодавства. Не зареєстрований земельний сервітут може мати серйозні правові наслідки при відчуженні земельної ділянки, на якій він встановлений. Так, надаючи нотаріусу довідку про обмеження (обтяження) земельної ділянки, або ж витяг з Поземельної книги щодо відчужуваної земельної ділянки, не зареєстрований земельний сервітут в цих документах не буде відображений. А, отже, покупець такої земельної ділянки має повне право не визнавати встановлений, але не узаконений земельний сервітут.

8 ВСТАНОВЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО СЕРВІТУТУ ЗА РІШЕННЯМ СУДУ

У випадку необхідності встановлення земельного сервітуту та за відсутності згоди власника (користувача) земельної ділянки, на якій передбачається встановити сервітут, питання його встановлення може бути вирішено у судовому порядку.

При цьому сторона, яка зацікавлена у встановленні земельного сервітуту (позивач), як правило, має надати декілька варіантів його встановлення. Суд, беручи до уваги, що інша сторона буде обмежена у використанні своєї земельної ділянки, приймає, здебільшого, той, який є найменш обтяжливим.

Рішення суду про встановлення земельного сервітуту є обов'язко-

вим до виконання (ст. 124 Конституції України).

Разом з тим, рішенням суду має бути визначено також зміст земельного сервітуту, платність чи безоплатність його встановлення, строк тощо.

У випадку встановлення земельного сервітуту за рішенням суду обтяження земельної ділянки обов'язково має бути зареєстровано у Поземельній книзі та зазначена підстава такої реєстрації — рішення суду.

9 ВСТАНОВЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО СЕРВІТУТУ ЗАПОВІТОМ

Згідно з частиною першою статті 100 ЗКУ земельний сервітут також може бути встановлений заповітом.

Відповідно до статті 1233 ЦКУ заповітом є особисте розпорядження фізичної особи на випадок своєї смерті. Заповідач має право охопити заповітом права і обов'язки, які йому належать на момент складення заповіту, а також ті права та обов'язки, які можуть йому належати у майбутньому.

Власник земельної ділянки відповідно до ЦКУ має право встановлювати певні правила або обмеження щодо використання свого майна, яке передається у спадок (ст.ст. 1240 та 1242 ЦКУ).

Заповіт є фактично одностороннім правочином з відкладальною умовою. Зокрема, заповідач має право без розголошення змісту звернутися до нотаріуса та посвідчити заповіт. Якщо в населеному пункті, де проживає заповідач, нотаріуса немає — заповіт може бути посвідчений уповноваженою особою органу місцевого самоврядування. В окремих випадках посвідчити заповіт можуть й інші особи, визначені статтею 1252 ЦКУ.

ДОГОВІР
земельного сервітуту

Місто Київ, _____ року.

Ми: з однієї сторони — **власник (володілець) земельної ділянки** _____, реєстраційний номер облікової картки платника податків за даними Державного реєстру фізичних осіб-платників податків _____, проживаю за адресою: м. _____, вул. _____, буд. ___, кв. ___, а з другої сторони — **власник (володілець) земельної ділянки** _____, реєстраційний номер облікової картки платника податків за даними Державного реєстру фізичних осіб-платників податків _____, проживаю за адресою: м. _____, вул. _____, буд. ___, кв. ___, і в інтересах якого встановлюється земельний сервітут (ДАЛІ — **Сервітуарій**), діючи вільно, цілеспрямовано, свідомо і добровільно та на власний розсуд, без будь-якого примусу, не порушуючи прав третіх осіб, бажаючи реального настання правових наслідків обумовлених нижче, усвідомлюючи значення своїх дій та керуючи ними, попередньо ознайомлені з нормами цивільного законодавства, що регулюють укладений Договір (у тому числі, з вимогами щодо недійсності правочину),

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. Земельний сервітут встановлюється на земельній ділянці:_____
_____
(площа, кадастровий номер, цільове призначення, правовий режим),
яка розташована за адресою: _____ в інтересах СЕРВІТУАРІЯ на право_____
(вид земельного сервітуту) площею _____, згідно плану меж земельного сервітуту (додаток до Договору, який є невід'ємною частиною цього Договору).

1.2. Власник (володілець) повинен попередити іншу сторону про права третіх осіб на земельну ділянку.

1.3. У випадку, коли земельна ділянка, на якій встановлюється сервітут, надана в оренду, то укладання цього Договору можливе виключно з письмової згоди орендаря на умовах цього Договору з обов'язковим попереднім внесенням змін та доповнень до договору оренди. Зміни та доповнення до договору оренди повинні відповідати умовам цього Договору.

2. СТРОК ДІЇ ДОГОВОРУ

2.1. Строк дії Договору встановлюється на ____ роки (ів) з _____ року до _____ року.

2.2. Умови Договору зберігають силу протягом всього строку його дії, а в частині зобов'язань щодо сервітутної плати — до виконання зобов'язань.

2.3. Зміни до Договору вносяться за згодою сторін і оформляються додатковою угодою, яка є невід'ємною частиною цього Договору.

2.4. Строк дії цього Договору може бути продовжено за домовленістю сторін, про що сторони не пізніше як за _____ місяць (ів) до його закінчення повідомляють одна одну у письмовій формі. Продовження строку дії Договору оформляється додатковою угодою.

3. ПЛАТА ЗА ВСТАНОВЛЕННЯ СЕРВІТУТУ

3.1. Плата за встановлення земельного сервітуту за цим Договором встановлюється у розмірі _____ за рік.

3.2. Форма плати:
грошова _____ (у гривнях);
відробіткова _____
(надання послуг: види послуг, вартість, місце та строки надання);
натуральна — за визначеною кількістю або часткою продукції _____
_____
(перелік продукції, її якісні показники, вартість, місце, порядок і строки поставки).

При відробітковій та/або натуральній формі оплати, між сторонами складається протокол з фіксацією виду оплати та її грошової оцінки. Протокол складається не менш ніж в двох екземплярах і засвідчується підписом сторін (для юридичних осіб підпис посвідчується печаткою).

3.3. Плата вноситься СЕРВІТУАРІЄМ _____ (дата, порядок внесення плати), але не пізніш _____. Надання послуг та передача продукції оформляється відповідними актами, засвідченими підписами сторін (для юридичних осіб підпис посвідчується печаткою).

3.4 Розрахунок між сторонами оформляється відповідними документами (актами, квитанціями тощо), у двох екземплярах, які посвідчуються підписом сторін (для юридичних осіб підпис посвідчується печаткою).

3.5. СЕРВІТУАРІЙ (повністю, частково) звільняється від плати з таких підстав:
_____.

3.6. У разі дострокового припинення або розірвання Договору, внесена на майбутній період плата повертається протягом шести місяців з дня припинення чи розірвання цього Договору.

3.7. Умови Договору про розмір плати можуть переглядатися за згодою сторін у випадках:
— погіршення стану земельної ділянки не з вини СЕРВІТУАРІЯ, що підтверджено документально;
— збільшення розмірів плати за землю, які сплачує власник (володілець);
— в інших випадках, передбачених законодавчими актами України.

У разі зміни плати на вимогу однієї із сторін, зацікавлена сторона повинна повідомити про це іншу сторону не пізніше, ніж за _____. При досягненні згоди між сторонами укладається додаткова угода про зміну умов Договору в частині плати за встановлення земельного сервітуту.

3.8. У разі несвоєчасного внесення плати за земельний сервітут СЕРВІТУАРІЙ, в інтересах якого його встановлено, сплачує пеню у розмірі _____ за кожен день прострочення оплати.

3.9. У випадку визнання цього Договору недійсним, одержана власником (володільцем) земельної ділянки плата за фактичний строк дії договору, не повертається.

4. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН

4.1. Власник (володілець) земельної ділянки, на якій встановлюється земельний сервітут, **має право**:
— вимагати своєчасного внесення плати;
— контролю за використанням та станом земельної ділянки в межах встановленого земельного сервітут;
— вимагати відшкодування збитків, завданих встановленням земельного сервітуту, у розмірі їх фактичної вартості.

зобов'язаний:
— не перешкоджати використанню земельної ділянки в межах встановленого земельного сервітуту;
— не втручатися у господарську діяльність СЕРВІТУАРІЯ;
— у разі вилучення із власності земельної ділянки, з підстав і в порядку, передбачених чинним законодавством, відшкодувати збитки СЕРВІТУАРІЮ, які виникнуть при цьому.

4.2. СЕРВІТУАРІЙ **має право**:
— приступати до використання земельної ділянки в межах встановленого земельного сервітуту після державної реєстрації цього Договору;
— здійснювати _____;
— вимагати усунення перешкод, які виникають при використанні земельної ділянки в межах встановленого земельного сервітуту.

зобов'язаний:
— своєчасно вносити плату за встановлення земельного сервітуту;
— належно використовувати земельну ділянку в межах встановленого земельного сервітуту;
— не чинити дій, що можуть привести до погіршення якісних характеристик та екологічного стану земельної ділянки;
— дотримуватися умов користування земельною ділянкою в межах встановленого земельного сервітуту, встановлених цим Договором;
— не передавати будь-яким способом право земельного сервітуту іншим фізичним і юридичним особам;
— відшкодувати Власнику (володільцю) збитки, які виникла або виникають у зв'язку із встановленням земельного сервітут;
— після закінчення терміну Договору припинити використання і повернути земельну ділянку в межах встановленого земельного сервітуту в попередньому стані.

4.3. Сторони зобов'язані дотримуватися правил добросусідства.
4.4. Сторони несуть витрати, пов'язані з оформленням і реєстрацією цього Договору та виділенням земельного сервітуту в натурі, за погодженням.
4.5. Дія земельного сервітуту зберігається у разі переходу прав на земельну ділянку, на якій встановлений земельний сервітут, до іншої особи (для приватних земель).
4.6. Земельний сервітут здійснюється способом найменш обтяжливим для власника (користувача) земельної ділянки, на якій він встановлений.
4.7. Право земельного сервітуту не може бути предметом купівлі-продажу, застави та не може передаватися будь-яким способом СЕРВІТУАРІЄМ третім особам.
4.8. Сторони спільно несуть витрати на підтримання земельної ділянки в межах встановленого земельного сервітуту в належному стані.
4.9. Покращення стану земельної ділянки, проведені СЕРВІТУАРІЄМ за згодою власника земельної ділянки, підлягають відшкодуванню згідно норм цивільного законодавства.
4.10. Земельний сервітут не позбавляє Власника (володільця) земельної ділянки прав володіння користування та розпорядження нею.

5. УМОВИ ЗМІНИ, ПРИПИНЕННЯ І РОЗІРВАННЯ ДОГОВОРУ

5.1. Зміна умов Договору, його дострокове розірвання можливі за взаємною згодою сторін. Зміна умов Договору і дострокове розірвання оформляється додатковою угодою до цього Договору і підлягає державній реєстрації. У разі недосягнення згоди щодо змін умов Договору чи його розірвання спір вирішується у судовому порядку. Дострокове розірвання договору має здійснюватись за умови письмового попередження іншої сторони за _____ місяців.
5.2. Договір підлягає припиненню за умов і в порядку, передбачених ст. 102 Земельного кодексу України.
5.3. Договір втрачає чинність в разі його припинення на дату державної реєстрації.

6. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН, ПОРЯДОК ВИРІШЕННЯ СПОРІВ

6.1. За порушення умов Договору сторони несуть відповідальність згідно з чинним законодавством України.
6.2. Спори, що виникають у зв'язку з встановленням та використанням земельного сервітуту, вирішуються у судовому порядку.

7. ФОРС-МАЖОР

7.1. Сторони звільняються від відповідальності за часткове або повне невиконання зобов'язань по даному договору, якщо це невиконання з'явилося наслідком обставин непереборної сили, що виникли після укладення договору, в результаті подій надзвичайного характеру, які сторона не могла ані передбачати, ані подолати розумними заходами (форс-мажор).
7.2. Ризик випадкової загибелі частини земельної ділянки, на якій встановлюється земельний сервітут, несе _____.
7.3. У разі знищення або пошкодження частини земельної ділянки, на якій встановлюється земельний сервітут, відшкодування провадиться стороною, з вини якої це сталося.

8. ЗАКЛЮЧНІ ПОЛОЖЕННЯ

8.1. Право земельного сервітуту виникає після підписання цього Договору сторонами з дати його державної реєстрації в порядку, встановленому для державної реєстрації прав на земельну ділянку.
8.2. Цей Договір укладено українською мовою у трьох примірниках, які мають однакову юридичну силу, з яких два примірники передаються сторонам договору, третій знаходиться в реєстраційній справі в органі, який здійснив державну реєстрацію.
8.3. Невід'ємною частиною цього Договору є технічна документація із землеустрою із встановлення меж земельного сервітуту.

9. ПІДПИСИ СТОРІН:

Договір зареєстровано: _____

ЗАПОВІТ

Місто Київ, _____ року, _____годин _____хвилин.

Я, _____, реєстраційний номер облікової картки платника податків за даними Державного реєстру фізичних осіб-платників податків _____, що народився «__» _____ ____ р. в м. _____, проживаю за адресою: м. _____, вул. _____, буд. ___, кв. ____, на випадок моєї смерті роблю наступне розпорядження:
належні мені на праві власності на підставі _____ _____ будинок № ___ (_____) з приналежними до нього господарськими будівлями та земельна ділянка, що розташовані на вул. _____ у м. _____, заповідаю моїй дочці — _____, " ___ " _____ ____ року народження, з правом постійного користування колодязем, який знаходиться на цій земельній ділянці, гр. _____.
Зміст ст. ст. 1241, 1246, 1254, 1307 Цивільного кодексу України мені нотаріусом роз'яснено.
Заповіт складено у двох примірниках, один із яких знаходиться в справах приватного нотаріуса _____ міського нотаріального округу _____, а другий у мене, заповідача.
Мною, гр. _____, текст заповіту прочитано вголос і власноручно підписано.
Підпис: _____ /_____/

Місто Київ, Україна, _____ року.
Цей заповіт посвідчено мною, _____, приватним нотаріусом _____ міського нотаріального округу.
Заповіт записаний мною, нотаріусом, зі слів гр. _____.
Заповіт до підписання прочитаний уголос заповідачем _____ і власноручно підписаний ним у моїй присутності о ___годині ___хвилин.
Особу його встановлено, дієздатність перевірено.

Зареєстровано в реєстрі за № ____.
Стягнуто плату згідно із статтею 31 Закону України "Про нотаріат".

ПРИВАТНИЙ НОТАРІУС: _____.

● ДЕРЖЗЕМАГЕНТСТВО РОЗ'ЯСНЮЄ

ЩОДО ВІДШКОДУВАННЯ ВТРАТ ПРИ ВНУТРІГОСПОДАРСЬКОМУ БУДІВНИЦТВІ

Відповідно до частини першої статті 3 Земельного кодексу України земельні відносини регулюються Конституцією України, цим Кодексом, а також прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами.

Втрати сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва включають втрати сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників, а також втрати, які завдані обмеженням у землекористуванні та погіршенням якості земель.

Відшкодуванню підлягають втрати сільськогосподарських угідь (ріллі, багаторічних насаджень, перелогів, сінокосів, пасовищ), лісових земель та чагарників як основного засобу виробництва в сільському і лісовому господарстві внаслідок вилучення (викупу) їх для потреб, не пов'язаних із сільськогосподарським і лісогосподарським виробництвом.

Відшкодуванню підлягають також втрати, завдані обмеженням прав власників землі і землекористувачів, у тому числі орендарів, або погіршенням якості угідь внаслідок негативного впливу, спричиненого діяльністю громадян, юридичних осіб, органів місцевого самоврядування або держави, а також у зв'язку з виключенням сільськогосподарських угідь, лісових земель і чагарників із господарського обігу внаслідок встановлення охоронних, санітарних та інших захисних зон.

Втрати сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва компенсуються незалежно від відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам (стаття 207 Земельного кодексу України).

Здійснення внутрігосподарського будівництва сільськогосподарськими або лісогосподарськими підприємствами, організаціями, установами, а також громадянами провадиться без відшкодування втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва (частина друга статті 208 Земельного кодексу України).

У законодавстві України визначення терміну «внутрігосподарське будівництво» відсутнє.

Згідно зі статтею 2 Господарського кодексу України учасниками відносин у сфері господарювання є суб'єкти господарювання, споживачі, органи державної влади та органи місцевого самоврядування, наділені господарською компетенцією, а також громадяни, громадські та інші організації, які виступають засновниками суб'єктів господарювання чи здійснюють щодо них організаційно-господарські повноваження на основі відносин власності.

Частиною сьомою статті 3 зазначеного Кодексу передбачено, що внутрішньогосподарськими є відносини, що складаються між структурними підрозділами суб'єкта господарювання, та відносини суб'єкта господарювання з його структурними підрозділами.

На думку Держземагентства, внутрігосподарське будівництво — це будівництво, яке здійснюється учасниками відносин у сфері господарювання з метою забезпечення функціонування та обслуговування структури власного господарства.

У разі, якщо сільськогосподарське підприємство має намір здійснити внутрігосподарське будівництво, то таке провадиться без відшкодування втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва.

Щодо зміни цільового призначення земель, то вона провадиться органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування, які приймають рішення про передачу цих земель у власність або надання у користування, вилучення (викуп) земель і затверджують проекти землеустрою або приймають рішення про створення об'єктів природоохоронного та історико-культурного призначення (частина друга статті 20 Земельного кодексу України).

Управління землеустрою Держземагентства України

ДЕРЖАВНИЙ АКТ НА ІСНУЮЧУ ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ ВИДАЄТЬСЯ ЗА ТЕХНІЧНОЮ ДОКУМЕНТАЦІЄЮ

Виробничі приміщення та споруди комунального підприємства «Білоцерківський вантажний авіаційний комплекс» (КП «БВАК») розташовані поза межами населених пунктів на землях Білоцерківського району Київської області. Межі земельної ділянки, на якій розміщені приміщення, встановлені на місцевості, змін її цільового призначення не було і не передбачається. За якою документацією із землеустрою нам мають виготовити та видати державний акт на право постійного користування: технічною документацією із землеустрою щодо складання документа, що посвідчує право на земельну ділянку, чи проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки?

Володимир БОРОДІН,
директор КП «БВАК»

Відповідно до частини першої статті 123 Земельного кодексу України надання у користування земельної ділянки, межі якої встановлені в натурі (на місцевості), без зміни її цільового призначення здійснюється на підставі технічної документації із землеустрою щодо складання документа, що посвідчує право користування земельною ділянкою.

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки у постійне користування, відповідно до цієї ж статті Земельного кодексу України, розробляється виключно у випадках зміни цільового призначення або коли не встановлені межі земельної ділянки.

Таким чином, для виготовлення та видачі КП «БВАК» державного акта на право постійного користування достатньо замовити технічну документацію із землеустрою щодо складання документа, що посвідчує таке право.

БУДИНОК, ЗБУДОВАНИЙ У 50-Х РОКАХ, МОЖНА ОФОРМИТИ ЧЕРЕЗ ВВЕДЕННЯ ЙОГО В ЕКСПЛУАТАЦІЮ

Допоможіть роз'яснити ситуацію. Хочу оформити будинок у селі. Є лише стара будівельна книга. Будинок збудований у 50-х роках, у ньому живуть люди. Звернувся в БТІ — сказали, що поки не приватизую землю, не оформлять. А в Держземагенстві, щоб приватизувати землю, вимагають право власності на будинок.

Олег БЄЛИЙ

Оскільки приватизувати земельну ділянку для обслуговування житлового будинку мають право власники такого будинку, то необхідно підтвердження права власності. Якщо ж відповідні документи відсутні, то, на підставі статей 15 та 16 Цивільного кодексу України, необхідно звернутися до відповідних органів та прийняти будинок в експлуатацію або ж звернутися до суду про визнання такого права.

До 5 серпня 1992 року (дня прийняття постанови Кабінету Міністрів України № 449) взагалі не передбачалася процедура введення приватних будинків в експлуатацію з метою подальшого оформлення права власності.

Після серпня 1992 року оформлення права власності на приватні будинки проводили органи місцевого самоврядування на основі висновку про технічний стан будинку (будівлі), складений у бюро технічної інвентаризації за формою, встановленою Мінжитлокомунгоспом за погодженням з Мінрегіонбудом, та за наявності документа, що підтверджує право власності або користування земельною ділянкою, на якій він розташований (лист Держбуду від 23.03.1999 року №12/5-126 та пункт 3 постанови Кабінету Міністрів від 09.09.2009 року №1035 «Про затвердження Тимчасового порядку прийняття в експлуатацію закінчених будівництв приватних житлових будинків садибного типу, дачних та садових будинків з господарськими спорудами і будівлями, спорудженими без дозволу на будівництво»).

Однак, з прийняттям Верховною Радою 17.02.2011 року Закону «Про регулювання містобудівної діяльності», прийняття в експлуатацію побудованих до 31 грудня 2009 року індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків, господарських (присадибних) будівель і споруд, прибудов до них, громадських будинків I та II категорії складності, які збудовані без дозволу на виконання будівельних робіт, здійснюють інспекції державного архітектурного будівельного контролю за результатами технічного обстеження таких об'єктів (п. 9 Прикінцевих положень). Так приймають в експлуатацію і будинки, які збудовані до 1992 року.

ЧЛЕНІВ ОСГ ЗОБОВ'ЯЗАНО НАДАВАТИ МІСЦЕВИМ РАДАМ НЕОБХІДНІ ДАНІ ЩОДО ЇХ ОБЛІКУ

До органу місцевого самоврядування звертаються мешканці села з проханням вивести їх із членів особистого селянського господарства у зв'язку з відмовою взяти їх на облік у районному центрі зайнятості.

Виконавчий комітет сільської ради просить дати роз'яснення:

1. В якому порядку і на підставі яких законодавчих норм (вказати статті) орган місцевого самоврядування має вивести громадянина із членів особистого селянського господарства?

2. Яким чином орган місцевого самоврядування може знову зарахувати громадянина до членів особистого селянського господарства, якщо він виявить таке бажання?

3. Чи можна виводити із членів особистого селянського господарства власників дворогосподарства?

4. Чи можна виводити із членів особистого селянського господарства власників земельної частки (паю)?

Віктор СИМКАНИНЕЦЬ,
сільський голова

с. Ільниця
Іршавського району
Закарпатської області

Згідно зі статтею 1 Закону України «Про особисте селянське господарство» **особисте селянське господарство** — це господарська діяльність, яка проводиться без створення юридичної особи фізичною особою індивідуально або особами, які перебувають у сімейних чи родинних відносинах і спільно проживають, з метою задоволення особистих потреб шляхом виробництва, переробки і споживання сільськогосподарської продукції, реалізації її надлишків та надання послуг з використанням майна особистого селянського господарства, у тому числі й у сфері сільського зеленого туризму.

Статтями 5 та 6 цього ж Закону встановлено, що земельні ділянки особистого селянського господарства можуть бути власністю однієї особи, спільною сумісною власністю подружжя та спільною частковою власністю членів особистого селянського господарства відповідно до закону.

Членам особистого селянського господарства земельні частки (паї) можуть виділятися в натурі (на місцевості) єдиним масивом у спільну часткову власність та спільну сумісну власність (подружжя) відповідно до закону.

Майно, яке використовується для ведення особистого селянського господарства, може бути власністю однієї особи, спільною частковою або спільною сумісною власністю його членів.

Статтею 7 цього ж Закону членів особистого селянського господарства зобов'язано надавати сільським, селищним, міським радам необхідні дані щодо їх обліку.

Щодо питання про припинення членства в особистому селянському господарстві відповідно до статті 11 зазначеного Закону ведення особистого селянського господарства припиняється в разі:

— рішення членів особистого селянського господарства про припинення його діяльності;
— якщо не залишилося жодного члена господарства або спадкоємця, який бажає продовжити його ведення;
— припинення прав на земельну ділянку згідно із Земельним кодексом України.

Враховуючи вищенаведене:

Членом особистого селянського господарства стає особа або при наданні їй у власність чи користування земельної ділянки відповідного призначення, або за заявою осіб, які перебувають у сімейних чи родинних відносинах і спільно проживають з власником або користувачем земельної ділянки, наданої для ведення такого господарства.

Членство в особистому селянському господарстві припиняється при відчуженні відповідної земельної ділянки її власником, або відмові від користування нею, або ж за заявою осіб, які перебувають у сімейних чи родинних відносинах і спільно проживають з власником або користувачем земельної ділянки.

Терміну «дворогосподарство» чинне законодавство не містить. Можливо, у запитанні мова йде про присадибну земельну ділянку. При цьому присадибна земельна ділянка в першу чергу передбачена для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд. Особисте селянське господарство ведеться на відповідній земельній ділянці, а житловий будинок, господарські будівлі та споруди можуть використовуватися як майно у цьому господарстві. Однак, за відсутності земельної ділянки, наданої для ведення особистого селянського господарства, питання щодо ведення особистого селянського господарства та членства у ньому порушуватися не можуть.

Також власність на земельну ділянку для ведення товарного сільськогосподарського виробництва не впливає на ведення особистого селянського господарства.

СПІВВЛАСНИКАМ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ЯК ВИНЯТОК МОЖУТЬ БУТИ ВИДАНІ ОКРЕМІ ДЕРЖАВНІ АКТИ НА СПІЛЬНУ ЧАСТКОВУ ВЛАСНІСТЬ

Прошу надати практичні рекомендації з приводу приватизації земельної ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку та господарських будівель і споруд в ситуації, коли будинок знаходиться у власності двох громадян і поділений на частки, а саме: 46/100 часток в одного та 54/100 часток — в іншого та має два окремих входи. Земельна ділянка розділена огорожею за згодою між сусідами.

Спільна сумісна власність на цю земельну ділянку та один державний акт громадян не влаштовує.

1. Чи можуть ці громадяни замовити розробку технічних документацій зі складання державних актів на право власності на землю кожного громадянина окремо, чи тільки у спільну часткову власність з одержанням одного державного акта?

2. Яка процедура визначення кадастрового номера земельної ділянки для продажу одним із співвласників будинку своєї частки: кадастровий номер один на всю земельну ділянку чи тільки на частину, на якій розташована частина будинку, що відчужується?

Григорій РУДЮК,
селищний голова

смт Нова Борова
Володарсько-Волинського району
Житомирської області

1. Чинним законодавством не передбачено виділення земельної ділянки для обслуговування частини житлового будинку, тобто громадяни можуть набути відповідну земельну ділянку у спільну сумісну чи спільну часткову власність та отримати лише один державний акт, який її посвідчує.

Відповідно до пункту 2.19 Інструкції про заповнення бланків державних актів на право власності на земельну ділянку і на право постійного користування земельною ділянкою, затвердженої наказом Держкомзему від 22.06.2009 № 325, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 6 серпня 2009 р. за № 735/16751, якщо земельна ділянка перебуває у спільній сумісній чи спільній частковій власності, державний акт видається особі, уповноваженій співвласниками земельної ділянки. Разом з бланком державного акта на право власності на земельну ділянку заповнюється та видається додаток (додатки) до нього.

Разом з тим, якщо співвласники за різних обставин не бажають уповноважувати одного із них на отримання державного акта на право спільної власності на земельну ділянку, як виняток, кожному з них може бути виданий окремий державний акт на спільну часткову власність з долученим до нього списком-додатком співвласників та зазначенням частки у праві власності на земельну ділянку кожного з них. До речі, у списку співвласників у додатку до державного акта мають бути вказані всі співвласники, у тому числі й ті, що зазначені на титульній сторінці цього акта.

2. Для укладення договору купівлі-продажу частини житлового будинку використовується кадастровий номер всієї земельної ділянки.

ДЛЯ ОТРИМАННЯ ЛІЦЕНЗІЇ СТАЖ РОБОТИ РАХУЄТЬСЯ З ЧАСУ ЗАКІНЧЕННЯ ВИШУ

Я маю кваліфікацію магістра за спеціальністю «Землевпорядкування та кадастр», яку здобула у 2011 році. За фахом працюю з 1 лютого 2007 року. Який нормативно-правовий документ регламентує стаж роботи за фахом? Чи можу я отримати ліцензію на проведення землевпорядних робіт для фізичної особи?

Альона ЗАДОРОЖНЯ
м. Пологи
Запорізька область

Згідно з вимогами п. 2.1.2 наказу Держкомзему від 05.08.2009 р. № 423 «Про затвердження ліцензійних умов провадження господарської діяльності щодо проведення робіт із землеустрою, землеоціночних робіт» для отримання ліцензії необхідно мати у складі ліцензіата спеціаліста (за основним місцем роботи), який закінчив вищий навчальний заклад за спеціальністю «землевпорядкування», «землевпорядкування та кадастр» або «землеустрій та кадастр» за освітньо-кваліфікаційним рівнем спеціаліст, магістр та має стаж роботи за спеціальністю не менше трьох років. Отже, стаж роботи рахується з дня отримання диплома за відповідною спеціальністю.

НА КОЖНУ ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ ДОЦІЛЬНО ВИГОТОВИТИ ОКРЕМУ ТЕХНІЧНУ ДОКУМЕНТАЦІЮ

Проект землеустрою для ведення ОСГ розроблено на 7 громадян, які проживають в різних містах. Двоє із них звернулися до відділу Держкомзему у Чаплинському районі з метою перевірки обмінного файлу, та заяву в них не прийняли, пояснивши, що необхідно зібратися усім разом або мати від усіх інших доручення. Зібратися усім разом нема можливості. Як бути в такій ситуації?

Віктор ЯЦЕНКО

У цьому випадку працівники відділу Держкомзему у Чаплинському районі мають рацію, адже двоє громадян, які зверталися за перевіркою обмінного файлу, справді не уповноважені представляти інших осіб, щодо яких складався відповідний проект землеустрою.

Землевпорядна організація мала б виготовити на кожну земельну ділянку окрему технічну документацію відповідно до кожного окремого договору, укладеного між громадянином-замовником та землевпорядною організацією — виконавцем робіт. Однак, мабуть, з метою зменшення витрат та здешевлення робіт для громадян (замовників) землевпорядна організація розробила лише одну технічну документацію на сім окремих земельних ділянок.

Таким чином, громадянам потрібно звертатися усім разом або оформити доручення на представництво інтересів у відповідному органі Держземагентства України на довірену особу. Крім того, громадяни можуть звернутися до землевпорядної організації, яка виготовляла технічну документацію, для виготовлення кожному з цих громадян окремої технічної документації на його земельну ділянку.

ПРИВАТИЗУВАТИ 42 СОТКИ ЗЕМЛІ МОЖНА ЗА ДВОМА ЦІЛЬОВИМИ ПРИЗНАЧЕННЯМИ

Згідно з договором купівлі-продажу від 9 березня 2004 року я купила в с. Недра Баришівського району Київської області будинок № 9 по вул. Івасенка. Земельна ділянка розміром 42 сотки на той час приватизована не була. Заяву на приватизацію я подала в 2004 році.
Зрештою Землю обміряли 2 вересня 2010 року, за обмір заплачено 480 грн. Документацію виготовило КП «Радіан» Баришівського району на всю землю без затримки. Заплачено — 1106 гривень.
При перевірці Київським обласним земвідділом було зараховано 25 соток і запропоновано мені заплатити за якийсь відвід 17-ти соток близько 7000 гривень.
Прошу вас проконсультувати, що це за відвід, якщо я купила будинок, ця земля належала колишнім хазяїнам і нічого нового відводити не треба.
Я пенсіонерка, ветеран праці, одинока, категорія «Діти війни».

м. Київ

Віра ЗАЙЦЕВА

Статтею 121 Земельного кодексу України встановлені граничні розміри земельних ділянок за кожним цільовим призначенням, які можуть безоплатно передаватися у власність громадянам України. Так, пунктами «б» та «г» цієї статті встановлено, що громадяни України мають право на безоплатну передачу їм земельних ділянок із земель державної або комунальної власності в таких розмірах:

- б) для ведення особистого селянського господарства — не більше 2,0 гектара;
- г) для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) у селах — не більше 0,25 гектара, в селищах — не більше 0,15 гектара, в містах — не більше 0,10 гектара.

Отже, для обслуговування житлового будинку та господарських будівель і споруд Ви максимально можете приватизувати безкоштовно 0, 25 га. Надлишок — 0,17 га ви можете приватизувати для іншого цільового призначення, а саме — для ведення особистого селянського господарства.

Тобто необхідно було подати до сільської ради дві заяви на безоплатну приватизацію земельної ділянки площею 0,25 га для обслуговування житлового будинку і господарських споруд і площею 0,17 для ведення особистого селянського господарства.

Проект відведення земельної ділянки у цьому випадку не розробляється. Землевпорядна організація КП «Радіан», яка проводила обміри, мала виготовити вже відповідно дві технічні документації зі складання державних актів (двох) на право власності на земельні ділянки і видати Вам мають два державних акти.

ЗАКОН УКРАЇНИ

Про внесення змін до деяких законодавчих актів України з питань здійснення державного контролю за використанням та охороною земель

Верховна Рада України п о с т а н о в л я є:

І. Внести зміни до таких законодавчих актів України:

1. У Кодексі України про адміністративні правопорушення (Відомості Верховної Ради УРСР, 1984 р., додаток до № 51, ст. 1122):

1) у статті 221 та абзаці другому пункту 1 частини першої статті 255 цифри «53^5» виключити;

2) статтю 238^1 викласти в такій редакції:

«**Стаття 238^1.** Органи державного контролю за використанням та охороною земель

Органи державного контролю за використанням та охороною земель розглядають справи про адміністративні правопорушення, пов'язані з порушенням законодавства у сфері використання та охорони земель (статті 52 — 53^5, 54 — 56 та 188^5 цього Кодексу).

Від імені органів, зазначених у цій статті, розглядати справи про адміністративні правопорушення і накладати адміністративні стягнення мають право Головний державний інспектор сільського господарства України та його заступники, головні державні інспектори сільського господарства Автономної Республіки Крим, областей, міст Києва та Севастополя, районів та їх заступники, старші державні інспектори та державні інспектори сільського господарства відповідних територій».

2. У Земельному кодексі України (Відомості Верховної Ради України, 2002 р., № 3-4, ст. 27):

1) пункт «г» частини першої статті 15 викласти в такій редакції:

«г) здійснення землеустрою і державного контролю за його проведенням, моніторингу земель відповідно до закону»;

2) частину першу статті 188 викласти в такій редакції:

«1. Державний контроль за використанням та охороною земель усіх категорій та форм власності здійснюється відповідно до закону».

3. У Законі України «Про землеустрій» (Відомості Верховної Ради України, 2003 р., № 36, ст. 282):

1) пункт «в» частини першої статті 14 викласти в такій редакції:

«в) здійснення землеустрою і державного контролю за його проведенням»;

2) статтю 60 доповнити словами «центральними органами виконавчої влади, які здійснюють державний контроль за використанням та охороною земель відповідно до повноважень, визначених законом».

4. У Законі України «Про охорону земель» (Відомості Верховної Ради України, 2003 р., № 39, ст. 349; 2009 р., № 47-48, ст. 719; 2012 р., № 2-3, ст. 3):

1) абзаци четвертий і сьомий статті 16 виключити;

2) назву, абзаци перший і третій статті 17 викласти в такій редакції:

«**Стаття 17.** Повноваження центрального органу виконавчої влади, який забезпечує реалізацію державної політики із здійснення державного нагляду (контролю) у сфері охорони навколишнього природного середовища, раціонального використання, відтворення і охорони природних ресурсів, у галузі охорони земель

До повноважень центрального органу виконавчої влади, який забезпечує реалізацію державної політики із здійснення державного нагляду (контролю) у сфері охорони навколишнього природного

середовища, раціонального використання, відтворення і охорони природних ресурсів, у галузі охорони земель, належать»;

«здійснення державного контролю за дотриманням вимог законодавства України про охорону земель»;

3) розділ II доповнити статтею 18^1 такого змісту:

«Стаття 18^1. Повноваження центрального органу виконавчої влади, який забезпечує реалізацію державної політики у сфері нагляду (контролю) в агропромисловому комплексі, у галузі охорони земель

Центральний орган виконавчої влади, який забезпечує реалізацію державної політики у сфері нагляду (контролю) в агропромисловому комплексі, у галузі охорони земель, здійснює державний контроль за використанням та охороною земель відповідно до закону»;

4) статтю 19 викласти в такій редакції:

«Стаття 19. Державний контроль за використанням та охороною земель

Державний контроль за використанням та охороною земель здійснює центральний орган виконавчої влади, який забезпечує реалізацію державної політики у сфері нагляду (контролю) в агропромисловому комплексі.

Державний контроль за додержанням вимог законодавства про охорону земель здійснює центральний орган виконавчої влади, який забезпечує реалізацію державної політики із здійснення державного нагляду (контролю) у сфері охорони навколишнього природного середовища, раціонального використання, відтворення і охорони природних ресурсів.

Порядок здійснення державного контролю за використанням та охороною земель встановлюється законом.

Центральний орган виконавчої влади з питань аграрної політики проводить моніторинг родючості ґрунтів та агрохімічну паспортизацію земель сільськогосподарського призначення».

5. У Законі України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» (Відомості Верховної Ради України, 2003 р., № 39, ст. 350):

1) статтю 5 викласти в такій редакції:

«Стаття 5. Органи, які здійснюють державний контроль за використанням та охороною земель, дотриманням вимог законодавства України про охорону земель, проведення моніторингу родючості ґрунтів

Державний контроль за використанням та охороною земель усіх категорій та форм власності здійснює центральний орган виконавчої влади, який забезпечує реалізацію державної політики у сфері нагляду (контролю) в агропромисловому комплексі.

Державний контроль за дотриманням вимог законодавства України про охорону земель здійснює центральний орган виконавчої влади, який забезпечує реалізацію державної політики із здійснення державного нагляду (контролю) у сфері охорони навколишнього природного середовища, раціонального використання, відтворення і охорони природних ресурсів.

Моніторинг родючості ґрунтів земель сільськогосподарського призначення та агрохімічну паспортизацію земель сільськогосподарського призначення проводить центральний орган виконавчої влади з питань аграрної політики»;

2) назву та абзац перший статті 6 викласти в такій редакції:

«Стаття 6. Повноваження центрального органу виконавчої влади, який забезпечує реалізацію державної політики у сфері нагляду (контролю) в агропромисловому комплексі

До повноважень центрального органу виконавчої влади, який забезпечує реалізацію державної політики у сфері нагляду (контролю) в агропромисловому комплексі, належать»;

3) назву, абзац перший та пункт «а» статті 7 викласти в такій редакції:

«Стаття 7. Повноваження центрального органу виконавчої влади, який забезпечує реалізацію державної політики із здійснення державного нагляду (контролю) у сфері охорони навколишнього природного середовища, раціонального використання, відтворення і охорони природних ресурсів

До повноважень центрального органу виконавчої влади, який забезпечує реалізацію державної політики із здійснення державного нагляду (контролю) у сфері охорони навколишнього природного середовища, раціонального використання, відтворення і охорони природних ресурсів, належать:

а) здійснення державного контролю за дотриманням вимог законодавства України про охорону земель у частині»;

4) абзац перший статті 8 після слова «ґрунтів» доповнити словами «на землях сільськогосподарського призначення»;

5) частини першу — третю статті 9 виключити.

6. Статтю 3 Закону України «Про мораторій на зміну цільового призначення окремих земельних

ділянок рекреаційного призначення в містах та інших населених пунктах» (Відомості Верховної Ради України, 2011р., № 40, ст. 400) після слів «природних ресурсів» доповнити словами «органами, які здійснюють державний контроль за використанням та охороною земель».

7. У Законі України «Про Державний земельний кадастр»:

1) абзац шостий частини першої статті 38 після слів «надається банкам» доповнити словами «центральному органу виконавчої влади, який здійснює державний контроль за використанням та охороною земель»;

2) у підпункті 1 пункту 5 розділу VII «Прикінцеві та перехідні положення»:
підпункт «б» викласти в такій редакції:
«б) у статті 238^1 цифри «52-53^5» замінити цифрами «52-53^6»;
підпункт «в» виключити».

II. Прикінцеві положення

1. Цей Закон набирає чинності з дня, наступного за днем його опублікування, крім пункту 7 розділу I цього Закону, який набирає чинності з 1 січня 2013 року.

2. Кабінету Міністрів України протягом трьох місяців з дня набрання чинності цим Законом:
привести свої нормативно-правові акти у відповідність із цим Законом та прийняти акти, необхідні для його реалізації;
забезпечити приведення міністерствами та іншими центральними органами виконавчої влади своїх нормативно-правових актів у відповідність із цим Законом.

3. До приведення нормативно-правових актів у відповідність із цим Законом вони застосовуються у частині, що не суперечить цьому Закону.

Президент України **В.ЯНУКОВИЧ**
м. Київ
23 лютого 2012 року
№ 4444-VI

ЗАКОН УКРАЇНИ

Про внесення змін до Земельного та Лісового кодексів України щодо збереження лісів

Верховна Рада України п о с т а н о в л я є:
1. Внести зміни до таких законодавчих актів України:
1) у Земельному кодексі України (Відомості Верховної Ради України, 2002 р., № 3-4, ст. 27):
у частині третій статті 122:
абзац перший після слів «державної власності» доповнити словами «(крім випадків, визначених частиною сьомою цієї статті)»;
у пункті «б» слова «крім випадків, передбачених частиною сьомою цієї статті» виключити;
у пункті «в» слова «крім випадків, визначених частиною сьомою цієї статті» виключити;
у статті 149:
у частині п'ятій:
абзац перший після слів «державної власності» доповнити словами «(крім випадків, визначених частиною дев'ятою цієї статті)»;
у пунктах «б» і «в» слова «крім випадків, визначених частиною дев'ятою цієї статті» виключити;
у частині дев'ятій слова і цифру «площею понад 1 гектар» виключити;
2) у Лісовому кодексі України (Відомості Верховної Ради України, 2006 р., № 21, ст. 170):
пункт 5 статті 27 викласти в такій редакції:
«5) передає у власність, надає у постійне користування для нелісогосподарських потреб земельні лісові ділянки, що перебувають у державній власності»;
пункт 5 статті 31 і пункт 3 статті 32 виключити.

2. Цей Закон набирає чинності з дня, наступного за днем його опублікування.

Президент України **В.ЯНУКОВИЧ**

м. Київ
15 березня 2012 року
№ 4539-VI

КАБІНЕТ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

ПОСТАНОВА
від 22 лютого 2012 р. № 200
Київ

Деякі питання Державної служби геодезії, картографії та кадастру

Кабінет Міністрів України п о с т а н о в л я є:

1. Ліквідувати Державну службу геодезії, картографії та кадастру.

2. Утворити комісію з ліквідації Державної служби геодезії, картографії та кадастру.

Затвердити головою зазначеної комісії першого заступника Голови Державного агентства земельних ресурсів Кадомського Артема Марковича.

Голові комісії:

затвердити її персональний склад;

забезпечити здійснення заходів, пов'язаних з ліквідацією Державної служби геодезії, картографії та кадастру;

поінформувати у шестимісячний строк Кабінет Міністрів України про результати проведеної роботи.

3. Відповідно до частини восьмої статті 23 Бюджетного кодексу України здійснити у межах загального обсягу бюджетних призначень, передбачених Міністерству аграрної політики та продовольства на 2012 рік, перерозподіл видатків спеціального фонду державного бюджету шляхом:

зменшення обсягу видатків споживання за програмою 2801010 «Загальне керівництво та управління у сфері агропромислового комплексу» на суму 900 тис. гривень (з них на оплату комунальних послуг та енергоносіїв — 165,2 тис. гривень);

збільшення обсягу видатків споживання за програмою 2803010 «Керівництво та управління у сфері земельних ресурсів» на суму 900 тис. гривень (з них на оплату комунальних послуг та енергоносіїв — 165,2 тис. гривень).

4. Внести до актів Кабінету Міністрів України зміни, що додаються.

5. Міністерству аграрної політики та продовольства:

забезпечити погодження перерозподілу видатків, передбаченого пунктом 3 цієї постанови, з Комітетом Верховної Ради України з питань бюджету;

подати у місячний строк Кабінетові Міністрів України пропозиції щодо приведення актів законодавства у відповідність з цією постановою.

6. Визнати такими, що втратили чинність, постанови Кабінету Міністрів України згідно з переліком, що додається.

Прем'єр-міністр України **М.АЗАРОВ**

ЗАТВЕРДЖЕНО
постановою
Кабінету Міністрів України
від 22 лютого 2012 р. № 200

ЗМІНИ
що вносяться до актів Кабінету Міністрів України

1. У пункті 2 постанови Кабінету Міністрів України від 12 квітня 1995 р. № 273 «Про українську делегацію Спільної українсько-молдовської комісії з проведення делімітації державного кордону між Україною і Республікою Молдова» — із змінами, внесеними постановою Кабінету Міністрів України від 23 грудня 2009 р. № 1413 (Офіційний вісник України, 2010 р., № 1, ст. 6), слова «Державний комітет із земельних ресурсів» і «Державний комітет по земельних ресурсах» замінити словами «Державне агентство земельних ресурсів».

2. У Положенні про порядок розпорядження картографічною інформацією, затвердженому постановою Кабінету Міністрів України від 25 березня 1997 р. № 269 (Офіційний вісник України, 1997 р., число 13, с. 41; 1998 р., № 51, ст. 1892; 2006 р., № 22, ст. 1635; 2010 р., № 1, ст. 6):

1) у пункті 6 слова «на ім'я голови Державної служби геодезії, картографії та кадастру» замінити словом «Держземагентству»;

2) у тексті Положення слово «Держкомзем» у всіх відмінках замінити словом «Держземагентство» у відповідному відмінку;

3) у назві додатка до Положення слово «Держкомзему» замінити словом «Держземагентства».

3. У постанові Кабінету Міністрів України від 8 червня 1998 р. № 844 «Про затвердження основних положень створення Державної геодезичної мережі України» (Офіційний вісник України, 1998 р., № 23, ст. 845; 2004 р., № 38, ст. 2514; 2010 р., № 1, ст. 6):

1) у пункті 2 постанови слова «Державному комітету із земельних ресурсів» замінити словами «Державному агентству земельних ресурсів»;

2) у тексті основних положень створення Державної геодезичної мережі України, затверджених зазначеною постановою, слова «Державний комітет із земельних ресурсів» у всіх відмінках замінити словом «Держземагентство» у відповідному відмінку.

4. У Положенні про порядок надходження, зберігання, використання та обліку матеріалів Державного картографо-геодезичного фонду України, затвердженому постановою Кабінету Міністрів

України від 22 липня 1999 р. № 1344 (Офіційний вісник України, 1999 р., № 30, ст. 1528; 2010 р., № 1, ст. 6):

1) в абзаці сьомому пункту 5 слова «Держкомземом (та його місцевими державними органами земельних ресурсів), НКАУ» замінити словами «Держземагентством та його територіальними органами, ДКА»;
2) у першому реченні пункту 9 і абзаці першому пункту 10 слово «Держкомзему» замінити словом «Мінагрополітики»;
3) у пункті 17 слово «Головархівом» замінити словом «Укрдержархівом»;
4) у тексті Положення слово «Держкомзем» у всіх відмінках замінити словом «Держземагентство» у відповідному відмінку.

5. У пункті 2 постанови Кабінету Міністрів України від 22 грудня 1999 р. № 2359 «Про впровадження на території України Світової геодезичної системи координат WGS-84» — із змінами, внесеними постановою Кабінету Міністрів України від 23 грудня 2009 р. № 1413 (Офіційний вісник України, 2010 р., № 1, ст. 6), слова «Державний комітет із земельних ресурсів» замінити словами «Державне агентство земельних ресурсів».

6. В абзаці четвертому розпорядження Кабінету Міністрів України від 23 квітня 2001 р. № 149 «Про спеціально уповноважені органи для визначення та контролю особливих властивостей та інших характеристик товарів» (Офіційний вісник України, 2001 р., № 17, ст. 764; 2010 р., № 1, ст. 6) слово «Держкомзему» замінити словами «Державне агентство земельних ресурсів».

7. У тексті Положення про Державний реєстр географічних назв, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 11 травня 2006 р. № 622 (Офіційний вісник України, 2006 р., № 20, ст. 1442), слово «Укргеодезкартографія» у всіх відмінках замінити словом «Держземагентство» у відповідному відмінку.

8. У додатку до постанови Кабінету Міністрів України від 7 вересня 2011 р. № 937 «Про затвердження граничної чисельності працівників апарату центральних органів виконавчої влади» (Офіційний вісник України, 2011 р., № 69, ст. 2623) у позиції «Держземагентство» цифри «226» і «221» замінити відповідно цифрами «252» і «247».

9. У додатку до постанови Кабінету Міністрів України від 14 листопада 2011 р. № 1184 «Про затвердження граничної чисельності працівників територіальних органів центральних органів виконавчої влади» (Офіційний вісник України, 2011 р., № 90, ст. 3270) у позиції «Держземагентство» цифри «9761» і «9255» замінити відповідно цифрами «9735» і «9229».

ЗАТВЕРДЖЕНО
постановою
Кабінету Міністрів України
від 22 лютого 2012 р. № 200

ПЕРЕЛІК

постанов Кабінету Міністрів України, що втратили чинність

1. Постанова Кабінету Міністрів України від 22 лютого 2000 р. № 386 «Про затвердження Типового положення про урядовий орган державного управління» (Офіційний вісник України, 2000 р., № 8, ст. 317).

2. Пункт 4 змін, що вносяться до актів Кабінету Міністрів України, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 13 грудня 2001 р. № 1681 (Офіційний вісник України, 2001 р., № 51, ст. 2289).

3. Постанова Кабінету Міністрів України від 16 травня 2002 р. № 623 «Про внесення зміни до Типового положення про урядовий орган державного управління» (Офіційний вісник України, 2002 р., № 20, ст. 983).

4. Пункт 25 змін, що вносяться до актів Кабінету Міністрів України, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 17 липня 2003 р. № 1106 (Офіційний вісник України, 2003 р., № 30, ст. 1546).

5. Постанова Кабінету Міністрів України від 12 липня 2005 р. № 550 «Про утворення урядових органів державного управління у складі Міністерства охорони навколишнього природного середовища» (Офіційний вісник України, 2005 р., № 28, ст. 1624).

6. Постанова Кабінету Міністрів України від 12 липня 2005 р. № 556 «Про внесення зміни до Типового положення про урядовий орган державного управління» (Офіційний вісник України, 2005 р., № 28, ст. 1630).

7. Постанова Кабінету Міністрів України від 24 вересня 2005 р. № 979 «Про затвердження Положення про Державну службу геодезії, картографії та кадастру» (Офіційний вісник України, 2005 р., № 39, ст. 2480).

8. Пункти 1, 3 і 4 постанови Кабінету Міністрів України від 23 грудня 2009 р. № 1413 «Питання Державної служби геодезії, картографії та кадастру» (Офіційний вісник України, 2010 р., № 1, ст. 6) та пункт 14 змін, що вносяться до актів Кабінету Міністрів України, затверджених зазначеною постановою.

9. Постанова Кабінету Міністрів України від 27 січня 2010 р. № 122 «Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України» (Офіційний вісник України, 2010 р., № 11, ст. 523).

КАБІНЕТ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

ПОСТАНОВА
від 28 березня 2012 р. № 258
Київ

Про внесення зміни до постанови Кабінету Міністрів України від 9 вересня 2009 р. № 1021

Кабінет Міністрів України п о с т а н о в л я є:

Внести зміну до постанови Кабінету Міністрів України від 9 вересня 2009 р. № 1021 «Про затвердження порядків ведення Поземельної книги і Книги записів про державну реєстрацію державних актів на право власності на земельну ділянку та на право постійного користування земельною ділянкою, договорів оренди землі» (Офіційний вісник України, 2009 р., № 75, ст. 2557; 2011 р., № 57, ст. 2283; 2012 р., № 3, ст. 83), виключивши пункт 1^1.

Прем'єр-міністр України **М.АЗАРОВ**

КОМЕНТАР РЕДАКЦІЇ

Виключивши з постанови Кабінету Міністрів України пункт 1^1 (про реєстрацію прав на земельну ділянку державною реєстраційною службою Міністерства юстиції України з 1 квітня 2012 року) її текст нарешті було приведено у відповідність до Законів України та «Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та «Про Державний земельний кадастр». Отже, територіальні органи земельних ресурсів щонайменше до кінця поточного року здійснюватимуть реєстрацію державних актів на право власності на земельну ділянку та на право постійного користування земельною ділянкою, договорів користування земельним ділянками та обмежень у їх користуванні.

ЖУРНАЛ «ЗЕМЛЕВПОРЯДНИЙ ВІСНИК» видається з 1997 року

Свідоцтво про державну реєстрацію серії КВ № 2759 видане 31.07.1997 р. Міністерством інформації України. Постановою президії ВАК України від 30 березня 2011 року № 1-05/3 журнал «Землевпорядний вісник» включено до наукових фахових видань України, в яких можуть публікуватися результати дисертаційних робіт на здобуття наукових ступенів доктора і кандидата економічних наук.

Рекомендовано до друку науково-технічною радою Державного агентства земельних ресурсів України.

Редакція журналу «Землевпорядний вісник» залишає за собою право на незначне скорочення та літературне редагування авторських матеріалів зі збереженням головних висновків і стилю автора. Надані матеріали не повертаються. При передруку посилання на «Землевпорядний вісник» обов'язкове. Відповідальність за достовірність інформації несуть автори.

© «Землевпорядний вісник», 2012

ЗАСНОВНИК
Державний комітет України із земельних ресурсів
ВИДАВЕЦЬ
Редакція журналу «Землевпорядний вісник»
Свідоцтво ДК №2588 про внесення суб'єкта видавничої справи до Державного реєстру видавців, виготівників і книгорозповсюджувачів видавничої продукції
видане 17.08.2006 Державним комітетом телебачення і радіомовлення України.

АДРЕСА РЕДАКЦІЇ:
04080, м. Київ-80, вул. Фрунзе, 105.
Тел.: 468-21-18, 468-21-30, 067-442-33-09.
E-mail: zemvisnuk@ukr.net

Формат 60x84/8. Друк офсетний. Зам. 0113205. Наклад 7965 прим.
Підписано до друку 20.04.2012 р.
Віддруковано у видавництві «Преса України». Адреса: м. Київ, просп. Перемоги, 50.
Свідоцтво суб'єкта видавничої справи ДК №310 від 11.01.2001.

«ЗЕМЛЕВПОРЯДНИЙ ВІСНИК» УЖЕ ПІВРОКУ В МЕРЕЖІ ІНТЕРНЕТ!

Шановні наші читачі!

Уже півроку ви можете спілкуватися з нами і через мережу Інтернет.
Редакція журналу відкрила свій сайт, на який ви можете зайти за адресою:

http://zemvisnuk.com.ua

Тут ви знайдете інформацію про свіжий випуск журналу та всі попередні його номери, про останні події та офіційні документи, а також повідомлення для авторів, рекламодавців, передплатників, анонси заходів, зокрема, семінарів, які проводитимуться редакцією, довідкову та іншу інформацію.

Інформуємо: усі звернення, які надходять через сайт на нашу адресу, не залишаються поза увагою працівників редакції. Відповіді на них друкуються на сторінках журналу або надсилаються на зворотну адресу.

Зауважуємо: сайт створено з метою презентації журналу в мережі Інтернет й інформування про зміст чергового випуску. Електронна версія журналу «Землевпорядний вісник» на сайті не розміщується, оскільки це друковане, а не електронне видання.

Повідомляємо: якщо вас зацікавив якийсь номер «Землевпорядного вісника», випущений у попередні роки, чи якась публікація в них, — їх ще можна придбати у редакції!

Пишіть нам на електронну або поштову адреси:

zemvisnuk@ukr.net;
04080, м. Київ-80, вул. Фрунзе, 105

Телефонуйте: (044) 468-21-30, 468-21-18

Наш передплатний індекс 48783

Землевпорядний вісник

НАУКОВО-ВИРОБНИЧИЙ ЖУРНАЛ

«ЗЕМЛЕВПОРЯДНИЙ ВІСНИК»

2012-го — ВАШ НАДІЙНИЙ ІНФОРМАТОР, ПОРАДНИК ТА ЗАХИСНИК

Редакція дякує всім, хто продовжив передплату журналу «Землевпорядний вісник» на наступні місяці і цим підтвердив свою цікавість до нашого видання. Це радує редакційний колектив і спонукає до започаткування нових рубрик, порушення актуальних тем, ведення наукових дискусій, надання кваліфікованих роз'яснень і відповідей на ваші запитання.

Якщо у вас, шановні читачі, виникають складні ситуації у сфері земельних відносин і ви бажаєте поділитися інформацією, отримати посильну допомогу чи пораду — звертайтеся до редакції!

Тож якщо з якихось причин ви забарилися з передплатою — поспішайте до найближчого поштового відділення зв'язку! Або звертайтеся до редакції!

П'ятий випуск можна замовити до 21 травня, шостий — до 21 червня...
Або ж передплатити до кінця року!

Контактний телефон: 067-442-33-09

НАШ ЖУРНАЛ НАЙБІЛЬШЕ ЧИТАЮТЬ — НА ВІННИЧЧИНІ, ПОЛТАВЩИНІ ТА КІРОВОГРАДЩИНІ!

За повідомленням ДП «Преса», найбільше читачів у нас з другого кварталу у Вінницькій, Полтавській, Кіровоградській областях. Помітно додалося передплатників в Одеській, Київській, Волинській, Донецькій, Дніпропетровській областях, а також в АР Крим.

На жаль, значно менше примірників порівняно з початком року надходитиме до Хмельницької, Рівненської, Житомирської, Черкаської областей, хоча в останніх двох показник залишається високим.

БУДЬТЕ УВАЖНИМИ!

Не переплутайте наш журнал з іншими — комерційними, переповненими рекламою — виданнями, назви яких співзвучні.

НЕЗМІННИЙ ПЕРЕДПЛАТНИЙ ІНДЕКС ЖУРНАЛУ 48783

ЗВАЖТЕ! Уже 2-й рік редакція не змінює передплатну вартість!

ПИШІТЬ НАМ НА ЕЛЕКТРОННУ АБО ПОШТОВУ АДРЕСИ:

zemvisnuk@ukr.net;

04080, м. Київ-80, вул. Фрунзе, 105