

Наш передплатний індекс 48783

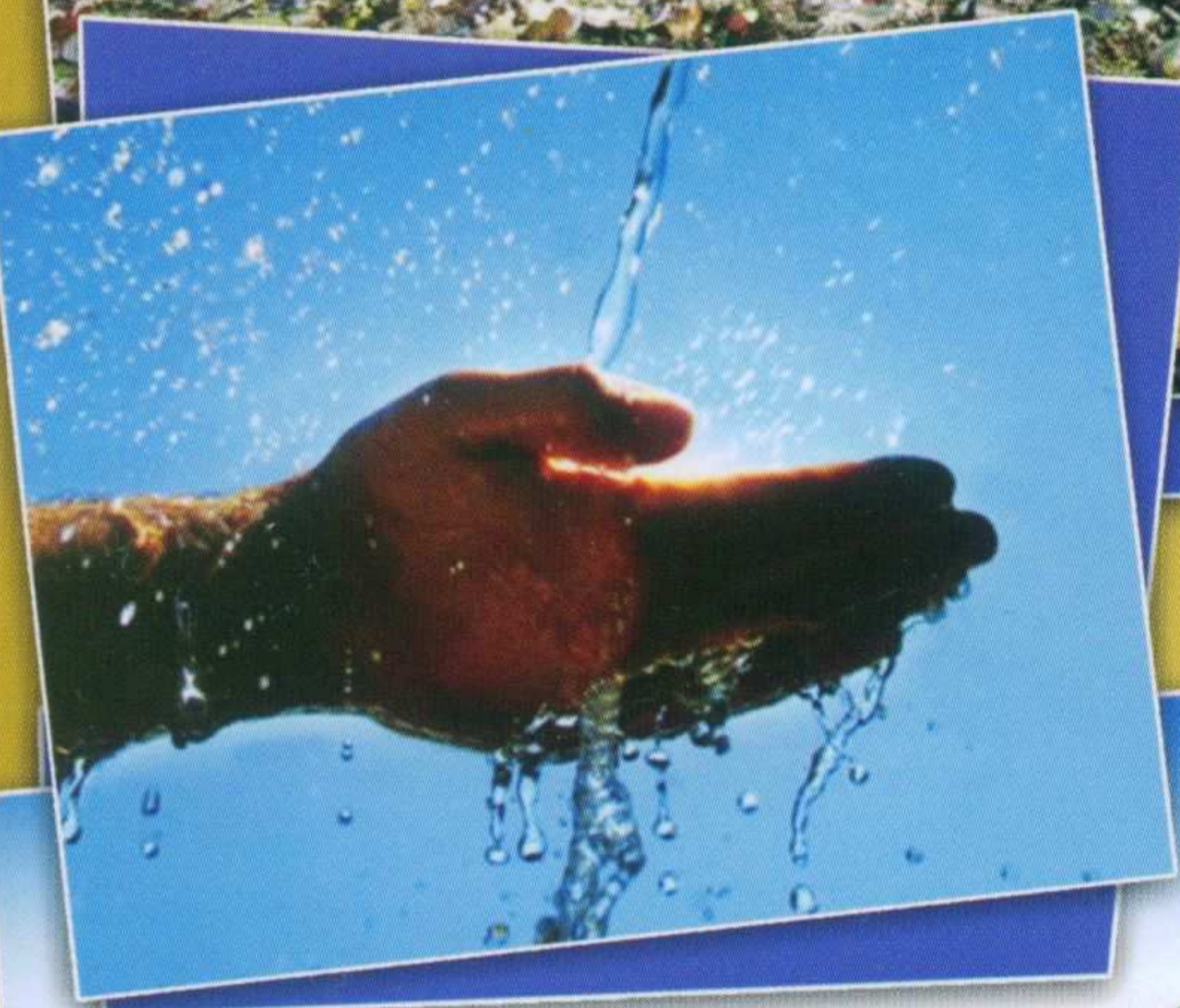
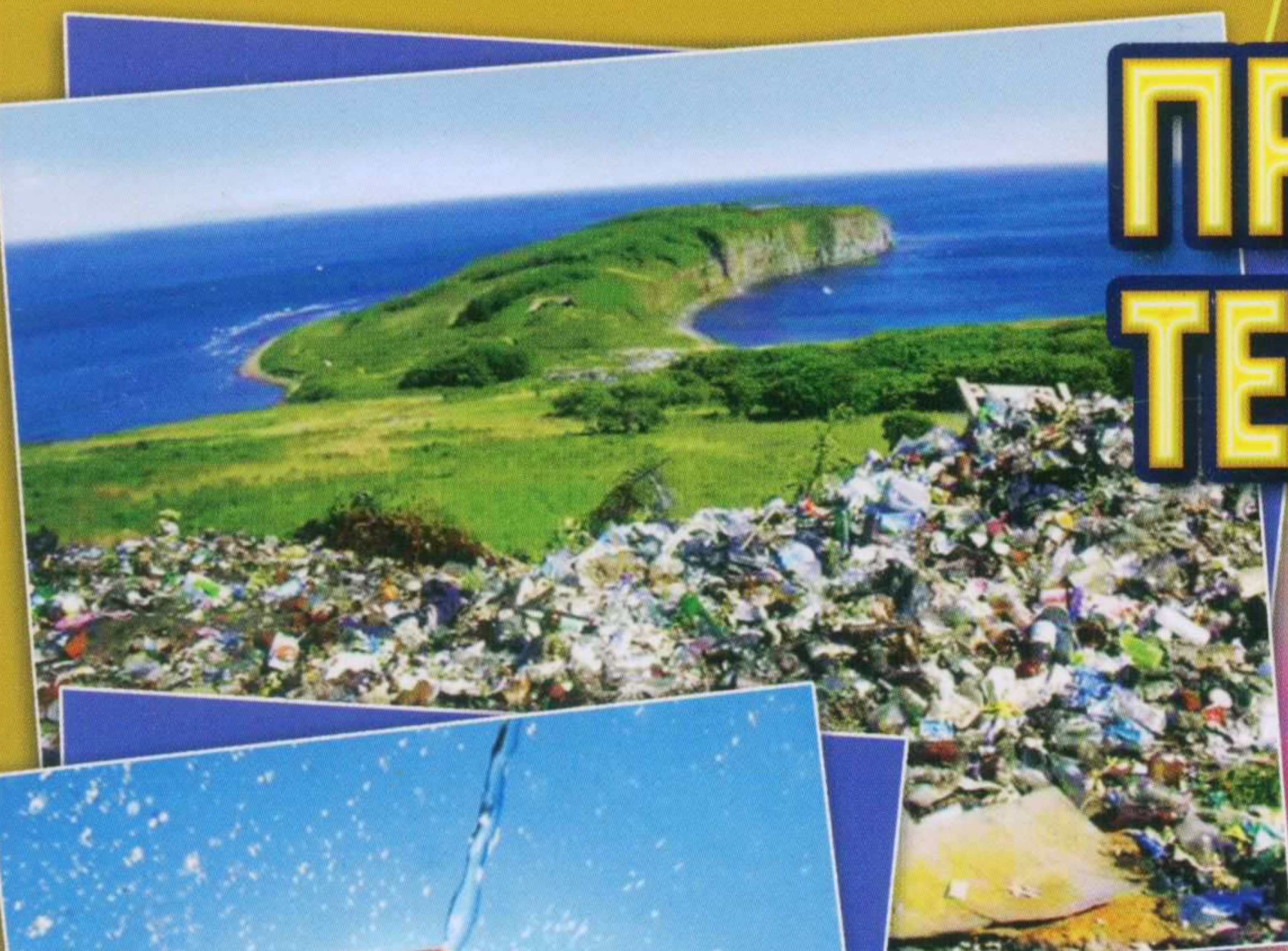
# Землепорядний Вісник

НАУКОВО-ВИРОБНИЧИЙ ЖУРНАЛ

7  
2012

ПРИБЕРЕЖНИМ  
ТЕРИТОРІЯМ –

ПОСИЛЕНУ  
ОХОРОНУ





**Сергій ТИМЧЕНКО,**  
Голова Держземагентства України:

# «ЗЕМЕЛЬНИЙ БАНК сприятиме підвищенню ефективності використання ДЕРЖАВНИХ ЗЕМЕЛЬ»



Кабінет Міністрів України постановою № 609 від 2 липня цього року утворив публічне акціонерне товариство «Державний земельний банк». Про функції, концепцію та цілі цієї державної установи розповідає Голова Держземагентства України Сергій ТИМЧЕНКО:

— Світовий досвід свідчить, що ефективне державне регулювання сільськогосподарського землекористування в ринкових умовах може успішно здійснюватися на основі спеціалізованої державної установи, яка виконуватиме функції регулятора ринку та розпорядника державних сільськогосподарських земель. Головна перевага такої установи полягає у її предметній та управлінській спеціалізації — концентрації та цільовій спрямованості організаційно-розпорядчих функцій з управління, оренди, продажу земель державної власності, а також придбання приватних земель у державну власність.

Для реєстрації та відкриття банку в Законі України «Про Державний бюджет України на 2012 рік» передбачено 120 млн гривень. Саме така сума, відповідно до статті 31 Закону України «Про банки і банківську діяльність», є достатньою для формування статутного капіталу нового банку. З цією метою буде випущено 120 млн простих іменних акцій номінальною вартістю 1 гривня кожна.

Виділені державою кошти повністю передбачалися в бюджеті України на проведення реформ АПК, тому кошти на створення банку — не що інше, як перерозподіл

ресурсів бюджету з точки зору оптимізації витрат на проведення державою реформ в агропромисловому комплексі.

Концепція Державного земельного банку складається з двох частин. Перша — ефективне управління землями державної власності, консолідація земель, розвиток сільських територій. Друга — фінансово-кредитна установа, метою якої є розвиток малого і середнього бізнесу на селі за рахунок дешевих кредитів. Ставка, на яку ми розраховуємо, повинна бути в середньому 8-9 відсотків річних. Якщо брати ставку комерційних банків, то це мінімум удвічі більше.

Планується, що до наглядової ради Земельного банку входитьиме 15 осіб: представники Кабінету Міністрів України, Адміністрації Президента, Мінагропроду і Національного банку. За банківські операції відповідатиме Нацбанк, а за впровадження державної земельної політики — Кабінет Міністрів. Земельний банк стане для інвесторів додатковим сигналом надійності українського агропромислового сектора.

Державний земельний банк повинен стати універсальною фінансовою установою, яка працюватиме з усіма формами агропідприємств, використовуватиме різноманітні ви-

ди застави за кредитами та забезпечить здешевлення вартості кредитних ресурсів для селян. Окрім того, банк має активно співпрацювати з комерційними банками України в частині рефінансування, надання та отримання гарантій, а також брати на себе частину ризиків, пов'язаних з кредитуванням аграріїв.

Однією з основних цілей Земельного банку є консолідація земель, яка розглядається як основний двигун розвитку сільських територій та підняття рентабельності фермерських господарств за рахунок консолідованих масивів.

Управління та консолідація земель — досить дорогі процеси, які не може дозволити собі бюджет України. Тому Земельний банк в Україні повинен працювати на принципах самоокупності та самофінансування за рахунок ринкових операцій із землею. Таким чином, банк забезпечуватиме ефективне наповнення Державного бюджету. Крім того, Земельний банк забезпечить у державній власності сталі об'єми сільськогосподарських земель, що стане запорукою національної продовольчої безпеки.

Отже, Державний земельний банк сприятиме підвищенню ефективності використання державних земель сільськогосподарського призначення, стане підставою для створення ефективного ринку землі у майбутньому, забезпечивши при цьому низку соціальних гарантій для власників розпайованої землі. А це вже само собою є значним кроком уперед.



### РЕДАКЦІЙНА КОЛЕГІЯ

#### Сергій ТИМЧЕНКО,

Голова Держземагентства України  
(голова редакційної колегії)

#### Євген БЕРДНІКОВ, заступник Голови 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

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

### 2 / ЯК ВИКОНУЄМО ДОРУЧЕННЯ ПРЕЗИДЕНТА?

Євген БЕРДНІКОВ

Стан проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів

### 6 / ЩО ЗАСВІДЧИВ МОНІТОРИНГ

Костянтин РЕПІН

Вторинний ринок земель несільськогосподарського призначення: цінові пропозиції і реальний продаж

### 10 / НА ПЕРЕХРЕСТІ ДУМОК

10 / Володимир ЗВІРКО, Тетяна КОЛЯДИНСЬКА

Шлях фермера дуже тернистий, не кожен може його пройти...

16 / Валерій ЯСИНОВСЬКИЙ

«Не в агрохолдингах причина сільських бід»

### 21 / ДІЛОВІ КОНТАКТИ

Андрій КОЗЛОВСЬКИЙ

Діалог фахівців: що запозичимо у німців?

### 23 / КОМПЕТЕНТНО

Орест ФУРДИЧКО, Андрій БОБКО

Землі України і проблеми обліку використання лісових земель і лісових екосистем

### 29 / ПРОПОНУЮТЬ ВЧЕНІ

Антон ТРЕТЯК, Ірина КОЛГАНОВА

Землеустрій як інноваційні технологічні інвестиції у землекористування

### 34 / ОХОРОНА ПРИРОДНИХ РЕСУРСІВ

Інна ПОКИДЬКО, Андрій МАРТИН

Нова концепція формування водоохоронних обмежень у використанні земель

### 41 / МОВОЮ ЦИФР

Ніна СОЛОВ'ЯНЕНКО

Використання земельних ресурсів України на сучасному етапі розвитку продуктивних сил

### 45 / ВАШ КОНСУЛЬТАНТ

### 60 / ОФІЦІЙНІ ДОКУМЕНТИ



# СТАН ПРОВЕДЕННЯ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ населених пунктів



**Євген БЕРДНІКОВ,**  
заступник Голови Держземагентства України

**О**бов'язковість проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів передбачено статтею 13 Закону України «Про оцінку земель», а періодичність її проведення — щонайменше раз на 5-7 років (повторна нормативна грошова оцінка) — статтею 18 цього ж Закону.

Це питання постійно контролюється Президентом та Урядом, оскільки роботи з проведення оцінки відносяться до заходів першочергового значення, що впливають на доходну частину місцевих бюджетів.

Слід зазначити, що за результатами засідання Ради регіонів від 15 вересня 2011 року Президент України доручив Кабінету Міністрів, Раді міністрів АР Крим, головам обласних, Київської та Севастопольської міських державних адміністрацій вжити вичерпних заходів для завершення робіт із проведення нормативної грошової оцінки земель у регіонах (доручення Президента від 31.10.2011 № 1-2528).

На виконання доручення Президента Держземагентство та Державна податкова служба направили Голові Ради міністрів АР Крим та головам обласних державних адміністрацій спільний лист-звернення від 14.06.2012 № 9212/22/6-12/8479/5/15-2216д «Про вжиття вичерпних заходів для завершення робіт із проведення нормативної грошової оцінки земель в регіонах».

Крім того, керівництвом Держземагентства цього року визначено перелік організаційно-методичних заходів з проведення та оновлення грошової оцінки земель населених пунктів.

На виконання пункту рішення колегії Держземагентства від 30.03.2012 року №2/3, наказу Держземагентства від 19.04.2012 року № 203 було розроблено та направлено територіальним органам земельних ресурсів форму обліку проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів у регіонах в

період 2012-2013 років. Ця форма є планом-графіком проведення робіт з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів — окремо по первинній та повторній оцінці в розрізі 2012 та 2013 років та містить дані щодо кількості населених пунктів, які потребують оцінки земель, натуральні та відсоткові значення стану проведення оцінки в розрізі звітних періодів та обсяги фінансування робіт.

Розроблені та узгоджені керівництвом регіонів плани-графіки дозволяють Держземагентству на державному рівні аналітично, інформаційно та методично забезпечити проведення грошової оцінки, а територіальним органам земельних ресурсів на регіональному рівні здійснювати своєчасний моніторинг цих робіт шляхом взаємодії з органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування.

Рескомземом АР Крим та Головними управліннями Держкомзему в областях розроблено, а Головою Ради міністрів АР Крим та головами обласних державних адміністрацій погоджено плани-графіки проведення нормативної грошової оцінки 13027 населених пунктів на 2012 -2013 роки (діаграми 1, 2).

Зазначу, що чимало Головних обласних управлінь надають недостовірну інформацію щодо об'єктів оцінки, а керівники деяких із них не володіють такою інформацією. Про це свідчить різниця у даних щодо кількості населених пунктів, які підлягають оцінці у 2012-2013 роках відповідно до планів-графіків, поданих у травні-липні цього року, та даних на початок року (01.01.2012). Так, загальна різниця між показниками планів-графіків станом на 01.01.2012 року (13 164) та на 01.07.2012 року (13 027) становить 137 населених пунктів. Така невідповідність у планових показниках у двох третин регіонів (діаграма 3).

Так, у 8 регіонах (Волинській, Донецькій, Житомирській, Кіровоградській, Київській, Рівненській, Тернопільській, Харківській областях) відбулося збіль-



Діаграма 1

## ІНФОРМАЦІЯ ПРО ПРОВЕДЕННЯ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ ЗГІДНО З ПЛАНАМИ-ГРАФІКАМИ В РЕГІОНАХ НА 2012-2013 РОКИ



шення планових показників на 235 населених пунктів, а у 10 регіонах (Вінницькій, Дніпропетровській, Запорізькій, Луганській, Львівській, Миколаївській, Полтавській, Херсонській, Хмельницькій, Черкаській областях) відбулося зменшення планових показників на 372 населені пункти.

Яскравими прикладами заниження потреб у проведенні нормативної грошової оцінки є Львівська та Миколаївська області. Крім того, що в планах-графіках Львівської області відбулося зменшення обсягів планування на 31 населений пункт (927) щодо даних планів-графіків на початок року (958), також виявлено приховування у планах-графіках інформації щодо потреб проведення нормативної грошової оцінки у 2012-2013 роках ще у 641 населеному пункті. У Миколаївській області зафіксовано заниження планових показників на 181 населений пункт (558 проти 739 на початок року) (діаграма 4).

Первинну грошову оцінку у поточному році в регіонах заплановано провести у 1565 (5,3%) населених пунктах (з 29 794) при фактичній потребі 2057 (6,9%).

Отже, маємо негативну ситуацію, коли в регіонах по 492 (1,6%) населених пунктах України заплановано порушення вимог Закону та невиконання доручення Президента України щодо завершення проведення нормативної грошової оцінки.

Рішеннями органів місцевого самоврядування за підтримки керівництва територіальних органів порушено вимоги частини 2 статті 19 Конституції України, статті 13 Закону «Про оцінку земель» та статей 4 та 25 Закону «Про місцеве самоврядування в Україні» щодо проведення первинної нормативної грошової оцінки земель у населених пунктах АР Крим (16) та Вінницької (5), Дніпропетровської (9), Житомирської (25), Кіровоградської (11), Луганської (6), Львівської (4), Миколаївської (96), Харківської (166), Херсонської (76), Чернігівської (80) областей. Про це поінформовано

Діаграма 2

## ІНФОРМАЦІЯ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ОРГАНІВ ПРО ЗАГАЛЬНУ ПОТРЕБУ ПРОВЕДЕННЯ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ У 2012-2013 РОКАХ (станом на 01.01.2012 року)



Діаграма 3

## ЗМІНИ ОБСЯГІВ РОБОТИ НА 2012-2013 РОКИ ЗГІДНО З ПЛАНАМИ-ГРАФІКАМИ ПРОВЕДЕННЯ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ В РЕГІОНАХ (відносно даних колеги від 30 березня 2012 року)



Діаграма 4

## ІНФОРМАЦІЯ ПРО ВСТАНОВЛЕНІ ПЛАНАМИ-ГРАФІКАМИ ПРОВЕДЕННЯ ПЕРВИННОЇ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ ОБСЯГИ РОБІТ НА 2012 РІК

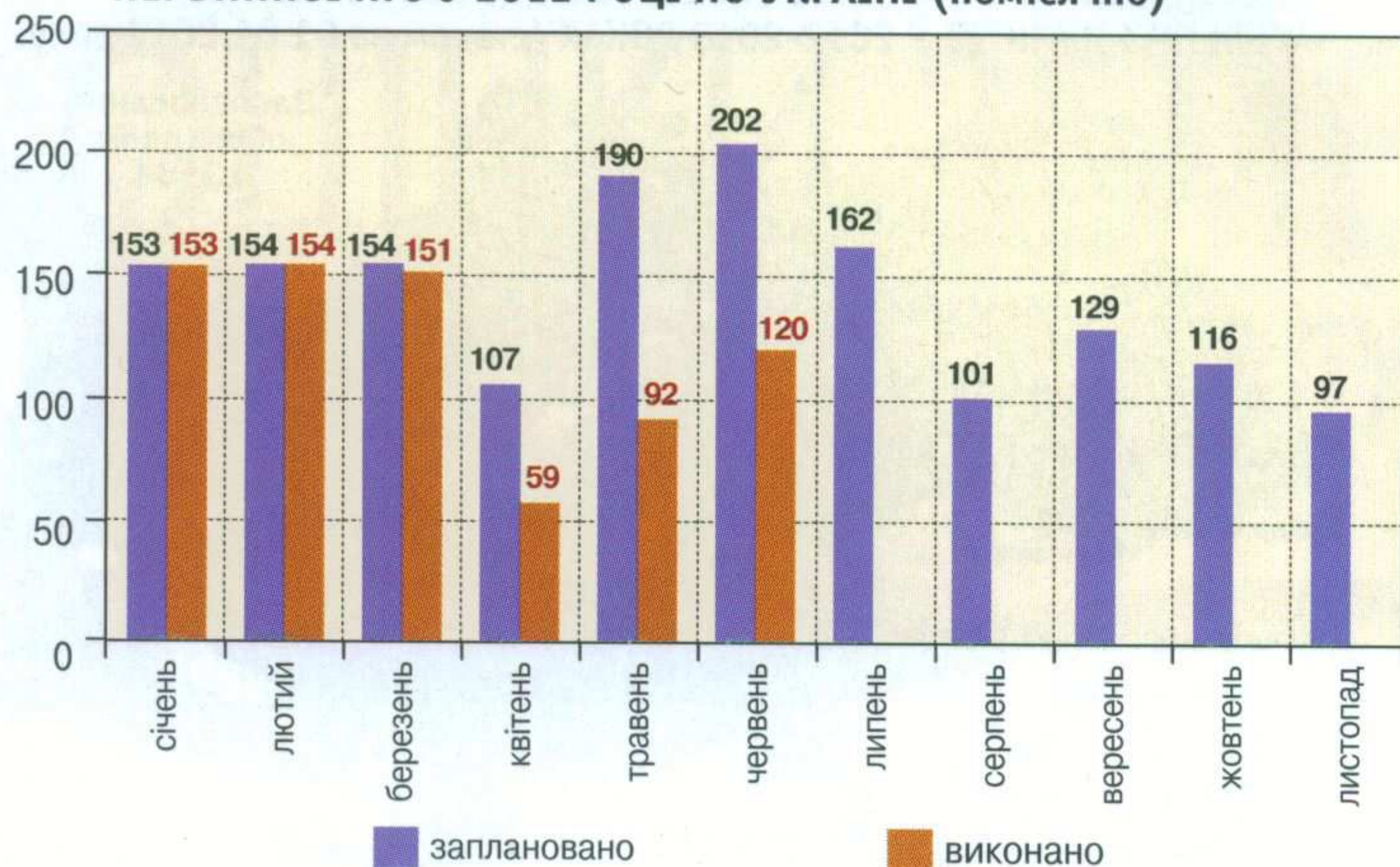




# ЯК ВИКОНУЄМО ДОРУЧЕННЯ ПРЕЗИДЕНТА?

Діаграма 5

## ЗАПЛАНОВАНІ ТА ВИКОНАНІ ОБСЯГИ РОБІТ З ПРОВЕДЕННЯ ПЕРВИННОЇ НГО У 2012 РОЦІ ПО УКРАЇНІ (помісячно)



Адміністрацію Президента та Кабінет Міністрів України у щоквартальній звітності Мінагрополітики (діаграма 5).

На діаграмі наведено планові та фактичні показники виконання у 2012 році щомісячних обсягів робіт з первинної нормативної грошової оцінки, де починаючи з квітня зафіксовано не виконання планових показників.

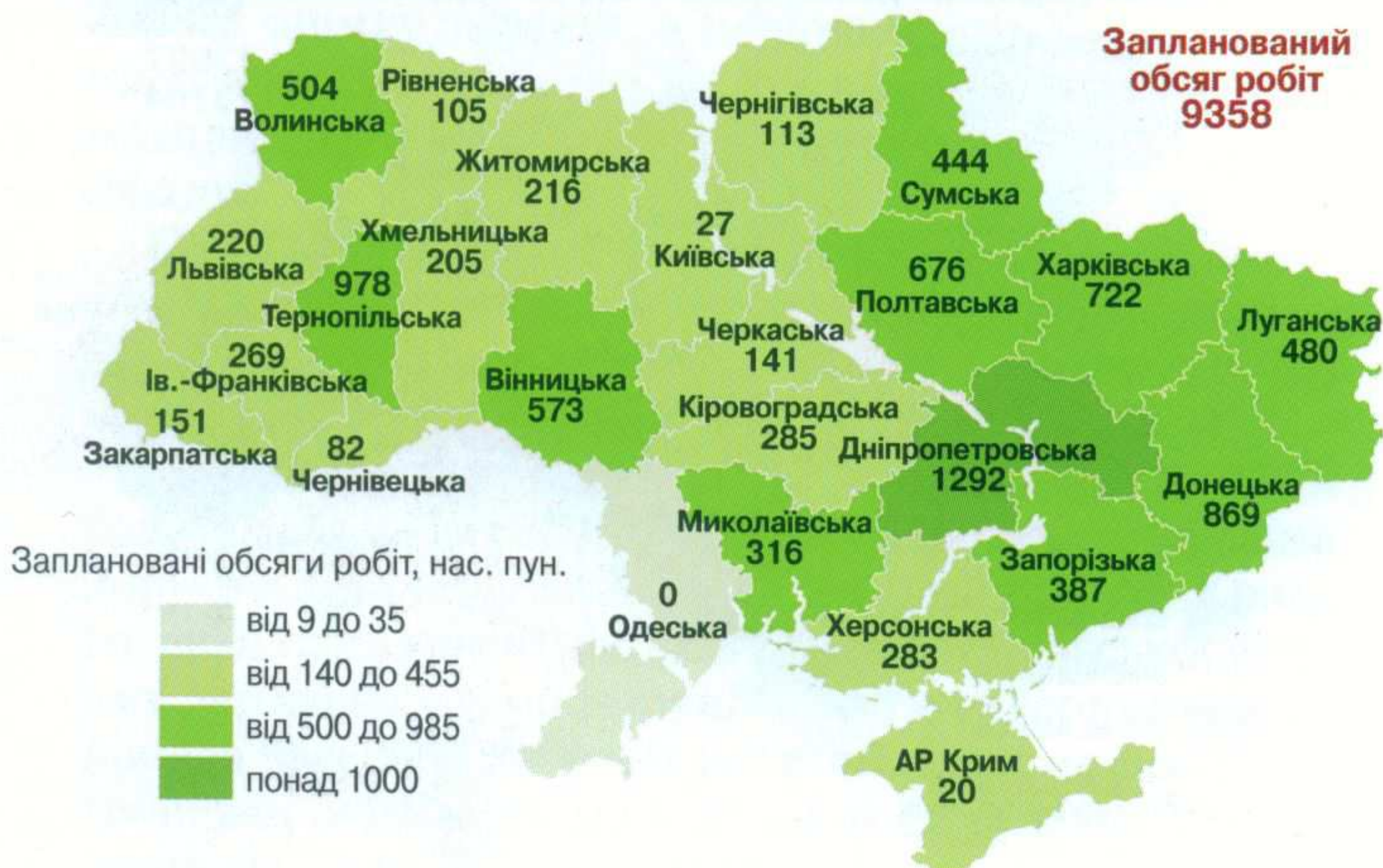
**П**овторну грошову оцінку у поточному році заплановано провести у 9358 населених пунктах, що дорівнює 31,4% від 29 794 населених пунктів, що обліковуються в Україні (діаграма 6).

Особливої уваги заслуговує факт, який виявлено в Закарпатській області. Так, рішенням Ужгородської міської ради від 24 лютого 2012 року № 447 «Про тимчасове встановлення плати за землю в межах міста Ужгород», за мовчазної підтримки керівництва територіального органу Держкомзему, порушено вимоги частини 2 статті 19 Конституції України, статті 274 Податкового кодексу України, статті 13 Закону «Про оцінку земель» та статей 4 та 25 Закону «Про місцеве самоврядування в Україні» щодо проведення повторної нормативної грошової оцінки земель міста. Таким чином, плата за землі державної та комунальної власності (земельний податок, орендна плата) здійснюється у 2012 році в м. Ужгород на підставі Тимчасової методики, затвердженої п.1 зазначеного рішення місцевої ради (діаграма 7).

На діаграмі наведено планові та фактично виконані показники щомісячних обсягів робіт повторної нормативної грошової оцінки у 9358 населених пунктах у 2012 році, де зафіксовано вже суттєве невиконання планових показників по Україні (діаграма 8).

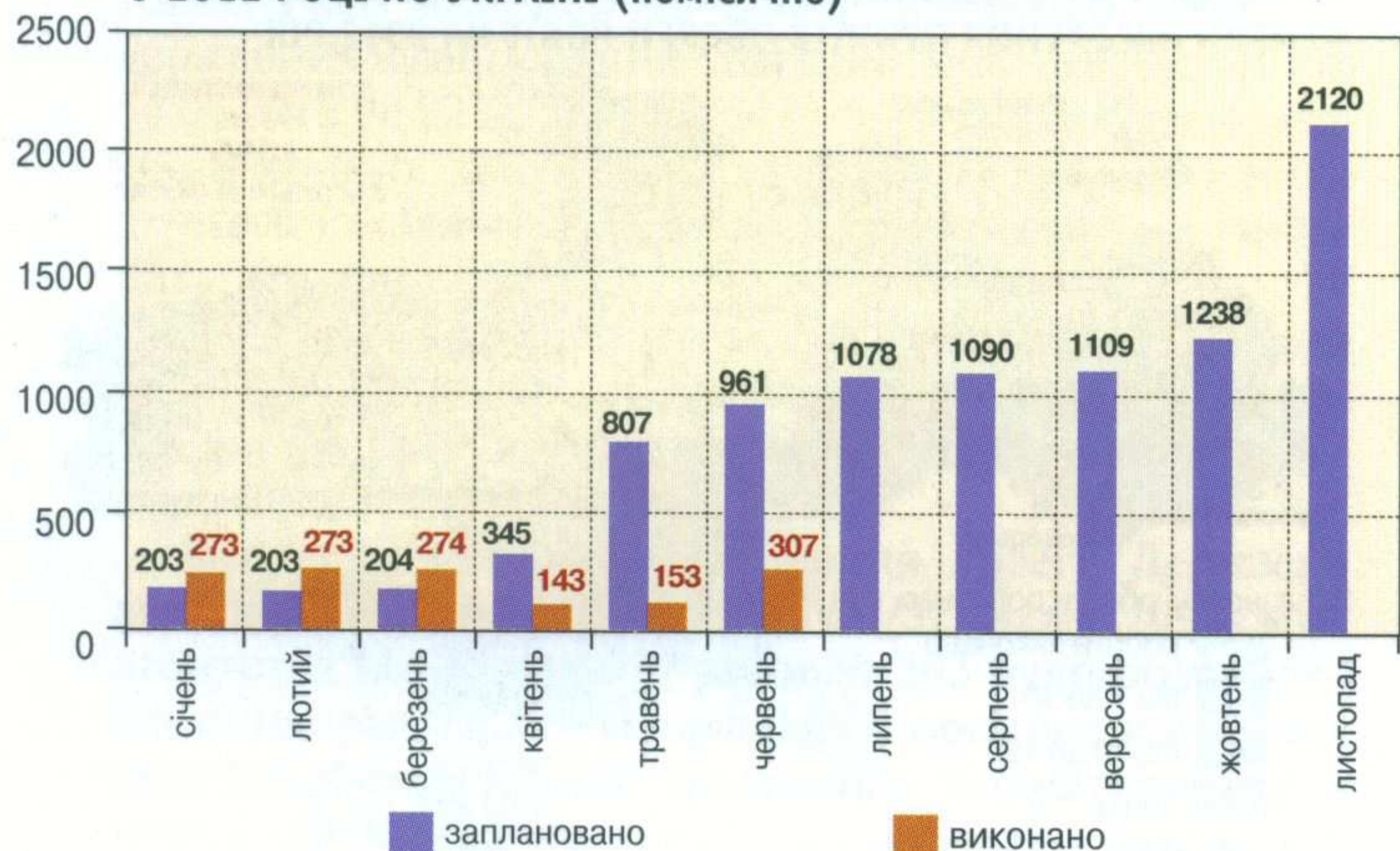
Діаграма 6

## ІНФОРМАЦІЯ ПРО ВСТАНОВЛЕНІ ПЛАНАМИ-ГРАФІКАМИ ПРОВЕДЕННЯ ПОВТОРНОЇ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІ ОБСЯГИ РОБІТ НА 2012 РІК



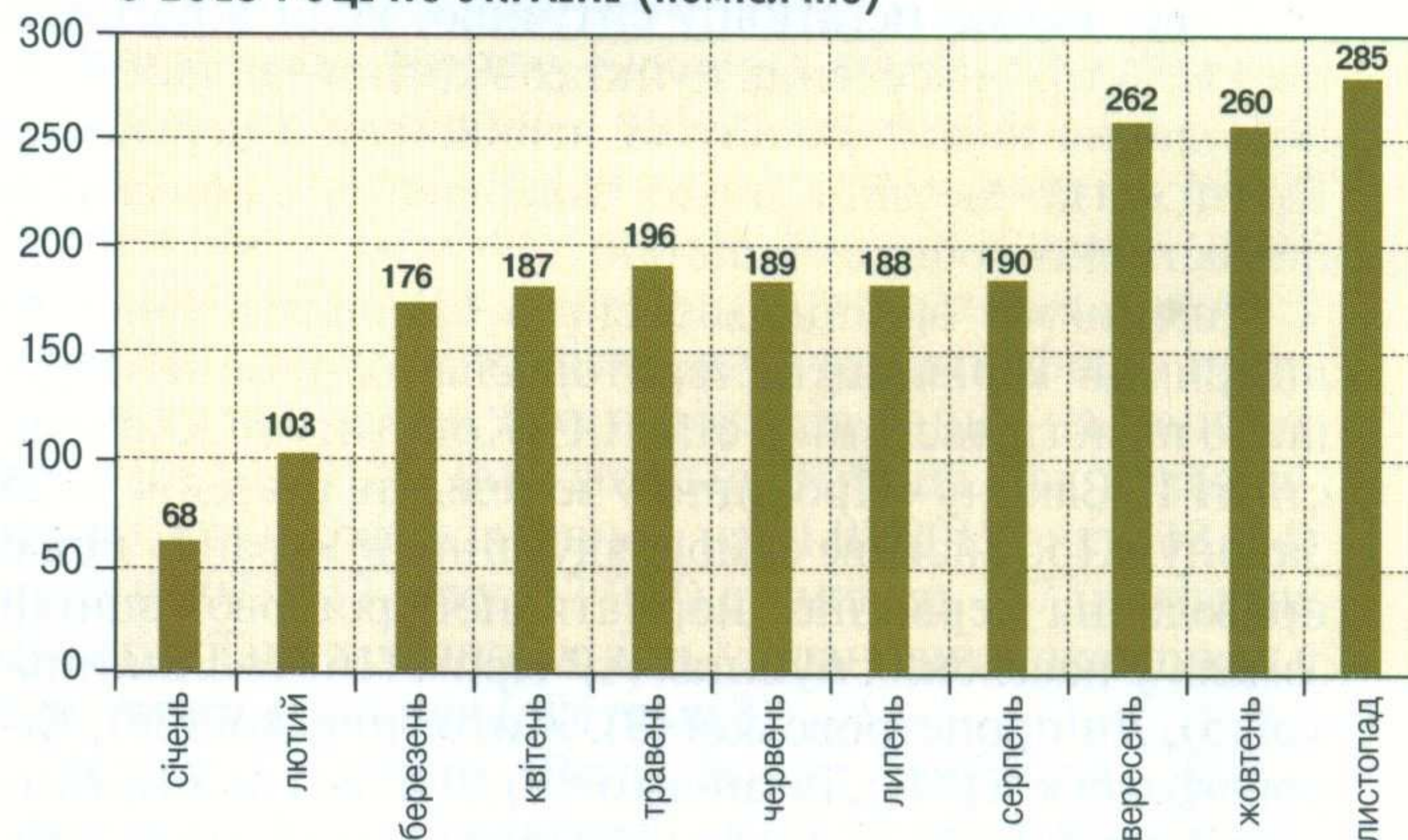
Діаграма 7

## ЗАПЛАНОВАНІ ОБСЯГИ РОБІТ З ПРОВЕДЕННЯ ПОВТОРНОЇ НГО У 2012 РОЦІ ПО УКРАЇНІ (помісячно)



Діаграма 8

## ЗАПЛАНОВАНІ ОБСЯГИ РОБІТ З ПРОВЕДЕННЯ ПОВТОРНОЇ НГО У 2013 РОЦІ ПО УКРАЇНІ (помісячно)





На діаграмі наведено показники щомісячних обсягів робіт проведення повторної нормативної грошової оцінки у 2013 році відповідно до планів-графіків. Заплановано повторну грошову оцінку 2104 населених пунктів, яка вимагає (за даними регіонів) фінансового забезпечення сумою 21,36 млн грн. Оскільки вже розпочався період формування бюджетів на 2013 рік, ці роботи підлягають включенню місцевими радами до фінансування на наступний бюджетний рік. Питання забезпечення коштами зазначених робіт буде висвітлено на сторінках науково-виробничого журналу у наступних випусках, коли основні бюджетні показники будуть сформовані.

**З**а перше півріччя кількість регіонів, у яких виконано доручення Президента України, збільшилося з 7 до 8. До групи лідерів (Волинська, Донецька, Запорізька, Київська, Одеська, Рівненська, Сумська областей) долучилася Черкаська область, керівник якої за півроку організував проведення грошової оцінки одного населеного пункту.

Із 17 областей, у яких цю роботу ще не завершено, 9 областей порушують власні плани. Серед порушників лідирують Дніпропетровська (0 з 11), Миколаївська (35 з 73), Харківська (187 з 373) області. Але із врахуванням того, що проведення основного обсягу робіт заплановано на III та IV квартали, саме наприкінці III кварталу визначиться справжній стан річного виконання робіт.

Ці порушення занижили показники проведення первинної нормативної грошової оцінки в цілому по Україні до 75,9 % (729 з 960) (діаграма 9).

За шість місяців цього року із 24 областей, де порушено терміни повторної нормативної грошової оцінки, у 16 — не дотримуються регіональних планів-графіків. Найбільше порушень регіональних планів-

графіків зафіксовано в Дніпропетровській (54 з 300), Миколаївській (78 з 123), Харківській (64 з 327) та Тернопільській (36 із 307) областях.

Ці порушення суттєво зменшили показники проведення повторної нормативної грошової оцінки в цілому по Україні до 52,3 % (1423 з 2723).

Зауважу, що ситуацію по Дніпропетровській та Харківській областях можна вважати критичною. Так, невиконання планів-графіків у цих регіонах призвели до створення ситуації, яка сприятиме не надходженню коштів у наступному році (за укрупненими розрахунками) до консолідованих місцевих бюджетів Дніпропетровської області — близько 10 млн та Харківської — близько 12 млн гривень (діаграма 10).

Слід зазначити, що Держземагентство не лише вживає всіх необхідних заходів для виконання доручення Президента та вимог закону, але й надає Головним обласним управлінням необхідну методичну допомогу. Починаючи із 4 випуску науково-виробничого журналу «Землевпорядний вісник», Держземагентство публікує аналітичні статті щодо проведення нормативної грошової оцінки. Крім того, з червня поточного року, Держземагентством започатковано традицію щоквартальних фахових семінарів для керівництва та спеціалістів Головних обласних управлінь. Наступний семінар планується провести у вересні цього року з найбільш актуальних питань проведення грошової оцінки із залученням кращих фахівців та науковців у цьому напрямку.

Результати роботи та вичерпні заходи із забезпечення проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів в регіонах за III квартал цього року ми висвітлимо у черговому випуску науково-виробничого журналу «Землевпорядний вісник».

Діаграма 9

**СТАН ВИКОНАННЯ ПЛАНІВ-ГРАФІКІВ ПРОВЕДЕННЯ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ ВІДПОВІДНО ДО ВИМОГ СТАТТІ 13 ЗАКОНУ УКРАЇНИ «ПРО ОЦІНКУ ЗЕМЕЛЬ» (ПЕРВИННОЇ) за 6 місяців 2012 року**



Діаграма 10

**ІНФОРМАЦІЯ ПРО СТАН ВИКОНАННЯ ПЛАНІВ-ГРАФІКІВ ПРОВЕДЕННЯ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТИВ (ПОВТОРНОЇ) за 6 місяців 2012 року**





# ВТОРИННИЙ РИНОК ЗЕМЕЛЬ несільськогосподарського призначення:

## ЦІНОВІ ПРОПОЗИЦІЇ

Аналіз цін  
пропозицій  
за червень 2012

## І РЕАЛЬНИЙ ПРОДАЖ

Для дослідження будь-якого явища, що розвивається в часі, не досить дослідити його моментний «зріз», вкрай важливо побачити його в динаміці — тоді стане легше відкинути випадкові чинники й отримати реальну картину. Все це стосується аналізу ринку землі. Через ситуацію, що склалася у земельному законодавстві, чи не єдиним можливим дослідженням залишається дослідження пропозицій на вторинному ринку землі несільськогосподарського призначення та, для доповнення інформації, реальні угоди на деяких його сегментах.

**Д**ля моніторингу цінових пропозицій у червні було обрано той же сайт, що і для попереднього дослідження (за період 1 квітня — 20 травня), який охоплює всі регіони України. Нагадую, попри велику кількість об'яв про продаж земельних ділянок на різних сайтах було обрано один спеціалізований, щоб уникнути дублювання і внаслідок цього — можливого викривлення інформації про ринок пропозицій.

Під час аналізу розглядалися пропозиції, заявлені з 21 травня до кінця червня, які містили ціну (за всю ділянку чи за 0,01 га) та за-

гальну площу ділянки, решта відкидалися. Ділянки, на яких була нерухомість, також з розгляду вилучалися. Як і при попередньому аналізі, інформативність об'яв по регіонах дуже різнилася: в одних міститься вичерпна інформація, в інших — лише контактний телефон.

Із загального розгляду, вже традиційно, з різних причин були виключені міста Київ та Севастополь. Економічна ситуація в Севастополі принципово не відрізняється від ситуації на півострові, а його земельний ринок незначний за обсягом. Київ, в силу того, що є центром зосередження

економічних потоків держави, має неоднорідний і непрозорий ринок землі.

Ціни представлено у доларах США, оскільки у більш ніж 95% об'яв вони зазначені у цій валюті, решта переводилася у долари за курсом НБУ.

З розгляду було виключено низку пропозицій, які видавалися з різних причин нереальними (можливо була допущена помилка), наприклад, ділянка в Черкаській області площею 10 га та вартістю 5500 дол. США, або пропозиції ділянок у Херсонській області з вартістю угоди у сотні мільйонів доларів.



Як і попереднього разу, було проведено групування регіонів за середньою ціною 0,01 га (сотки) землі у доларах США. Їх умовно можна поділити на три групи:

- регіони, де середня ціна 0,01 га знаходиться у межах від 1 тис. дол. до 2 тис. дол.;
- регіони, де середня ціна 0,01 га перевищує 2 тис. дол.;
- регіони, де середня ціна 0,01 га менша 1 тис. дол.

Склад груп, порівняно з попереднім дослідженням, дещо змінився. У попередній період (квітень — 20 травня) перша група була найбільшою — в неї входило десять областей, нині — дев'ять регіонів. Із попереднього складу

залишилося лише три області — Запорізька, Львівська та Луганська; з групи регіонів з середньою ціною за сотку понад 2 тис. дол. «опустилися» Дніпропетровська та Полтавська; з цінової групи до 1 тис. дол. «піднялися» Вінницька, Волинська, Тернопільська та Харківська області.

Склад другої групи також змінився і налічує п'ять регіонів (у попередній період шість), до «старожилів» — Автономної Республіки Крим, Донецької, Миколаївської та Одеської областей додалася Херсонська. Два регіони залишили групу.

Проте збільшилася третя група, яка стала найбільшою. До неї входить одинадцять областей: зали-

шилися — Житомирська, Кіровоградська, Сумська, Хмельницька, Чернігівська та додалася Івано-Франківська, Закарпатська, Київська, Рівненська, Черкаська і Чернівецька області.

Середні ціни пропозицій за регіонами, максимальна і мінімальна ціна пропозиції, а також відхилення середньої ціни за досліджуваний період наведено у Таблиці 1.

Викликає інтерес аналіз змін середньої ціни пропозиції за регіонами — в розрахунках відсотка відхилення (за базу 100% приймалися значення середньої ціни за попередній період).

У сімнадцяти (з 25) регіонів спостерігалось зменшення середньої ціни пропозиції. Якщо у Хмельницькій і Миколаївській областях відхилення знаходяться у межах статистичної похибки (для даного розміру вибірки), то зниження ціни у Чернівецькій області на 71%, окрім загальної тенденції, можна пояснити ще й двома пропозиціями продажу земельних ділянок площею понад 0,5 га за дуже низькою ціною — 13 доларів за сотку.

Збільшення середньої ціни пропозиції спостерігалось у восьми регіонах. Найбільш суттєво ціни зросли у Волинській та Харківській областях. У Волинській області зростання цін насамперед пояснюється збільшенням частки міських ділянок у загальній пропозиції. У Харківській області, окрім цього фактору, спрацювала відсутність пропозиції великих ділянок за дуже низькими цінами (див. попередній матеріал). Збільшення середніх цін пропозиції в Одеській та Херсонській областях певною мірою пояснюється сезонно-психологічним фактором (зросли ціни на ділянки біля моря, проте не враховується час на їх освоєння). У Херсонській області яскраво спостерігається «перегрів» ринку посередниками: з середини червня з'явилася велика «хвиля» оголошень про про-

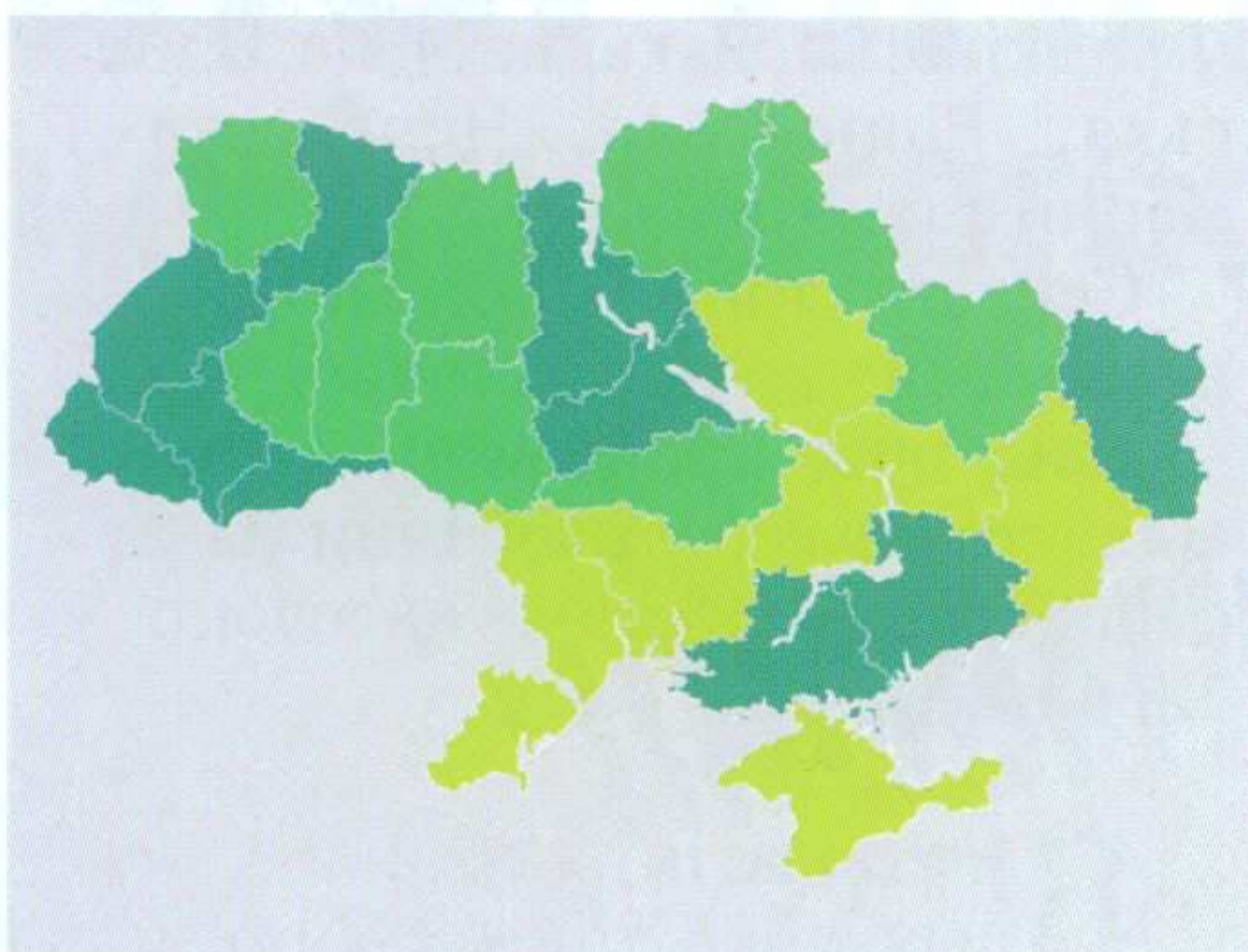
Таблиця 1

#### ЦІНИ ПРОПОЗИЦІЙ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК НЕСІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ПО РЕГІОНАХ УКРАЇНИ

Регіон	Ціна 0,01 га (сотки) дол. США			Відхилення середньої ціни від попереднього періоду (%)
	середня	максимальна	мінімальна	
Автономна Республіка Крим	3 790	60 000	123	-19%
Вінницька	1 430	18 889	250	81%
Волинська	1 935	13 969	82	209%
Дніпропетровська	1 151	12 500	88	-46%
Донецька	2 010	18 750	300	-41%
Житомирська	529	5 700	35	-44%
Закарпатська	757	6 155	100	-52%
Запорізька	1 280	13 200	100	-29%
Івано-Франківська	928	12 632	250	-46%
Київська	853	10 119	150	-57%
Кіровоградська	451	4 000	113	81%
Луганська	1 861	14 981	378	37%
Львівська	1 333	6 000	382	-23%
Миколаївська	2 892	20 000	125	-10%
Одеська	4 809	40 000	486	94%
Полтавська	1 340	11 667	200	-38%
Рівненська	759	12 857	56	-27%
Сумська	435	3 077	117	-52%
Тернопільська	1 923	5 067	54	176%
Харківська	1 848	13 913	133	402%
Херсонська	4 204	30 909	200	121%
Хмельницька	787	4 200	100	-3%
Черкаська	757	6 349	90	-30%
Чернівецька	391	3 333	13	-71%
Чернігівська	295	7 534	50	-45%



## РОЗПОДІЛ РЕГІОНІВ УКРАЇНИ ЗА СЕРЕДНЬОЮ ЦІНОЮ ПРОПОЗИЦІЇ (травень 2012)



даж ділянок площею у десятки, а то й сотні гектарів на Арабатській стрілці за ціною близькою до восьми тис. доларів за сотку, причому загальна площа цих пропозицій ледь не перевищує площу самої стрілки (такі пропозиції не враховувалися). Відповідно майже вдвічі зросли ціни реальних пропозицій.

Щодо перерозподілу регіонів за групами. «Позбавившись» Полтавщини та Дніпропетровщини, група регіонів з середніми цінами

пропозиції понад 2 тис. доларів повністю складається з регіонів півдня та південного сходу, що прилягають до узбережжя Чорного та Азовського морів.

Географічний розподіл регіонів за середньою ціною пропозиції представлено на мапі (Рис. 1)

За середньою ціною пропозиції Одещина потіснила з першого місця Автономну Республіку Крим, проте остання відібрала в неї «пальму першості» в іншій «номінації» — максимумі ціни пропозиції за період — 60 тис. дол. США за 0,01 га.

Київська область (як не дивно) перейшла до групи областей з ціною пропозицією до 1000 дол. США. Це можна спробувати пояснити як сезонним фактором, так і появою пропозицій з продажу відносно великих ділянок за низькими цінами (\$150 за сотку). Цю групу областей складають переважно регіони півночі, заходу та «середньої полоси» України, до неї також належать: Житомирська, Сумська, Хмельницька, Тернопільська, Чернігівська, Кіровоградська, Івано-Франківська, Рівненська, Закарпатська та Черкаська області

Аналіз цінних пропозицій може дати приблизне уявлення про стан вторинного ринку землі не-сільськогосподарського призначення, проте більш повну картину можна було б отримати, аналізуючи реальні угоди продажу. На жаль, державна реєстрація таких угод може бути малоінформативною щодо цін, оскільки досить поширеною є практика заниження вартості з метою зменшення суми податку. Дані різного роду компаній, що здійснюють посередницькі функції за ціною угод можуть бути більш достовірними, проте вони охоплюють лише якийсь сегмент ринку, а методологія зведення інформації може дуже різнитися.

Однак дані, навіть неповні, про реальну ціну продажу у співвідношенні з цінами пропозицій можуть бути корисними.

Рис. 1

## РОЗПОДІЛ РЕГІОНІВ УКРАЇНИ ЗА СЕРЕДНЬОЮ ЦІНОЮ ПРОПОЗИЦІЇ (червень 2012)



Таблиця 2

## ПОРІВНЯННЯ ЦІН ПРОПОЗИЦІЇ ТА ЦІН ПРОДАЖУ ЗА РЕАЛЬНИМИ УГОДАМИ ПО ДЕЯКИХ РЕГІОНАХ УКРАЇНИ у червні 2012 року

Регіон	Середня ціна 0,01 га (сотки) дол. США		Зміна ціни продажу у порівнянні з попереднім періодом	Перевищення ціни продажу ціни пропозиції
	Ціна пропозиції	Ціна продажу		
Донецька	2 010	4 382	2%	118%
Дніпропетровська	1 151	2 245	1%	95%
Київська	853	3 103	-1%	264%
Львівська	1 333	1 981	-2%	49%
Одеська	4 809	4 770	-1%	-1%
Харківська	1 848	1 796	1%	-3%



За даними консалтингової компанії SV Development, яка відслідковувала реальні угоди по продажу ділянок під котеджну забудову по шести регіонах України, при побудові агрегованої середньої ціни для Донецької області використовувалися дані по 8 районах (з 18 районів області та 21 району у містах), Дніпропетровська — 4 (з 22 районів області), Київська 15 районів (з 25), Львівська — 5 (з 22 районів), Одеська — 5 районів (з 26), Харківська — 3 (з 27).

Для Донецької області при розрахунку середньої ціни продажу використовувалися дані переважно по міських районах, в інших — по районах області. Порівняльні дані середньої ціни пропозицій та середньої ціни продажу (SV Development) наведено у Таблиці 2.

На відміну від попереднього дослідження, лише у чотирьох регіонах спостерігалось перевищення середньої ціни реального продажу середньої ціни пропозиції. У Харківській та Одеській областях вона була нижчою у межах статистичної похибки. Отже, можемо дійти висновку, що розраховані середні ціни пропозицій по цих регіонах реально відображають ринкову ситуацію (якщо не враховувати неповне охоплення територій областей інформацією про реальну ціну угод).

Розбіжності в цінах пропозицій і продажу по чотирьох регіонах пояснюються кількома причинами:

1. Аналіз цін пропозицій здійснювався по всьому регіону, аналіз цін продажу лише по його частині — в результаті маємо не репрезентативну вибірку;
2. При розрахунку середніх цін пропозицій розглядалися всі представлені земельні ділянки несільськогосподарського призначення, а цін продажу — лише ділянки під котеджну забудову;
3. Ділянки меншої площі, як правило, мають більшу вартість 0,01 га землі.

Цими причинами можна пояснити не просто відхилення, а перевищення цін продажу цін пропозицій (за логікою ціна продажу має бути не вищою від пропозиції). Проте аналізуючи відхилення одних цін від інших, з урахуванням причин викривлення інформації, можемо дійти висновку, що у Львівській області розрахована середня ціна пропозиції відносно реально відображає ринкову ситуацію.

Одним з важливих показників при дослідженні ринку є співвідношення максимальних та мінімальних цін. Відхилення максимальних та мінімальних цін пропозиції в першу чергу свідчить про неоднорідність ринку землі регіону (за умови, що ціни «справедливі», а не просто бажані), інший можливий момент — недостовірність (викривлення або неповнота) інформації. Ніщо не заважає обом факторам бути присутніми одночасно.

Порівняно з попереднім періодом у більшості регіонів спостерігалось збільшення неоднорідності, лише у шести областях — Донецькій, Івано-Франківській, Львівській, Одеській, Полтавській та Чернігівській відносний ціновий розмах зрився.

За відхиленням максимальної ціни пропозиції від мінімальної регіони також можна поділити на три групи:

1. **З відхиленням максимальної ціни від мінімальної, яке перевищує 100 разів.** До цієї групи належать: Автономна Республіка Крим, Чернівецька, Рівненська, Волинська, Житомирська, Миколаївська, Херсонська, Чернігівська, Дніпропетровська, Запорізька та Харківська області;
2. **З відхиленням максимальної ціни від мінімальної у межах від 50 до 100 разів.** До цієї групи належать: Тернопільська, Одеська, Вінницька, Черкаська, Київська, Донецька, Закарпатська, Полтавська та Івано-Франківська області;
3. **З відхиленням максимальної ціни від мінімальної до 50 разів.** До цієї групи належать: Хмельницька, Луганська, Кіровоградська, Сумська та Львівська області.

Спостерігається «перетікання» регіонів у групи з більшою неоднорідністю. Якщо за попередній період найчисельнішою групою була група з відхиленням максимальної ціни від мінімальної у 50 разів, то зараз вона стала найменшою, а найбільшою — група з відхиленням понад 100 разів.

Дуже складно уявити велику неоднорідність ринку землі у Полтавській, Чернігівській, Луганській чи Рівненській областях. З іншого боку, ціни на землю у Києво-Святошинському та Сквирському районах Київської області дуже відмінні, а Київська область належить до третьої групи з відхиленням максимальної ціни пропозиції від мінімальної у 32 рази.

### Виходячи с вищезазначеного можна зробити такі висновки:

1. Спостерігається велика неоднорідність за ціновими пропозиціями земельних ділянок несільськогосподарського призначення на вторинному ринку за регіонами України; неоднорідність цінових пропозицій в середині регіонів, порівняно з попереднім періодом, переважно посилилася.
2. У більшості регіонів спостерігається зменшення середніх цін пропозицій, у низці регіонів зміна середніх цін пропозицій є адекватним відображенням економічної ситуації.
3. По низці регіонів ринок є «перегрітим» посередниками, що використовують сезонні чинники, по деяких — недооцінений через ту ж сезонність.

Костянтин РЄПІН



# Шлях фермера дуже тернистий, НЕ КОЖЕН МОЖЕ ЙОГО ПРОЙТИ...

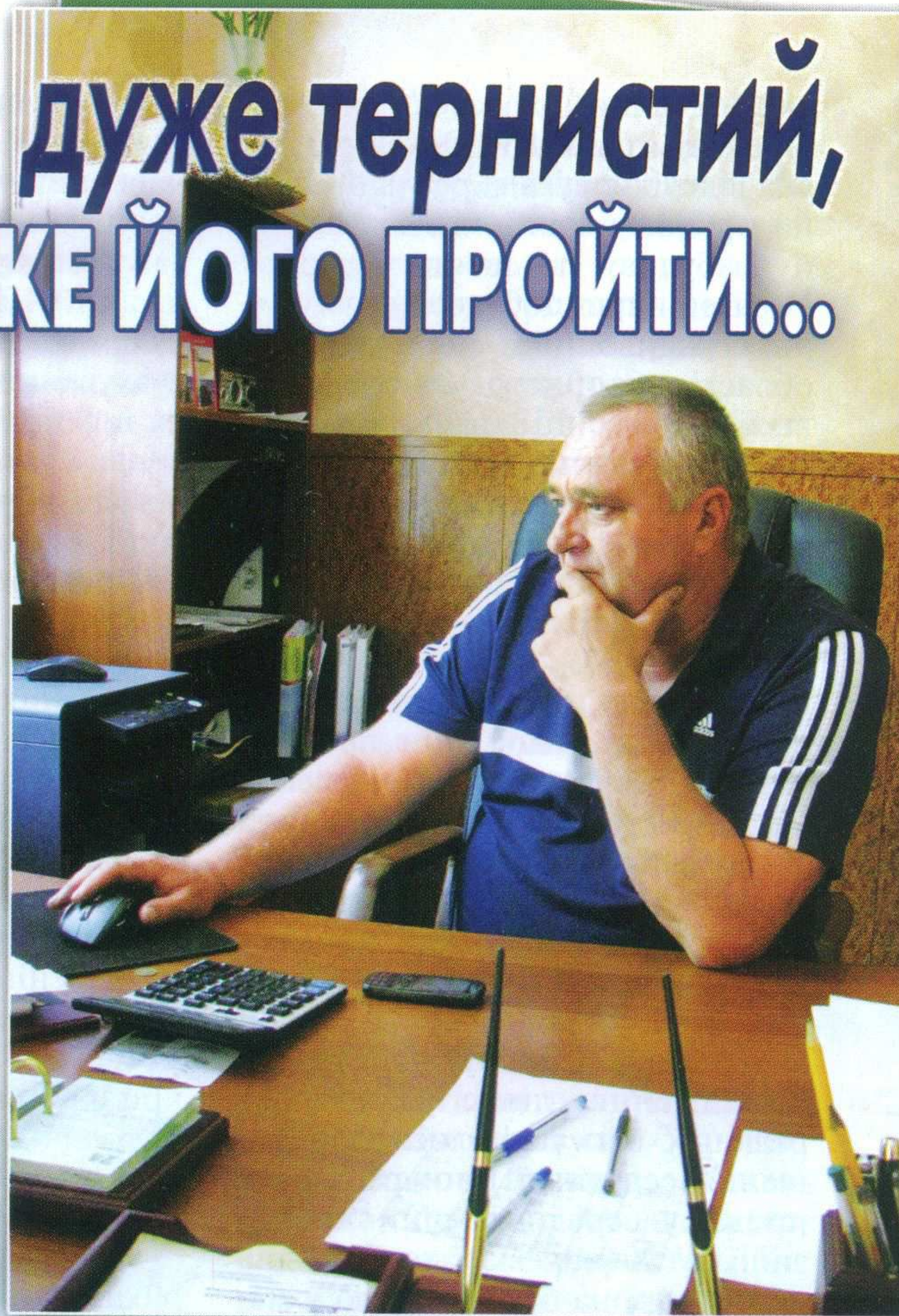
Хто врятує українське село від занепаду — селянин-одноосібник, фермер чи агрохолдинг? Кому, з відкриттям ринку землі, дістануться одні з найбагатших у світі чорноземи? На кого працюватиме український селянин — на самого себе чи на латифундиста? І нема значення — чий то буде поміщик — вітчизняний чи зарубіжний. (Латифундіями в древньому Римі називалися великі помістя, що оброблялися працею рабів і розширялися за рахунок дрібних землевласників, які заплутувалися в боргах).

Ці запитання в Україні залишаються відкритими. Проте наш співбесідник має на них чітку відповідь: село житиме, допоки на землі господарюватимуть селянин і фермер. Допоки сільськогосподарське виробництво буде справою сімейною, яка передаватиметься із покоління в покоління. Але для цього потрібне не тільки бажання самих людей. У цьому має бути зацікавлена держава. Якщо вона справді прагне створення на селі міцного середнього класу.

**Із** армії Анатолій Гайворонський писав матері, що й тут, у туркестанських пісках, чує запах хліба. Як пахне обважнілий стиглим колосом степ, він знав змалку.

Народився і виріс у селі Спаському на Дніпропетровщині. Їхній колгосп імені Мічуріна був одним із найбільших у Новомосковському районі. Вирощували зернові й картоплю, мали пташник і тваринницькі ферми.

Після восьмирічки Анатолій три роки вчився в ПТУ на тракториста, а на літніх канікулах працював помічником комбайнера. Демобілізувавшись, закінчив Дніпропетровський сільськогосподарський інститут (нині аграрний університет). Коли повернувся у рідне село, то колгосп уже перетворився на об'єднання фермерських господарств «Кільченські зорі», і він став працювати тут бригадиром тракторної бригади.



## ЗЕМЛЮ ДЛЯ ФЕРМЕРСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА ЙОМУ ДОПОМІГ ОТРИМАТИ ПРОКУРОР

— Насправді ж це був той самий колгосп, тільки назва помінялася, — розповідає Анатолій Іванович. — Реформа пройшла для «галочки», людям нічого не давали. Наш голова працював у господарстві близько сорока років і не уявляв собі, як жити без колгоспу. А тоді в моді був бригадний підряд, от я й попросив його: «Дайте мені землю в оренду. Будемо працювати, що наше — то наше, що ваше — виплачуватимемо вам». Але він не зважився на цей

крок. А потім стався такий випадок: друзі попросили кабінку від списаного трактора, і я обміняв її на два відра болтів, яких мені саме бракувало. Голова приїхав і почав кричати: «Що ти роздаєш колгосп?!» Наступного дня я поклав йому ключі на стіл. Він тричі пропонував повернутися, проте я вирішив створювати щось своє. Це був березень 1992 року. На той час уже вийшов закон про фермерство і землю для цих цілей виділили, однак давали її з великим скрипом.





Влітку, підгадавши коли голова колгоспу був відсутній, Анатолій Гайворонський подав заяву на сесію сільради. Депутати його добре знали і проголосували за те, щоб виділили йому для ведення фермерського господарства 43,4 га (за законом дозволялося до 50 га) в довічне успадковане володіння. Він одразу попросив витяг рішення і поїхав до землевпорядників.

— Сесія відбулася у п'ятницю, а в понеділок вранці я мав документи на руках. Прийшов до районного землевпорядника підписати, він уже взявся за ручку, аж тут пролунав телефонний дзвінок. Поклавши слухавку, повернув мені папери і сказав: «Хай спочатку підпише голова сільради». Я одразу запідозрив неладне. Голова сільради, мій однокашник, підписувати відмовився. Без будь-яких пояснень. Врешті таки признався: батько (він же голова колгоспу) наказав... Я кажу: «Батько — це ж удома. А тут ти — голова сільради. Є рішення сесії!» Ні — і все. Пішов я шукати правди в районну адміністрацію.

В коридорі зустрів прокурора. Він запросив у кабінет, і я розказав йому про свій клопіт. Прокурор пообурювався отак, як ви щойно, і написав прокурорський протест. Велів прийти через десять днів. Приходжу. «Невже землі досі не виділили?» — «Не виділили...» Прокурор схопив трубку і пообіцяв викликати мого однокашника на сесію райради. Поки я їхав назад, удома вже побувала посильна із сільради — сказала, щоб ніс документи на підпис... Під фермерство виділяли землі за пасу, згідно із законом сім відсотків від загальної кількості. Тому земля нам дісталася найгірша...

## ТІЛЬКИ В ГОЛУБІВЦІ 150 ДІЛЯНОК, РОЗКИДАНИХ ПО ВСІХ КУТКАХ

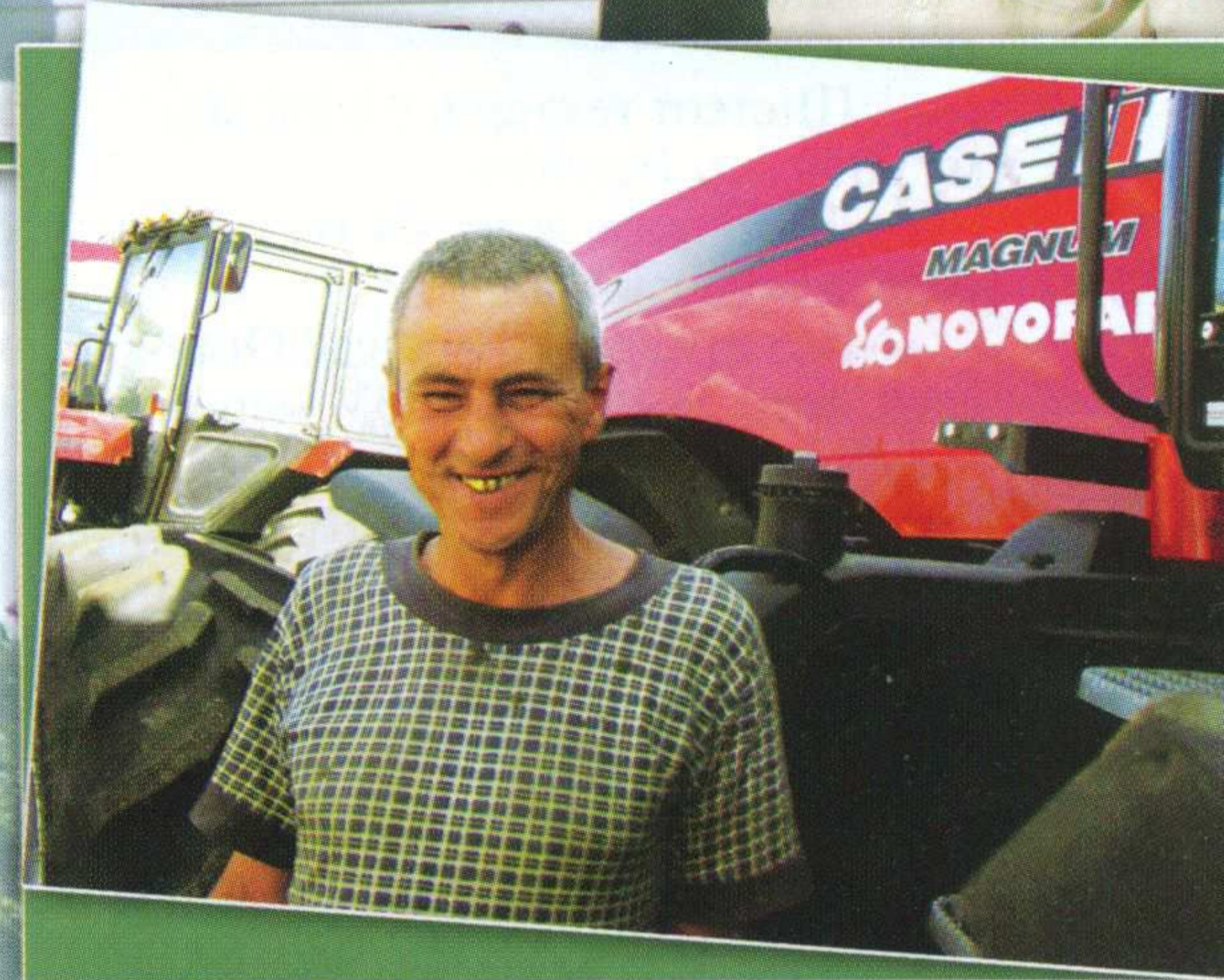
Сім років Анатолій Гайворонський хазяйнував на тому клаптику, і тільки потім земля почала приростати. У 1999-му він першим став брати у цьому господарстві в оренду земельні паї. До того, стверджує наш співрозмовник, земля не розпайовувалася, хоч на папері все було, як треба. Списки лежали в сейфі, ніхто їх пайовикам не показував. Знайшлося чимало людей, які погоджувалися здати в оренду свої паї фермеру. Вони написали відповідні заяви, але з ними не хотіли навіть говорити. І в районній адміністрації спочатку зустріли відмовою. Допомогли вибори Президента.

**Тетяна Іванівна Шрамко, сестра фермера,  
також у сімейному бізнесі.**

**Олександр Барабаш з Голубівки вже чотири роки працює водієм у фермера Гайворонського. Сюди й свої паї здав. Усім задоволений — і зарплатою, і умовами роботи. «На першому місці, — каже, — тут дисципліна. Так і має бути!»**

**Батько, Іван Кирилович, і дядько, Володимир Кирилович.**

**Тракторист Олександр Тур.**





— Це була справжня боротьба за землю... Мені пай не дали, бо ж я став фермером і пішов з колгоспу в 1992-му, а паї давали у 1996-му, — розповідає Гайворонський. — Мати віддала свій. У людей в оренду брав, справно їм платив, і вони побачили, що з фермером вигідніше мати справу, бо в колгоспі, чи пак фермерському об'єднанні, нічого за паї не платили... Скільки вже років сільське господарство реформується! Надворі 2012-й, паї виділили у 1996-му, а реально більшість стала ними користуватися років п'ять-шість тому. До цього старалися замутити-закрутити, щоб із колгоспу не випустити. Зараз нібито пішла конкуренція: кожний має право здати свій наділ в оренду кому хоче. Але як тільки він надумає кудись переходити зі своєю землею, до нього прибіжать десять чиновників з району, сільради, області і скажуть: «Куди ти зібрався? До отого фермера? Та він же бідний, нещасний і голодний! Він і тебе жебраком зробить! Іди он до того хазяїна, що сорок тисяч гектарів землі має. Дивись, на якій машині він їздить! І ти на такій будеш колись...» Землю знову монополізують. Але якщо раніше монополістом була держава, то тепер її прибирають до рук ті, хто наблизений до влади.

— Скільки ви зараз обробляєте?

— Шістсот гектарів у Спаському і 850 — у Голубівці.

— То це вже ж не 40-гектарне поле, а неозорий лан...

— Що правда, то правда! Оглядати його заморишся... У мене в Голубівці 150 ділянок, розкиданих по всіх кутках. Ось я вам карту покажу: жовтенькі — це мої... За день не об'їхати. Це вже зараз звик, а спочатку було дуже важко. Іноді прокидаєшся вночі і думаєш: «Я не забув десь там посіять?» І знову проходжу по карті, об'їжджаю поля... Або: «Чи не забув зібрати?»

## КОЛИ МИ КОСИЛИ НАШЕ ПОЛЕ, НА КОМБАЙНІ СТОЯВ ОЗБРОЄНИЙ ОХОРОНЕЦЬ

— Чим же вас привабила та Голубівка?

— Я б туди не пішов, бо їздити далеко — сорок кілометрів... Але якраз тоді були вибори у Верховну Раду, а я очолював районний штаб «Нашої України». Люди поскаржилися, що їм платять мізерну орендну плату, а фермерів в окрузі немає. От я й запропонував укладати угоди зі мною. Понаукладали на півтори чи на дві тисячі гектарів. І тут чиновники з району стали бігати по хатах, навіть з області представник приїжджав: мовляв, куди йдете, що той фермер вам дасть?.. Отак фермерство підтримують! Зі мною залишилися найстійкіші. І якщо ці люди й досі тут, отже, не шкодують.

А тоді мене добре «нагріли». Я уклав з людьми угоди про оренду, а отой монополіст, що хазяїнує у Голубівці, навесні все одно засіяв цю землю. І хоч куди я звертався — у прокуратуру, міліцію, у відділ боротьби з економічною злочинністю — ніхто не зважав на мої прохання. У прокуратурі навіть заяви не прийняли. Я вважаю, що мене просто вирішили зробити банкрутом. І незважаючи на те, що урожай з орендованої землі збирали інші, платити орендну плату мусив я, бо ж угоди з людьми були укладені. Але цього моїм кривдникам здалося мало. Заїхали і скошили на моїх полях сто гектарів кукурудзи і сто гектарів соняшника. При цьому побили мене, батькового брата, інших людей, які разом зі мною захищали наш урожай.

За фактом розбійного нападу міліція мусила відкрити кримінальну справу. Розслідування проводиться ось уже п'ять років! Я знаю, хто в прокуратурі не дає їй ходу.. Прокурори в області міняються, ось і нова прокурор уже другий рік обіцяє, що невдовзі справу передадуть до суду. Звертався я і в Генеральну прокуратуру, так

звідти все спускають на місця. Пішов у Адміністрацію Президента, хотів записатися на прийом до Львовича чи Портнова. На прийомі був черговий юрист. Подивився документи й каже: «Так ви вже у нас були!» — «Так, був, але питання не вирішується». — «Ваша справа на контролі в Адміністрації». — «Та уже ж п'ять років на контролі і у Президента, і у Генеральній прокуратурі». — «Чекайте! Ви своє право на звернення у вищу інстанцію вже використали»...

А в Спаському, ви думаєте, було легше? Тут мені підпалили двісті гектарів пшеничного поля, шістдесят гектарів згоріло, решту вдалося врятувати. І «Беркут», і міліція — хто тільки тут не був. Коли ми косили наше поле, на комбайні стояли озброєні охоронці, так як нам не давали збирати вирощений врожай! Кримінальна справа проти директора «Спаського» Пришедька, який усе це затіяв, і досі тягнеться. Він був оголошений в розшук, не з'являвся до слідчого. Я його випадково побачив у Києві, зателефонував сюди в міліцію, своєю машиною привіз міліціонерів до столиці, ті його вилунали і доправили в районне відділення у Новомосковськ.

А через місяць кримінальну справу відкрили проти мене — за начебто нанесення затриманому «тілесних ушкоджень». На цей раз правоохоронці так старалися, що за два місяці «нарили» проти мене три томи справи. Невдовзі зателефонував мені якийсь чоловік, представився помічником одного із заступників голови облдержадміністрації і попросив про зустріч. Зустрілися. Він прямим текстом каже: «Закривай справу проти Пришедька, а ми закриємо проти тебе». Я відмовився. «Те, що ви відкрили проти мене, — кажу, — само по собі закрийється, бо там ніякого злочину немає». Врешті



так воно і сталося: суд виніс відповідне рішення. А вся ця катасія зчинилася через те, що за усною домовленістю ми помінялися полями... У Голубівці я теж позаторік з «Олімпексом-агро» помінявся — склали письмову угоду. Так вони після збирання врожаю подали на мене до суду за те, що

я нібито незаконно з ними помінявся — без згоди власника. Хотіли здерти 50 тисяч гривень. Не вийшло...

Шлях фермера дуже тернистий, і не кожен може його пройти. Але як на мене, то краще загинути в чесному бою, аніж скоритися перед неправдою...

## ПРОЖИВАННЯ В ГУРТОЖИТКУ І ХАРЧУВАННЯ ДЛЯ РОБІТНИКІВ БЕЗКОШТОВНІ

— Скільки ви платите орендодавцям?

— Три відсотки від вартості паю. Зараз укладаємо угоди на чотири відсотки.

— Отже, справи йдуть на краще?

— Стараємося... Взяли кредити, техніку купили. Зараз на балансі п'ять тракторів «МТЗ-80», один «ЮМЗ», три «Т-150», комбайн «Кейс». Нещодавно придбали трактор «Кейс» і оприскувач тієї ж фірми.

— І ото ганяєте техніку по усіх своїх полях?

— Ганяємо... А ви думаєте, тому ж «Олімпексу» легко обробляти свої ділянки? Працівники соціальної сфери (лікарі, вчителі) мають на пай 1,25 га. Це така смужечка завширшки десять метрів через усе поле... Можна було б помінятися нам загальними масивами, уклавши договір. Так скрізь робиться. Але тепер вже я мінятися нізащо не буду. Ще й тому, що за п'ять років з тих 4-5-гектарних клаптиків повиводив бур'яни, земля почала родити, став отримувати прибутки. Раніше там лише осот ріс...

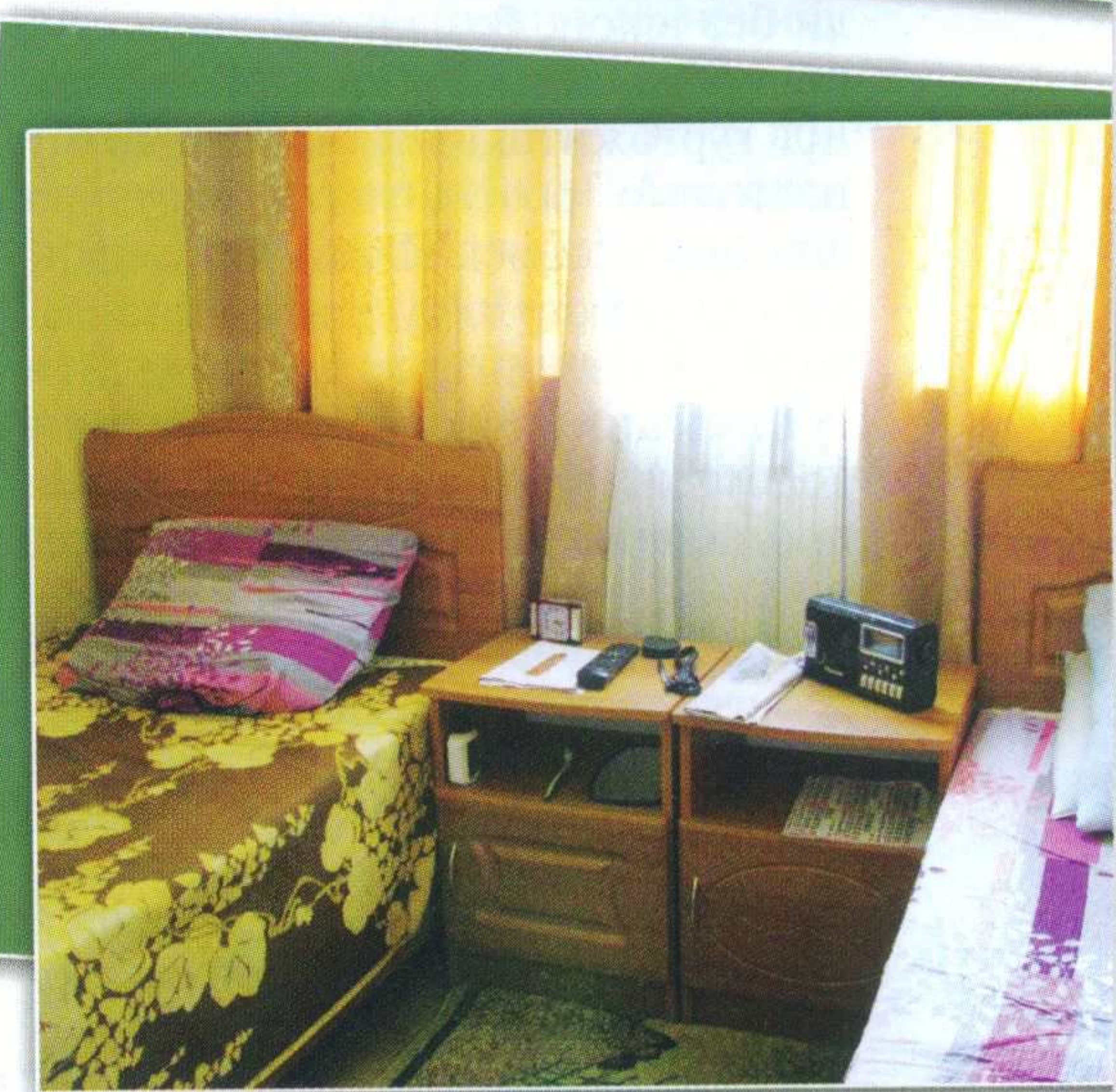
Фермерське господарство Гайворонського вирощує сою, кукурудзу, ячмінь, соняшник, пшеницю, картоплю. Урожаї хороші: по 22 центнери соняшника з гектара брали, по 50 центнерів кукурудзи, 50-60 — пшениці, 40-45 — ячменю, 300 центнерів картоплі. Коли ми завітали сюди, якраз розбризкували мікродобрива на кукурудзяні посіви. Це додаткові сто гривень на гектар, зауважив Гайворонський, але спрацюють вони тільки за сприятливих умов:

— Хоч скільки ви добрив вкинули, хоч що ви ще робили, навіть якби кожний листочок поцілували, але якщо не буде дощу, нічого не вродить. Те, що роблять агрономи, дасть лише 30-40 відсотків врожаю, решта від Бога залежить...

**Оприскувач «Кейс» готується до роботи.**

**У гуртожитку, де живуть робітники, чисто й затишно.**

**Василю Коваленку 26 років, він родом з Херсона. Після закінчення Полтавського кооперативного інституту працює у фермерському господарстві керуючим, і заочно вчиться в Дніпропетровському агроуніверситеті.**





— Скільки у вас людей працює?

— Постійно до десяти чоловік. На жнивях зараз не треба багато людей. Це колись, коли на «Нивах» працювали, то дійсно була битва за врожай. Спека, пилюка, задуха... А тепер сидиш в салоні з кондиціонером і отримуєш від роботи задоволення. Я сам іноді від спеки на комбайн тікаю... А от в період збирання картоплі у нас працює до п'ятдесяти робітників. Картоплю садимо, бо маємо де зберігати. Овочесховище викупили у людей, так само, як і це приміщення, де ми зараз з вами розмовляємо. Колись тут був колгоспний гуртожиток. Ми його взяли без вікон, без дверей. Зараз тут наш офіс, кілька кімнат обладнали під гуртожиток, а в майбутньому плануємо розташувати його на другому поверсі. Люди приїжджають на роботу із сусідніх сіл за 30-50 км, їм не вигідно щодня їздити туди-сюди. От вони тут живуть, а додому їздять тільки на вихідні. За проживання з них не вираховуємо.

Ми переконалися: у кімнатах чисто, затишно, телевізор, килимок на підлозі — роззуваються при вході біля дверей. Є де купатися — духова, роздягальні, умивальники. В цьому ж крилі й їдальня: обід безкоштовний (у цей день був борщ з пампушками, на друге — тушкована картопля з м'ясом, салат з капусти, квашені огірки, на десерт — компот і пиріжки). Кухарка Єлизавета Михайлівна Лещенко запевнила, що й повечеряти людям є чим, ще й на сніданок лишається. А якщо працюють у полі допізна, то вечерю возять у степ. Механізатори на долю не скаржилися — і умовами задоволені, і зарплатнею. Сам фермер сказав, що поважає тих, хто хоче заробити. Того, хто не вміє, — навчить. А з неробами і пияками діла не має.

**Карти Спаського і Голубівки: жовтенькі смужечки — це поля Гайворонського.**

## ЦЕ НЕПРАВИЛЬНО, КОЛИ НА ТЕРИТОРІЇ СІЛЬСЬКОЇ РАДИ ВСЯ ЗЕМЛЯ В ОДИНХ РУКАХ

— **Анатолію Івановичу! От ви вже стільки років боретесь... Чи ефективно в наших умовах фермерство? Чи готові були люди брати землю, чи усвідомили, що вони власники, і чи знали, що з нею робити?**

— Більшість і досі не усвідомлює і не знає... Я б, наприклад, зараз землю в оренду не здавав би. Для чого десь шукати роботу, працювати на когось, якщо можна купити трактор і обробляти свою земельну ділянку, отримувати таку ж зарплату або й удесятеро більшу — у порівнянні з тою, що сторожеві, наприклад, платять.

— **Вам легко говорити, бо ви — агроном, керували великою бригадою...**

— Справа тут не в освіті, а в бажанні працювати. А наші люди розучилися це робити. Я знаю вчителів, інженерів, які набрали землі і досить успішно господарюють. У спортсмена Віталія Гуртового не тільки українці вчать, як вирощувати овочі, його досвід і на міжнародному рівні цінують.

Наша біда в тому, що хоч як багато говоритимуть на державному рівні про розвиток фермерства, але якби була можливість одним трактором обороти і одним комбайном обкосити всю Україну, то так би й зробили. І чекали б, поки міністр усіх нагодує... Весь світ тримається на малому й середньому бізнесі. Але щоб люди могли «розкрутити» свій бізнес, треба дати їм землю і пільгові кредити на закупівлю техніки. Це неправильно, коли на

території сільської ради вся земля в одних руках. Про яку можливість вибору, про яку конкуренцію можна говорити?.. Люди в ярмі опинилися — хоч би гривню їм платили за оренду, то мусили б брати, бо кому ще здає земля... Хіба це державний підхід?

А тепер ще таке: усі гроші з цих 30 тисяч гектарів у одну кишеню сходяться. А якби вони розділилися по трьохстах чи по тисячі кишень, у нас було б більше людей зі статками...

Нас, фермерів, зібрали якось у Верховній Раді з приводу рейдерських атак на фермерські господарства, бо не в мене одного тоді поля скошили. І Володимир Литвин сказав нам таке: «Хлопці, якщо у вас менше, ніж сто тисяч гектарів, то з вами навіть говорити ніхто не буде». На що ми йому заперечили: «Прийміть такий закон, щоб на території сільської ради в одні руки давали тисячу, ну півтори тисячі гектарів». А у нас зараз піврайону в одного, піврайону — в другого, решта — бідні й голодні...

— **А проблем із оформленням земельних ділянок в оренду нема?**

— Про це я вже мовчу. Третій рік реєструю... — комусь телефонує. — Ось розмовляв щойно з ліцензіатом, обіцяє, що документи «скоро будуть». Але оце «скоро» я чую від нього вже не один місяць. Це при тому, що за реєстрацію одного договору я плачу до тисячі гривень. Питається — за що?..





## ПРОЦВІТАННЯ ЙОМУ ОБІЦЯЮТЬ В НОРВЕГІЇ

**І** все ж у майбутнє Анатолій Гайворонський дивиться з оптимізмом.

— От дивіться, хоч як опиралася наша колгоспна верхівка земельним реформам, бо хотіла залишити землю за собою, а все ж таки закон про фермерство прийняли, — каже він. — Звичайно, й Європа цьому посприяла, бо ми ж дуже хотіли приєднатися до СОТ...

Фермерство — найбільш ефективна форма ведення сільського господарства, бо це сімейна справа. Багато землі ви тримати не будете, багато вам і не треба. Але на тій, що маєте, будете працювати по-людськи, благородно. І стосун-

**Ці мікродобрива сьогодні вноситимуть під кукурудзу.**

ки з людьми будуватимете по-справедливості. Бо після вас цю землю діти оброблятимуть, потім внуки... А якщо він набрав сотні тисяч гектарів, то земля для нього — лише бізнес. Причому його прибутки, як правило, осідають в банках інших країн...

— **Ваша родина підтримала вас?**

— На початку нікого поруч не було. Батько з рідним братом, моїм дядьком, після того, як фірма, у якій вони працювали, розпалася, пішли в іншу. На той час вони мене не розуміли. А от коли й другої фірми не стало, тоді вони прийшли. Я їм сказав: «Від мене — тільки на пенсію». Так воно й сталося: пенсію я їм оформляв. Але ще працюють. Сестра, Тетяна Іванівна, і дочка, теж Тетяна, ведуть бухгалтерію. Зять свій бізнес буде, але, я думаю, настане час, коли він теж прийде до землі. В усіх господарських питаннях мені допомагає дружина.

— **Ще хтось із родичів фермерує?**

— Троюрідний брат обробляє свою землю. А крім того, тримає кілька вантажних машин і займається перевезенням зерна. Моє теж перевозить... Знаєте, одна справа —

виростити. А друга — реалізувати. На цьому шляху теж чимало камінців розкидано. Чому на вітчизняну продукцію ціни вищі, ніж на привозну? Бо в нас на етапі переробки через стільки посередників треба пройти! От, наприклад, є велике підприємство, яке займається переробкою кукурудзи. Напрямую з ним договір укласти неможливо. Тільки через посередника. Бо посередник — кум, сват, брат... А якби був закон про те, що не можна підвищувати початкову ціну більш, як на 20 відсотків, то й посередники зникли б... Така ж проблема і з елеваторами: обдеруть тебе там, як липку. Бо якщо в одних руках півобласті, то він упевнений, що нікуди ти не дінешся...

Що, наші керівники — знизу догори — не знають про це? Але, очевидно, їх влаштовує такий стан справ. Мої проблеми не раз озвучували депутати з трибуни Верховної Ради, мене запрошували на парламентські слухання — в результаті одна балаканина і більш нічого.

Недавно я вчитав, що у нас на душу населення в п'ять разів більше прокурорів, ніж в Європі. Якщо у Франції, Німеччині, Італії, Іспанії на сто тисяч населення приходить від трьох до шести прокурорів, то в Україні їх майже 21. Час уже і тут нам євростандарти запроваджувати. Якщо уп'ятеро зменшити кількість прокурорів і у стільки ж разів підвищити зарплату тим, хто залишиться, тоді було б кому боротися з корупцією...

А поки що поклатися, вважає наш співбесідник, можна тільки на свої сили і витримку. Так, фермеру потрібна освіта — агрономічна, економічна. Але ще й силу волі треба велику. І її він поставив би на перше місце. Для нього навіть найслабший фермер на сто голів вищий за будь-якого голову колгоспу. Бо сам почав усе з нуля. Він цю землю не топче, а гладить... Він береже її для себе, для своїх дітей і для України.

Сваха Гайворонського живе в Норвегії й агітує його: «Приїжджай, тут такі умови для фермерів! Ти процвітатимеш!» Часом, коли дуже допече, ні-ні та й подумає: кинув би все і поїхав... Але для чогось він народився саме на цій землі.

**Володимир ЗВІРКО,  
Тетяна КОЛЯДИНСЬКА**  
Фото авторів

Дніпропетровська область



# "НЕ В АГРОХОЛДИНГАХ ПРИЧИНА СІЛЬСЬКИХ БІД"



**ПРО АГРОХОЛДИНГИ У НАС  
ЯКОСЬ НЕ ПРИЙНЯТО ГОВОРИТИ  
ХОРОШЕ. ПРИЙНЯТО КОНСТАТУВАТИ ФАКТ  
КОНЦЕНТРАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ В РУКАХ ПІВТОРА ДЕСЯТКА  
ВЕЛИКИХ АГРОФОРМУВАНЬ І ПРОГНОЗУВАТИ, ЩО У  
НАЙБЛИЖЧІ ДВА РОКИ ЦІ ОБ'ЄДНАННЯ РОЗПОРЯДЖАТИ-  
МУТЬСЯ ЛЕДЬ НЕ ПОЛОВИНОЮ УКРАЇНСЬКИХ ЧОРНОЗЕМІВ.  
ПРИЙНЯТО АКЦЕНТУВАТИ СУСПІЛЬНУ УВАГУ НА ЦІЛКО-  
ВИТО ЗАКОРДОННОМУ ЧИ «ОФШОРНОМУ» ПОХОДЖЕННІ  
КАПІТАЛУ АГРОХОЛДИНГІВ І НА ОСІБНОМУ ПІЛЬГОВОМУ  
КРЕДИТУВАННІ ЇХ ІНОЗЕМНИМИ БАНКАМИ. НА ЗАГРОЗАХ  
«НАДКОНЦЕНТРАЦІЇ ВИРОБНИЦТВА» ПОГЛИНАННЯМ ДРІБ-  
НИХ І СЕРЕДНІХ ВИРОБНИКІВ, МОНОПОЛІЗАЦІЇ РИНКУ  
СІЛЬГОСППРОДУКЦІЇ І НАВІТЬ МАЙБУТНЬОГО РИНКУ ЗЕМЛІ,  
НА ШТУЧНОМУ УСУНЕННІ КОНКУРЕНЦІЇ.**

**ТОЖ АВТОРУ НІЧОГО ІНШОГО НЕ ЛИШАЛОСЯ, ЯК СПРОБУ-  
ВАТИ САМОТУЖКИ, А ГОЛОВНЕ НА ВЛАСНІ ОЧІ, ПЕРЕКО-  
НАТИСЯ, ЩО Ж ВОНО ТАКЕ — СПРАВЖНІЙ АГРОХОЛДИНГ.  
ПРОМАНДРУВАВШИ ІНТЕРНЕТОМ І НАЗБИРАВШИ ДОБРИЙ  
МІХ РІЗНОМАНІТНОЇ ІНФОРМАЦІЇ, ВИБРАВ ДЛЯ ВІДВІДИН  
НЕ НАЙБІЛЬШУ КОМПАНІЮ, АЛЕ Й НЕ НАЙМЕНШУ. ІЗ  
«ЗОЛОТОЇ СЕРЕДИНИ». ТАКУ, ЩО, ЗА СВІЖИМИ ДАНИМИ  
ЖУРНАЛУ «ФОКУС», ПОСІЛА ЦЕНТРОВЕ МІСЦЕ У ПЕРШІЙ  
ДЕСЯТЦІ ПРОВІДНИХ АГРОХОЛДИНГІВ УКРАЇНИ.**

Офіційна назва компанії — «СТОВ «Дружба-Нова». Розташована у райцентрі Варва на Чернігівщині. Але в обробітку — понад 100 тисяч гектарів землі в Чернігівській, Полтавській та Сумській областях. Керує агрохолдингом Сергій Гайдай, місцевий, варвинський. Розміняв лишень четвертий десяток, а в агробізнесі вже цілковито резонно досяг генеральських верхотур: в оперативно-стратегічному підпорядкуванні, якщо вдатися до порівнянь, понад шість князівств Ліхтенштейн. Про князівство Монако годі й згадувати: на землях «Дружби-Нової» легко розташувалося б з півтисячі таких країн!

А про технічне оснащення хліборобської рати «Дружби-Нової», про її стратегічні науково-дослідницькі центри треба писати окремо.

Застати Сергія Гайдая у Варві — справа нелегка. Чоловік постійно в дорозі: на колесах чи й на крилах... Має університетського диплома, а вчитися, добирати по крихтах, всотувати все найновітніше і найпрогресивніше в агровиробництві та агробізнесі не втомився: у когось в такому «статусі» особливо загострюється жадоба до грошви, до баришу, а в нього — до знань, до освоєння новацій. Тому, дібравши та розставивши по всій горизонталі та вертикалі оперативного виробничого про-





сторю компанії здебільшого молоді і по-справжньому ефективну управлінську команду односторонців, часто міняє парадний «командармівський» мундир на похідний, необтяжливий для далеких переїздів та перельотів. Те, що освоїв, що привіз з різних куточків світу, що запровадив у структурі агрохолдингу, його управлінській діяльності, в технологіях землекористування, сільськогосподарського виробництва, у веденні бізнесу, — все це проросло на щедрих місцевих чорноземах таким розмаєм, що часто приємно вражає навіть бувалих зарубіжних вчителів.

Недавно побував у Варві Майкл Хорш, власник та генеральний директор знаменитої фірми «Хорш» — провідного світового виробника ґрунтообробної та посівної техніки. У «Дружбі-Новій» відвідав багатющий парк машин та землеобробного устаткування, побачив як працює GPS-моніторинг транспортних засобів. У лабораторному комплексі компанії враженому гостю показали, як застосовують сучасні методи обстеження ґрунтів. Зокрема, відбирають проби ґрунту, використовуючи GPS-керовані системи Nietfeld 2005 та Nietfeld Druorob 60. Вражений Хорш, зустрічаючись з місцевими журналістами, не ховав свого потрясіння: «Про те, що побачив тут, я не зможу розповісти вдома. Чому? Мені просто не повірять! Багато хто у нас думає, що Україна лишилася далеко позаду європейців, але це, м'яко кажучи, цілковито не так. Бо «Дружба-Нова», на моє здивування, — і я це об'єктивно визнаю і

потверджую — перегнала нас, європейців».

А далі ще красномовніше: «Щось порадити, аби в «Дружбі-Новій» змінили чи вдосконалили, я не можу, а тільки можу сам попросити поради. Тут я побачив розв'язання проблеми ефективного управління великим господарством.

Навіть у невеликих підприємств, що обробляють до 5 тис. га землі, я не зустрічав такої ефективної системи управління, як тут. За 5-6 років тут зроблено небувале для оптимізації виробництва та впровадження точного землеробства. То де ж ви будете ще через 5 років?!»

Ці висловлювання відомого бізнесмена вичитав на чернігівському Інтернет-сайті «Хвиля Десни», яким опікується мій давній друг і колега, редактор обласної газети «Деснянська правда» Леонід Ісаченко. Зважаючи на цілком заслужений авторитет мого побратима в області, попросив його влаштувати мені зустріч з Сергієм ГАЙДАЄМ. І, дякуючи його старанням, таке знайомство відбулося у Варві. Не лише з генеральним директором компанії, а й з його командою. І з тими технологічними дивами, які викликали щире захоплення відомого у світі бізнесмена.

В офісі компанії познайомився і з головою Варвинської райдержадміністрації Петром БАКУМЕНКОМ. Попри законну відпустку Петро

Іванович люб'язно погодився відповісти на мої запитання. Вийшло не класичне інтерв'ю, а щось схоже на «тристоронній діалог». Утім не без очевидних переваг «перехресного аналізу».

\*\*\*

— **Сергію Анатолійовичу, за класичними законами менеджменту ефективне управління та й, власне, керованість чітко обмежуються обширом території, кількістю людей: має бути оптимальна величина. Нині саме цими критеріями послуговуються багато науковців, коли доводять неефективність колгоспної системи. Яким же чином компанії з такими гігантськими обсягами земельних масивів вдається результативною роботою доказово заперечувати класичну теорію управління?**

*Сергій Гайдай:* — Справді, великими колективами таки важко керувати. Треба чітко знати орієнтири — куди йдемо, якою має бути господарська модель у майбутньому. Нині ефективної моделі управління агрохолдингом в Україні точно немає. І не знаю, чи є у світі. Вочевидь, ми будемо її першими творцями. Ефективне управління передовсім залежить від технологій, які запроваджуємо, і від кваліфікації людей, якими маємо керувати. Отож підприємство треба забезпечити кваліфікованими кадрами, навчити їх. По всій вертикалі, починаючи від механізатора. І дати





**Петро БАКУМЕНКО**



**Сергій ГАЙДАЙ**

працівникам новітні технології, які б дозволили мінімізувати вплив навіть кваліфікованого фахівця на технологічний процес. Іншими словами, перекласти відповідальність за кількість і якість роботи з людини на машину.

— Але ж техніка витісняє працездатних селян, позбавляє їх роботи. Для села це вбивча ситуація.

*Сергій Гайдай:* — Очевидно, для людей треба знаходити іншу роботу. Хоча у нас таких, хто хотів би працювати, а ми йому не давали роботи, немає. Всіх бажаючих працевлаштуємо. Навпаки, постійно відчуваємо нестачу людських рук. Тому й мусимо завозити працівників з інших областей.

— Маєте на увазі сезонні роботи?

*Сергій Гайдай:* — І сезонні, і не лише. У нас бракує людей на постійні, проте малокваліфіковані роботи.

— Мало платите?

*Сергій Гайдай:* — Нормально платимо. Не хочуть іти.

*Петро Бакуменко:* — Нині це сумна дійсність, але селяни охочіші до іншого, вочевидь менш стабільного заробітку: везуть у міста на базар свою домашню продукцію. Працює багаторічний стереотип, звичка: раніше на роботу в колгосп приходили, зазвичай, «кантуватися» день до вечора. Перекрутився, щось поробив, бригадир чи обліковець занотував твою трудову участь, — от і маєш «зароблене» згідно з тарифом. А тут зовсім інші умови. Нормальна зарплата, але жорсткий контроль за виконаною роботою, за її якістю. Ясна річ, багатьом, які звикли працювати інакше, такі порядки не до шмиги.

*Сергій Гайдай:* — Люди справді занадто довго прожили в іншому селі, коли за нормальну роботу або не платили зовсім, або платили лише за те, що «числився» на роботі.

\*\*\*

— **У** противників агрохолдингів в Україні є серйозний аргумент: сумний досвід Бразилії. Там за кілька десятків років у гонитві за ринково вигідною сільгосппродукцією транснаціональні компанії фактично знесли сотні тисяч гектарів ріллі, ігноруючи передовсім агрокультуру. Держава мусила терміново скуповувати ці кинуті землі і роздавати масивами всім бажаючим фермерувати. Чи не це відбувається і в нас? Занепадала сівозміна, на догоду попиту поля стають фактично продуцентами трьох-чотирьох культур. Саме тому вчені-грунтознавці давно забили тривогу: вміст гумусу, родючої сили в знаменитому українському чорноземі з року в рік зменшується.

*Сергій Гайдай:* — Щодо якісних показників такого істинного багатства, як наш чорнозем, то першочерговий контроль за цим повинна взяти на себе держава. І суворо вимагати від тих, хто використовує цей ресурс, не лише його

збереження, а й поліпшення. Має працювати державна інспекція, наділена правами і споряджена відповідними технічними можливостями періодично проводити комплексний агрохімічний аналіз ґрунтів.

— У таких випадках знаємо, як спрацьовує далекі звична у нас модель «символічного покарання». Маю на увазі мізерну суму штрафів, якими той-таки інспектор обкладатиме недбалих господарів нив, — у порівнянні з величиною хай «одноразового», але баришу, отриманого на догоду ринкового попиту нещадним визиском землі.

*Сергій Гайдай:* — А хіба лише про штрафи мова? Напевне варто законодавчо чітко передбачити заборону займатися обробіткою землі чи сільгоспвиробництвом тим компаніям, які виснажують землю, не мають відповідної безпечної для ґрунтів техніки чи землезберігаючих технологій.

— **Закон про сівозміни, над яким працюють фахівці, чи стане він помічним у цих умовах?**

*Сергій Гайдай:* — Не певен, що сівозміна розв'яже цю проблему. Не у сівозміні справа, і це красномовно доводить практика нашої компанії. Насправді у нас інший підхід, інша філософія, незрозуміла для багатьох, хто тут по сусідству з нами господарює. Йдемо до того, щоб передовсім навчитися управляти затратами в агробізнесі, ні на йоту не поступаючись наріжним принципом екологічно безпечного господарювання. Для нас це святе.

Періодичний контроль якісних показників: цим ми активно займаємося вже три роки, відколи почали впроваджувати новітні світові технологічні набуток. І, вочевидь, аби зрозуміти це, треба бачити те, що ми зробили, запровадили: від початків і до результату. Багато експертів, фахівців, які бувають у нас, дають надзвичайно високу оцінку цим технологічним, організаційним новаціям — часто навіть несподівану для нас. Нині можу з певністю потвердити: за одинадцять років діяльності компанії ми не лише не погіршили стан ґрунтів на оброблюваних нивах — ми вря-



тували цілі масиви від неминучого виснаження. В цьому, до речі, переконалися й міністр агрополітики М.Присяжнюк, і представники Держземагентства, які побували у нас, в лабораторії і на полях, знайомилися з нашими технологіями.

*Петро Бакуменко:* — «Дружба-Нова» має справді унікальну ґрунтознавчу лабораторію, яка веде постійний комплексний моніторинг якісного складу ґрунтів. Думаю, мало хто навіть із знакових агрооб'єднань в Україні зможе похвалитися таким набутком.

\*\*\*

**З** точки зору ефективності фіскальної політики чи доцільно нині залишати такі великі агроутворення, як «Дружба-Нова», на фіксованому податку? Ви готові сплачувати податок на прибуток — як усі солідні індустріальні підприємства?

*Сергій Гайдай:* — Агрохолдинг, вочевидь, у змозі витримати і нефіксований податок. Але, як на мене, повинні бути однакові стандарти для всіх товаровиробників.

— І для тих, хто обробляє 10 га, і для тих, хто має в обробітку 100 тисяч гектарів?

— Просто всім нам треба чітко уявити, що ми хочемо від аграрного сектора. Чи хочемо лише працевлаштувати людей, чи прагнемо ефективного агровиробництва, нарощувати експортний потенціал України. Якщо ж ставимо за мету лишень забезпечити людей роботою, то державі, мабуть, варто взагалі відібрати землю, подрібнити між фермерами і постійно дотувати сільськогосподарського виробника.

Насправді ж мають бути однакові правила гри для всіх сільгосптоваровиробників. Так, ми платимо фіксований податок з гектара. Але в абсолютних цифрах суму його не порівняти з фіксованим податком того ж таки фермера.

— А проте серед економістів, політиків усе більшає прихильників прогресивної шкали оподаткування на прибутки агрохолдингів. Ваша компанія до цього готова?

*Сергій Гайдай:* — У межах розумного це можливо.

*Петро Бакуменко:* — Але треба зважати й на те, що тоді вони практично не перейматимуться соціальною сферою села. Платитимуть податки з прибутків, а соціальні витрати на забезпечення життєдіяльності сільських територій у повній мірі змушена буде перебрати на себе держава. З усіма сумними наслідками, які зазвичай із цього випливають.

*Сергій Гайдай:* — Ми готові прийняти будь-які правила гри в агробізнесі. Пристосуємося, знайдемо вихід. І за рахунок наших технологій будемо ефективніші за інших товаровиробників. Зокрема й великих.

— Бачу, впевненості у своїх можливостях вам не позичати... Чим же ви осібніші від інших агрохолдингів?

*Сергій Гайдай (сміється):* — Напевне, саме нашою готовністю до можливих змін у правилах гри в аграрному секторі.

— До речі, нині на стадії підготовчого опрацювання законодавча норма, якою може бути закріплено обов'язок для сільгосптоваровиробників перераховувати один відсоток від нормативно-грошової оцінки землі в сільські чи селищні бюджети на підтримку соціальної сфери населених пунктів. До такої законодавчої новачки ви готові?

*Сергій Гайдай:* — Звісно, за таких умов доведеться робити значно більші відрахування, ніж робимо сьогодні. Але ми готові. Ми до всього готові. Якщо нам твердо пообіцяють не міняти правил під час гри. На все потрібен час. Оце, напевне, найсуттєвіше для нас. За таких умов ми працюватимемо ефективно навіть тоді, коли податкова система стане жорсткішою чи, сказав би, прагматичнішою.

\*\*\*

**С**кільки колишніх колгоспів чи радгоспів нині під вашою орудою?

*Сергій Гайдай:* — Фактично 21 дочірнє господарство. Хоча насправді важко відразу й порахувати. Це не вигадки: були території, куди ми прийшли як у пустелю. Після попередніх господарів. Якщо проаналізувати походження наших земель,

то таких от «рукотворних пусток», що їх довелося освоювати, було, напевне, більше, ніж доглянутої землі, яку ми взяли в обробіток від пайовиків.

— А скільки платите за пай?

*Сергій Гайдай:* — П'ять відсотків від нормативно-грошової оцінки. Але ж ми підійшли до цього системно. Коли декілька років тому укладали з власниками паїв договори оренди, ми там прописували 3 відсотки, але вже тоді твердо пообіцяли впродовж двох наступних років додавати до оплати по відсотку в рік. Бо розуміли, що з кожним роком працюватимемо ефективніше, приводитимемо землю у належний стан і вповні можемо розраховувати на належну віддачу. І те що обіцяли — виконали. Відверто кажучи, цей наш «стандарт оплати» вельми допоміг багатьом селянам, про існування яких ми і не здогадуємося. Скажімо, щоразу наша поява в новому населеному пункті примушувала сусідні господарства мимоволі переглядати свої розцінки за орендовану землю, бодай наближати їх до нашої планки.

Щось схоже склалося і з соціальними виплатами тим населеним пунктам, де ми обробляємо поля. Наша «соціальна норма» відраховувань — 50 гривень з гектара — для багатьох господарств і досі є захмарною. Хоча у них, можливо, й укладені соціальні угоди з сільськими громадами. Але угоди є, а обіцяних коштів немає. Ми своїм прикладом змушуємо сусідів розщедрюватися на соціальні потреби сіл. Проте навіть тут, у Варвинському районі, таких соціальних благодійних внесків не робить ніхто.

*Петро Бакуменко:* — Це правда. Такі відрахування на соціальну інфраструктуру сіл робить лише «Дружба-Нова». Попри те, що маємо ще кілька сільськогосподарських товариств — звісно, не порівнянних за обсягами виробництва з цієї компанією. Нам у районі вдалося зберегти практично в кожному селі об'єкти соцкультпобуту: працюють дитячі садки, будинки культури.



\*\*\*

**— З наступного року, вочевидь, запрацює ринок сільськогосподарських земель. Чи готові до нього ваші пайовики? І наскільки фінансово спроможна ваша компанія на купівлю земельних масивів?**

*Сергій Гайдай:* — По ширості, я не впевнений, що нині це потрібно як одній, так й іншій стороні. Принаймні у нас, при нашій величині плати за паї. Звісно, ми не боїмося ринку: ми ефективні. І саме тому готові вийти з пропозиціями про придбання землі, а при необхідності відкоригувати наші фінансові стосунки з орендодавцями. Що ж до бажаючих в майбутньому продати свої паї, таку змогу пайовика угодою оренди не обмежено. Людина матиме повне право продати свій пай, хоча угода оренди автоматично поширюватиметься на нового власника, аж до закінчення терміну її дії через 5-7 років. До речі, останнім часом пайовики чомусь особливо непокояться, що коли запрацює земельний ринок, то угода оренди стане на заваді їх бажанню продати свій пай. Мусимо пояснювати, що жодною угодою оренди така заборона не може бути прописана, бо це однозначно незаконно.

**— Кожна серйозна високотехнологічна компанія, дбаючи про безперервність успіху, неминуче переймається кадровим поповненням, підготовкою, навчанням фахівців. Чи працюєте ви з молоддю для своєї ж перспективи?**

*Сергій Гайдай:* — В наших найближчих планах — відбір молоді на навчання, підготовка завтрашніх фахівців фірми. Але й нинішня наша команда переважно молода. Та й на практику до нас постійно приїжджають студенти сільськогосподарських вишів і коледжів — налагоджуємо стабільні контакти зі столичними та регіональними навчальними закладами аграрної спеціалізації. А працює у нас молодь з багатьох регіонів: з Чернігова, Миколаєва, Запоріжжя, Києва...

**— Забезпечуєте житлом?**

*Сергій Гайдай:* — Так. Декому допомагаємо будуватися. Маємо намір, до речі, спорудити два десятиквартирні будинки для службового житла. А поки що винаймаємо більше 30 квартир: робимо належний ремонт і поселяємо наших працівників з родинами.

**— Це скрізь, де ви працюєте?**

*Сергій Гайдай:* — Ні, лише тут, у Варві. Скрізь немає потреби: у нас централізована система управління. Ми не ділимо людей на своїх і чужих: беремо всіх, хто має бажання працювати.

**— Одне із найпоширеніших застережень противників великих агроутворень: мовляв, агрохолдинги лише прискорюватимуть вимирання сіл, бо цікавить їх передовсім земля, а не сільські громади. Зникнення з мапи України сіл нині набуло воістину загрозливих темпів: одне село на тиждень. Чернігівщина у тому мартирологіві, на жаль, не серед останніх. Ви наважилися б нині взяти цей гріх на свій карб.**

*Петро Бакуменко:* — Як колишній голова колгоспу запевняю: цей процес почався дуже давно і його ніхто не зупиняв. Навпаки, ділили села на «перспективні» і «неперспективні», часто-густо підохочували селянські родини переселятися з хуторів і висілків на центральні садиби. А батьки ледь не силою виштовхували дітей у міста, подалі від селянського безпросвіття. Отак зароджували те, що нині розрослося напастю: старіння і знелюднення сіл.

*Сергій Гайдай:* — Не в агрохолдингах причина сільських бід. Навпаки: агрохолдинг завдяки ефективній роботі має змогу платити податки, соціальні відрахування. А дрібнотоварний виробник орієнтований на державну дотацію. Яка ж від того вигода селу?

*Петро Бакуменко:* — Нині за законом кожен громадянин має право отримати безкоштовно у приватну власність 2 гектари землі для ведення особистого підсобного господарства. Задум був правильний: дати землю тим, хто бажає на ній особисто працювати. Натомість під такі заяви-прохання

землю роздали, подекуди геть усю, а нові «господарі» ділянок тут же поздавали її в оренду. Виходить парадокс: хотіли працевлаштувати людей, а надбали такий собі прошарок новоявлених «рантьє».

**— Сергію Анатолійовичу, ваша компанія спеціалізується на рослинницькій продукції. Невже, маючи понад 100 тисяч гектарів землі, не хотілося б наростити економічну потугу за рахунок тваринництва?**

*Сергій Гайдай:* — Займатися тваринництвом нині собі на шкоду. Очевидно, державу така ситуація цілком влаштовує. Хоча у нас близько 5 тисяч голів ВРХ. Маємо комплекс на тисячу корів, сучасний доїльний зал, зараз будуємо другий. Проте це для нас — такий собі «соціальний проект»: сподіваємося не один рік обіцяних державою дотацій на корову. І почуваємося горезвісним чемоданом без ручки. Тримаємо цілу галузь собі на клопіт — радше для «потрібної» звітності. В Росії держава повністю компенсує будівництво тваринницьких комплексів. Очевидно, там чітко усвідомлюють роль цієї галузі й у продовольчій безпеці держави, і для створення нових робочих місць на селі. У нас поки що до цього в державі руки не доходять.

\*\*\*

Власне цим наша розмова з Сергієм Гайдаєм та Петром Бакуменком закінчилася. Керівник району мав свої справи, а очільник «Дружби-Нової» запропонував і мені пройти варвинським шляхом знаменитого Майкла Хорша. Тобто побачити на власні очі, як господарює агрохолдинг.

Те, що згодом мені показали, було насправді щось особливе. Неймовірне для мене, селянського сина.

Але то вже тема наступної публікації.

**Валерій ЯСИНОВСЬКИЙ**  
Фото автора

Чернігівська область



# ДІАЛОГ ФАХІВЦІВ:



**Що запозичимо у німців?**

Збереження земельних ресурсів нині надзвичайно актуальне. Досвід країн, що досягли неабияких успіхів у цій справі, цікавий і цінний для нас. Ним ділилися експерти Товариства з управління та реалізації земель (BVVG) Федеративної Республіки Німеччина на семінарі, що відбувся в рамках проекту «Німецько-український аграрний діалог».

**В**ідкриваючи семінар, заступник Голови Держземагентства України Євген БЕРДНІКОВ зазначив, що уряд уже підготував проект Закону України «Про ґрунти та їх родючість», який визначатиме правові, економічні, екологічні та соціальні основи використання ґрунтів та охорони їх родючості, встановлюватиме основні принципи державної політики у цій сфері, вимоги щодо збереження стану та якості ґрунтів, захисту їх від негативних природних та антропогенних впливів. З німецького досвіду нам особливо можуть знадобитися поради щодо надання і використання земельних ділянок для розміщення об'єктів енергетики, меліоративних систем, водоводів і газопроводів, а також щодо вдосконалення родючості ґрунтів, зокрема, пошуку шляхів державної підтримки у цьому напрямку.

Німецькі фахівці акцентували увагу на таких питаннях:

1. Порядок користування земельними ділянками та землями загального користування для розміщення тимчасових споруд;
2. Порядок користування чужими земельними ділянками для забудови;
3. Порядок встановлення земельних сервітутів, види діяльності, які можна здійснювати на правах сервітутів;
4. Форми та методи впливу держави на підтримання родючості ґрунтів.

## ЯК ЧУЖІ ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ ВИКОРИСТОВУЮТЬ ДЛЯ ЗАБУДОВИ

**Е**ксперт Гергард ЛЮДДЕН, зокрема, зосередився на юридичних аспектах користування чужими земельними ділянками для забудови та землями загального користування для розміщення тимчасових споруд, встановлення земельних сервітутів.

За німецьким законодавством земельна ділянка може бути обтяжена у такий спосіб, що тій особі, на чю користь відбувається обтяження, надається право звести споруду на земельній ділянці або під її поверхнею. Це так зване спадкове право на забудову, яке за згодою сторін може надаватися на будь-який термін, зазвичай на 99 років. Після спливу цього терміну споруда переходить до власника земельної ділянки зі сплатою компенсації власнику спадкового права. Якщо спадкове право забудови було встановлене для задоволення потреби у житлі малозабезпечених верств населення, то компенсація повинна становити не менше двох третин загальної вартості, яку споруда має на момент припинення спадкового права забудови.

Для реєстрації спадкового права забудови при занесенні запису до поземельної книги заводиться спеціальний аркуш, на якому також зазначається власник та кожний наступний набувач земельної ділянки.



При цьому власники сільськогосподарських земельних ділянок, які належать до категорії людей похилого віку, часто вдаються до укладання договорів продажу земельних ділянок із правом узуфрукту, згідно з яким людина, як правило, до кінця життя користується земельною ділянкою для отримання плодів.

### ЯК НА ДІЛЯНКАХ ПРИВАТНИХ ЗЕМЛЕВЛАСНИКІВ БУДУЮТЬ ЛІНІЇ ЕЛЕКТРОПЕРЕДАЧ

Німецький експерт повідомив про особливості розміщення об'єктів енергетики, меліоративних систем на земельних ділянках, які належать приватним землевласникам.

Так, користувачі підключень, які є власниками земельних ділянок, для цілей місцевого забезпечення (мережа низької та середньої напруги) повинні безоплатно допускати встановлення та перенесення ліній для підведення та передачі електричного струму через їхні ділянки, що знаходяться у зоні мережі електропостачання системи загального постачання, встановлення опор та іншого обладнання. Цей обов'язок поширюється лише на земельні ділянки, які підключені до мережі електропостачання, що використовуються власником для господарських цілей спільно з ділянкою, підключеною до мережі, або для яких можливість підключення до мережі створює інші господарські переваги.

Цей обов'язок відсутній, якщо користування ділянками буде обтяжувати власників більш ніж потрібно або у неприпустимий спосіб. У принципі не дозволяється використання земельної ділянки для підключення іншої ділянки до мережі електропостачання, якщо можливе підключення через власну ділянку іншого користувача підключення та допускається оператором мережі.

Якщо користування підключенням припиняється, власник повинен ще три роки безоплатно терпіти споруди, що знаходяться на його ділянці.

### ЯК ВОДОВОДИ ТЯГНУТЬ ЧЕРЕЗ ЗЕМЛІ ВЛАСНИКІВ

Гергард Людден описав також процедуру надання земельних ділянок для розміщення об'єктів водопостачання.

Зокрема, клієнти та користувачі підключення, які є власниками земельних ділянок, з метою місцевого забезпечення водопостачанням повинні безоплатно допускати встановлення ліній та трубопроводів, у тому числі обладнання для водопостачання, через свої ділянки, що знаходяться у тій самій зоні постачання, а також вжиття інших захисних заходів. Цей обов'язок поширюється лише на земельні ділянки, які підключені до системи водопостачання та використовуються власником для цілей господарювання або для яких можливість водопостачання становить господарську перевагу. Цей обов'язок відсутній, якщо використання земельних ділянок обтяжуватиме власників більш ніж необхідно або у неприпустимий спосіб.

Якщо водопостачання припиняється, власник земельної ділянки повинен дати дозвіл на усунення споруд або терпіти їх на вимогу підприємства ще протягом п'яти років.

Клієнти та користувачі підключення, які не є власниками земельної ділянки, на вимогу підприємства з водопостачання повинні представити письмову згоду власника земельної ділянки щодо користування земельною ділянкою, на яку має здійснюватися водопостачання.

Підприємство з водопостачання зобов'язане виплатити власникові обтяженої земельної ділянки одноразову компенсацію. Розмір цієї компенсації визначається сумою, яка є загальноприйнятою за подібне право.

### ЯК НІМЕЧЧИНА ПІКЛУЄТЬСЯ ПРО ЗБЕРЕЖЕННЯ РОДЮЧОСТІ ҐРУНТІВ

Про форми та методи впливу держави на підтримку родючості ґрунтів розповів начальник відділу оренди та купівлі земель BVVG Тіз ЛАНГХОЛЬЦ.

У ФРН рішення про найкращий спосіб використання земельної ділянки — розпочати видобуток корисних копалин чи провадити сільськогосподарське виробництво — приймають виважено. Німці щодня вилучають із сільськогосподарського обігу майже 100 гектарів землі. Тому держава піклується про збереження родючості ґрунтів, у тому числі контролює дотримання сільськогосподарськими виробниками сівозмін.

Ось основні заходи для підтримки збереження родючості землі:

- врахування способу землекористування при регіональному плануванні;
- складання балансу та лімітування внесення поживних та шкідливих речовин;
- врегулювання процедури щодо утилізації відходів;
- антиерозійні заходи (живі огорожі, тераси);
- збереження гумусу (сівозмін, використання залишків після збирання врожаю);
- зменшення викидів вуглекислого газу;
- обробка, яка щадить землю (шини з низьким тиском тощо).

Державне регулювання щодо захисту земель у ФРН передбачає також застосування санкцій. Нагляд за дотриманням екологічного законодавства здійснюють органи з охорони довкілля. Порухників можуть попередити, оштрафувати або притягти до кримінальної відповідальності. Санкції визначаються тяжкістю, тривалістю та подальшими наслідками порушень.

Досвід німців з охорони та збереження земельних ресурсів, зазначалося на семінарі, буде враховано при доопрацюванні проекту Закону України «Про ґрунти та їх родючість». А співпрацю з Товариством з управління та реалізації земель (BVVG) ФРН в рамках проекту «Німецько-український аграрний діалог» буде продовжено.

Андрій КОЗЛОВСЬКИЙ,  
начальник Управління комунікацій та забезпечення діяльності Голови Держземагентства




# ЗЕМЛІ УКРАЇНИ і проблеми обліку використання ЛІСОВИХ ЗЕМЕЛЬ І ЛІСОВИХ ЕКОСИСТЕМ

УДК 332.1; 332.3; 631.6; 630.61

**Орест ФУРДИЧКО,**  
академік НААН України,  
доктор економічних наук, професор, директор  
Інституту агроекології і природокористування НААН

**Андрій БОБКО,**  
кандидат сільськогосподарських наук,  
провідний науковий співробітник Інституту  
агроекології і природокористування (ІАП) НААН

## Загальні відомості



**П**роблема тісно стосується здійснення земельної реформи в Україні, зокрема, земель лісогосподарського призначення (ЗЛГП), розповсюдження яких у межах України посідає друге місце (близько 10 млн га) після земель сільськогосподарського призначення (більше 42 млн га) та формування земельного кадастру України. Як зазначає Голова Держземагентства України Сергій Тимченко, «побудова системи державного земельного кадастру є основою завершення земельної реформи» [1] і вона охоплює не тільки сільськогосподарські землі. Адже сучасне лісівництво в Україні є галуззю рослинництва, а лісові землі та їх використання мало б стати «сферою успішного державного бізнесу для надання на комерційних засадах відповідних послуг фізичним та юридичним особам» [1] щодо користування землями лісогосподарського призначення. Але цього не можна досягти без належного вдоскона-

лення системи класифікації земельних ресурсів України. З 2010 року в Україні за наказом Держкомзему введена Класифікація видів цільового призначення земель [2], у якій наведено визначення також земель лісогосподарського призначення. На жаль, без розуміння різниці між класифікацією видів економічної діяльності суб'єктів-землекористувачів та класифікацією земельних ресурсів за їх еколого-економічним змістом.

Саме частина, що стосується класифікації лісових та інших лісистих земель, у Державній класифікації з кількісного їх обліку була і залишається Ахіллесовою п'ятою землеустрою. Наш намір — довести та сформулювати необхідні заходи, здійснення яких має посприяти суттєвому поліпшенню обліку лісових земель та розумінню терміна «ліс» як екосистеми у межах земельних ресурсів, об'єктів агролісомеліоративного призначення на сільськогосподарських угіддях, які підвладні органам державної влади та органам місцевого самоврядування.



## Зміст проблеми та її обґрунтування

У заголовку ми винесли «проблеми обліку лісів», хоча за змістом має бути «проблеми обліку лісових земель», бо цілком зрозуміло, що Земельний фонд стосується земельних угідь, а не лісів. На жаль, ця проблема набагато глибша, ніж це можна уявити за побіжного розгляду. Ми пишемо про облік лісів тому, що у складі Земельного фонду України за чинними нормативно-правовими актами (НПА) встановлено облікову категорію землекористування «Ліси та інші лісовкриті площі» (ЛІЛВП), які на 1 січня 2012 року становлять 10611,3 тис. га [3]. Як бачимо, об'єктом обліку є нібито ЛІЛВП, а не земельні угіддя, хоча реально мова йде про земельні угіддя, точніше саме про лісові землі, у межах яких шляхом цілеспрямованого господарювання створюються лісові екосистеми та механізми вилучення товарної деревини (лісокористування), інші споживчі вартості, послуги та функції. За енциклопедичними визначеннями, для здійснення лісівництва з метою «одержання деревини... і використання його з захисними, водорегулюючими, лікувально-оздоровчими, естетичними та іншими цілями» шляхом створення лісових екосистем. Тому зупинимось глибше стосовно терміна «лісові землі».

Не виключено, опоненти стануть апелювати, що **облікова** категорія земельних ресурсів ЛІЛВП *адаптована* до облікових категорій землекористування, встановлених Стандартною статистичною класифікацією землекористування ЄЕК ООН і є **чинною** в країнах ЄС (далі — європейська Класифікація). Вона справді визначена чинною Інструкцією із заповнення державної статистичної звітності з кількісного обліку земель, розробленою ще Держкомземом України (1998 рік). Що ж до адаптації її до європейської Класифікації, то цього беззаперечно стверджувати не можна.

Так, у згаданій європейській Класифікації встановлено термін «Forest and other wooded land» [4], який винахідливі підприємці переклали спочатку російською, а потім українською мовами як «Ліси та інші лісовкриті площі». Останнє не відповідає ні змісту терміна «землекористування», ні вимогам філологічного перекладу. Щоб переконатися в цьому, достатньо провести найпростіший аналіз.

Згадана європейська Класифікація встановлює 7 облікових категорій **земельних** ресурсів за еколого-економічним складом і, звичайно, на першому місці — «Сільськогосподарські землі», на другому «Лісові та інші лісисті землі», тобто з урахуванням їх розповсюдження, у такому порядку:

1. Сільськогосподарські землі.
2. **Ліси та інші лісисті землі** (переклад — «Ліси та інші лісовкриті площі» — не є коректним).
3. Забудовані землі.
4. Відкриті заболочені землі.
5. Сухі відкриті землі з особливим рослинним покривом.
6. Відкриті землі без рослинного покриву або с незначним рослинним покривом.
7. Води.

Зауважимо, що наведений поділ — лише еколого-економічний, екосистемний опис. Практично, тільки опис земельних ресурсів — без зв'язку з видами економічної діяльності землекористувачів. Для останнього потрібне дуалістичне відображення інформаційних даних відповідного обліку в межах національного законодавства.

Повернемося до хибного «Ліси та інші лісовкриті площі». Англійською мовою — це нібито «Forest and other wooded land». Але це не так. Насправді, переклад зроблено без кваліфікованого граматичного аналізу та економічного змісту об'єктів обліку. Навіть не будучи філологами, вимушені заперечити його. По-перше, у Класифікації слово «Forest» вжито в однині та

означає «ліс», а не «ліси». По-друге, словосполучення «Forest land» має перекладатися як «лісові землі», а «Other wooded land» — «інші лісисті землі». До того ж, англійське «land» не має перекладу на українську — як «площа». Цілком зрозуміло, що за лінгвістичними правилами зазначений термін на українську слід перекласти як «Лісові та інші лісисті землі». Саме така назва облікової категорії земельних угідь (*не виду економічної діяльності!*), які за розповсюдженням в Україні й у світі посідають друге місце після земель сільськогосподарського призначення, буде відповідати граматичним нормам, а також еколого-економічним і логічним вимогам у системі землеустрою в Україні та відповідати європейській Класифікації.

З наведеного також незаперечно виходить необхідність визначення складових частин наведеної облікової категорії ЛІЛВП, у т. ч. термінів «лісові землі», а також «інші лісисті землі». За більш ніж 20 років незалежності держави, наука цим питанням не приділяла належної уваги, а практика сповідувала свій підприємницький інтерес. Справжнє зрушення в українському законодавстві у цьому питанні було зроблено у 2006 році, коли у складі облікових категорій земельних ресурсів за цільовим призначенням до Земельного кодексу України були внесені зміни: замість знеособленого «землі лісового фонду» була внесена облікова категорія «землі лісогосподарського призначення». Це вперше на теренах пострадянських країн було встановлено цю облікову категорію земельних ресурсів як об'єкт економічних відносин і господарювання в умовах ринкової економіки, замість належності їх до «земель лісового фонду», чогось непідконтрольного органам державної влади та органам місцевого самоврядування. Прикро, але подальшого поглиблення щодо землекористування у складі НПА так і не відбулося, не зважаючи на відповідні доручення органам державної виконавчої



влади з цього питання. Виходить, «що експлуатація земельних угідь для здійснення лісівництва ніби перемістилася за межі наукових досліджень галузевої науки. Об'єктом господарювання останньої статують не земельні, а лісові ресурси» [5]. Підтвердженням останньому є перейменування колишнього Державного комітету лісового господарства в Державне агентство лісових ресурсів України. Тому необхідно заглибитися також у питання визначення об'єктів еколого-економічних інтересів і обліку землі.



## Термін і об'єкт спостереження — ІНШІ ЛІСІСТІ ЗЕМЛІ

Ні Лісовий кодекс, ні інші національні НПА визначення цього терміна не наводять. За Інструкцією з кількісного обліку земель [7] облікова категорія «Ліси та інші лісовкриті площі» розглядається сумісно (ДЗК, табл. 30, графа 21), мов би це гомогенна структура, тобто має одні й ті ж властивості. До того ж в Інструкції з кількісного обліку земель опис цієї графи містить зовсім неправомірне уточнення: «Ліси та інші лісовкриті площі, які розміщені на землях інших категорій, **включати до цієї статті**». До речі, це відверто суперечить європейській Класифікації землекористування, за якою до зазначеної категорії обліку не входить земля, що «в основному використовується для ведення сільського господарства».

Водночас, у тій же Інструкції визначається, що «дані про сільськогосподарські угіддя в лісах та інших лісовкритих площах включати до граф 4 – 13», тобто до складу сільськогосподарських земель, що зазвичай не є адекватним щодо їх змісту й економічному призначенню.

Усе викладене відноситься лише до першого рівня європейської Класифікації землекористування, облікові категорії якої узгоджуються з європейською Класифікацією, за винятком «Ліси та інші залісені землі». Інше становище — для облікових категорій і підкатегорій нижнього рівня, зокрема, з поділом «Інші лісовкриті площі». Приведемо фраг-

## Термін і об'єкт спостереження — ЛІСИ

Отже, терміни «ліси» та «інші лісисті землі» (помилково — «інші лісовкриті площі») в Україні досі залишаються належно не визначеними. У Лісовому кодексі, що правда, наведено зміст терміну «ліс»: «Ліс — тип природних комплексів, у якому поєднуються переважно деревна та чагарникова рослинність з відповідними ґрунтами, трав'яною рослинністю, тваринним світом, мікроорганізмами та іншими природними компонентами, що взаємопов'язані у своєму розвитку, впливають один на одного і на навколишнє природне середовище» [6]. Не вдаючись до скрупульозного аналізу, відмітимо лише, що таке визначення не є коректним. Більше підходить до опису лісової екосистеми, лісового біогеоценозу. Не відповідає європейській Класифікації, за якою ліс — це «земля (land with tree cover... дослівно — «землі з лісовим покривом»), вкрита деревною рослинністю більше 10% і з площею більше 0,5 га, чи призначена для цих цілей».

До того ж нагадаємо, що в українському законодавстві встановлено: «До лісового фонду України належать лісові ділянки, в тому числі захисні насадження лінійного типу, *площею не менше 0,1 гектара*» [6]. Отже, спостерігаємо не

тільки відхід від європейського «land with tree cover» на користь пострадянського «лісового фонду», але ще й до свого «винаходу» — мінімальної площі ділянки «0,1 га» замість «0,5 га». Адже не тільки для менеджерів землеустрою і лісової справи, але й для пересічних громадян зрозуміло, що ділянка землі з деревною рослинністю розміром близько 30 м x 35 м не може бути об'єктом господарювання для здійснення раціонального економічного землекористування. Тим більше, якщо вона розміщена серед інших земельних угідь іншого економічного призначення, які перебувають у власності чи постійному користуванні суб'єктів господарювання інших видів підприємницької діяльності, або, до того ж у межах сільськогосподарських угідь.

Таблиця 1<sup>1</sup>

**НАЯВНІСТЬ ЛІСІВ ТА ІНШИХ ЛІСОВКРИТИХ ПЛОЩ станом на 01.01.2010 р. (фрагмент)**

Регіони	Загальна площа земель (суші), тис. га	Ліси та інші лісовкриті площі (ЛІЛВП), тис. га							
		всього	вкриті лісовою рослинністю (ЛР)	всього	з них:				
					поле-захисні лісосмуги	інші лісовкриті площі	чагарники	не вкриті ЛР	інші лісові землі
А	1	2	3	4	5	6	7	8	9
В Україні	57931,6	10591,9	8255,7	2336,2	447,3	972,4	402,7	198,9	314,9

<sup>1</sup> За Державним земельним кадастром на 1 січня 2010 р. — таблиця № 30.



мент такого обліку з ДЗК України вказаної підкатегорії (табл. 1).

Легко помітити, що поділ підкатегорії «інші лісовкриті площі» на облікові категорії їх нижчого рівня є просто «художнім творінням» відповідних розробників та виконавців. Це вже не ігнорування певних логічних, технічних норм і правил щодо обліку земельних ресурсів, а повне нерозуміння змісту землекористування і землеустрою. Зрозуміло, в європейській Класифікації зазначеного поділу нижчого рівня немає, бо вони мають внутрігосподарський, регіональний зміст, і їх деталізація залежить від операційної діяльності та прийняття рішень на рівні суб'єктів господарювання і територіальних органів влади. Не на державному і тим більше — не на міжнародному рівнях. До того ж облікові підкатегорії «полезахисні лісосмуги», «інші захисні насадження» і «чагарники» заслуговують особливої уваги і на них ми зупинимося трохи нижче, оскільки є об'єктами меліоративного призначення.

Насамперед, визначимо, що таке ліси, їх площа і динаміка внутрігосподарського поділу в Україні. У наведеному фрагменті, як видно, є показник землі, «вкриті лісовою рослинністю (ЛР)». Такого показника у європейській Класифікації немає, бо це лише частка, хоча і явно домінуюча, у складі облікової категорії «лісові землі», вона ж — «ліси». З урахуванням екологічного призначення — лісові екосистеми. Візьмемо до уваги, що лісові землі, надані суб'єктам господарювання на праві власності, постійного користування чи оренди, постійно

перебувають у стані змін як унаслідок цілеспрямованого господарювання, так і стихійних явищ, і за внутрігосподарським обліком поділяються на кілька облікових категорій нижчого рівня (табл. 2).

Це, так би мовити, природний стан організованого здійснення лісівництва на основі матеріалів лісовпорядкування у межах юридично закріпленого землекористування, тобто лісових земель. І наведені облікові категорії за внутрігосподарським поділом лісових земель, у побутовій мові — ліси.

За наведеними даними (табл. 2) стає цілком зрозуміло, що ліс, як розуміє цей термін більшість громадян і встановлює європейська Класифікація, — це лісові землі, що вкриті лісовою рослинністю чи призначені для цих цілей. Ліс не є однотипним об'єктом господарювання. За своїм складом він, як лісова екосистема, постійно перебуває у процесі змін, які відбуваються у стані природного росту лісових насаджень, а також унаслідок діяльності людини чи природних стихійних явищ. Але визначальним є вироблений упродовж вікового досвіду напрям їх соціально-економічного призначення та юридичне закріплення прав на користування земельними угіддями. І в такому вигляді наведений розподіл буде мати певне значення не тільки для місцевих органів влади і суб'єктів господарювання, але й для громадськості. Отже, облікова категорія «ліси» для обліку земельних угідь є лісові землі. Та тільки за наявності юридичного надання відповідних земельних угідь органами влади.

## Об'єкти еколого-стабілізуючого призначення

Ми зазначали вище, що питання облікових підкатегорій «полезахисні лісосмуги», «інші захисні насадження» і «чагарники» заслуговують на особливу увагу. Мова йде про об'єкти, які перелічені в графах 4-9 таблиці 1. Але вони ніякого відношення до облікової категорії ЛЛВП не мають, бо функціонально призначені для здійснення захисних функцій у межах сільськогосподарських угідь. Тому згідно з тією ж європейською Класифікацією, вони не включаються до облікової категорії «Ліси та інші лісисті землі». Побічно зауважимо також, що у межах облікової категорії «ліси» не може бути й мови про створення «полезахисних лісових смуг», «захисних насаджень» і, особливо, чагарників. Адже всі ліси, точніше, — лісові екосистеми, виконують, — незалежно від проголошення цього менеджером, — захисні, лікувально-оздоровчі, природозахисні та інші функції за біологічними і фізіологічними своїми властивостями.

А як же бути з ними, коли в Україні у другій половині минулого століття вони створювалися щорічно тисячами і десятками тисяч гектарів на землях сільськогосподарського призначення? Дуже просто: у межах сільськогосподарських угідь у складі відповідних підкатегорій виділяти облікові категорії нижчого рівня, тобто ті ж таки «полезахисні лісові смуги», «захисні насадження», «чагарники». Так наприклад, графа 4 «всього

Таблиця 2

### РОЗПОДІЛ ЛІСОВИХ ЗЕМЕЛЬ У СКЛАДІ ЗЛГП ЗА ОБЛІКОВИМИ КАТЕГОРІЯМИ, ЇХ ДИНАМІКА У ПРОЦЕСІ ЛІСОГОСПОДАРЬСЬКОГО ВИРОБНИЦТВА

Регіон, орган господарського управління	Загальна площа землекористування, тис. га	Лісові землі = Ліси									
		вкриті ЛР		незімкнені лісові криті	лісові розсадники, плантації	тимчасово не вкриті ЛР				лісові шляхи, просіки, п/п розриви	разом лісових земель
		разом	у т. ч. штучні			рідколісся	згарища, загиблі насадження	зруби	галявини, пустирі		
Держлісагентство України	7049,3	6081,4	3087,5	146,4	17,6	0,9	8,5	70,2	70,8	91,4	6487,2
%	100										92,0



## ВИСНОВКИ

сільськогосподарських угідь» має отримати відповідні підкатегорії (табл. 3). Адже ці землі, в основному, використовуються для ведення сільського господарства і створення в їх межах об'єктів еколого-стабілізуючого призначення. Останнє є надзвичайно важливим як з економічного обґрунтування, так і, головне, з екологічних міркувань і виконання розроблених наукою численних природоохоронних норм і правил, формування агроєкосистем.

Легко зрозуміти, площа відповідних об'єктів у межах сільськогосподарських угідь має кількісні виміри, та для органів влади і заклопотаної екологічними проблемами громадськості надає можливість відповідних вимірів і агро-екологічних оцінок (табл. 3). Наразі нам не відомо достовірно, чи відносяться, наприклад, зазначені «захисні насадження» власне до сільськогосподарських угідь, те ж стосується об'єкту обліку «чагарники». Можливо, вони — витвір невсипущих підприємців, або свідчення безгосподарності землекористувачів...

Проте нам достеменно відомо, що в Україні немає облікової категорії земельних ресурсів «Інші лісисті землі», як їх немає за офіційною інформацією ФАО ООН в земельному обліку Польщі, Словенії, Угорщини<sup>2</sup>. Адже в Україні немає ні африканських саван, ні малорослої тундрової рослинності тощо. Тим більше, у межах землекористування суб'єктів лісгосподарського та сільськогосподарського виробництва.

Таблиця 3

### СХЕМА ВІДОБРАЖЕННЯ ОБ'ЄКТІВ ЕКОЛОГО-СТАБІЛІЗУЮЧОГО ПРИЗНАЧЕННЯ У МЕЖАХ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ УГІДЬ (2011 р.)

Адміністративні утворення	Сільськогосподарські землі, тис. га				
	всього	у тому числі сільськогосподарські угіддя			
		всього	в їх межах:		
			полезахисні лісосмуги	захисні насадження	чагарники
	3	4	4-а	4-б	4-в
Україна	42893,5	41675,9	449,0	<b>989,5</b>	<b>403,4</b>
%		100	1,07	2,33	0,97

<sup>2</sup> Глобальная оценка лесных ресурсов 2010 года. Основной отчет / <http://www.fao.org/docrep/013/i1757e/i1757e.pdf>



## ПРОПОЗИЦІЇ

1. У складі НПА з заповнення державної статистичної звітності з кількісного обліку земель в Україні облікову категорію «Ліси та інші лісовкриті площі» **перейменувати** на «Лісові та інші лісисті землі» як об'єкт землекористування, а також об'єкт еколого-економічних відносин між власником природних ресурсів і землекористувачами на засадах ринкової економіки, ввести дуалістичне відображення інформаційних даних обліку земельних ресурсів матричної форми на регіональному рівні.

2. Встановити чітке визначення незаперечно різних за еколого-економічним змістом складових частин облікових термінів «лісові землі», а також «інші лісисті землі» з тим, щоб у галузі землеустрою і землекористування створити сприятливі умови для впровадження ідентифікованої економічної відповідальності землекористувачів за належне використання земельних угідь і результати господарювання, у т. ч. щодо охорони ґрунтів і навколишнього середовища.

3. Внести зміни до лісового законодавства України щодо землекористування, а також мінімальної площі земельної ділянки, яка підлягає обліку у складі «лісові землі» і є відповідно для формування стійкої лісової екосистеми та придатною для здійснення заходів економічного призначення без конфліктних ситуацій з сусідніми землекористувачами.

4. Розробити пропозиції щодо визначень терміну «Інші лісовкриті площі» з належним його описом, у т. ч. щодо їх поділу на облікові категорії нижчого рівня, а також у взаємозв'язку з функціональним призначенням землекористувачів і земельних угідь, у межах яких вони існують природно чи створені штучно.

5. Передбачити в Інструкції з кількісного обліку земель відображення об'єктів еколого-стабілізуючого призначення («полезахисні лісові смуги», «захисні насадження», «чагарники» тощо), у т. ч. у відповідних графах Державного земельного кадастру України, у складі сільськогосподарських угідь, що надасть можливість кількісних вимірів і оцінок щодо захисту ґрунтів від водної і вітрової ерозії, а також формування стійких агроландшафтів в Україні.

Розуміючи складність одноразової реалізації викладених нами пропозицій, вважаємо необхідним на першому етапі реалізацію тих із них, які повністю підвладні Державному агентству земельних ресурсів України, у т. ч. щодо назви облікової категорії земельних ресурсів «Лісові та інші лісисті землі», опису термінів і складу відповідних підкатегорій, а також їхніх облікових категорій нижчого рівня, взаємозв'язку з функціональним призначенням земельних угідь і землекористувачів за вида-

ми економічної діяльності. Тільки за таких умов органи влади і громадськість врешті-решт зможуть отримати чітку відповідь, яка площа лісів як лісових екосистем є в Україні. Те саме стосується пошуку шляхів їх поширення і поліпшення еколого-економічних показників користування лісовими землями, доведення їх до європейського рівня за рівнем питомих обсягів вилучення деревини та порівняно з природною продуктивністю у межах едатопів за типами лісорослинних умов.

## Література

1. Тимченко С. Створення Державного земельного кадастру — основа завершення Земельної реформи / С. Тимченко // Науково-виробничий журнал «Землепорядний вісник». — 2012. — № 4. — С. 1-6.
2. Класифікація видів цільового призначення земель / Державний комітет земельних ресурсів України [електронний ресурс]. — / Режим доступу: / <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/z1011-10>
3. Земельний фонд України станом на 1 січня 2012 року // Науково-виробничий журнал «Землепорядний вісник». — 2012. — № 4. — С. 46.
4. Standard Classification of Land use. UN-ECE (Geneva) [електронний ресурс]. — / Режим доступу: / <http://www.unescap.org/stat/envstat/stwes-class-landuse.pdf>
5. Фурдичко О. І. Екологічні проблеми природокористування в науці і практиці лісгосподарського виробництва / О.І. Фурдичко // Вісник НАН України. — 2012. — № 4. — С. 39-47.
6. Лісовий кодекс України. Закон України «Про внесення змін до Лісового кодексу України від 8 лютого 2006 р. № 3404-IV [електронний ресурс]. — / Режим доступу: / <http://www.derevo-info.com/news.php?i=950>
7. Інструкція з заповнення державної статистичної звітності з кількісного обліку земель / Державний комітет України по земельних ресурсах. — К., 1998. — 53 с.





# ЗЕМЛЕУСТРІЙ ЯК ІННОВАЦІЙНІ ТЕХНОЛОГІЧНІ ІНВЕСТИЦІЇ У ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

Сформульовано нову парадигму землеустрою на території сільської ради як інноваційні технологічні інвестиції у землекористування з використанням ГІС

## ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

Землеустрій за статтею 1 Закону України «Про землеустрій» — це сукупність соціально-економічних та екологічних заходів, спрямованих на регулювання земельних відносин та раціональної організації території адміністративно-територіальних утворень, суб'єктів господарювання, що здійснюється під впливом суспільно виробничих відносин і розвитку продуктивних сил. Основними завданнями землеустрою є [1]:

- а) науково-обґрунтований розподіл земель за цільовим призначенням з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів, формування раціональної системи землеволодіння і землекористування, створення екологічно сталих агроландшафтів і агросистем;
- б) організація території сільськогосподарських підприємств, установ і організацій з метою створення просторових умов для еколого-економічної оптимізації використання та охорони земель сільськогосподарського призначення, впровадження прогресивних форм організації управління землекористуванням, удосконалення структури і розміщення земельних угідь, посівних площ, системи сівозміни, сінокосо- і пасовищезміни;

в) розробка і здійснення системи заходів із землеустрою для збереження природних ландшафтів, відновлення та підвищення родючості ґрунтів, рекультивації порушених земель і землювання малопродуктивних угідь, захисту земель від ерозії, підтоплення, висушення, зсувів, вторинного засолення, закислення, заболочення, ущільнення, забруднення промисловими відходами та хімічними речовинами тощо, консервації деградованих і малопродуктивних земель, запобігання іншим негативним явищам.

Отже, заходи з землеустрою, що розробляються під час землепорядкового проектування, необхідно відносити до інноваційних інвестицій. Землепорядні інноваційні інвестиції — це вкладення новацій у землекористування, які забезпечують кількісні і якісні поліпшення організації території землеволодіння і землекористування, та впорядкування їх земельних угідь завдяки впровадженню досягнень науково-технічного прогресу [2]. Вони здійснюються задля одержання прибутку, скорочення витрат на виробництво або досягнення соціальних результатів (поліпшення умов життя населення, екології тощо). Землепорядні інноваційні інвестиції реалізуються шляхом розроблення проектів землеустрою на землях різного цільового призначення.

УДК 332.33:330.322

### Антон ТРЕТЯК,

доктор економічних наук,  
професор,  
член-кореспондент НААН України,  
директор ННІ економіки  
та екології природокористування  
ДЕАПОУ Мінприроди України

### Ірина КОЛГАНОВА,

асистент кафедри  
землепорядного проектування  
Національного університету  
біоресурсів та  
природокористування



## АНАЛІЗ ОСТАННІХ НАУКОВИХ ДОСЛІДЖЕНЬ І ПУБЛІКАЦІЙ

**П**роблематика землевпорядних інноваційних інвестицій стала предметом досліджень окремих вітчизняних науковців, таких як А.М. Третяк, В.М. Другак, Д.П. Романська та ін. Однак, землеустрій на території сільської ради як інноваційні технологічні інвестиції у землекористування з вико-

ристанням ГІС вони не розглядали.

**МЕТА ЦІЄЇ СТАТТІ** — сформулювати нову парадигму землеустрою на території сільської ради як інноваційної технологічної інвестиції у землекористування з використанням ГІС.

## ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ

**З**а положеннями Земельного кодексу України держава впроваджує у життя земельну політику через відповідні функції землеустрою, зокрема: вивчення стану земель, утворення нових і упорядкування існуючих об'єктів землеустрою, організацію раціонального використання громадянами і юридичними особами земельних ділянок для здійснення підприємницької діяльності чи сільськогосподарського виробництва тощо.

Перебуваючи у власності держави, юридичних і фізичних осіб, в сучасних умовах земельні ділянки та всі об'єкти, що нерозривно пов'язані із землею (будинки, будівлі, споруди, ліси, багаторічні насадження тощо) розглядаються як нерухомість (нерухоме майно). Нерухомість — це товар і на нього поширюються всі критерії економічної оцінки процесу використання й одержання доходу від сільськогосподарського виробництва шляхом використання нерухомості (земельної ділянки) власником у своєму бізнесі. Земельні ділянки при їх промисловому використанні виступають як територіальний базис розміщення підприємства. При сільськогосподарському й лісогосподарському використанні — як головний засіб виробництва, при використанні під житлове будівництво — як середовище із властивими ландшафтними особливостями тощо.

Отже, якщо розглядати землю й нерозривно пов'язані з нею об'єкти як землекористування (товар — нерухомість), що володіє певними якісними й кількісними показниками, тісно пов'язаними із природними умовами, то зростає роль землеустрою як комплексу заходів вивчення стану земель, організації раціонального їх використання й охорони. В економіці ефективно управління землекористуванням необхідно здійснювати, використовуючи маркетинговий підхід, що заснований на максимальному обліку умов продажу, наприклад сільськогосподарської продукції і її виробництва. Управління землекористуванням здійснюється тільки шляхом проведення землевпорядних заходів щодо його формування, установлення правового статусу, форми власності, меж, кадастрової оцінки земель, вирішення виробничих, соціальних й екологічних проблем.

Враховуючи результати наукових досліджень і розробок суміжних галузей, необхідно впроваджувати новий інноваційний підхід до вирішення землевпорядних питань, що дозволить удосконалити методи землеустрою, спрямовані на поліпшення використання земель, їх охорону. Сучасні інформаційні технології дозволяють зробити це по-новому, спростити весь технологічний процес збору й обробки інформації про землю, її властивості. Стає вигідним використання цих відомостей

при розробленні землевпорядної документації на інвестиційній основі.

**Т**ехнологічний процес проведення землевпорядних заходів з використанням інноваційних методів можна розділити на такі етапи.

**Перший етап** — збір інформації про землю і її властивості (проведення геодезичних, кадастрових, містобудівних, ґрунтових й інших польових обстежень) і реєстрація зібраної інформації в ГІС шляхом складання електронних карт землекористування. Суть цього процесу в заповненні спеціальних картографічних баз даних, що розроблені для вирішення конкретних завдань. Його можна виконати різними способами залежно від наявності технічних засобів. На цьому ж етапі здійснюється первинна обробка інформації і її збереження. Під час первинної обробки перевіряються дані, формується інформація нової якості, що необхідна для прийняття землевпорядних рішень. Цей процес відбувається шляхом обробки введених даних з використанням певних алгоритмів, наприклад, карти еколого-економічної придатності земель.

**Другий етап** — це роботи зі складання схем землеустрою, проектів внутрішньогосподарського й територіального землеустрою, проектів, спрямованих на поліпшення якості земель та їх охорони на інвестиційній основі. Ці роботи передбачають збільшення продуктивності угідь і капіталізації сільськогосподарського виробництва. Їх значення зростає з ростом інвестиційного змісту цих робіт, причому інвестиції варто розуміти як капітальні вкладення в сільське господарство з метою одержання доходу і досягнення соціального та екологічного ефекту.



Розглянемо особливості кожного інноваційного етапу в землеустрої. Аналізуючи стан використання та оцінку якості і вартості земельних ресурсів, доцільно використати автоматизовані системи управління географічною інформацією (ГІС). Це дозволяє аналізувати територію землекористування (земельної ділянки), застосовуючи сучасні інструментальні засоби для роботи із просторовими даними. Інформаційні технології в системі (ГІС) засновані на роботі з просторовими, географічними даними, що містять відомості про просторове положення, а також набір різних способів їх обробки. У землеустрої важливо характеризувати територію не тільки за просторовими показниками (координатам X, Y, Z), але й доповнити їх додатковою інформацією, необхідною для прийняття землепорядних рішень.

У технології ГІС існує безліч інструментів роботи з просторовими й атрибутивними даними. Зберігання просторової інформації в базі землепорядних даних організовано у вигляді тематичних шарів. Таким чином ГІС дає можливість працювати з шарами. Можна накладати шари один на одного в різній послідовності, відображати й ховати їх, виділяти кольорами, типом меж, штрихуванням. Оскільки ця технологія заснована на роботі з базами даних, то можливо здійснювати такі операції: редагування записів, їх видалення або внесення нових, складання й редагування таблиць.

Отже, у землеустрої доцільно використати цей інноваційний метод і характеризувати територію землекористування (земельної ділянки), враховуючи всі фактори, представлені шарами. Крім зберігання інформації, ця система провадить її обробку. За її допомогою й введення певних алгоритмів можна аналізувати територію землекористування (земельної ділянки). Для цілей землеустрою можна виконувати поконтурний і поточечний аналіз. Поконтурний аналіз

застосовується для аналізу інформації, що представлена у вигляді певної поверхні землі з постійним значенням атрибута (контур), наприклад, населений пункт. Поточечний аналіз застосовується, якщо аналізована інформація перебуває в певній функціональній залежності від просторового розташування кординати на поверхні землі, наприклад, відстань від населеного пункту. Можливе комбінування різних видів аналізу. Поконтурний аналіз території землекористування (земельної ділянки) з урахуванням результатів поточечного аналізу, згодом зведені в підсумковій верстві (растрове зображення), представляє карту, що дозволяє землепорядникові характеризувати землекористування (земельну ділянку) за сумою факторів, які характеризують інтенсивність використання земель у сільському господарстві, правові, екологічні й інші обмеження, — відображати це колірною гамою. Тобто виділити території, обмежені в сільськогосподарському використанні для розміщення об'єктів природоохоронного або несільськогосподарського призначення й інших цілей. Такий інноваційний методичний підхід дозволяє об'єднувати відомості про землю — з'ясувати її правовий статус, наявність обмежень у використанні, що надзвичайно важливо при проведенні землепорядних заходів.

**С**учасна ГІС дозволяє працювати із двома типами графічних даних: векторними й растровими. У векторній моделі інформація про точки зберігається у вигляді набору координат, які вказують на її місце розташування. Цей метод характеризується стабільністю своїх показників. Растрова модель характеризується зміною показників інформаційних точок, які міняються в процесі організації використання земель (грунт, мікрорельєф й ін.)..

Для проведення поконтурного аналізу більше прийнятна вектор-

на модель інформації — вона зберігає координати поворотних точок меж контурів і тому має малі обсяги збереженої інформації. Растрова модель більше прийнятна для поточечного аналізу — у ній кожен растр несе закладену інформацію. Оскільки в цьому методі можливе багаторазове повторення інформації, то він більш трудомісткий, але тому що територія землекористування (земельної ділянки) розбита на елементарні частки однакового розміру й форми, то просторовий аналіз більш зрозумілий. У землеустрої доцільно застосовувати обидва методи, тому що територія землекористування (земельної ділянки) характеризується як векторними показниками, так і растровими. Для вирішення землепорядних завдань необхідно вдосконалювати ГІС, яка характеризує місцевість лише за топографічними ознаками і показниками. У зв'язку з цим необхідно вводити інші відомості, які характеризують землекористування (земельну ділянку) за правовими, кадастровими, екологічними й організаційними ознаками. Ці показники пропонується узагальнити в такі групи:

- 1) форми власності на землю, правові й природоохоронні обмеження;
- 2) ґрунти, рельєф, геоботаніка, ґрунтові води;
- 3) кадастрові показники (бал бонітету, нормативна грошова оцінка, ринкова вартість земельних ділянок, земельний податок, орендна плата за землю);
- 4) організаційно-господарські (угіддя, урожайність, вироблена продукція, віддаленість від населених пунктів, ринків збуту продукції, енергетичних джерел, доріг);
- 5) схильність до водної й вітрової ерозії, заболочування, вторинне засолення, ущільнення, висушування тощо;
- 6) екологічні (екологічна стабільність, антропогенне



навантаження, сівозмінні вимоги, гранично допустима концентрація важких металів, пестицидів, радіонуклідів тощо);

7) антропогенний вплив (рівень засмічення, зараження, забруднення);

8) економічні (рівень використання земель, інтенсивність землекористування, величина доходу, рентабельність, витрати виробництва, прибуток).

У кожній інформаційній точці концентрується наведена інформація, що при точковому методі відображається низкою функцій. При поконтурному аналізі території використовуються показники декількох точок, розташованих у розглянутому контурі. Частота їх розміщення на території землекористування (земельної ділянки) визначається інтенсивністю використання земель у сільському господарстві, більше інтенсивне використання (рілля, багаторічні насадження) вимагає наявності докладнішої інформації про землекористування (наявність доріг, енергетичних джерел, робочої сили, екологічного стану тощо). За умов екстенсивного використання земель, що ми спостерігаємо на пасовищах, допускається збільшення відстані між інформаційними точками.

Відображення цих показників на електронній карті, узагальнення зібраної інформації про землю, зберігання їх у банку даних в постійному режимі здійснюється внесенням змін у міру їх надходження, дозволяє повніше характеризувати землекористування (земельні ділянки). Електронна карта є найзручнішим на сьогодні інструментом роботи із просторовими даними (картографічними або іншими базами даних), які представляють модель місцевості записаної за допомогою цифрових кодувань. Електронні карти зберігаються в пам'яті комп'ютера в цифровому вигляді. Нас більше цікавить її відображення на екрані, де

зазначені просторові дані про землю і її використання в сільському господарстві, населених пунктах чи на природоохоронних територіях.

Землевпорядники, використовуючи ці дані й застосовуючи спеціальні електронні програми, можуть значно обгрунтованіше ухвалювати рішення щодо організації території землекористування (земельної ділянки), організації сівозмін, розміщення доріг, лісосу, будівельних об'єктів (ферм, складів тощо).

При вирішенні питань розміщення об'єктів несільськогосподарського призначення за електронною картою землекористування (земельної ділянки) можна зробити аналіз території й виділити кольором землі, що мають високий бал придатності для такого розміщення за такими показниками: наявність доріг із твердим покриттям, енергетичних джерел, вільної робочої сили, відсутність правових обмежень тощо. Ці показники характеризують територію землекористування (земельної ділянки) як «активи» у випадку сприятливого впливу на прийняте землевпорядником рішення, тобто землі, що не вимагають значних витрат при їх використанні в сільському господарстві.

Сьогодні спостерігається ріст інвестицій у сільське господарство, розвиток якого неможливий без вкладення коштів в охорону й використання земель. Інвестиції в сільське господарство варто розглядати як вкладення коштів у поліпшення якості землі, поліпшення агротехніки оброблення сільськогосподарських культур, а також у розвиток тваринництва, організацію території й екологізацію землекористування, тобто вкладення коштів в об'єкти підприємницького й іншого видів діяльності з метою одержання прибутку (доходу). Ці інвестиції носять форму довгострокових кредитів, що пов'язано, як правило, із капіталовкладеннями,

які не принесуть швидкої віддачі: це вкладення в заходи з підвищення родючості ґрунтів, будівництва доріг, інших виробничих об'єктів, закладки лісосу, а також реконструкції, розширення й технічного переозброєння тваринницьких ферм й об'єктів невидобувної інфраструктури. У цьому випадку джерелом інвестування можуть бути як державні структури, так фізичні й юридичні особи.

Потреба в капітальних вкладеннях покривається інвестиціями в сільське господарство, включаючи заходи із землеустрою, що передбачають одержання більшого прибутку від сільськогосподарської діяльності. Ці вкладення можна віднести до венчурного бізнесу, що стали основною формулою технологічних нововведень у сільському господарстві.

Отже, у ринкових умовах зростає роль інвестиційного підходу до питань використання й охорони земель, створення сприятливого навколишнього середовища й поліпшення ландшафтів. До землевпорядної документації, яку можна віднести до інвестиційних проектів, відносяться проекти внутрішньогосподарського землеустрою сільськогосподарських підприємств, проекти внутрішньогосподарського поліпшення сільськогосподарських угідь, рекультивациі, землювання малопродуктивних угідь, захисту земель від водної й вітрової ерозії, вторинного засолення, а також проекти по боротьбі із засміченням, забрудненням і зараженням земель та інших негативних впливів, причому інвестиції варто розуміти як капітальні вкладення в сільське господарство для одержання прибутку (доходу) і досягнення соціального ефекту.

Законодавство України передбачає обов'язковий характер проведення землеустрою як комплексу заходів для організації раціонального використання земель і їх охорони. Їх проведення пов'язане з капіталовкладен-



нями (інвестиціями), спеціально обумовленими у проектах землеустрою.

Завданням проектів землеустрою є вирішення питань охорони й використання земель, організації території землекористування (земельної ділянки) й інших робіт, що забезпечують ефективність, наприклад, сільськогосподарського виробництва. Проведення цих робіт пов'язане із залученням інвестицій, які мають забезпечити сукупні витрати на визначений термін, який обумовлений у проекті.

Інвестиційний проект землеустрою з впорядкування землеволодінь та землекористувань на території сільської ради можна трактувати як комплекс заходів (робіт), що здійснюються задля досягнення певної мети — підвищення рентабельності сільськогосподарського виробництва, чи інших практичних дій, намічених бізнес-планом конкретних господарств. Головна мета такого проекту — одержання прибутку. Проект, про який мовиться, — це план дій, що сукупно складається з розрахунків, креслень, визначення вартості робіт, що мають забезпечити раціональне використання й охорону земель. Через інвестиції потрібно торувати шлях лише до ефективного сучасного виробництва.

Крім того, такі проекти сприяють більш обґрунтованому бюджетному плануванню, тому що в них визначаються розміри інвес-

тицій, які направляються у розвиток сільського господарства. Проект землеустрою щодо впорядкування землеволодінь та землекористувань на території сільської ради можна характеризувати як інвестиційний за умови визначення витрат по організації території, сівозмін, розміщенню й будівництву ферм, внутрішньогосподарських доріг, лісосмуг і зіставленню цих витрат з виробництвом сільськогосподарської продукції на підставі програми підприємницької діяльності.

Склад учасників процесу проектування залежить від складності розв'язуваних завдань і складається із:

- замовників (товариство, кооперативне об'єднання, фермерське господарство), які є власниками та орендарями нерухомості (земель, основних засобів виробництва й ін.);
  - інвесторів — банки, державні структури, власники земельних часток (паїв), приватних структур, що вкладають у проект засоби з метою одержання прибутку (інвестиційний доход);
  - проектувальників — виконавців поставленого завдання (земле-впорядні підприємства).
- Інвестиційна діяльність в Україні може здійснюватися за рахунок:
- власних фінансових ресурсів інвестора;
  - позикових фінансових коштів інвестора.

\* \* \*

**КОНКРЕТНЕ ПЛАНУВАННЯ ІННОВАЦІЙНИХ ТЕХНОЛОГІЧНИХ ІНВЕСТИЦІЙ У ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ ЧЕРЕЗ СКЛАДАННЯ НАУКОВО ОБґРУНТОВАНОГО ІННОВАЦІЙНО-ІНВЕСТИЦІЙНОГО ПРОЕКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ З ВПОРЯДКУВАННЯ ЗЕМЛЕВОЛОДІНЬ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАНЬ НА ТЕРИТОРІЇ СІЛЬСЬКОЇ РАДИ ДОЗВОЛЯЄ ЗБІЛЬШИТИ ЗНАЧЕННЯ ТАКОГО ПРОЕКТУ В УМОВАХ РИНКОВОЇ ЕКОНОМІКИ, ПРОВАДИТИ БІЛЬШ СКРУПУЛЬОЗНЕ ВИВЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬ ІЗ МЕТОЮ ОДЕРЖАННЯ ІНФОРМАЦІЇ ПРО ЇЇ ЯКІСНИЙ І КІЛЬКІСНИЙ СТАН. УДОСКОНАЛЕННЯ МЕТОДІВ РОЗРОБКИ ПРОЕКТІВ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ПІДВИЩИТЬ ЇХ ПРИВАБЛИВІСТЬ У РИНКОВИХ УМОВАХ.**

Комерційні банки інвестують гроші в сільськогосподарське виробництво, розраховуючи на одержання прибутку (інвестиційного доходу), розміри якої визначаються видом й обсягом реалізованої продукції й розмірами процентної ставки. Інвестиційний ринок у сільськогосподарському виробництві тісно пов'язаний з ринком нерухомості, до якого відноситься земля й все пов'язане з її використанням, включаючи будівництво. Цей ринок визначає розміри цін на нерухомість і динаміку її зміни. У проекті землеустрою визначення джерел інвестування пов'язане з умовами земельно-іпотечного кредитування, при якому заставою під кредит може бути нерухомість.

У цілому ефективність інвестицій визначається залежністю між розмірами прибутків від сільськогосподарської діяльності (дохідна частина) і розмірами капіталовкладень на всі намічувані заходи (видаткова частина). Це співвідношення характеризує ефективність намічуваних заходів.

На жаль, обсяги журнальної публікації не дозволяють викласти всі сторони іноваційно-інвестиційного проекту землеустрою щодо впорядкування землеволодінь та землекористувань на території сільської ради. Тому у статті подаються лише окремі фрагменти, що характеризують актуальність порушених питань.

## Література

1. Закон України «Про землеустрій», Офіційний вісник України. — 2003. — №125. — с. 122-142.
2. Третяк А.М., Другак В.М., Романська Д.П. Землевпорядне проектування: теоретичні та методичні основи інвестицій у землекористування. / Під заг.ред. Третяка А.М. — Київ: ТОВ «ЦЗРУ», 2007. — 292 с.
3. Про інвестиційну діяльність: Закон України // Відомості Верховної Ради України. — 1991. — №47. — С. 646.



# НОВА КОНЦЕПЦІЯ ФОРМУВАННЯ ВОДОХОРОННИХ ОБМЕЖЕНЬ у використанні земель

УДК 322.2

**Інна ПОКИДЬКО,**  
аспірантка  
Національного  
університету  
біоресурсів і  
природокористування  
України

**Андрій МАРТИН,**  
завідувач кафедри  
землепорядного проектування  
Національного університету  
біоресурсів і природо-  
користування України,  
кандидат економічних наук

Національним планом дій на 2012 рік щодо впровадження Програми економічних реформ на 2010-2014 роки «Заможне суспільство, конкурентоспроможна економіка, ефективна держава», затвердженим Указом Президента України від 12 березня 2012 року, Мінагрополітики та Мінприроди України доручено до грудня 2012 року забезпечити встановлення водоохоронних зон, прибережних захисних смуг вздовж річок, морів, навколо озер, водосховищ та інших водойм, а також встановлення пляжних зон. До Державного земельного кадастру має бути внесена інформація щодо всіх водоохоронних зон, прибережних захисних смуг уздовж морів, а також щодо 70% водоохоронних зон уздовж річок, навколо озер, водосховищ та інших водойм, пляжних зон.

**Ч**иста прісна вода належить до найважливіших та незамінних для людини природних ресурсів. Водні ресурси складаються з поверхневих і підземних вод, що придатні для використання в галузях економіки. Частина водокористувачів (промисловість, сільське і комунальне господарства) безповоротно забирають воду з рік, озер, водосховищ, водоносних гори-

зонтів. Інші використовують не саму воду, а її енергію, водну поверхню або водоймище загалом (гідроенергетика, водний транспорт, рибництво). Водойми мають велике значення для відпочинку, туризму, спорту.

Однією із найважливіших передумов збереження та примноження водних ресурсів у сучасних умовах стає формування водоохоронних обмежень у використанні земель — водоохоронних зон, прибережних за-





## Цифри і факти

- В Україні — середній за водністю рік — загальні запаси природної води становлять  $94 \text{ км}^3$ , з яких доступні для використання  $56,2 \text{ км}^3$ . Основна частина водних ресурсів, що постійно відновлюються, припадає на річковий стік —  $85,1 \text{ км}^3$  (без Дунаю). 60% річкового стоку формується на території України (місцевий стік), 40% — за її межами (транзитний стік).
- Водні ресурси України в цілому характеризуються як недостатні. У маловодні роки дефіцит води відчувається навіть у басейнах великих рік. Щонайбільше свіжої води (48% загального споживання) використовує промисловість, 40% води йде на потреби сільського господарства, 12% припадає на комунальне господарство міст та інших населених пунктів.
- Головними ріками України є Дніпро (загальна довжина 2201 км, у межах України 981 км; середній річний стік  $53,5 \text{ км}^3$ ), Дністер (загальна довжина 1362 км, у межах України 705 км; стік  $8,7 \text{ км}^3$ ), Південний Буг (довжина 806 км; стік  $3,4 \text{ км}^3$ ), Сіверський Донець (загальна довжина 1053 км, у межах України 672 км; стік  $5 \text{ км}^3$ ). Головна водна артерія Європи — Дунай — протікає по території України на порівняно невеликій ділянці 174 км; середній річний стік  $123 \text{ км}^3$  — переважно транзитний.
- Усього на території України налічується понад 70 тис. річок, але лише 117 з них мають довжину понад 100 км. Влітку річки стають маловодними, чимало з них міліють і навіть пересихають. Для затримання талих снігових вод і регулювання стоку на більшості рік створено водосховища (загальна кількість — 1057; здатні вмістити  $55 \text{ км}^3$  води).
- Для постачання води у маловодні райони України збудовано канали: Північнокримський довжиною 400,4 км, Дніпро-Донбас — 550 км, Сіверський Донець-Донбас — 131,6 км тощо. На півдні України створено великі зрошувальні системи (Каховська, Інгулецька тощо). У районах надлишкового зволоження або уповільненого стоку діють меліоративні системи (Верхньоприп'ятська, Латорицька та інші).
- В Україні понад 20 тисяч озер, 43 з них мають площу, яка перевищує  $10 \text{ км}^2$ . Великі озера розташовані в плавнях Дунаю і на узбережжі Чорного моря (Ялпуг, Сасик та ін.). Найбільше озеро Полісся — Світязь. Синевир — найбільше озеро Карпат. Загальна площа боліт становить 12 тис.  $\text{км}^2$ , при чому розташовані вони переважно в Поліссі. Розрахункові запаси прісних підземних вод дорівнюють  $27,4 \text{ км}^3$ , з яких  $8,9 \text{ км}^3$  не пов'язані з поверхневим стоком.
- Загалом, землі водного фонду займають в Україні 2422,5 тис. га, або 4,01% території держави, в тому числі: природні водотоки (річки та струмки) — 241,2 тис. га (10,0%); штучні водотоки (канали, колектори, канали) — 179,8 тис. га (7,4%); озера, прибережні замкнуті водойми, лимани — 873,6 тис. га (36,1%); ставки — 336,5 тис. га (13,9%); штучні водосховища — 791,4 тис. га (32,7%).
- Найважливішими водоохоронними обмеженнями у використанні земель слід визнати водоохоронні зони та прибережні захисні смуги, які мають виконувати функцію «природного буфера» між водним об'єктом та створеними людиною виробничо-господарськими та будівельними системами, які здатні негативним чином впливати на стан та якість вод.

хисних смуг, пляжних зон, смуг відведення та берегових смуг водних шляхів, які покликані створити режим використання прибережних територій, що попереджуватиме їх забруднення, засмічення і вичерпання, знищення навколоводних рослин і тварин, а також зменшення коливань стоку.

Водночас, інформація про водоохоронні обмеження у використанні земель у Державному земельному кадастрі сьогодні практично відсутня, що створює широке поле для непорозуміння та зловживань при розпорядженні прибережними землями та призводить до інтенсивної деградації акваторичних екосистем. Незареєстровані належним чином водоохоронні обмеження у використанні земель можна вважати юридично нікчемними, що дозволяє здійснювати безконтрольну приватизацію та забудову прибережних територій, розміщувати в їх межах джерела забруднення та засмічення вод,

**Таким чином, важливим завданням землевпорядної науки стає обґрунтування нових підходів до формування водоохоронних обмежень у використанні земель, що дозволятимуть невідкладно та з мінімальними витратами суспільних ресурсів встановити посилений природоохоронний режим прибережних територій.**

## Аналіз останніх наукових досліджень і публікацій

Питанням раціонального використання та охорони водних ресурсів України, а також формуванню водоохоронних обмежень у використанні земель присвячено роботи таких науковців як С.А. Дубняк, С.С. Дубняк [1], О.П. Канащ [2], М.М. Паламарчук, В.А. Сташук, А.І. Томільцева, М.Г. Томільцев, М.А. Хвесик, Р.П. Філімоненко, В.Я. Шевчук [3], А.В. Яцик [4] та деяких інших. Водночас, критичний аналіз існуючих підходів до формування водоохоронних обмежень у використанні земель, що значною мірою успадкований з радянських часів, здійснюється недостатньо.

**Мета статті** — проаналізувати існуючі підходи до формування водоохоронних обмежень у використанні земель та обґрунтувати нову концепцію встановлення посиленого природоохоронного режиму використання навколоводних територій.





Таблиця

## НОРМАТИВНІ ВИМОГИ ДО ВИЗНАЧЕННЯ МЕЖ ВОДООХОРОННИХ ЗОН, ПРИБЕРЕЖНИХ ЗАХИСНИХ ТА ПЛЯЖНИХ ЗОН<sup>1</sup>

Режимо-утворюючі водні об'єкти	Найменування обмеження у використанні земель	Нормативні вимоги до встановлення зовнішньої межі обмеження від мінімального рівня води у водному об'єкті (меженого рівня води)
Річки, водойми та острови	Водоохоронна зона (за межами населених пунктів)	Як правило, прив'язується до наявних контурів сільськогосподарських угідь, шляхів, лісосмуг, меж заплав, надзаплавних терас, бровок схилів, балок та ярів і визначається найбільш віддаленою від водного об'єкта лінією: затоплення при максимальному повеневому (паводковому) рівні води, що повторюється один раз за десять років; берегоруйнування, меандрування; тимчасового та постійного підтоплення земель; ерозійної активності; берегових схилів і сильноеродованих земель. Зовнішня межа водоохоронної зони на землях сільських населених пунктів, землях сільськогосподарського призначення, лісового фонду, на територіях водогосподарських, лісогосподарських, рибогосподарських підприємств, а також на землях інших власників та користувачів визначається з урахуванням: зони санітарної охорони джерел питного водопостачання; розрахункової зони переробки берегів; лісових насаджень, що найбільшою мірою сприяють охороні вод із зовнішньою межею не менш як 1000 метрів від урізу меженого рівня води; усіх земель відводу на існуючих меліоративних системах, але не менш як 200 метрів від бровки каналів чи дамб.
	Водоохоронна зона (в межах населених пунктів)	Розміри водоохоронних зон визначаються з урахуванням рельєфу місцевості, рослинного покриву, характеру їх використання і погоджуються з органами по регулюванню використання і охороні вод і землі місцевими органами державної виконавчої влади. При проектуванні нових населених пунктів розміри водоохоронних зон треба приймати не менше: для водосховищ — 500 м; для малих річок довжиною до 50 км — 100 м; для малих річок довжиною 50-100 км включно — 200 м; для малих річок довжиною понад 100-200 км — 300 м.
	Прибережна захисна смуга (за межами населених пунктів)	Прибережні захисні смуги встановлюються по берегах річок та навколо водойм уздовж урізу води (у меженний період) шириною: для малих річок, струмків і потічків, а також ставків площею менше 3 гектарів — 25 метрів; для середніх річок, водосховищ на них та ставків площею більше 3 гектарів — 50 метрів; для великих річок, водосховищ на них та озер — 100 метрів. Якщо крутизна схилів перевищує три градуси, мінімальна ширина прибережної захисної смуги подвоюється. Прибережні захисні смуги встановлюються на земельних ділянках всіх категорій земель, крім земель морського транспорту.
	Прибережна захисна смуга (в межах населених пунктів)	Прибережні смуги річок устанавлюються по обох берегах уздовж урізу води (у меженний період) завширшки: для річок довжиною понад 100 км — до 100 м; для річок довжиною 50-100 км — до 50 м; для річок довжиною до 50 км — не менше 20 м. Уздовж берегів водойм прибережні смуги устанавлюються завширшки не менше 20 м від урізу води, що відповідає нормальному підпертому рівню водойми.
Моря, морські затоки, лимани, острови у внутрішніх морських водах <sup>2</sup>	Водоохоронна зона	Як правило, збігається з прибережною захисною смугою і визначається шириною не менш як 2 кілометри від урізу води.
	Прибережна захисна смуга	Не менше двох кілометрів від урізу води.
	Пляжна зона	Не виходить за межі прибережної захисної смуги, визначається залежно від ландшафтно-формуючої діяльності моря, але не менше 100 метрів від урізу води, що включає: територію, розташовану між лінією максимального відпливу та лінією максимального напливу хвиль, зареєстрованих під час найсильніших штормів, а також територію берега, яка періодично затоплюється хвилями; прибережні території — складені піском, гравієм, камінням, ракушняком, осадовими породами, що сформувалися в результаті діяльності моря, інших природних чи антропогенних факторів; скелі, інші гірські утворення. Пляжна зона не встановлюється у межах прибережної захисної смуги морів та навколо морських заток і лиманів на земельних ділянках, віднесених до земель морського транспорту, а також на земельних ділянках, на яких розташовані військові та інші оборонні об'єкти, рибогосподарські підприємства.

Нормативно-правову та методичну основу формування водоохоронних обмежень у використанні земель сьогодні становлять: Водний кодекс України від 06.06.1995 № 213/95-ВР; Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III; постанова Кабінету Міністрів України від 08.05.1996 № 486 «Про затвердження Порядку визначення розмірів і меж водоохоронних зон та режиму ведення господарської діяльності в них»; ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень»; СОУ 00032632-005:2009 «Землеустрій. Проекти землеустрою щодо створення водоохоронних зон. Правила розроблення» (затверджений наказом Держкомзему від 17.07.2009 № 375); Методика упорядкування водоохоронних зон річок України [5]; ВБН 33-4759129-03-05-92 «Проектування, упорядкування та експлуатація водоохоронних зон водосховищ». В узагальненій формі сучасні нормативні вимоги до визначення меж водоохоронних зон, прибережних захисних та пляжних зон наведені у таблиці.

<sup>1</sup> Нормативні вимоги обумовлюються ст.ст. 87 — 90 Водного кодексу України від 06.06.1995 № 213/95-ВР, ст.ст. 58, 60 Земельного кодексу України від 25.10.2001 № 2768-III, постановою Кабінету Міністрів України від 08.05.1996 № 486 «Про затвердження Порядку визначення розмірів і меж водоохоронних зон та режиму ведення господарської діяльності в них», а також пунктом 10.17 ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень».

<sup>2</sup> ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» окремо встановлює режим трикілометрової зони узбережжя Азовського і Чорного морів, в межах якої забороняється будівництво: промислових підприємств та інших об'єктів, не пов'язаних з розвитком і обслуговуванням курортів, крім морських портів та інших об'єктів морського транспорту, об'єктів рибної промисловості і організацій, які виконують берегозміцнювальні та протизсувні роботи; індивідуального житла, крім населених пунктів, вказаних у розпорядженні Кабінету Міністрів України; будинків, споруд і комунікацій у приморських прибережних смугах завширшки менше 100 м від урізу води, а у приморських курортних зонах за наявності пляжу — менше 100 м від його суходільної межі.



## А як у світі?

Принагідно слід відзначити, що у світовій практиці немає єдиного загальноприйнятого підходу до формування спеціальних режимів використання прибережних територій. Зокрема, попри те, що у Європейському Союзі з 2002 року реалізуються Рекомендації щодо інтегрованого управління прибережними зонами (*Integrated Coastal Zone Management*<sup>3</sup>), спільних норм щодо формування водоохоронних зон наразі немає.

Наприклад, у Фінляндії законодавчі акти про збереження природи та про будівництво взагалі не згадують про водоохоронні обмеження і ці питання вирішуються на рівні муніципалітетів. Зазвичай, будівництво дозволяється не ближче 20 метрів від берега, але для саун зроблений виняток — їх можна будувати ближче. В Латвії заборонене будівництво в межах 300-метрової берегової зони. В Литві формального обмеження немає, але всі водні джерела і шляхи знаходяться під охоронною держави, і будівництво там дозволено тільки за згодою державного керівництва. У Швеції стандартна ширина водоохоронної зони — 100-300 метрів від берегової лінії, однак місцева влада може розширювати і звужувати її. В межах зони заборонено не тільки нове будівництво, але й перебудова або земляні роботи. В Іспанії формально водоохоронних зон немає, але є вимога, що всі споруди, розміщені в 30-метровій зоні навколо водоймищ або берега моря, повинні бути обладнані автономною системою очистки стічних вод. У Румунії водоохоронні зони існують навколо всіх водних джерел, при чому розмір зони залежить від розміру джерела і складає від 15 до 20 метрів. У Німеччині згідно з федеральним законом про воду всі джерела води і водні шляхи знаходяться під контролем федерального уряду, а тому будь-яка діяльність на берегах річок та озер можлива лише за спеціального дозволу відповідних органів влади<sup>4</sup>.

## Чому існуючі підходи до формування водоохоронних обмежень у використанні земель слід змінювати

Аналізуючи першопричини незадовільного стану формування водоохоронних обмежень у використанні земель в Україні, слід виділити насамперед такі чинники:

**1.** Існуюча нормативна база не передбачає «автоматичного» формування водоохоронних обмежень в силу закону і, натомість, вимагає здійснення досить складних спеціальних технічних процедур — розроблення відповідної проектної документації із землеустрою та внесення інформації про них до державного земельного кадастру.

Розробка відповідної землевпорядної документації стає можливою лише за умов:

- наявності політичної волі у керівників органів територіального управління (органів місцевого самоврядування та місцевих державних адміністрацій);
- наявності коштів на розроблення проектної документації; наявності суб'єктів господарювання, які спроможні виконати відповідні проектні роботи;
- готовності дозвільних органів погодити проектні напрацювання;
- спроможності кадастрово-реєстраційної системи реєструвати обмеження у використанні земель.

Фактично, органи територіального управління наразі не мають жодної зацікавленості у встановленні водоохоронних обмежень у використанні земель, адже їх реальне формування обмежуватиме їх право розпоряджатися цінними прибережними територіями. Не зацікавлені у водоохоронних обмеженнях власники землі та землекористувачі, адже встановлення на земельній ділянці режиму обмеженої діяльності знижує її цінність як об'єкта нерухомого майна.

**2.** Попри те, що у радянський період роботи зі встановлення меж водоохоронних зон та прибережних захисних смуг малих річок в Україні переважно виконувалися силами Республіканського проектного інституту по землевпорядкуванню «Укрземпроект»<sup>5</sup>, нині більшість суб'єктів господарювання, які виконують роботи із землеустрою, не мають належних науково-технічної, методичної та кадрової спроможності якісно виконувати розробку проектів землеустрою щодо формування водоохоронних обмежень у використанні земель. Натомість, державні та приватні проектні організації, що спеціалізуються на водогосподарському будівництві та гідротехнічних проектно-вишукувальних роботах, в останні десятиріччя намагаються розробляти проекти формування водоохоронних зон, нерідко не маючи ліцензій на проведення робіт із землеустрою, не передаючи створені матеріали до Державного фонду документації із землеустрою та до Державного земельного кадастру, позбавляючи, таким чином, створену проектну документацію юридичної значимості.

<sup>3</sup> Recommendation of the European Parliament and of the Council of 30 May 2002 concerning the implementation of Integrated Coastal Zone Management in Europe. — OJ L 148, 6.6.2002, p. 24-27.

<sup>4</sup> <http://www.coastalguide.org/icm/baltic/index.html>

<sup>5</sup> Див. «Техническую документацию по своду материалов установления водоохранных зон и прибрежных полос малых рек и водоемов Украинской ССР» (Киев, 1982).



**3.** Методичні засади проектування водоохоронних зон в Україні визначені у досить загальній формі, що характерна скоріше для наукових рекомендацій, а не нормативних документів<sup>6</sup>. Таким чином, проєктант, не маючи однозначної вихідної інформаційної бази для проектування, спираючись на результати викушувачів, що можуть інтерпретуватися у значному діапазоні значень, фактично одержує досить широкий спектр нечітких (дискреційних) повноважень<sup>7</sup>, що, з одного боку, значно ускладнює сам процес проектування, а, з іншого боку, дозволяє поставити під сумнів та оскаржити будь-які прийняті проєктні рішення, адже «ціна питання» при містобудівному освоєнні прибережних територій часто є надзвичайно високою. Фахівці із водогосподарських проблем цілком справедливо критикують «геометричний» підхід до визначення прибережних захисних смуг, який встановлений чинним водним та земельним законодавством, адже він дійсно не дозволяє врахувати усі потенційні ризики екологічного та техногенного характеру [1]. Але слід також чітко усвідомлювати, що коли йдеться про формування обмежень, які здатні кардинально змінювати цінність земель та придатність окремих ділянок до використання у містобудівних цілях, неоднозначність нормативів та прийомів проектування фактично перетворює природоохоронну діяльність у процес «торгівлі» дозволами на будівництво у прибережних зонах, що є першим кроком до маніпулювання результатами проєктно-вишукувальних робіт та системної корупції при плануванні території.

**4.** Оскільки за два десятиріччя земельної реформи більше половини усіх земель України були передані у приватну власність переважно без реєстрації обмежень у використанні земельних ділянок (в т.ч. водоохоронних), за сучасних умов окремого економіко-правового врегулювання потребує проблема відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам та втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва при формуванні водоохоронних зон та прибережних захисних смуг<sup>8</sup>. Очевидно, відповідні обмеження у використанні земель мають

бути зареєстровані у Державному земельному кадастрі без виплати власникам землі та землекористувачам, а також бюджетам відповідних компенсацій, адже за інших умов реальне формування водоохоронних обмежень у використанні земель не відбудеться взагалі.

**Таким чином, зважаючи на вищевикладене, збереження існуючих підходів до формування водоохоронних обмежень у використанні земель призведе лише до подальшої консервації наявної незадовільної ситуації, коли реальне формування водоохоронних зон, прибережних захисних смуг та пляжних зон реально не здійснюється, а землекористування на прибережних територіях набуває безсистемного характеру.**

## Принципові засади нової концепції

**Н**ова концепція формування водоохоронних обмежень у використанні земель, на думку авторів, повинна базуватися на таких принципових засадах:

**1.** Формування та реєстрацію водоохоронних обмежень у використанні земель доцільно здійснювати у два етапи — первинний та уточнюючий. При первинному формуванні водоохоронних обмежень у використанні земель необхідно централізовано провести масове моделювання та реєстрацію у Державному земельному кадастрі водоохоронних зон та прибережних захисних смуг на основі наявних електронних топографічних карт масштабу 1:50000 у формі буферних зон навколо відображених на цих картах об'єктів гідрографії. Ширина водоохоронних зон і прибережних захисних смуг повинна бути фіксованою.

Оскільки формування та реєстрація обмежень у використанні земель може здійснюватися лише на підставі документації із землеустрою, окремими об'єктами проектування доцільно виділити територію адміністративних районів (за межами населених пунктів) та території населених пунктів. У першому випадку формування обмежень має визначатися за проєктом землеустрою щодо формування водоохоронних зон та прибережних захисних смуг району, а у другому — проєктами землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів. Розроблення таких проєктів доцільно здійснити за кошти державного бюджету в рамках бюджетної програми «Проведення земельної реформи». Функція затвердження проєктів має бути покладена на місцеві державні адміністрації.

Результати проектування повинні відображатися на кадастрових планах у державній геодезичній системі координат, а також бути оформленими в електронному вигляді (у формі обмінного файлу) для

<sup>6</sup> Див. постанову КМУ від 08.05.1996 № 486 «Про затвердження Порядку визначення розмірів і меж водоохоронних зон та режиму ведення господарської діяльності в них» та Методику упорядкування водоохоронних зон річок України [5].

<sup>7</sup> Наприклад, не зовсім зрозуміло: на якій саме ділянці схилу і як має фіксуватися «крутизна схилу понад 3°»; який ступінь еродованості ґрунту є підставою для віднесення земель до водоохоронної зони і на підставі яких документів його слід визначати; із якою точністю мають визначатися межі прояву паводків, берегоруйнування, меандрування, підтоплення, ерозійної активності тощо, якщо координати поворотних точок меж земельних ділянок реєструються із точністю до 1 см; за якими критеріями має здійснюватися «прив'язка» меж водоохоронної зони до існуючих контурів місцевості?

<sup>8</sup> Див. ст.ст. 156 та 207 Земельного кодексу України від 25.10.2001 № 2768-III.



подальшого внесення відомостей до Державного земельного кадастру<sup>9</sup>. Відомості про зареєстровані водоохоронні обмеження у використанні земель з 01.01.2013 р. згідно із законом повинні будуть оприлюднюватися на офіційному веб-сайті Держзем-агентства України та матимуть обов'язковий характер при прийнятті рішень щодо планування територій та організації використання земель, а також дозволятимуть ефективно здійснювати державний, самоврядний та громадський контроль за використанням та охороною земель.

Наступний етап формування водоохоронних обмежень повинен передбачати, при потребі, уточнення зареєстрованих даних щодо меж прибережних захисних смуг. На замовлення заінтересованих осіб по окремих ділянках, щодо яких встановлені водоохоронні обмеження, доцільно здійснювати уточнення меж зареєстрованих водоохоронних обмежень, які повинні базуватися на уточнених планово-картографічних матеріалах масштабів 1:500 — 1:5000.

**2.** Первинне встановлення водоохоронних обмежень має здійснюватися на основі геопросторового моделювання за гранично спрощеними правилами, що не допускать неоднозначного тлумачення та варіативності при прийнятті проектних рішень. У порядку обговорення ми пропонуємо встановити фіксовані розміри водоохоронних зон виходячи із їх мінімальних розмірів, які обумовлені чинними методичними документами, а саме:

- для каналів<sup>10</sup> — 200 м;
- для малих річок<sup>11</sup> (із площею водозбору до 2 тис. кв. км), струмків і потічків, ставків площею менше 3 га — 250 м;
- для середніх річок (із площею водозбору від 2 до 50 тис. кв. км), ставків площею понад 3 га — 500 м;
- для водосховищ<sup>12</sup> об'ємом менше 1 млн куб. м — 250 м;
- для водосховищ об'ємом від 1 до 10 млн куб. м — 500 м;
- для середніх водосховищ об'ємом від 10 до 100 млн куб. м та озер — 1000 м;
- для морів, морських заток і лиманів — 2000 м.

Для великих річок, що розташовані у кількох географічних (природно-сільськогосподарських) зонах із площею водозбору понад 50 тис. кв. км (Дніпро, Прип'ять, Десна, Дністер, Південний Буг, Західний Буг, Тиса та Сіверський Донець), а також великих водосховищ об'ємом понад 100 млн куб. м (Київське, Канівське, Кременчуцьке, Дніпродзержинське, Дніпровське, Каховське, Дністровське, Червонооскільське, Краснопавлівське, Печенізьке, Карачунівське, Вуглегірське, Ладжинське та Шолохівське), зважаючи на їх порівняно невелику кількість, фіксований розмір водоохоронної зони доцільно встановити постановою Кабінету Міністрів України у формі індивідуальних нормативів, що враховувати-

муть місцеві умови, у діапазоні від 1000 до 8400 м. До складу водоохоронних зон також повинні включатися острови незалежно від їх площі.

**3.** Розміри прибережних захисних смуг законодавчо визначені ст. 60 Земельного кодексу України від 25.10.2001 № 2768-III і мають становити по берегах річок та навколо водойм уздовж урізу води (у межений період) шириною:

- для малих річок, струмків і потічків, а також ставків площею менш як 3 гектари — 25 м;
- для середніх річок, водосховищ на них, водойм, а також ставків площею понад 3 га — 50 м;
- для великих річок, водосховищ на них та озер — 100 м<sup>13</sup>.

При крутизні схилів більше 3° мінімальна ширина прибережної захисної смуги має подвоюватися. На нашу думку, ця норма є однією із найбільш проблемних, оскільки навіть попри те, що сучасні геоінформаційні системи надають широкий спектр інструментів моделювання рельєфу та створення картограм крутості схилів, залишається незрозумілим із якою детальністю та точністю має фіксуватися рельєф прибережної території під час тематичного картографування, а також де саме знаходяться «лінії відліку» схилу, який підлягає дослідженню.

Фактично, у разі наявності в межах базової прибережної території (25-50-100 м) хоча б однієї точки, де крутість схилу перевищує 3°, ширина прибережної захисної смуги, що відлічується по найкоротшій лінії, яка проходить від межі водного об'єкта до цієї точки, має бути подвоєна. Звичайно, кількість таких точок залежить від точності картографування рельєфу, адже на топографічній карті масштабу 1:50000 внаслідок генералізації на багатокілометровій ділянці берегів водойми точки із крутістю схилу понад 3° можуть бути відсутні взагалі, в той час як на планах тієї ж самої території, детальність яких відповідає масштабам 1:500 — 1:5000, може бути виявлена значна кількість елементів мікрорельєфу із «перевищенням» згаданого показника крутості схилу.

<sup>9</sup> Див. ст. 28 Закону України від 07.07.2011 № 3613-VI «Про Державний земельний кадастр».

<sup>10</sup> Див. пункт 8 Порядку визначення розмірів і меж водоохоронних зон та режим ведення господарської діяльності в них, що затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 08.05.1996 № 486.

<sup>11</sup> Див. пункт 3.2 Методики упорядкування водоохоронних зон річок України [5].

<sup>12</sup> Див. пункт 2.10 ВБН 33-4759129-03-05-92 «Проектування, упорядкування та експлуатація водоохоронних зон водосховищ».

<sup>13</sup> Слід окремо зазначити, що навколо каналів прибережна захисна смуга не встановлюється. Натомість режим обмеженої господарської діяльності встановлюється в межах смуги відведення, розмір яких, згідно з ДБН В.2.4-1-99 «Меліоративні системи та споруди», визначається за будівельними нормами СН 474-75 «Нормы отвода земель для мелиоративных каналов».



Таким чином, при первинному встановленні водоохоронних обмежень у використанні земель ширину прибережної захисної смуги доцільно приймати її подвійну базову ширину, що передбачена земельним законодавством.

Уздовж морів та навколо морських заток і лиманів ширину прибережної захисної смуги доцільно обмежити 2 кілометрами від урізу води.

**4.** Зважаючи на спеціальні заходи, що покликані мінімізувати негативний вплив антропогенного освоєння прибережних територій, які реалізуються в межах населених пунктів (облаштування набережних, створення систем водовідведення та водоочищення, в т.ч. господарсько-побутової та дощової каналізації), водоохоронні зони та прибережні захисні смуги у випадках, передбачених містобудівною документацією (генеральними планами населених пунктів, детальними планами територій) можуть підлягати зменшенню за проектами землеустрою щодо організації території населених пунктів. Водночас, має бути встановлений граничний мінімальний розмір прибережної захисної смуги для територій населених пунктів на рівні 20 м.

Запропоновані підходи до вдосконалення порядку формування водоохоронних обмежень у використанні земель можуть бути значною мірою реалізовані у разі викладення у новій редакції постанови Кабінету Міністрів України від 08.05.1996 № 486 «Про затвердження Порядку визначення розмірів і меж водоохоронних зон та режиму ведення господарської діяльності в них». Системний перегляд та модернізація підходів до формування охорони навколводних територій стане можливим лише у разі внесення відповідних змін до земельного та водного законодавства України.

Удосконалюючи вітчизняну нормативну базу, також варто якнайширше використовувати кращі

світові та європейські практики формування водоохоронних обмежень у землекористуванні.

Системного вирішення потребуватиме проблема винесення за межі водоохоронних зон та прибережних захисних смуг будівель та споруд, а також трансформації земельних угідь, які не відповідатимуть встановленому режиму обмеженої господарської діяльності. Це питання найбільш доцільно вирішити через податкове законодавство, встановити збільшені у 5-10 разів ставки земельного податку та орендної плати за земельні ділянки, існуюче використання яких не відповідає водоохоронному режиму. Завдяки такому кроку може бути істотно знижена ринкова вартість прибережної нерухомості, що стимулюватиме власників землі та землекористувачів до поступового згортання містобудівної діяльності на навколводних ділянках. Через запровадження комплексу економіко-правових регуляторів держава повинна неухильно реалізовувати політику «витіснення» антропогенно-перетворених ландшафтів за межі прибережних територій, відновлюючи таким чином їх природоохоронні функції.

## Висновки

**Впровадження запропонованих підходів до формування водоохоронних обмежень у використанні земель слід розглядати як важливий крок на шляху реформування існуючої в Україні організаційно-правової системи регулювання прибережного землекористування, неефективність якої яскраво проявилася за останні десятиріччя. Лише рішучі зміни у способах формування природоохоронного режиму прибережних територій дозволять зупинити процеси деградації водних ресурсів нашої держави та посилити гарантії її екологічної безпеки у стратегічному вимірі.**

## Література

1. Дубняк С.С., Дубняк С.А. Оцінка стану і проблеми законодавчого регулювання водоохоронних зон водних об'єктів України // Гідрологія, гідрохімія і гідроекологія: Наук. збірник. — К.: ВГЛ «Обрії», 2005. — Том 7. — С.25-39.
2. Мартин А.Г., Канаш О.П., Покидько І.В. Проблеми земельного забезпечення формування водоохоронних зон // Землеустрій і кадастр. — № 3. — 2009. — С. 17-28.
3. Рекомендації щодо поліпшення екологічного стану прибережних територій дніпровських водосховищ // За ред. В.Я. Шевчука. — К.: «КСП», 1999. — 182 с.
4. Яцик А.В. Водогосподарська екологія: у 4 т., 7 кн. — К.: Генеза, 2003-2004. — 1960 с.
5. Методика упорядкування водоохоронних зон річок України / Державний комітет України по водному господарству; Український НДІ водогосподарсько-екологічних проблем (УНДІВЕП) / А.В. Яцик (розроб.). — К.: Оріяни, 2004. — 125 с.





# ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ УКРАЇНИ на сучасному етапі розвитку продуктивних сил



заміни застарілої техніки і технології новими відкриваються широкі можливості для зменшення негативного впливу виробничої діяльності на природу.

**У** країна здобула статус незалежної держави і вступила в новий історичний період свого розвитку. За природними умовами вона є однією з багатих країн світу. Територія України

займає площу 60354,9 тис га. Близько 95% її території — рівнинна частина, а на долю гірських територій Карпат та Криму припадає лише 5%. Ліси займають 17,6% її території.

Географічне положення України сприятливе у природно-ресурсному відношенні. За різноманітністю і багатством мінерально-сировинної бази можна забезпечити збалансований розвиток базових галузей промисловості й агропромислового комплексу. Україна виробляє близько 5% світового обсягу мінеральної сировини. На її території розвідано близько 8 тисяч родовищ, майже 90 видів корисних копалин. Багато родовищ залягають у вигідних географічних і еколого-економічних умовах, що підвищує їхню цінність.

За запасами окремих корисних копалин Україна випереджає такі розвинуті країни, як США, Канада, Англію, Німеччину та інші. Це ставить її в ряд країн, які при дбайливому ставленні до своїх надр можуть в основному забезпечити свої потреби за рахунок власної сировини і вийти для її реалізації на міжнародний рівень. Просторовість території і багатство при-

родних ресурсів сприяли розвитку України по екстенсивному шляху, що веде до розтрати природно-ресурсного потенціалу.

**С**вітова площа орних земель на початок 90-х років ХХ століття (за даними ФАО) становила 1,345 млрд га, а розораність сільськогосподарських угідь — 27,9%. Україна достатньо мірою забезпечена орними землями, однак кількість орної землі у розрахунку на 1 жителя не корелює з рівнем продовольчого забезпечення населення, оскільки останній показник залежить не тільки від площі земельних ресурсів та родючості ґрунтів, а й від рівня культури землеробства, структури посівів, економіки країни, розвитку переробної промисловості, соціальних умов і рівня життя.

Україна відзначається високим рівнем сільськогосподарської освоєності (рис. 1). Але співвідношення в різних природних зонах неоднакове. В зоні мішаних лісів сільськогосподарська освоєність менша, ніж у лісостеповій та степовій зонах.

Починаючи з 1990 року, в Україні простежується тенденція до зменшення сільськогосподарської освоєності земельного фонду. Це пояснюється тим, що впродовж останніх десятиріч площі сільськогосподарських угідь і ріллі зменшуються. Так, у 1990 році площа сільськогосподарських угідь становила 42,0 млн га, тоді як на початок 2012 року вона становить 41,6 млн га. Це пояснюється відведенням земель підприємствам, установам та організаціям для несільськогосподарських потреб, вилученням земель для створення захисних лісових насаджень, переведенням в не-

**В**провадження у виробництво нових досягнень науки і техніки, поява нових технологій, енергоджерел призвели до змін у житті суспільства, посилили антропогенний вплив на природу, що має суперечливий характер. У ньому переплітаються позитивні й негативні явища. З одного боку, вдосконалення технологій і зростання виробництва сприяють більш повному задоволенню потреб населення, раціональному використанню природних ресурсів, збільшенню виробництва продуктів харчування та ін. З іншого — забруднюється природне середовище, знищуються ліси, посилюється ерозія ґрунтів, випадають кислотні дощі, зменшується озоновий шар землі, погіршується стан здоров'я людей тощо.

Зростаючі потреби суспільства й виробництва обумовлюють подальше прискорення темпів науково-технічного прогресу. Цілком зрозуміло, що чим вищий історичний етап розвитку суспільства, тим більше стан природного середовища детермінується людською діяльністю. В умовах структурної перебудови економіки України,



сільськогосподарські угіддя, для внутрігосподарського будівництва тощо.

Площа ріллі за цей же період зменшилася з 33,6 до 32,5 млн га за рахунок консервації деградованих і малородючих ґрунтів, пере-

ведення малопродуктивної ріллі в сіножаті й пасовища. Скорочення ріллі, що залишиться в інтенсивному обробітку, не призведе до зменшення обсягів товарної рослинницької продукції при раціональному її використанні.

Вилучення малопродуктивних земель (деградованих, малорозвинених, низькотехнологічних тощо) з обробітку зумовлює не тільки зменшення екологічного ризику, а й припинення розтрати коштів, ресурсів праці. Світовий досвід показує, що підвищення ефективності сільського господарства як галузі можливе лише за умов інтенсивного використання високородючих ґрунтів і зниження вкладень у малопродуктивні землі.

Одним з важливих показників, що характеризують наявність придатних для ведення сільського господарства земель, є землезабезпеченість (площа продуктивних земель з розрахунку на 1 жителя). За даними Держзем-агенства площі сільськогосподарських угідь і ріллі на 1 жителя України з 1960 року зменшуються (рис. 2).

Певна стабілізація землезабезпеченості останніми роками в Україні пояснюється переважанням темпів зменшення чисельності населення над темпами скорочення площі продуктивних угідь. У перспективі передбачається зниження землезабезпеченості в Україні у зв'язку з вилученням частини малопродуктивних угідь з господарського обігу. Це змусить вести пошук шляхів інтенсифікації екологічно безпечного землеробства, збереження і відтворення родючості ґрунтів.

Серед європейських країн за рівнем забезпеченості сільськогосподарськими угіддями Україна посідає друге місце. Площа сільськогосподарських угідь на одного жителя в середньому по Європі становить 0,43 га і ріллі 0,24 га, тоді як в Україні — 0,81 і 0,71 відповідно, що визначає її як одну з найбільш землезабезпечених країн світу. Однак продуктивні землі не завжди використовуються ефективно, відбувається їх деградація, знижується родючість ґрунтів, а відновлення корисних властивостей потребує великих витрат.

Рис. 1

**ДИНАМІКА СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОЇ ОСВОЄНОСТІ ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДУ УКРАЇНИ, %**

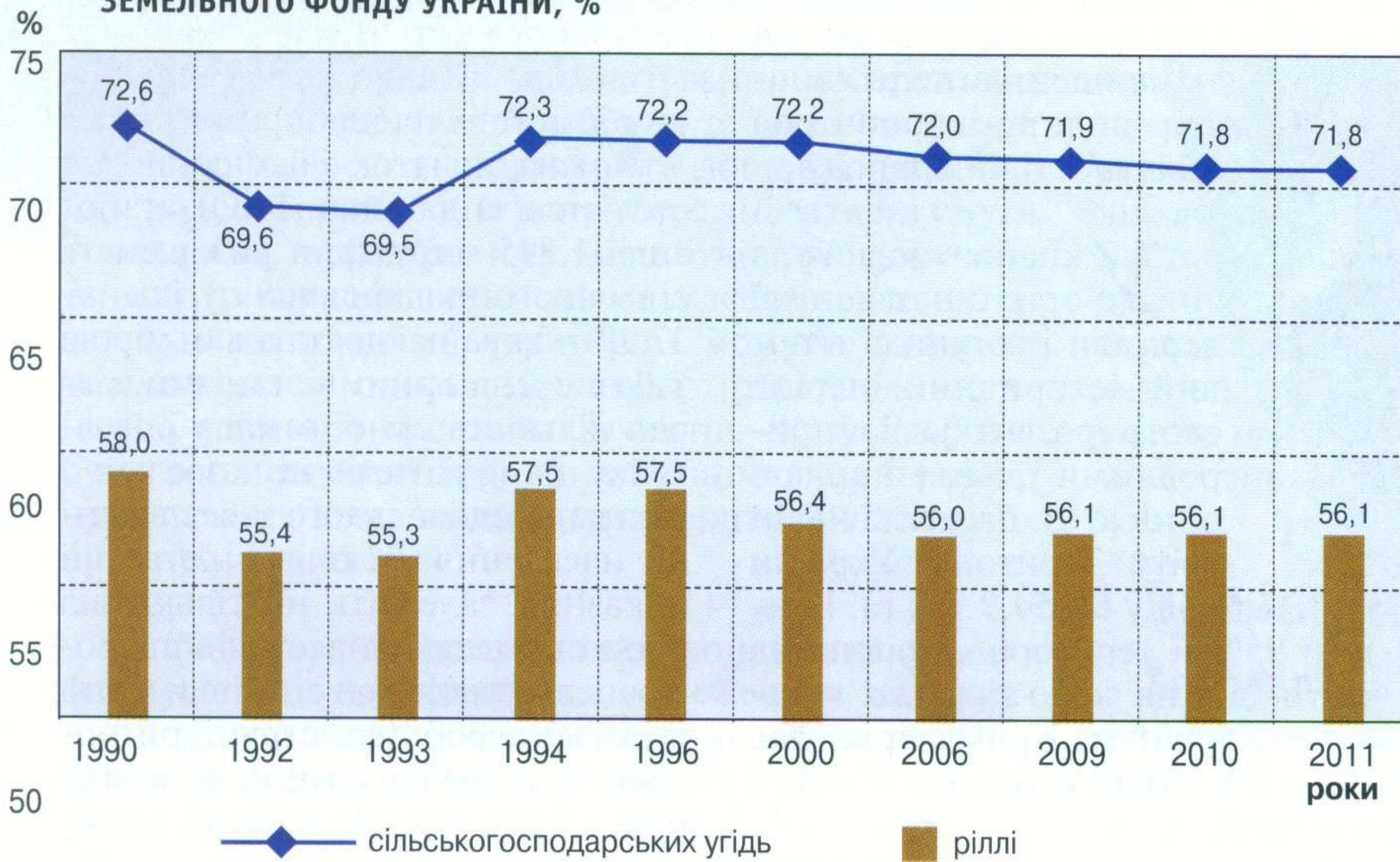
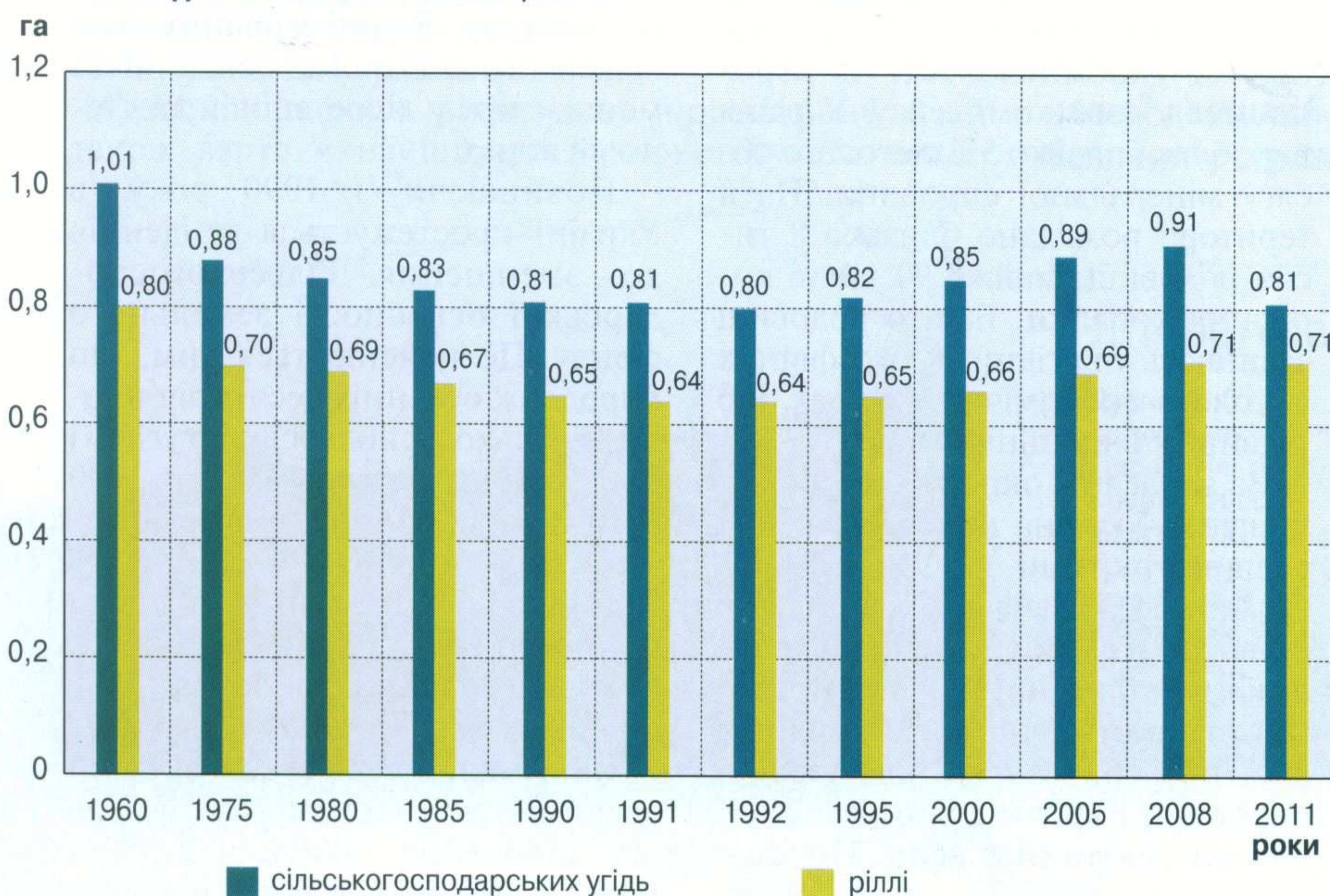


Рис. 2

**ПЛОЩА СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ УГІДЬ І РІЛЛІ З РОЗРАХУНКУ НА ОДНОГО ЖИТЕЛЯ УКРАЇНИ, га**





Дані про площі сільськогосподарських угідь і ріллі на одного жителя в окремих країнах свідчать, що за цими показниками Україна поступається Канаді, США, Росії (табл. 1).

**Н**ераціональне сільськогосподарське виробництво завдає великої шкоди навколишньому середовищу взагалі та земельним ресурсам зокрема. Так, у XIX ст. розвиток землеробства в Україні здійснювався екстенсивним шляхом. У результаті маємо найвищу розораність сільськогосподарських угідь в Європі, яка становить 78,2 відсотка. У 1950 році питома вага землі в обробітку зай-

мала 74%, в тому числі ріллі 60%, багаторічних насаджень — 1,1, сіножатей — 5,3 і пасовищ — 0,5%, тоді як на 01.01.2012 р. — 68,9%, 53,8%, 1,5%, 4,0% і 9,1% відповідно.

Існують різні погляди вчених до визначення оптимальної структури земельних угідь. За підрахунками д.е.н. І.А. Розумного, в Україні загальна площа сільськогосподарських угідь повинна становити 60-65%, лісів — 17%, а заповідно-охоронні землі — 10% загального земельного фонду. Інші вчені (В.М.Патика, В.А.Соломаха) за ідеальне пропонують співвідношення угідь, в якому рілля становить 1, природні кормові угіддя — 1,6, ліси

— 3,6. Станом на 1 січня 2012 р. зазначене співвідношення становить 1: 0,2 : 0,3 (табл.3).

Одночасно з розорюванням луків і пасовищ, а також освоєнням схилених земель, відбувалося затоплення значних площ земель внаслідок будівництва водосховищ на Дніпрі. Всього за повоєнний період було затоплено майже 1,2 млн га сільськогосподарських угідь. Це порушило екологічну рівновагу між окремими видами угідь (орними землями, луками і пасовищами, лісами, болотами і водними екосистемами), призвело до збільшення берегової смуги, в результаті чого руйнуються і втрачаються родючі землі.

Таблиця 1

**ПЛОЩА СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ УГІДЬ НА ОДНОГО ЖИТЕЛЯ В ОКРЕМИХ КРАЇНАХ СВІТУ**

Країни	Сільськогосподарські угіддя	Рілля
Австрія	0,44	0,18
Бельгія	0,14	0,07
Білорусь	0,90	0,60
Болгарія	0,71	0,48
Великобританія	0,29	0,10
Греція	0,84	0,23
Данія	0,51	0,45
Іспанія	0,79	0,40
Італія	0,27	0,14
Канада	2,49	1,54
Китай	0,41	0,08
Нідерланди	0,13	0,06
Німеччина	0,21	0,14
Польща	0,48	0,37
Росія	1,49	0,88
Румунія	0,65	0,41
США	1,62	0,71
Угорщина	0,60	0,46
Фінляндія	0,53	0,51
Франція	0,52	0,32
Швеція	0,38	0,31
Швейцарія	0,22	0,06

Таблиця 2

**ХАРАКТЕРИСТИКА СТРУКТУРИ ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДУ УКРАЇНИ**

Показники	Роки (на початок року)						
	1961	1990*	2001	2003	2006	2010	2011
Сільськогосподарська освоєність земельного фонду, %	73,1	72,6	72,2	72,2	72,0	71,8	71,8
Розораність земельного фонду, %	58,0	58,0	56,2	56,2	56,0	56,1	56,1
Лісистість земельного фонду, % (до загальної площі території)	14,8	15,4	17,3	17,3	17,4	17,6	17,6
Структура сільськогосподарських угідь, %:	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Рілля	79,4	79,9	77,8	77,8	77,8	78,1	78,1
Перелоги		5,0	1,1	0,9	1,1	0,7	0,7
Багаторічні насадження	2,8	2,5	2,2	2,1	2,1	2,2	2,1
Сіножаті та пасовища	17,8	17,6	18,9	19,1	19,0	19,0	19,1

\*станом на 01.11.1990 року

Таблиця 3

**СТРУКТУРА ПОСІВНИХ ПЛОЩ В УКРАЇНІ (У ВСІХ КАТЕГОРІЯХ ГОСПОДАРСТВ)**

Культури	Роки							
	1990	1995	2000	2005	2008	2009	2010	2011
Уся посівна площа, тис. га	32406	30963	27173	26044	27133	26990	26952	27671
<b>Питома вага посівних площ окремих культур, %</b>								
зернові і зернобобові, всього	45,0	45,7	50,2	57,6	57,6	58,7	56,0	56,8
соняшник	5,0	6,5	10,8	14,3	15,8	15,7	17,0	17,1
картопля	4,4	4,9	5,9	5,8	5,2	5,2	5,2	5,2
цукровий буряк	4,9	4,7	3,1	2,5	1,4	1,2	1,9	1,9
ріпак	0,2	0,1	0,7	0,7	5,2	3,9	3,4	3,1
соя	0,3	0,1	0,2	1,7	2,1	2,4	4,0	4,1
олійні культури	5,7	6,8	12,0	17,4	23,4	22,9	25,0	24,8
кормові культури	37,0	35,1	25,9	14,3	10,1	9,8	9,6	9,0
у т.ч. багаторічні трави	12,3	12,6	10,9	6,5	5,0	4,8	4,6	3,3



**Е**кстенсивний розвиток сільського господарства, перенасичення посівів ґрунто-виснажливими сільськогосподарськими культурами, розміщення їх без достатнього врахування природних умов, зведення до мінімуму ґрунто-відтворювальних сільськогосподарських культур (зернобобових, однорічних і багаторічних трав), багаторазовий обробіток ґрунту важкою технікою призвели до його інтенсивного руйнування та деградації. Відбувається переущільнення ґрунтів внаслідок інтенсивного механічного обробітку.

Через надмірний тиск ходових систем сільськогосподарської техніки переущільнення може відбуватися практично на будь-якому ґрунті, але ступінь його буде різною. Академік В.В.Медведев стверджує, що майже на усій території лісостепової і степової зони України небезпека схильності ґрунтів до переущільнення є дуже, або навіть надзвичайно сильною.

Слід відмітити, що протягом найближчого півстоліття в більшості країн простежуються втрати посівних площ. В Україні за період 1990 — 2012 рр. посівні площі скоротилися з 32,4 до 27,7 млн га, що зумовлено проблемами економічного та екологічного характеру. За даними Держземагентства результати перевірок використання земель сільськогосподарського призначення показують, що нині не використовуються значні площі сільськогосподарських угідь, у тому числі ріллі.

Негативним явищем у зміні структури посівних площ в Україні (з 1990 року) є зменшення частки кормових культур, зокрема, посівів однорічних і багаторічних трав, і збільшення більш ніж у тричі питомої ваги посівних площ під соняшником (табл. 2), що призводить до зниження вмісту гумусу та інших елементів живлення рослин.

**О**собливо слід загострити увагу на наслідках сучасного перенасичення посівних площ такими культурами, як соняшник, ріпак. Згідно з науково обґрунтованими сівозмiнами соняшник можна вирощувати на попередньому полі через 6-7 років. Але є багато випадків, коли його сіють через 1-2 роки, або ж без перерви кілька років на одному полі.

За дослідженнями доктора біологічних наук М.М. Мірошніченко, перенасичення посівних площ соняшником сприяє посиленню деградаційних процесів у ґрунтах за таких причин:

- збільшення кількості механічного обробітку ґрунту призводить до збільшення брилистих фракцій, при цьому навіть у добре структуризованому чорноземі типовою кількістю брил досягає 20%, пилу — 10%. Погіршення якості структури обумовлює зниження її водостійкості до 10%;
- значне висушування ґрунту у товщі до 2,5-3 м. На створення 1 ц насіння соняшник витрачає 160-180 т води (кукурудза на 1 ц зерна витрачає лише 100 т води).
- різке збільшення мінералізації гумусу. Під соняшником за 1 рік в ґрунтах України мінералізується на одному гектарі 2 т гумусу, тоді як під культурами суцільного посіву — 0,5-0,7 т/га, а враховуючи ще й чистий пар, який раніше завжди мав бути за соняшником, із мінералізацією гумусу 2,5 т/га за рік, то за два роки буде мінералізовано вже 4,5 т/га;
- більше поглинання і винос із ґрунту поживних речовин. У середньому за 1 рік винос поживних речовин соняшником в Україні становить 215 кг/га NPK, що на 50-60 кг/га перевищує винос іншими польовими культурами, а разом із підсиленою мінералізацією гумусу підвищує рівень збіднення родючості ґрунту.

Такий же (а за азотом — майже вдвічі більший) дуже високий винос поживних речовин характерний і для ріпаку, який аж ніяк не сприяє підвищенню родючості ґрунтів.

**О**тже, негативний стан використання земель України вимагає невідкладних заходів, спрямованих на підвищення родючості ґрунтів, збереження та формування культурного агроландшафту. У кожній екосистемі має бути своє, науково-обґрунтоване співвідношення між орними землями, лісами, луками, болотами, водоймами, що збереже довкілля.

Тому в сучасних умовах господарювання велике значення набуває питання охорони земель. Правове його регулювання здійснюється відповідно до Конституції України, Земельного кодексу України, Закону України «Про охорону земель», інших нормативно-правових актів, які приймаються відповідно до них.

З 1 січня 2013 року набуде чинності Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України по збереженню родючості ґрунтів» від 04.06.2009 №1443-V, яким будуть внесені зміни до Земельного кодексу України, Кодексу України про адміністративні пра-

впорущення, до законів України «Про охорону земель», «Про землеустрій».

Суть цих змін полягає в тому, що земельні ділянки сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва повинні використовуватися відповідно до розроблених і затверджених в установленому порядку проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозмiни та впорядкування угідь і передбачають заходи по охороні земель.

У проектах землеустрою повинні міститися нормативи оптимального співвідношення культур в сівозмiнах, які визначають структуру посівних площ для певного природно-сільськогосподарського регіону та перелік встановлених культур для вирощування. Такі нормативи затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 11.02.2010 №164.

**Ніна СОЛОВ'ЯНЕНКО**

Київ





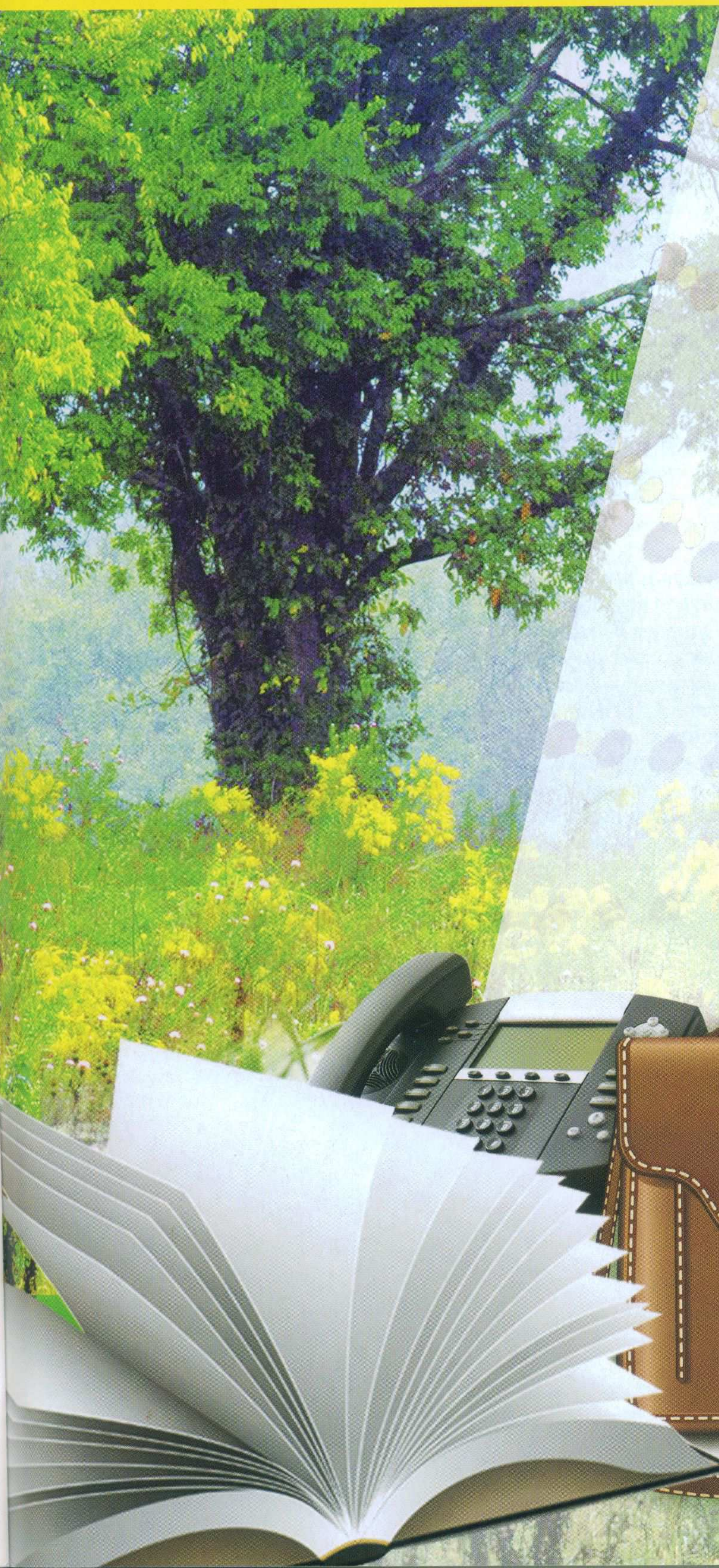
## 46 ПОРАДИ — РАДАМ

*Алла КАЛЬНИЧЕНКО*

ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ ДЛЯ ГОРОДНИЦТВА

## 50 ЗАПИТУВАЛИ — ВІДПОВІДАЄМО

- 50 Земля для обслуговування вбудовано-прибудованих приміщень у багатоквартирному житловому будинку оформляється за договором сервітуту
- 51 Члени особистих селянських господарств належать до зайнятого населення, якщо робота в цьому господарстві для них є основною
- 52 Адреса для ідентифікації земельної ділянки є не обов'язковою
- 53 Прибережні захисні смуги можуть передаватися у постійне користування тільки державним водогосподарським організаціям
- 54 Право на оформлення державних актів на землю зберігається навіть тоді, коли земля передана в оренду іншим особам
- 55 Надати земельну ділянку у власність можливо лише після вилучення у постійного користувача
- 56 На землях ОСГ садові та житлові будинки будувати не можна
- 57 Власник частини будинку не може самостійно приватизувати земельну ділянку
- 57 Фермер може приватизувати землі господарського двору
- 58 За відсутності сусіда межу може погодити комісія місцевої ради
- 59 На час будівництва і обслуговування трубопроводу земля надається за договором сервітуту





# ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ ДЛЯ ГОРОДНИЦТВА

**П**итанню розвитку городництва в Україні на тлі запровадження ринку земель, продовження або відміни дії мораторію та іншого, на жаль, небагато приділялося уваги. Разом з тим, городництво є складовою сільськогосподарського виробництва та забезпечення продуктами харчування населення. Традиційно городництво на Україні, в першу чергу, пов'язане із вирощуванням овочів.

Як значиться у Вікіпедії, **овочівництво** — галузь сільського господарства, що займається виробництвом овочевої і баштаної продукції, розробленням та вдосконаленням технологій вирощування овочевих і баштанних культур відкритого й закритого ґрунту, їх селекцією, насінництвом.

У Концепції розвитку овочівництва та переробної галузі, схваленої розпорядженням Кабінету Міністрів України від 31 жовтня 2011 р. № 1120-р, зазначається:

*«Глобалізація економіки гостро порушує питання про розвиток окремих галузей сільського господарства, які здатні забезпечити світову продовольчу безпеку.*

*Україна поряд з Росією, Білоруссю, США та Канадою належить до держав, які в майбутньому стануть основними виробниками продовольства в світі, зокрема овочів. Уже сьогодні Україна входить у першу десятку світових лідерів за валовим виробництвом овочевої і баштаної продукції, а у розрахунку на душу населення займає дев'яте місце у світі. Проте серед 20-ти передових країн світу Україна посідає 18-те місце за рівнем урожайності. Генетичний потенціал вітчизняних сортів і гібридів використовується лише на 30 відсотків.*

*Перехід овочівництва до ринкових умов супроводжується зменшенням виробництва овочів у сільськогосподарських підприємствах та збільшенням його у населення, де сконцентровано близько 90 відсотків виробництва овочів.*

*Якщо у 90-х роках сільськогосподарськими підприємствами вироблялося 71 відсоток овочевої продукції, а 29 відсотків — населенням, в 2000-2011 роках тенденція змінилася на протилежне. Населення вирощує до 90 відсотків овочів (6,8-7,1 млн тонн) та до 10 відсотків (0,9-1,1 млн тонн) — сільськогосподарські підприємства».*

Городництво як процес вирощування сільськогосподарських культур невід'ємно пов'язаний із землею. За чинним законодавством земельні ділянки для городництва можуть надаватися лише громадянам або їх об'єднанням та тільки на умовах оренди.

Згадаємо норми Земельного кодексу України, які регулюють питання надання та використання земельних ділянок для городництва:

## *«Стаття 36. Земельні ділянки для городництва*

*1. Громадянам або їх об'єднанням із земель державної або комунальної власності можуть надаватися в оренду земельні ділянки для городництва.*

*2. На земельних ділянках, наданих для городництва, закладання багаторічних плодових насаджень, а також спорудження капітальних будівель і споруд не допускається.*

*3. На земельних ділянках, наданих для городництва, можуть бути зведені тимчасові споруди для зберігання інвентарю та захисту від непогоди. Після закінчення строку оренди зазначеної земельної ділянки побудовані тимчасові споруди підлягають знесенню власниками цих споруд за їх рахунок».*





## Хто може отримати земельну ділянку для городництва у користування?

**В**иходячи із норм Земельного кодексу України, до органу місцевого самоврядування або виконавчої влади (залежно від місця розташування земельної ділянки — в межах чи за межами населеного пункту) можуть звернутися громадяни або їх об'єднання із заявою про надання в користування земельної ділянки для городництва.

Нагадаємо, що згідно з Законом України «Про об'єднання громадян»:

### «Стаття 3. Громадська організація»

Громадською організацією є об'єднання громадян для задоволення та захисту своїх законних соціальних, економічних, творчих, вікових, національно-культурних, спортивних та інших спільних інтересів.

### Стаття 6. Принципи створення та діяльності об'єднань громадян

Об'єднання громадян створюються і діють на основі добровільності, рівноправності їх членів (учасників), самоврядування, законності та гласності. Вони вільні у виборі напрямів своєї діяльності.

### Стаття 14. Легалізація об'єднань громадян

Легалізація (офіційне визнання) об'єднань громадян є обов'язковою і здійснюється шляхом їх реєстрації або повідомлення про заснування. Діяльність об'єднань громадян, які нелегалізовані або примусово роз-

пущені за рішенням суду, є протизаконною.

У разі реєстрації об'єднання громадян набуває статус юридичної особи.

Легалізація громадської організації здійснюється відповідно Міністерством юстиції України, місцевими органами державної виконавчої влади, виконавчими комітетами сільських, селищних, міських Рад народних депутатів».

Згідно із Законом України «Про кооперацію»:

### «Стаття 1. Визначення термінів»

кооператив — юридична особа, утворена фізичними та/або юридичними особами, які добровільно об'єдналися на основі членства для ведення спільної господарської та іншої діяльності з метою задоволення своїх економічних, соціальних та інших потреб на засадах самоврядування;

обслуговуючий кооператив — кооператив, який утворюється шляхом об'єднання фізичних та/або юридичних осіб для надання послуг переважно членам кооперативу, а також іншим особам з метою провадження їх господарської діяльності. Обслуговуючі кооперативи надають послуги іншим особам в обсягах, що не перевищують 20 відсотків загального обороту кооперативу.

### Стаття 3. Мета та основні завдання кооперації

Метою кооперації є задоволення економічних, соціальних та інших потреб членів кооперативних організацій на основі поєднання їх особистих та колективних інтересів, поділу між ними ризиків, витрат і

доходів, розвитку їх самоорганізації, самоуправління та самоконтролю.

Основними завданнями кооперації є:

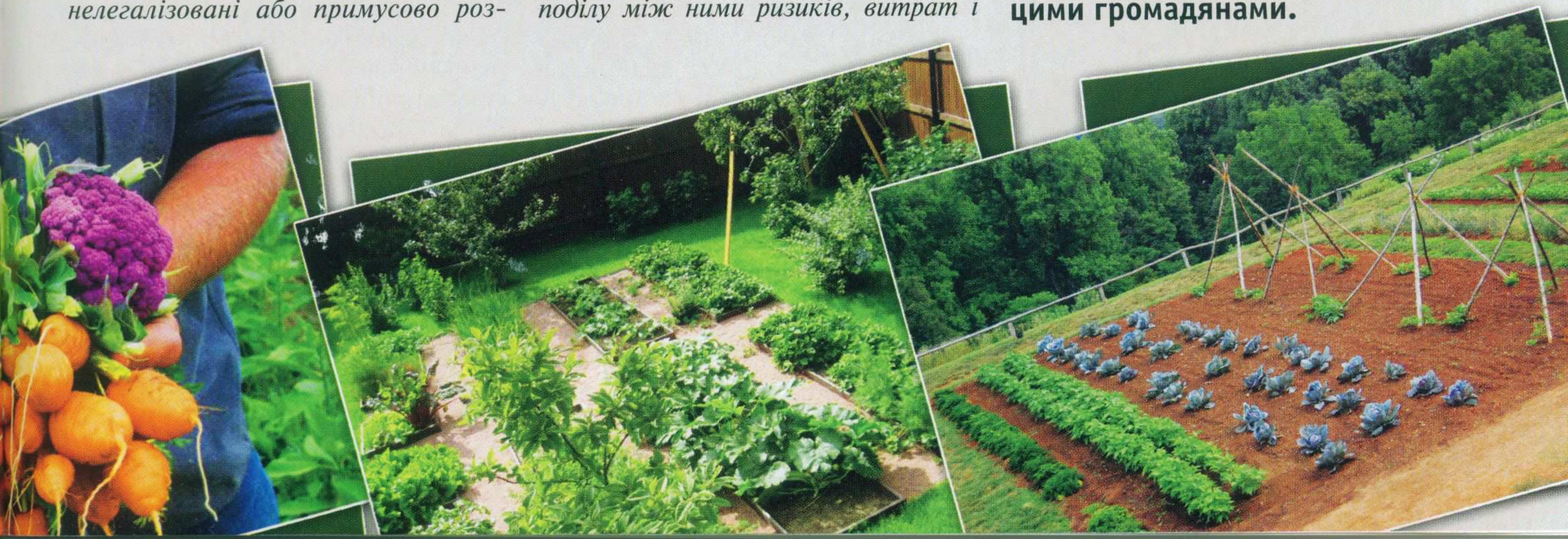
- підвищення життєвого рівня членів кооперативів, захист їх майнових інтересів і соціальних прав;
- створення системи економічної і соціальної самопомоги населення та суб'єктів господарювання;
- залучення у виробництво товарів, робіт, послуг, додаткових трудових ресурсів, підвищення трудової і соціальної активності населення;
- створення і розвиток інфраструктури, необхідної для провадження господарської та іншої діяльності кооперативів з метою зростання матеріального добробуту їх членів та задоволення потреб у товарах і послугах;
- сприяння сталому розвитку та становленню засад демократичного розвитку суспільства.

### Стаття 9. Державна реєстрація кооперативу

Державна реєстрація кооперативу проводиться в порядку, передбаченому законом».

**Отже, щодо кола осіб, які можуть претендувати на земельні ділянки для городництва ми визначилися, а саме:**

**громадяни України, іноземні громадяни, особи без громадянства, громадські об'єднання громадян, які бажають займатися городництвом, або кооперативи, утворені цими громадянами.**





## Площа земельної ділянки, яка надається для городництва

**Н**аступним питанням, на яке слід звертати увагу при розгляді заяв про надання в користування земельної ділянки для городництва, є її площа.

На жаль, чинним законодавством не встановлено граничної площі земельної ділянки, яка може надаватися в користування саме для городництва. Є випадки, коли для нього надавалися в оренду земельні ділянки площею 20, 40 і навіть 100 га. Як громадянину, який не є суб'єктом підприємницької діяльності, обробити таку площу та самостійно спожити вирощений урожай?

Тому при прийнятті рішення щодо розміру земельної ділянки, яка передається громадянину в оренду для городництва, слід виходити з такого:

- ✓ Земельна ділянка для городництва надається громадянину в оренду для вирощування овочів та інших однолітніх сільськогосподарських культур. При цьому ні спорудження капітальних будівель та споруд, ні закладання багаторічних насаджень не допус-

кається. Громадянин, який бажає отримати у користування земельну ділянку для городництва, не є суб'єктом підприємницької діяльності і городництво у цьому сенсі не є товарним сільськогосподарським виробництвом. Тобто громадянин має вирощувати городину для власних потреб на тимчасово зайнятій земельній ділянці.

Виходячи з вищевказаного, площа земельної ділянки має бути адекватною можливостям громадянина її використовувати за цільовим призначенням. За аналізом рішень місцевих рад та районних адміністрацій, розміщених в мережі Інтернету, площа земельних ділянок, які надавалися в оренду громадянам для городництва, коливається в межах від 0,10 до 0,6 гектара.

Разом з тим, за аналогією із Законом України «Про особисте селянське господарство», площа земельної ділянки для ведення городництва, яка надається громадянину для вирощування сільськогосподарської продукції для

власних потреб, не може бути більшою за 2 га. Передавати таку земельну ділянку в суборенду юридичній особі — сільськогосподарському товаровиробнику забороняється, оскільки таким чином змінюється умова використання такої земельної ділянки і її цільове призначення, що є підставою для припинення права користування (ст. 140 Земельного кодексу України).

У випадку звернення до органу місцевого самоврядування або виконавчої влади об'єднання громадян (юридичної особи) щодо надання у користування земельної ділянки для ведення городництва, площа визначається з розрахунку кількості членів такого об'єднання. При цьому, як й із земельними ділянками, що надаються для колективного садівництва, використовуються земельні ділянки для городництва не юридичною особою, а окремими громадянами — її членами. Виходячи з наведеного, площа земельної ділянки, яка передаватиметься в оренду об'єднанню громадян, складатиметься із земельних ділянок площею до 2-х га, помножених на кожного члена такого об'єднання, та площі земель загального користування (проїзди) за їх необхідності.

## Обмеження у використанні земель, наданих для городництва

**З**емельні ділянки, які надаються громадянам або юридичним особам у користування, мають використовуватися за їх цільовим призначенням. Так, на земельних ділянках, наданих в оренду для городництва, користувачі (орендарі) мають вирощувати городні культури та можуть зводити тимчасові споруди для зберігання інвентарю і захисту від непогоди. Такі тимчасові споруди не повинні мати фундаменту і тим більше не мо-

жуть бути зареєстровані як нерухоме майно, право власності на яке виникло в орендарів після закінчення строку оренди зазначеної земельної ділянки. Побудовані тимчасові споруди підлягають знесенню власниками цих споруд за власний рахунок.

На земельних ділянках, наданих для городництва, забороняється закладання багаторічних плодових насаджень, а також спорудження капітальних будівель і споруд.





**Отже, на що передусім необхідно звертати увагу органам місцевого самоврядування та органам виконавчої влади при розгляді питання щодо надання земельних ділянок під городництво за відповідними заявами:**

- ① Земельна ділянка для городництва може надаватися в користування громадянам України, особам без громадянства та іноземним особам. Крім того, громадяни можуть об'єднатися у кооператив або громадську організацію, яким теж можуть передаватися в оренду земельні ділянки для городництва.
- ② Площа земельної ділянки, яка надається громадянину для городництва, визначається органом, який приймає рішення про надання її в оренду відповідно до генерального плану населеного пункту та іншої містобудівної документації, однак площа таких ділянок не повинна перевищувати 2 га.
- ③ Для городництва можуть надаватися земельні ділянки, які тимчасово не використовуються, або ж їх використання (навіть за іншим цільовим призначенням) заплановано на пізніше. Наприклад, почерговість освоєння земель під будівництво або видобуток корисних копалин.
- ④ Використання земельної ділянки для городництва за договором оренди понад 15 років або незаконне будівництво капітальних будівель і споруд на такій земельній ділянці не є підставою для приватизації земельної ділянки, оскільки набувальну давність застосувати не можна, а капітальні будівлі, зведені незаконно, підлягають зносу за рахунок орендаря.

Як приклад, подаємо рішення Хмельницької міської ради, яким регулюється питання надання земельної ділянки громадянам для ведення особистого селянського господарства та городництва в межах міста Хмельницького.

Алла КАЛЬНІЧЕНКО

**УКРАЇНА**  
**Хмельницька міська рада**  
**Рішення двадцять дев'ятої сесії**  
**№20 від 28.10.2009 р.**

**Про землі для ведення особистого селянського господарства та городництва, право розпорядження якими належить Хмельницькій міській раді**

Розглянувши пропозиції постійної комісії з питань містобудування, земельних відносин та охорони навколишнього природного середовища, керуючись Генеральним планом міста Хмельницького, Земельним кодексом України та Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні», міська рада

**ВИРІШИЛА:**

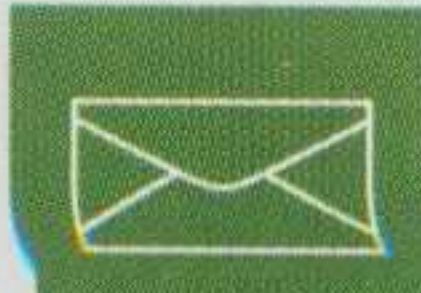
1. Установити, що земельні ділянки для ведення особистого селянського господарства можуть бути передані у власність громадянам лише у випадках коли:
  - 1.1. надаються раніше прийняті рішення місцевих органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування або інших суб'єктів, що мали право приймати відповідні рішення, які свідчать про право громадянина користуватись відповідною земельною ділянкою для ведення особистого селянського господарства;
  - 1.2. площа земельної ділянки, наданої громадянину до 01.01.2002 р. для будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд, перевищує 0,10 га;
  - 1.3. до земельної ділянки є доступ лише із земельної ділянки, на якій розташовано жилий будинок, господарські будівлі і споруди, що належать заявнику на праві власності, а конфігурація та/або розміри якої не дають можливості використовувати її для будівництва окремих об'єктів нерухомого майна (підтверджується актом обстеження земельної ділянки начальниками управління земельних ресурсів та земельної реформи, управління архітектури та містобудування департаменту архітектури, містобудування та земельних ресурсів, який завіряється їх підписами та печатками управлінь).
2. Передбачити, що площа земельної ділянки відповідно до пункту 1.3. цього рішення не може перевищувати 0,10 га.
3. Визначити, що з метою забезпечення положень Генерального плану міста щодо перспективного будівництва об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури, об'єктів для суспільних потреб міста, міська рада, за висновком головного архітектора міста, приймає рішення про передачу у власність земельної ділянки для ведення особистого селянського господарства без права зміни цільового призначення або про надання її в оренду.
4. Установити, що у інших випадках земельні ділянки можуть бути надані громадянам лише в оренду для городництва, при цьому термін оренди не може бути меншим, ніж 3 роки.
5. Вважати таким, що втратило чинність рішення 17-ї сесії міської ради №31 від 02.04.2008 р. «Про надання земель для ведення особистого селянського господарства на території міста Хмельницького».
6. Відповідальність за виконання рішення покласти на заступника міського голови І.Прокопця та директора департаменту архітектури, містобудування та земельних ресурсів В.Швеця.
7. Контроль за виконанням рішення покласти на постійну комісію з питань містобудування, земельних відносин та охорони навколишнього природного середовища.

Міський голова

С. Мельник



ЗЕМЛЯ ДЛЯ ОБСЛУГОВУВАННЯ ВБУДОВАНО-ПРИБУДОВАНИХ ПРИМІЩЕНЬ  
У БАГАТОКВАРТИРНОМУ ЖИТЛОВОМУ БУДИНКУ ОФОРМЛЯЄТЬСЯ ЗА ДОГОВОРОМ СЕРВІТУТУ



У 2012 році я придбала у міської ради вбудоване нежитлове приміщення шляхом приватизації.

Зазначене приміщення знаходиться на першому поверсі багатоквартирного житлового будинку. Після його приватизації у мене виникла потреба реконструкції цього приміщення.

При підготовці документів, необхідних для здійснення реконструкції, звернулася до органів влади, які стверджують, що я зобов'язана укласти з міською радою договір оренди земельної ділянки, яка прилягає до житлового будинку, з посиланням на те, що приміщення після реконструкції збільшиться і його частина буде розміщуватися на цій земельній ділянці.

Я з цими твердженнями органів влади не згодна, оскільки вважаю, що приміщення після реконструкції буде знаходитися частково на земельній ділянці під багатоквартирним житловим будинком, а частково на земельній ділянці, яка є прибудинковою територією житлового будинку.

Не знаючи законів, я не можу обґрунтувати свою точку зору органам влади, а тому прошу роз'яснити мені, чи законні вимоги органів влади та чим це врегульовано.

**Інна  
ХОХЛОВА**

м. Дніпродзержинськ



Я є власником вбудованого нежитлового приміщення, яке розташоване на першому поверсі багатоквартирного житлового будинку.

У 2005 році була вимушена укласти договір оренди земельної ділянки під вбудованим нежитловим будинком, яка є фактично частиною земельної ділянки під багатоквартирним житловим будинком.

При укладенні договору оренди були складені акти про виділення та передачу земельної ділянки мені. Як розумієте, фактично земельна ділянка не виділялася та не передавалася мені, оскільки я вважаю, що цю земельну ділянку неможливо виділити, тому що на ній розташований багатоквартирний житловий будинок, під забудову якого вона була виділена.

Як мені відомо, в Україні існує лише одне місто, в якому органи влади ділять земельну ділянку під багатоквартирним житловим будинком та її частину надають в оренду — це Дніпродзержинськ Дніпропетровської області.

Прошу Вас роз'яснити мені, чи можливо визнати договір оренди земельної ділянки, яка знаходиться під вбудованим нежитловим приміщенням, недійсним, якщо можливо, то на підставі чого?

**Ганна ІВАНОВА**

**Д**ля правильного розуміння цього питання згадаємо, що предметом договору оренди та інших договорів є саме земельна ділянка. Відповідно до статті 79 Земельного кодексу України:

*земельна ділянка — це частина земної поверхні з установленними межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами.*

Згідно зі статтею 1 Закону України «Про землеустрій»:

*цільове призначення земельної ділянки — використання земельної ділянки за призначенням, визначеним на підставі документації із землеустрою у встановленому законодавством порядку.*

Для того, щоб земельна ділянка стала об'єктом, щодо якого можуть виникнути певні права, необхідно встановити її межі в натурі (на місцевості), визначити її площу та цільове призначення та присвоїти кадастровий номер (єдиний

і неповторний на всій території України).

У випадку оренди земельної ділянки договір укладається щодо конкретної земельної ділянки із встановленими межами, визначеними площею та цільовим призначенням, кадастровим номером та умовами її використання в межах цільового призначення.

У наведених вище випадках мова йде в першу чергу про прибудинкову земельну ділянку, яка передбачена для розміщення та обслуговування багатоквартирного житлового будинку. Виділення з цієї земельної ділянки окремої умовної частини та передача її в оренду, як пропонується органами місцевого самоврядування, суперечить чинному законодавству. Зокрема, винести межі в натуру не можливо, оскільки частково їх треба було б встановлювати також під будинком, все це порушуватиме права інших осіб — власників квартир цього будинку. Також



у запропонованому місцевою радою варіанті надання в оренду земельної ділянки, виділеної із загальної прибудинкової території, маємо зміну цільового призначення такої ділянки і цим самим маємо зменшену площу самої прибудинкової території, що є недопустимим.

Отже, для власників вбудованих та вбудовано-прибудованих приміщень, які є частиною загального багатоквартирного житлового будинку, договір оренди земельної ділянки є неприйнятним.

Разом з тим, чинне законодавство визначає два випадки, коли можливо надати в користування не всю земельну ділянку, а лише її частину. Так, предметом договору сервітуту або суборенди може бути або вся земельна ділянка або її частина (ч. 6 ст. 93, гл. 16 Земельного кодексу України та гл. 32 Цивільного кодексу України).

Суборенда земельної ділянки або її частини має місце лише за умови укладеного договору оренди земельної ділянки. Таким чином, орендар, який користується земельною ділянкою на підставі договору оренди, має право передати її або її частину у суборенду іншому користувачеві.

У наведеному вище прибудинкова територія не передавалася в оренду, а, отже, суборенда частини земельної ділянки розглядатися не може.

Єдиним законодавчо правильним шляхом у випадку необхідності узаконення використання частини існуючої земельної ділянки (прибудинкової території) буде надання її у користування за договором сервітуту.

Нагадаємо, що:

- Встановлення земельного сервітуту не веде до позбавлення власника земельної ділянки, щодо якої встановлений земельний сервітут, прав володіння, користування та розпорядження нею (ч. 3 ст. 98 Земельного кодексу). Тобто не змінюється цільове призначення земельної ділянки (прибудинкової території).

- Сервітут може бути встановлений договором, законом, заповітом або рішенням суду. Сервітут може належати власникові (володільцеві) сусідньої земельної ділянки, а також іншій конкретно визначеній особі (особистий сервітут). У нашому конкретному випадку сервітут буде особистим та належати конкретно визначеній особі.

- Договір сервітуту укладається між особою, яка вимагає його встановлення, та власником (володільцем) земельної ділянки. В нашому випадку такий договір укладається між місцевою радою та особою — власником нежитлових приміщень.
- Додатком до договору сервітуту буде технічна документація щодо встановлення меж сервітуту в натурі (на місцевості).

## ЧЛЕНИ ОСОБИСТИХ СЕЛЯНСЬКИХ ГОСПОДАРСТВ НАЛЕЖАТЬ ДО ЗАЙНЯТОГО НАСЕЛЕННЯ, ЯКЩО РОБОТА В ЦЬОМУ ГОСПОДАРСТВІ ДЛЯ НИХ Є ОСНОВНОЮ



Я проживаю у с. Білоярівка, де купив будинок із земельною ділянкою загальною площею 0,33 га (враховуючи дім, гараж, господарстві). Більше у мене немає ніяких ділянок землі чи паїв.

У сільській раді мені дали довідку, що у мене 25 соток селянсько-фермерської землі і 8 соток для особистого селянського господарства, і мене не ставлять на облік у центрі зайнятості.

Але тут, окрім мене, прописані ще чотири члени сім'ї: мати, дружина і двоє синів. Як можна на цій землі прогудувати всю сім'ю і ще реалізувати залишки?

У дружини є земельний пай 4 га, який знаходиться в оренді. Вона стоїть на обліку у центрі зайнятості.

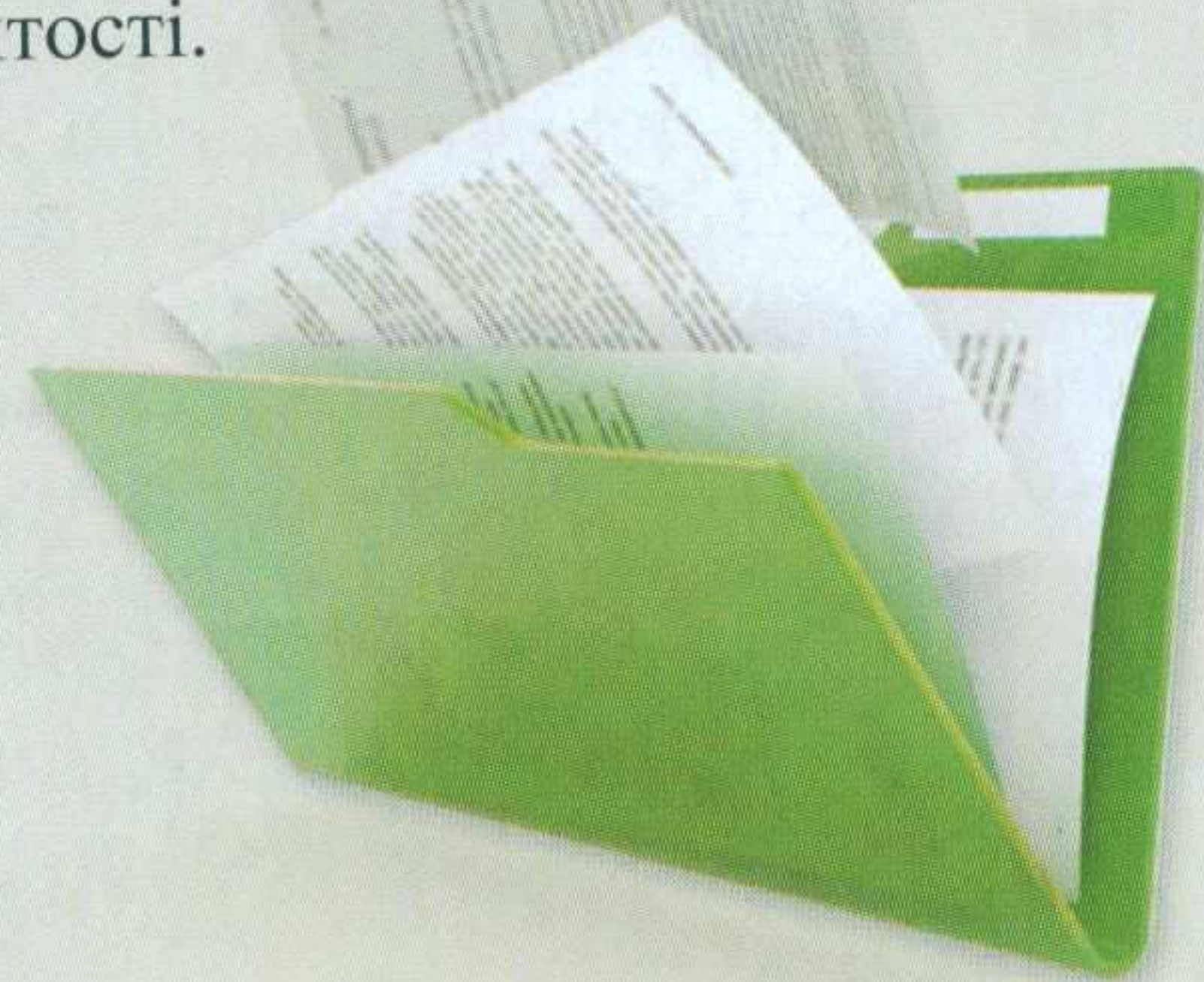
**Віктор  
ВОЙТЕНКО**

с. Білоярівка  
Амвросієвського  
району  
Донецької області

**Н**а сторінках нашого журналу ми неодноразово надавали відповіді на подібні запитання.

Так, відповідно до статті 8 Закону України «Про особисте селянське господарство» члени особистих селянських господарств є особами, які забезпечують себе роботою самостійно і відповідно до Закону України «Про зайнятність населення» належать до **зайнятого населення за умови, що робота в цьому господарстві для них є основною.**

За умови, що у Вас у власності земельна ділянка для ведення особистого селянського господарства становить 0,08 га, а також те, що робота у господарстві не є основною і не сплачуються добровільні відрахування до пенсійного фонду та по загальнообов'язковому державному соціальному страхуванню, Вас мають ставити на облік як безробітного в центрі зайнятості.





## АДРЕСА ДЛЯ ІДЕНТИФІКАЦІЇ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ Є НЕ ОБОВ'ЯЗКОВОЮ

**А**дреса (поштова адреса) присвоюється будинкам та будівлям з метою їх ідентифікації. Земельна ділянка ідентифікується не за адресою, а за кадастровим номером, який є неповторним на всій території України. Щодо земельної ділянки застосовується не «адреса (поштова адреса)», а термін «місце розташування». Оскільки місце розташування як для пересічних громадян, так і для більшості різних посадових осіб, пов'язане з адресою, вони, на жаль, ототожнюють ці поняття щодо земельних ділянок.

Є випадки, коли за однією адресою можуть знаходитися декілька земельних ділянок. Наприклад, земельна ділянка для будівництва та обслуговування господарських будівель і споруд та земельна ділянка для ведення особистого селянського господарства. У цьому випадку обидві земельні ділянки прив'язуються до поштової адреси будинку.

У випадку, коли земельні паї виділяються в натурі і їх власникам видаються державні акти, місце розташування (адреса) зазначається для всіх однакове, а саме «в межах ... сільської ради за межами населеного пункту». Тому за цією ознакою ці земельні ділянки ідентифікувати не можна.

Усе вищенаведене підтверджується як нормами чинних земельних законів, так і Інструкцією про заповнення бланків державних актів на право власності на земельну ділянку і на право постійного користування земельною ділянкою, затвердженою наказом Держкомзему від 22.06.2009 р. №325, зареєстрованим в Мін'юсті 06.07.2009 р. за № 735/16751.



Протягом 20 років за нашою родиною в господарській книзі значиться 0,53 га землі.

Мій чоловік 22.11.2011 р. звернувся до сільради із заявою про передачу у власність земельних ділянок для обслуговування будівель і споруд — 0,25 га та ведення особистого селянського господарства — 0,35 га.

Рішенням сесії від 14.12.2011 р. дають дозвіл на розробку технічної документації для будівель і обслуговування житлового будинку — 0,25 га. Ми замовили виготовлення державного акта. Більше землі по вул. Жовтневої революції, 13 у нас немає.

А іншим рішенням сільрада в наданні дозволу на проект відведення земельної ділянки для ОСГ відмовляється, спираючись на рішення № 120 від 25 вересня 2009 р., яким гр. Слободянику А. Г. вже передано земельну ділянку для ведення ОСГ — 0,35 га.

Мій чоловік не використав своє право і тепер не може, тому що не вказане місцезнаходження цієї ділянки. Крім того, сільрада приймає рішення — не надавати у приватну власність земельні ділянки, які знаходяться поза межами двору. Чи

Зокрема, згідно з пунктом 2.6 цієї Інструкції у рядку «Земельна ділянка розташована» вказується місцезнаходження земельної ділянки:

- у м. Києві, м. Севастополі чи у місті — обласному центрі — вказуються назва міста, назва вулиці (площі, бульвару, проспекту тощо) та, у разі наявності, номер домоволодіння (будинку);
- у межах міста, селища або села — вказуються назва області, назва району, назва міста, селища або села, назва вулиці (площі, бульвару, проспекту тощо), та, у разі наявності, номер будинку (домоволодіння);
- за межами населеного пункту — вказуються назва області, назва району, назва сільської, селищної

конституційне прийняте рішення? Тим більше, що земля є.

У рішенні 2009 р. пишуть:

43) передати безплатно у приватну власність земельні ділянки з наступною видачею Державних актів на право приватної власності на землю гр. Слободянику Анатолію Григоровичу с. Мала Помічна, вул. Жовтневої революції, 13 для:

— будівництва і обслуговування житлового будинку (господарських будівель — 0,10 га (!);

— для ведення особистого селянського господарства — 0,35 га (за якою адресою (?)).

Мій чоловік знову пише заяву на сесію, щоб рішення 2009 р. узгодили, внесли зміни, які відповідали б Земельному кодексу, ст. 121.

Відповідь — відмовити. Мовляв, не маємо права вносити зміни в попереднє рішення. Звертаємося до Головного управління юстиції у Кіровоградській області за роз'ясненням. Маємо відповідь, що сільрада має право вносити зміни і доповнення до своїх рішень.

Тоді сільрада знаходить надумані мотиви: це земельна ділянка житлово-громадської забудови. Потім уже і спадкоємці з'явилися. Але ці розмови не підтверджені документами. У 90-х

чи міської ради, у межах якої знаходиться земельна ділянка, а також робиться запис: «За межами населеного пункту».

При прийнятті рішення місцевою радою щодо безоплатної передачі у власність або надання у користування земельної ділянки для цілей, не пов'язаних з реконструкцією або обслуговуванням будинків або будівель, зазначається її місце розташування, наприклад, на розі вулиць Вінницької та Будівельників, або поруч з будинком по вул. ... № ...

Щодо можливості вносити зміни (доповнення, уточнення) до раніше прийнятих рішень сільської ради, то такі повноваження сільська рада має. Для того, аби сільська рада



роках біля нашого городу збудував собі будинок (із кусочків цегли) Поважний Ілля Антонович. Ні паспорта забудовника, ні технічного паспорта на будівлю у нього не було. У 2000 р. він захворів, написав у сільраді заповіт на п'яничку без громадянства України — Горбачову Клавдію, щоб його похоронила. У цьому ж році він помер. Горбачова, яка ніколи не жила в цьому будинку, розібрала його, продала все, що купляли, залишила сміттєзвалище. Тобто, своєю «спадщиною» законно чи ні, але скористалася. У 2010 р. помирає Горбачова. Невже її діти можуть претендувати на земельну ділянку? Адже у власності Поважного І. А. вона не була (земля). Діти і не думають на неї претендувати, вони не живуть у нашому селі. Горбачова за законом у спадщину не вступила. Сільрада могла б переоформити на себе відумерлу спадщину і дозволити бажаним привести до ладу й окультурити землю.

Невже краще, коли села перетворюються на сміттєзвалища та руїни?

Ось уже п'ять місяців ми не можемо визначитись, як же бути із земельною ділянкою в 0,35 га

прийняла рішення про внесення змін (уточнень) до раніше прийнятого рішення, необхідно письмово звернутися до неї з відповідною заявою. У випадку відмови або ж залишення заяви без розгляду, заявник має право оскаржити у суді дії сільської ради.

Відмінити рішення або визнати його частково недійсним, яким безоплатно передавалися у власність земельні ділянки, вона не може. У цьому випадку має бути рішення суду.

Крім того, відповідно до статті 119 Земельного кодексу України громадяни, які добросовісно, відкрито і безперервно користуються земельною ділянкою протягом 15 років, але не мають до-

через дорогу від нашої будівлі.

Невже ця земельна ділянка, яка знаходиться у користуванні, вважається самозахватом? Ми сплачуємо земельний податок (квитанції збережені за 15 років). Землевпорядник Шевченко Світлана Володимирівна відмовляється показувати земельно-кадастрові (шнурові) книги. Говорить, у неї їх немає. Парадокс! У інших сільрадах це перша робоча книга. А де ж тоді ведеться (записується) кількість землі, якою розпоряджається сільрада?

По нашій сільраді таких «спадщин» більше 40 (!). Якщо хто захоче будуватися, то місця предостатньо. Та чи схочуть люди будуватися там, де немає роботи?

Просимо, допоможіть розібратися у наших проблемах.

Як же бути із нашим городом? Чи зможе прокуратура визнати нас (і багатьох жителів села, бо ситуація однакова) самозахватчиками?

**Наталія СЛОБОДЯНИК**

с. Мала Помічна  
Новоукраїнський р-н  
Кіровоградська область

кументів, які б свідчили про наявність у них прав на цю земельну ділянку, можуть звернутися до органу державної влади, Ради міністрів Автономної Республіки Крим або органу місцевого самоврядування з клопотанням про передачу її у власність або надання у користування. Розмір цієї земельної ділянки встановлюється у межах норм, визначених цим Кодексом.

Таким чином, набувальна давність, у тому числі, є теж законодавчо визначеною передумовою прийняття рішення сільською радою про безоплатну передачу у власність земельної ділянки для ведення особистого селянського господарства.

## ПРИБЕРЕЖНІ ЗАХИСНІ СМУГИ МОЖУТЬ ПЕРЕДАВАТИСЯ У ПОСТІЙНЕ КОРИСТУВАННЯ ТІЛЬКИ ДЕРЖАВНИМ ВОДОГОСПОДАРСЬКИМ ОРГАНІЗАЦІЯМ



Як юридично правильно оформити право постійного користування прибережної захисної смуги на юридичну особу та чи взагалі це можливо?

**Валентина КУЧЕРЕНКО**

с. Безрадічі  
Київської області

Відповідно до статей 59 та 60 Земельного кодексу та статей 85, 88 та 89 Водного кодексу України вздовж річок, морів і навколо озер, водосховищ та інших водойм з метою охорони поверхневих водних об'єктів від забруднення і засмічення та збереження їх водності встановлюються прибережні захисні смуги.

Громадянам та юридичним особам органами виконавчої влади або місцевого самоврядування із земель водного фонду на умовах оренди можуть передаватися земельні ділянки прибережних захисних смуг, смуг відведення і берегових смуг водних шляхів, а також озера, водосховища, інші водойми, болота та острови для сінокосіння, рибогосподарських потреб, культурно-оздоровчих, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей, проведення науково-дослідних робіт тощо.

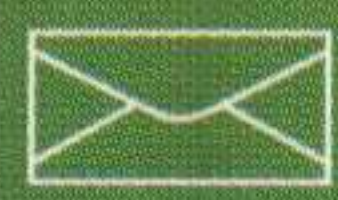
Щодо можливості використовувати прибережні захисні смуги на праві постійного користування, то, відповідно до частини другої статті 59 Земельного та частини другої статті 85 Водного кодексів України, тільки державним водогосподарським організаціям за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування надаються у постійне користування землі водного фонду для догляду за водними об'єктами, прибережними захисними смугами, смугами відведення, береговими смугами водних шляхів, гідротехнічними спорудами тощо.



## ПРАВО НА ОФОРМЛЕННЯ ДЕРЖАВНИХ АКТИВ НА ЗЕМЛЮ ЗБЕРІГАЄТЬСЯ НАВІТЬ ТОДІ, КОЛИ ЗЕМЛЯ ПЕРЕДАНА В ОРЕНДУ ІНШИМ ОСОБАМ

**П**очнемо з того, що Закон України від 20.04.2004 року № 1694-IV «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо надання земельних ділянок працівникам культури, освіти та охорони здоров'я, що проживають у сільській місцевості» вніс зміни до Земельного кодексу України та трьох Законів, якими встановлювалося право працівників державних та комунальних закладів, підприємств і організацій культури, освіти та охорони здоров'я та пенсіонерів з їх числа, які проживають у сільській місцевості або селища міського типу, на гарантоване право одержати свою земельну частку (пай), виділену в натурі (на місцевості) при приватизації земель державних, комунальних підприємств, установ, організацій або колективних сільськогосподарських підприємств, сільськогосподарських кооперативів та сільськогосподарських акціонерних товариств. Ці норми є чинними до сьогодні.

Щодо можливості передачі в оренду 60,3 га, на які вже було прийнято розпорядження щодо передачі у приватну власність 51 працівнику соціальної сфери, слід зауважити, що у 2011 році надання в оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення юридичним особам або фізичним особам — суб'єктам підприємницької діяльності мало здійснюватися на конкурентних засадах, тобто за результатами проведеного земельного аукціону. Крім того, враховуючи наявність розпоряджень щодо передачі у приватну власність працівникам соціальної сфери земельних ділянок надати в оренду земельну



З резервного фонду земель площею 236 га, які утворилися в процесі приватизації КСП ім. Шевченка с. Рудницьке Піщанського району Вінницької області, 60,3 га було зарезервовано для працівників соціальної сфери. Протягом 2002-2008 р.р. 51 працівник соціальної сфери с. Рудницьке звернулися із заявами до Рудницької сільської ради та отримали згоду щодо передачі їм у приватну власність земельні ділянки площею 1 га для ведення особистого селянського господарства (рішення сесії від 22.10.2002 р. та 26.11.2007 р.).

Розпорядженнями Піщанської райдержадміністрації від 26.03.2003 р. № 88 та від 22.04.2008 р. № 132 земельні ділянки були передані у приватну власність працівникам соціальної сфери відповідно до рішень Рудницької сільської ради.

З об'єктивних та суб'єктивних причин державні акти на ці земельні ділянки виготовлені не були, хоча й було зроблено кілька спроб.

У жовтні 2011 року землі, передані у власність працівникам соціальної сфери, але на які не виготовлені державні акти, були передані Піщанською РДА в оренду на 10 років юридичній особі.

Враховуючи наведене, просимо відповісти на такі запитання:

- Як вийти з колізії, коли одна приватна особа орендує земельну ділянку і може після 1 січня 2013 року стати власником землі, а 51 працівник соціальної сфери має право на цю землю і може залишитися ні з чим? Чи зберігається за працівниками соціальної сфери право на одержання вже виділених земельних ділянок?
- Чи є чинним на сьогодні Закон України від 20.04.2004 року № 1694-IV? Якщо він чинний, то чи мають право працівники соціальної сфери на земельні ділянки площею 1 га?
- Чи можливо виготовити державний акт на земельну ділянку, яка перебуває в оренді?
- Яка вартість землепорядних робіт при виготовленні державних актів?
- Чи можуть працівники пенсійного віку надати таку земельну ділянку в оренду?
- Чи передасться така земельна ділянка у спадщину?

**Віктор ЯКОБЕНЧУК**

с. Рудницьке  
Піщанський район  
Вінницька область

ділянку райдержадміністрація повинна була з умовою, що дія договору припиняється у випадку виготовлення та видачі державних актів громадянам, або ж раніше прийняті розпорядження щодо надання у власність громадянам землі мали бути скасовані.

Відповідно до частини четвертої статті 32 Закону України «Про оренду землі» перехід права власності на орендовану земельну ділянку до іншої особи, а також реорганізація юридичної особи-орендаря не є підставою для змі-

ни умов або розірвання договору, якщо інше не передбачено договором оренди землі. Разом з тим, ця норма діє лише у випадку, коли не змінюється цільове призначення (використання) земельної ділянки. У вищезазначеному випадку ця норма діяти не буде, бо зміна цільового призначення відбувається, оскільки в оренду земельна ділянка надана для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, а громадянам земля передана розпорядженням у власність для ведення



особистого селянського господарства. Отже, при виготовленні та видачі державних актів громадянам — працівникам соціальної сфери с. Рудницьке договір оренди земельної ділянки має бути припиненим.

Тобто видачі державних актів на право власності на земельну ділянку для ведення особистого селянського господарства працівникам соціальної сфери с. Рудницьке відповідно до розпоряджень Піщанської райдержадміністрації від 26.03.2003 р. № 88 та від 22.04.2008 р. № 132 має передувати

розпорядження тієї ж райдержадміністрації про припинення дії договору оренди землі.

Щодо спадкування земельних ділянок, то це матиме місце лише після отримання державного акта на право власності на земельну ділянку.

Щодо вартості землевпорядних робіт при виготовленні державних актів, зазначаємо, що укладаючи договори з приватними землевпорядними організаціями, вартість робіт визначається договором згідно зі складеним кошторисом.

## НАДАТИ ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ У ВЛАСНІСТЬ МОЖЛИВО ЛИШЕ ПІСЛЯ ВИЛУЧЕННЯ У ПОСТІЙНОГО КОРИСТУВАЧА

**Д**ля вирішення питання про оформлення прав на земельну ділянку власником житлового будинку, розташованого на цій ділянці, яка перебуває в користуванні іншої особи, необхідно спочатку вилучити цю земельну ділянку з користування.

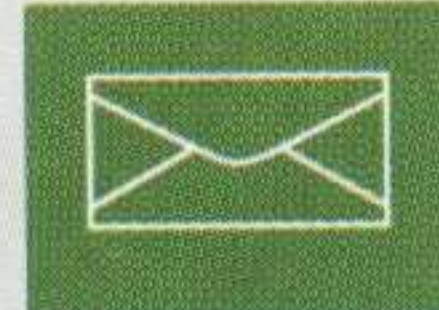
Так, частиною шостою статті 118 Земельного кодексу України встановлено, що громадяни, зацікавлені в одержанні безоплатно у власність земельної ділянки із земель державної або комунальної власності для будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибної ділянки), у межах норм безоплатної приватизації, подають клопотання до відповідної районної, Київської чи Севастопольської міської державної адміністрації або сільської, селищної, міської ради за місцезнаходженням земельної ділянки. У клопотанні зазначаються цільове призначення земельної ділянки та її орієнтовні розміри. До клопотання додаються графічні матеріали, на яких зазначено бажане місце розташування земельної ділянки, погодження землекористувача (у разі вилучення земельної ділянки, що перебуває у користуванні інших осіб).

Відповідною радою або адміністрацією розглядаються подані документи і надається дозвіл на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки. Цей проект розробляється землевпорядною організацією, узгоджується та подається на затвердження до органу, який надав дозвіл на його складання, після чого приймається рішення про передачу у власність земельної ділянки.

Однак, до прийняття рішення про безкоштовну передачу у власність земельної ділянки має бути прийнято рішення про її вилучення з постійного користування.

Так, відповідно до статті 149 Земельного кодексу вилучення земельних ділянок провадиться за згодою землекористувачів на підставі рішень Кабінету Міністрів України, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, місцевих державних адміністрацій, сільських, селищних, міських рад відповідно до їх повноважень.

За інформацією, наданою в листі, земельна ділянка перебуває у постійному користуванні Вишгородського міжшкільного навчально-виробничого комбінату. Необхідно звернути увагу на цільове призначення земельної ділянки,



Як вирішити земельне питання щодо приватизації земельної ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку, коли земельна ділянка знаходиться в постійному користуванні юридичної особи — Вишгородського міжшкільного навчально-виробничого комбінату. На цій земельній ділянці розташоване майно, на яке видано право власності та є рішення міської ради про передачу цієї земельної ділянки в приватну власність?

**Лариса ПИРОЖЕНКО**

м. Вишгород  
Київської області

яка перебуває в постійному користуванні, і у випадку, якщо це землі сільськогосподарського призначення — також на склад угідь.

Якщо це землі сільськогосподарського призначення з видом угідь — рілля або багаторічні насадження, — вилучення таких земель здійснює Кабінет Міністрів України (ч. 9 ст. 149 Земельного кодексу).

Якщо це землі дослідних полів науково-дослідних установ і навчальних закладів, то вилучення таких земель здійснюється за постановою Кабінету Міністрів України або за рішенням відповідної місцевої ради, якщо питання про вилучення (випуск) земельної ділянки погоджується Верховною Радою України (ст. 151 Земельного кодексу).

Якщо ця земельна ділянка не відноситься до вище перелічених та знаходиться в межах населеного пункту, вилучення її з постійного користування проводиться відповідною сільською, селищною або міською радою за наявності згоди на це постійного користувача.

Якщо постійний користувач не погоджується на вилучення в нього земельної ділянки (її частини), питання вирішується у судовому порядку (ч. 10 ст. 149 Земельного кодексу).





Я одержала земельну ділянку для ведення особистого селянського господарства. Однак проживаю в квартирі і бажаю побудувати на земельній ділянці садовий будинок для проживання та зберігання інвентарю для обробітку цієї землі.

Прошу надати роз'яснення, чи можу побудувати будинок і які документи для цього потрібні.

**Ольга  
КАЛИНИЧ**

м. Ужгород

**З**емлі особистого селянського господарства відносяться до земель сільськогосподарського призначення.

Відповідно до статті 22 Земельного кодексу України **землями сільськогосподарського призначення** визнаються землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, у тому числі інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, або призначені для цих цілей.

До земель сільськогосподарського призначення належать:

- а) сільськогосподарські угіддя (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги);
- б) несільськогосподарські угіддя (господарські шляхи і прогони, ползахисні лісові смуги та інші захисні насадження, крім тих, що віднесені до земель лісогосподарського призначення, землі під господарськими будівлями і дворами, землі під інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції.

## НА ЗЕМЛЯХ ОСГ САДОВІ ТА ЖИТЛОВІ БУДИНКИ БУДУВАТИ НЕ МОЖНА

Статтею 91 Земельного кодексу України визначено обов'язки власників земельних ділянок, а саме:

Власники земельних ділянок зобов'язані:

- а) *забезпечувати використання їх за цільовим призначенням;*
  - б) додержуватися вимог законодавства про охорону довкілля;
  - в) своєчасно сплачувати земельний податок;
  - г) не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів;
  - г) підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі;
  - д) своєчасно надавати відповідним органам виконавчої влади та органам місцевого самоврядування дані про стан і використання земель та інших природних ресурсів у порядку, встановленому законом;
  - е) дотримуватися правил добросусідства та обмежень, пов'язаних з встановленням земельних сервітутів та охоронних зон;
  - є) зберігати геодезичні знаки, протиерозійні споруди, мережі зрошувальних і осушувальних систем;
  - ж) за свій рахунок привести земельну ділянку у попередній стан у разі незаконної зміни її рельєфу, за винятком здійснення такої зміни не власником земельної ділянки, коли приведення у попередній стан здійснюється за рахунок особи, яка незаконно змінила рельєф.
- Для будівництва і обслуговування житлового будинку і господарських споруд надаються земельні ділянки категорії земель «житлової та громадської забудови» в межах населеного пункту відповідно до генеральних планів або іншої містобудівної документації.

Земельні ділянки, на яких можна будувати садові будиночки, відносяться до сільськогосподарських земель, але іншого цільового призначення — для садівництва. Частиною третьою статті 35 Земельного кодексу України регламентується можливість використання таких земель, а саме: земельні ділянки, призначені для садівництва, можуть використовуватися для закладання багаторічних плодових насаджень, вирощування сільськогосподарських культур, **а також для зведення необхідних будинків, господарських споруд тощо.**

Враховуючи, що земельні ділянки, надані для ведення особистого селянського господарства, є землями сільськогосподарського призначення з видом угідь — рілля, сіножаті або пасовища, будівництво житлових та садових будинків на цих земельних ділянках без зміни їх цільового призначення не допускається.

Разом з тим, земельна ділянка, надана для ведення особистого селянського господарства, може не лише використовуватися як сільськогосподарські угіддя, а й під розміщення господарських споруд (для зберігання інвентарю, врожаю тощо — несільськогосподарські угіддя).



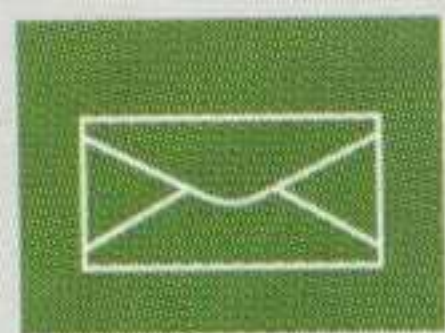


**В**ідповідно до норм Земельного кодексу громадяни України мають право на безоплатну передачу їм земельних ділянок із земель державної або комунальної власності для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) у селах — не більше 0,25 гектара, в селищах — не більше 0,15 гектара, в містах — не більше 0,10 гектара.

Таким чином, земельна ділянка надається для обслуговування житлового будинку (цілого) незалежно від кількості співвласників такого будинку. Разом з тим, якщо будинок розділено на окремі домоволодіння, приватизація земельної ділянки здійснюється вже окремо для кожного. При цьому, окреме домоволодіння повинно мати окрему адресу, наприклад, вул. Каштанова, 5 та вулиця Каштанова, 5а. Однак, якщо адреса одна — вул. Каштанова, 5, а поділ іде лише на квартири — кв. 1 та кв. 2, земельна ділянка передається у спільну сумісну або часткову власність. Окремо приватизувати частину земельної ділянки власником квартири неможливо.

За відсутності згоди співвласника будинку (власника іншої квартири)

## ВЛАСНИК ЧАСТИНИ БУДИНКУ НЕ МОЖЕ САМОСТІЙНО ПРИВАТИЗУВАТИ ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ



Я проживаю в селищі міського типу Нова Маячка Цюрупинського району Херсонської області у двоквартирному будинку, який був наданий мені і моєму сусіду колгоспом. Згодом ми викупили його. Одна частина належить мені, а друга — сусіду. У нас окремі домові книги та номери будинку, лічильники на світло та газове постачання, окремі земельні ділянки, які навіть не межують. Виявивши бажання приватизувати свою земельну ділянку площею 0,13 га, я звернулася до земельного відділу Новомаячківської сільської ради, де мені відповіли, що відповідно до ст. 89 ЗКУ земельна ділянка для обслуговування нашого будинку може бути оформлена у спільну сумісну власність, але проблема в тому, що сусід відмовляється від оформлення земельної ділянки для обслуговування будинку.

Виходячи з вищезазначеного, прошу пояснити мені:

1. Чи можу я окремо оформити свою частину земельної ділянки без сусіда?
2. Якщо «ні», то поясніть: хто і як може зобов'язати власника другої частини будинку оформити земельну ділянку?

**Катерина ПІСКОВЦОВА**

с/т Нова Маячка  
Цюрупинського району  
Херсонської області

на приватизацію земельної ділянки, за певних умов (капітальна стіна між частинами будинку тощо) та наявності висновку БТІ про можливість виділення частини будинку в окреме домоволодіння, Ви можете звер-

нутися до місцевої ради про його узаконення та присвоєння йому окремої адреси. Після цього можна порушувати питання про приватизацію земельної ділянки вже як для окремого будинку.



При розпаюванні земель колгоспу батько викупив майнові паї і став власником складських зернових приміщень та корівника, розташованих за межами населеного пункту.

Із смертю батька фактично фірма припинила свою діяльність. За згодою спадкоємців все майно успадкувала мати. Земельна ділянка господарського двору перебувала в оренді, і куди б не зверталися — скрізь відповідають, що орендну плату необхідно платити. Однак, враховуючи, що фірма не працює і на утриманні матері двоє неповнолітніх дітей, сплачувати орендну плату нічим.

Чи можливо отримати безкоштовно у власність дану земельну ділянку для ведення фермерського господарства і як припинити оренду землі?

**Галина ЖУРБА**

Львівська область

## ФЕРМЕР МОЖЕ ПРИВАТИЗУВАТИ ЗЕМЛІ ГОСПОДАРСЬКОГО ДВОРУ

**В**ідповідно до частини другої статті 13 Закону України «Про фермерське господарство» членам фермерських господарств передаються безоплатно у приватну власність із раніше наданих їм у користування земельні ділянки у розмірі земельної частки (паю) члена сільськогосподарського підприємства, розташованого на території відповідної ради. Земельні ділянки, на яких розташовані житлові будинки, господарські будівлі та споруди фермерського господарства, передаються безоплатно у приватну власність у рахунок земельної частки (паю).

Ця норма не поширюється на громадян, які раніше набули права на земельну частку (пай).

Для приватизації необхідно звернутися до районної державної реєстрації та отримати дозвіл, а потім укласти із землевпорядною організацією договір на виконання робіт із приватизації земель фермерського господарства його членами.

Проект приватизації погоджується районною Комісією з розгляду питань, пов'язаних з погодженням документації із землеустрою та затверджується райдержадміністрацією. Після цього члени фермерського господарства отримують державні акти на право власності на земельну ділянку. З видачею державних актів припиняється дія договору оренди.



## ЗА ВІДСУТНОСТІ СУСІДА МЕЖУ МОЖЕ ПОГОДИТИ КОМІСІЯ МІСЦЕВОЇ РАДИ

**Д**ля оформлення права на земельну ділянку необхідно насамперед провести роботи щодо визначення або відновлення меж земельних ділянок в натурі (на місцевості), тобто кадастрові зйомки. Відповідно до статті 198 Земельного кодексу України кадастрові зйомки — це комплекс робіт, виконуваних для визначення та відновлення меж земельних ділянок.

Кадастрова зйомка включає:

- геодезичне встановлення меж земельної ділянки;
- погодження меж земельної ділянки з суміжними власниками та землекористувачами;
- відновлення меж земельної ділянки на місцевості;
- встановлення меж частин земельної ділянки, які містять обтяження та обмеження щодо використання землі.

Якщо при проведенні кадастрових зйомок за тих чи інших обставин погодити межу із сусідом неможливо (безвісті відсутній, виїхав на ПМЖ тощо), погодження проводить з виїздом на місце комісія, яка утворюється місцевою радою. На місці обстежуються існуючі межові знаки (паркан, межа тощо) та звіряються із існуючими документами (поземельною шнуровою книгою, даними інвентаризації або будь-якими іншими існуючими документами). У випадку не виявлення порушень меж з боку особи, яка оформляє земельну ділянку, комісія робить відповідний висновок та місцева рада на підставі цього погоджує відповідну документацію із землеустрою щодо оформлення права на земельну ділянку.

За наявності висновку комісії та рішення ради, територіальні органи земельних ресурсів не мають права відмовити в прийнятті до-



Відповідно до ст. 198 п. 2(б) Земельного кодексу України при проведенні кадастрової зйомки необхідно погоджувати межу земельної ділянки з суміжними власниками та землекористувачами.

У разі смерті суміжного землекористувача в акті погодження меж сумісником (замість померлого) землевпорядна проектна організація проставляє міську раду (ділянка знаходиться в межах міста), оскільки відповідно до форми 2-зем земельна ділянка завжди відносилася до земель державної власності (як уточнення — фактично громадянин користувався земельною ділянкою, на якій знаходився його житловий будинок, але право користування на присадибну ділянку ним не оформлялося).

Крім того, право спадщини на будинок не оформляється вже декілька років і ділянка ніким не використовується.

Працівники управління Держкомзему відмовляються брати до уваги акти погодження меж з сумісником «міська рада» і вимагають, щоб межі були підписані замість померлого землекористувача кимось із спадкоємців будинку.

Чи правомірні в цьому випадку вимоги працівників Управління? Адже ніхто не знає, де шукати спадкоємців, чи взагалі вони є і чи збираються оформляти право спадщини на будинок.

Та й взагалі, чи можна вважати землекористувачем особу, яка не має документів, що підтверджують її право користування земельною ділянкою відповідно до ст. 126 ЗКУ?

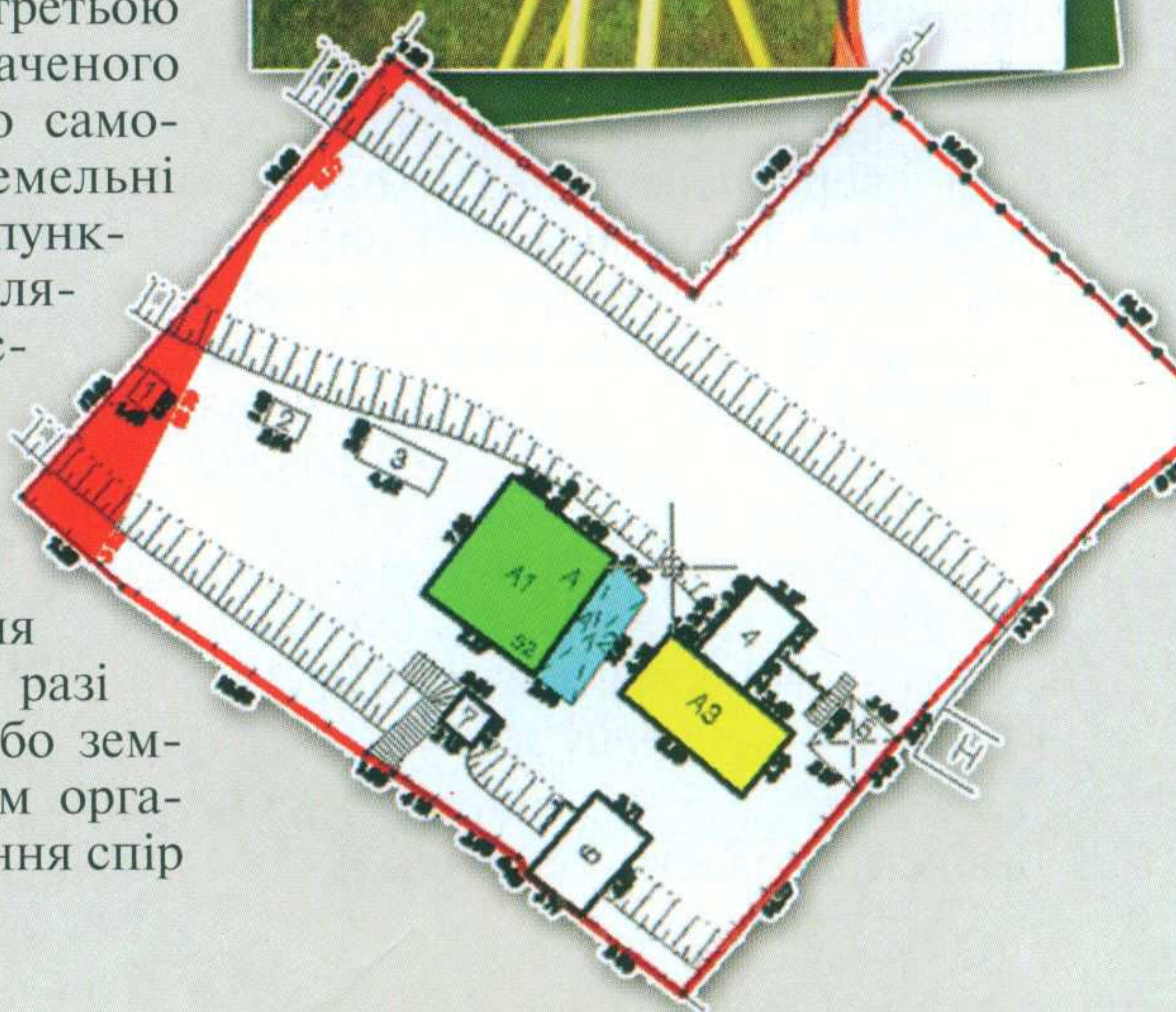
**Олександр РИМСЬКИЙ,**  
директор землевпорядної проектної організації ТОВ «Рікол»

с. Вертіївка  
Ніжинського району Чернігівської області

кументів та виготовленні і видачі відповідних правовстановлюючих документів (державних актів).

Якщо ж відсутній сусід або його спадкоємці через деякий час при переоформленні (оформленні) будинку та земельної ділянки висунуть претензії щодо меж, питання вирішуватиметься знову таки місцевою радою.

Так, згідно з частинами третьою та п'ятою статті 158 зазначеного Кодексу органи місцевого самоврядування вирішують земельні спори у межах населених пунктів щодо меж земельних ділянок, що перебувають у власності і користуванні громадян, та додержання громадянами правил добросусідства, а також спори щодо розмежування меж районів у містах. У разі незгоди власників землі або землекористувачів з рішенням органів місцевого самоврядування спір вирішує суд.





## НА ЧАС БУДІВНИЦТВА І ОБСЛУГОВУВАННЯ ТРУБОПРОВОДУ ЗЕМЛЯ НАДАЄТЬСЯ ЗА ДОГОВОРОМ СЕРВІТУТУ

**В**ідповідно до частини третьої статті 98 Земельного кодексу України встановлення сервітуту не веде до позбавлення власника земельної ділянки, щодо якої встановлений земельний сервітут, прав володіння, користування та розпорядження нею.

Статтею 99 цього ж Кодексу визначені види права земельного сервітуту. Так, зокрема, власники або землекористувачі земельних ділянок можуть вимагати встановлення таких земельних сервітутів:

- 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 та інших.**

Враховуючи наведене, при прокладанні технологічного трубопроводу, ще до початку його будівництва, укладається договір сервітуту. Цей договір встановлює право на користування чужою земельною ділянкою або її частиною. В ньому окремо передбачаються умови використання земельної ділянки (її частини) на період будівництва і окремо на період експлуатації. Нотаріально завіреного погодження землевласника у цьому випадку отримувати не потрібно.

Щодо будівництва та експлуатації перекачних станцій, під будівництво яких потребується відвід земельних ділянок з довгостроковою орендою, то, враховуючи в тому числі і не-

обхідність зміни цільового призначення земельної ділянки, надання в оренду такої земельної ділянки здійснюватиметься за проектом землеустрою щодо її відведення.

Так, частиною другою статті 123 вищезазначеного Кодексу встановлено, що особа, зацікавлена в одержанні у користування земельної ділянки із земель державної або комунальної власності за проектом землеустрою щодо її відведення, звертається з клопотанням про надання дозволу на його розробку до відповідної сільської, селищної, міської, районної, обласної ради, Кабінету Міністрів України, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, місцевої державної адміністрації.

У клопотанні зазначаються орієнтовний розмір земельної ділянки та її цільове призначення. До клопотання додаються графічні матеріали, на яких зазначено бажане місце розташування та розмір земельної ділянки, письмова згода землекористувача, засвідчена нотаріально (у разі вилучення земельної ділянки). Отже, нотаріально посвідченою має бути тільки згода користувача (не власника) земельної ділянки на вилучення в нього земельної ділянки (її частини).

У випадку викупу земельної ділянки — спочатку укладається договір купівлі-продажу (крім підмораторних земель), реєструється право власності на гірничо-збагачувальний комбінат, а потім необхідно за проектом землеустрою щодо відведення земельної ділянки змінити її цільове призначення (у разі необхідності).



Згідно з перспективою розвитку ТОВ «Єристівський гірничо-збагачувальний комбінат» планує будівництво технологічного трубопроводу на території Полтавської області. На трасі трубопроводу планується будівництво перекачних станцій, під будівництво яких потрібен відвід земельних ділянок з довгостроковою орендою. Сам трубопровід буде прокладено на глибині близько 1,5 м від верху труби до земної поверхні.

Згідно з вищевикладеним просимо надати роз'яснення (згідно з ст. 151 ЗКУ), чи потрібно замовнику одержувати засвідчену нотаріально письмову згоду землевласника і землекористувача на вилучення (у випадку з прокладкою пульпопроводу — тимчасове, на час будівництва у випадку з будівництвом перекачних станцій — довгострокову оренду або викуп) земельної ділянки (її частини) із зазначенням розмірів передбаченої ділянки та умов її вилучення (викупу).

**Микола ГОРОШКО,**  
в.о. Генерального директора  
ТОВ «Єристівський  
гірничо-збагачувальний  
комбінат»

м. Комсомольськ  
Полтавської області





## ВИТЯГ ІЗ ЗАКОНУ УКРАЇНИ

### Про морські порти України

#### Стаття 1. Визначення термінів

1. У цьому Законі терміни вживаються в такому значенні:

17) штучно створена земельна ділянка — земельна ділянка, створена (намита, насипана, створена із застосуванням інших технологій) в межах акваторії морського порту;

#### Стаття 3. Законодавство про морські порти

1. Законодавство про морські порти ґрунтується на Конституції України та складається з цього Закону, Кодексу торговельного мореплавства України, Цивільного кодексу України, Господарського кодексу України, Бюджетного кодексу України, Податкового кодексу України, Земельного кодексу України, Водного кодексу України, законів України «Про транспорт», «Про природні монополії» та інших нормативно-правових актів, прийнятих відповідно до них.

2. Якщо міжнародним договором України, згода на обов'язковість якого надана Верховною Радою України, встановлені інші правила, ніж ті, що передбачені в цьому Законі, застосовуються правила міжнародного договору України.

#### Стаття 8. Межі морського порту

1. Межами морського порту є межі його території та акваторії.

2. Межі території морського порту визначаються і змінюються Кабінетом Міністрів України, виходячи з положень Земельного кодексу України.

3. Межі акваторій морських портів визначаються і змінюються Кабінетом Міністрів України без порушення меж акваторій суміжних морських рибних портів та річкових портів. Відведення акваторії морського порту (надання в користування) адміністрації морських портів України здійснюється на підставі рішення Кабінету Міністрів України відповідно до закону.

4. Збільшення території морського порту може відбуватися за рахунок штучно створених земельних ділянок та земельних ділянок, які відведені в установленому законодавством порядку для розміщення, обслуговування та будівництва об'єктів портової інфраструктури, підприємств, основні продукція та/або сировина яких є об'єктами експортно-імпортних операцій і обслуговуються як вантажі у морському порту.

Власники (користувачі) земельних ділянок, включених до території морського порту, зобов'язані до-

тримуватися зводу звичаїв морського порту та обов'язкових постанов по порту.

5. Будівельні роботи на території та в акваторії морського порту проводяться в порядку, встановленому законом.

6. Територія та акваторія морського порту можуть включати відокремлені від основної території та акваторії земельні ділянки та водні об'єкти (їх частини), які мають однаковий з основною територією та акваторією правовий режим використання.

## Розділ V

### ЗЕМЕЛЬНІ ТА МАЙНОВІ ВІДНОСИНИ У МОРЬСЬКОМУ ПОРТУ

#### Стаття 23. Правовий режим майна в морському порту

1. Майно, що використовується під час провадження діяльності у морському порту, може перебувати у державній, комунальній та приватній власності.

2. Існуючі на день набрання чинності цим Законом стратегічні об'єкти портової інфраструктури не підлягають передачі в оренду чи концесію (крім причалів, залізничних та автомобільних під'їзних шляхів (до першого розгалуження за межами території порту), ліній зв'язку, засобів тепло-, газо-, водо- та електропостачання, інженерних комунікацій), приватизації та/або відчуженню у будь-який інший спосіб. Причали можуть бути об'єктами оренди на строк до 49 років. Причали, залізничні та автомобільні під'їзні шляхи (до першого розгалуження за межами території порту), лінії зв'язку, засоби тепло-, газо-, водо- та електропостачання, інженерні комунікації можуть передаватися у концесію у складі єдиних майнових комплексів.

Створені після набрання чинності цим Законом стратегічні об'єкти портової інфраструктури є об'єктами державної власності, крім випадку, передбаченого частиною п'ятою цієї статті.

3. Державні стратегічні об'єкти портової інфраструктури та інше державне майно, закріплене за адміністрацією морських портів України, належать їй на праві господарського відання. Адміністрація морських портів України володіє, користується та розпоряджається закріпленим за нею державним майном з урахуванням його цільового призначення, а також обмежень правомочностей щодо розпоря-



дження таким майном, визначених цим Законом, іншими законодавчими актами, її статутом.

4. Держава гарантує право приватної власності на об'єкти портової інфраструктури, у тому числі гідротехнічні споруди, набуті на законних підставах до набрання чинності цим Законом.

5. Новостворені гідротехнічні споруди, збудовані за рахунок приватних коштів, є об'єктами приватної власності. Будівництво гідротехнічних споруд державної форми власності за рахунок приватних коштів здійснюється на компенсаційній основі за рахунок джерел, визначених цим Законом.

#### **Стаття 24. Правовий режим земель морського порту**

1. Земельні ділянки в межах території морських портів можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності.

2. Штучно створені земельні ділянки перебувають у державній власності та можуть надаватися у користування, у тому числі в довгострокову оренду. Штучно створені земельні ділянки належать до земель водного фонду.

3. Територія морського порту може складатися із земель морського транспорту, земель промисловості та земель водного фонду.

4. Земельні ділянки, на яких розташовані стратегічні об'єкти портової інфраструктури, та земельні ділянки, які забезпечують діяльність адміністрації морських портів України, не підлягають приватизації та/або відчуженню у будь-який спосіб.

5. Під час здійснення своїх повноважень посадові особи адміністрації морських портів України та капітан морського порту мають право безперешкодного доступу до об'єктів портової інфраструктури, розташованих на земельних ділянках, що перебувають у власності (користуванні) суб'єктів господарювання, які провадять свою діяльність у морському порту.

6. Земельні ділянки, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, можуть бути відчужені у їх власників для задоволення потреб розвитку морських портів чи будівництва нових морських портів у порядку, визначеному законом.

### **Розділ VI**

#### **ПРИКІНЦЕВІ ПОЛОЖЕННЯ**

1. Цей Закон набирає чинності через 12 місяців з дня його опублікування, крім пунктів 3, 4, 5 і 6 цього розділу, які набирають чинності з дня опублікування цього Закону.

2. Внести зміни до таких законодавчих актів України:

2) у Водному кодексі України (Відомості Верховної Ради України, 1995 р., № 24, ст. 189):

статтю 1 доповнити з урахуванням алфавітного порядку термінами такого змісту:

«акваторія морського порту (портова акваторія) — визначена межами частина водного об'єкта

(об'єктів), крім суднового ходу, призначена для безпечного підходу, маневрування, стоянки і відходу суден»;

«гідротехнічні споруди морських портів (гідротехнічні споруди) — інженерно-технічні споруди (портова акваторія, причали, пірси, інші види причальних споруд, моли, дамби, хвилеломы, інші берегозахисні споруди, підводні споруди штучного та природного походження, у тому числі канали, операційні акваторії причалів, якірні стоянки), розташовані в межах території та акваторії морського порту і призначені для забезпечення безпеки мореплавства, маневрування та стоянки суден»;

у статті 4:

абзац другий викласти в такій редакції:

«морями, річками, озерами, водосховищами, іншими водними об'єктами, болотами, а також островами, не зайнятими лісами»;

абзац третій доповнити словами «крім земель, зайнятих лісами»;

пункт 1 частини першої статті 5 викласти в такій редакції:

«1) внутрішні морські води, територіальне море, а також акваторії морських портів»;

статтю 14 доповнити пунктом 14<sup>1</sup> такого змісту:

«14<sup>1</sup>) відведення акваторій морських портів»;

пункт 4 частини другої статті 89 після слів «крім гідротехнічних» доповнити словами «навігаційного призначення»;

3) у Кодексі торговельного мореплавства України (Відомості Верховної Ради України, 1995 р., №№ 47-52, ст. 349):

частину першу статті 12 викласти в такій редакції:

«Відведення землі та акваторії для торговельного мореплавства, а також для реалізації проектів здійснення будівництва або проведення будь-яких робіт у зоні дії навігаційного обладнання та морських шляхів здійснюється в порядку, встановленому Земельним і Водним кодексами України»;

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

частину першу статті 58 доповнити пунктом «г» такого змісту:

«г) штучно створеними земельними ділянками в межах акваторій морських портів»;

частини третю і четверту статті 59 викласти в такій редакції:

«3. Землі водного фонду за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування надаються у постійне користування:

а) державним водогосподарським організаціям для догляду за водними об'єктами, прибережними захисними смугами, смугами відведення, береговими смугами водних шляхів, гідротехнічними спорудами тощо;



б) державним підприємствам для розміщення та догляду за державними об'єктами портової інфраструктури.

4. Громадянам та юридичним особам органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування із земель водного фонду можуть передаватися на умовах оренди земельні ділянки прибережних захисних смуг, смуг відведення і берегових смуг водних шляхів, озера, водосховища, інші водойми, болота та острови для сінокосіння, рибогосподарських потреб, культурно-оздоровчих, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей, проведення науково-дослідних робіт, догляду, розміщення та обслуговування об'єктів портової інфраструктури і гідротехнічних споруд тощо, а також штучно створені земельні ділянки для будівництва та експлуатації об'єктів портової інфраструктури та інших об'єктів водного транспорту. Землі водного фонду можуть бути віднесені до земель морського і річкового транспорту в порядку, встановленому законом»;

пункт «г» частини другої статті 61 після слів «крім гідротехнічних» доповнити словами «навігаційного призначення»;

пункт «г<sup>1</sup>» частини четвертої статті 83 доповнити словами «крім штучно створених земельних ділянок у межах акваторій морських портів»;

частину третю статті 93 викласти в такій редакції:  
«3. Не підлягають передачі в оренду земельні ділянки, штучно створені у межах прибережної захисної смуги чи смуги відведення, на землях лісогосподарського призначення та природно-заповідного фонду, розташованих у прибережній захисній смузі водних об'єктів, крім випадків, передбачених законом»;

10) абзац третій частини першої статей 7, 8 і 15 Закону України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» (Відомості Верховної Ради України, 2010 р., № 1, ст. 2) після слова «аеропортів» доповнити словами «морських портів».

3. Державні підприємства — морські порти, інші підприємства морського транспорту, на які на день набрання чинності цим Законом поширюється визначення терміну «морський термінал», в яких на день набрання чинності цим Законом здійснюється надання послуг, вважаються відкритими незалежно від дня внесення відомостей про них до Реєстру морських портів України. Відомості про морські порти, функціонування яких організовано відповідно до цього Закону, та морські термінали вносяться до Реєстру морських портів України в установленому законодавством порядку.

Підприємства морського транспорту, на які на день набрання чинності цим Законом поширюється

визначення терміну «морський термінал», незалежно від їх місця знаходження в межах або за межами існуючих державних підприємств — морських портів, підлягають включенню до меж морського порту, акваторією якого вони користуються, або до меж найближчого морського порту.

Територія таких морських терміналів, у тому числі територіально відокремлена від основної території морського порту, включається в межі відповідного морського порту.

Пункти пропуску через державний кордон України та зони прикордонного і митного контролю, відкриті до набрання чинності цим Законом на територіях знаходження підприємств морського транспорту, на які на день набрання чинності цим Законом поширюється визначення терміну «морський термінал», продовжують функціонувати в межах території відповідних морських портів.

6. Кабінету Міністрів України протягом 10 місяців з дня опублікування цього Закону привести у відповідність із цим Законом організаційно-правову модель функціонування морських портів, у зв'язку з чим:

забезпечити прийняття нормативно-правових актів, спрямованих на реалізацію цього Закону;

у тримісячний строк забезпечити підготовку та подання до Верховної Ради України законопроектів про внесення змін до законодавчих актів щодо комплексного врегулювання відносин, пов'язаних із створенням на водних об'єктах штучних земельних ділянок для цілей будівництва на них будівель, споруд та/або їх комплексного освоєння в цілях будівництва;

організувати заходи з розроблення та затвердження у новій редакції Стратегії розвитку морських портів України;

забезпечити створення державної системи управління та контролю у сфері діяльності морських портів відповідно до цього Закону та Кодексу торговельного мореплавства України;

забезпечити проведення інвентаризації майна державних підприємств — морських портів, визначити в кожному державному підприємстві — морському порту пооб'єктні переліки стратегічних об'єктів портової інфраструктури та єдині майнові комплекси, що можуть бути виділені в окремі підприємства і здійснювати повноцінну господарську діяльність, вжити інших заходів для підготовки до реорганізації державних підприємств — морських портів;

забезпечити проведення реорганізації державних підприємств — морських портів;

забезпечити проведення інвентаризації каналів, призначених для судноплавства, що перебувають на балансі державних підприємств, та їх закріплення за адміністрацією морських портів України після її створення;



забезпечити розробку та прийняття обов'язкових постанов та зводу звичаїв кожного морського порту, забезпечивши збереження законних прав та інтересів суб'єктів портової діяльності, що впливають з діючих на день набрання чинності цим Законом обов'язкових постанов та зводу звичаїв відповідного морського порту;

організувати заходи із збору інформації щодо гідротехнічних споруд приватної форми власності та земель водного фонду, відведених для будівництва об'єктів портової інфраструктури;

з урахуванням інформації щодо інвентаризації майна та земельних ділянок державних підприємств — морських портів та інформації щодо гідротехнічних споруд приватної форми власності та земель водного фонду, відведених для будівницт-

ва об'єктів портової інфраструктури, визначити межі території та акваторії кожного морського порту;

організувати заходи із збору інформації про приватних суб'єктів господарювання, діяльність яких пов'язана з обслуговуванням суден, пасажирів та вантажів, промислових підприємств на територіях знаходження державних підприємств — морських портів і територіях, що з ними межують, зокрема про форми та умови їх співробітництва з державними підприємствами — морськими портами.

Президент України

В. ЯНУКОВИЧ

м. Київ

17 травня 2012 року

№ 4709-VI



## КАБІNET МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

### ПОСТАНОВА

від 6 червня 2012 р. № 540

Київ

### Про внесення змін до Порядку розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок

Кабінет Міністрів України постановляє:

Внести до Порядку розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 26 травня 2004 р. № 677 (Офіційний вісник України, 2004 р., № 21, ст. 1425), зміни, що додаються.

Прем'єр-міністр України

М. АЗАРОВ

ЗАТВЕРДЖЕНО  
постановою  
Кабінету Міністрів України  
від 6 червня 2012 р. № 540

### ЗМІНИ

#### що вносяться до Порядку розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок

1. Пункт 2 викласти в такій редакції:
- «2. Проект відведення земельної ділянки розробляється у разі:
  - зміни цільового призначення земельної ділянки відповідно до закону;
  - надання, передачі земельної ділянки, вилучення (викупу), відчуження земельної ділянки (її частини), межі якої не встановлено в натурі (на місцевості).».
2. Пункт 9 викласти в такій редакції:
- «9. Розроблений проект відведення земельної ділянки виконавець подає у випадках, установлених статтями 118 і 123 Земельного кодексу України, на

погодження відповідній комісії з розгляду питань, пов'язаних з погодженням документації із землеустрою, за місцем розташування земельної ділянки.

В інших випадках проект відведення земельної ділянки виконавець погоджує із землевласником або землекористувачем, крім викупу земельних ділянок (їх частин) з підстав, що допускають можливість їх примусового відчуження з мотивів суспільної необхідності, відповідними органами земельних ресурсів, містобудування і архітектури, охорони культурної спадщини, санітарно-епідеміологічної служби, природоохоронним органом. У разі вилучення (викупу), надання, зміни цільового призначення земельних ділянок (їх частин) лісгосподарського призначення чи водного фонду, земельних ділянок для цілей, пов'язаних з розробкою корисних копалин, проект також погоджується з відповідними органами лісового господарства, водного господарства, державного гірничого нагляду.

Зазначені органи розглядають проекти відведення земельних ділянок протягом трьох тижнів з дня надходження та видають у межах своїх повноважень висновки про їх погодження або мотивовану відмову.».





КАБІNET МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

**ПОСТАНОВА**  
**від 2 липня 2012 р. № 609**

Київ

**Про створення**  
**Державного земельного банку**

Відповідно до статті 7 Закону України «Про банки і банківську діяльність» Кабінет Міністрів України постановляє:

1. Утворити публічне акціонерне товариство «Державний земельний банк» (далі — Банк) із статутним

капіталом 120 000 000 гривень, сто відсотків статутного капіталу якого належить державі.

2. Для формування статутного капіталу Банку здійснити розміщення та випуск 120 000 000 простих іменних акцій номінальною вартістю 1 гривня кожна.

3. Міністерству аграрної політики та продовольства:

здійснити для формування статутного капіталу Банку сплату акцій за рахунок коштів, передбачених у Державному бюджеті України на 2012 рік; подати у місячний строк Кабінетові Міністрів України для затвердження проект статуту Банку.

**Прем'єр-міністр України**

**М. АЗАРОВ**



КАБІNET МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

**РОЗПОРЯДЖЕННЯ**  
**від 31 травня 2012 р. № 394-р**  
Київ

**Питання Державного агентства**  
**земельних ресурсів**

Погодитися з пропозицією Міністерства аграрної політики та продовольства щодо можливості забезпечення здійснення Державним агентством земельних ресурсів покладених на нього Указом Президента України від 8 квітня 2011 р. № 445 «Про Державне агентство земельних ресурсів України» функцій і повноважень Державного комітету із земельних ресурсів, що припиняється.

**Прем'єр-міністр України**

**М. АЗАРОВ**

**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 «Землепорядний 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 «Землепорядний 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 «Землепорядний вісник» обов'язкове. Відповідальність за достовірність інформації несуть автори.

© «Землепорядний вісник», 2012

**ЗАСНОВНИК**

**Державний комітет України із земельних ресурсів**  
**ВИДАВЕЦЬ**

**Редакція журналу «Землепорядний 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. 0113210. Наклад 7100 прим.

Підписано до друку 23.07.2012 р.

Віддруковано у видавництві «Преса України». Адреса: м. Київ, просп. Перемоги, 50.  
Свідоцтво суб'єкта видавничої справи ДК № 310 від 11.01.2001.



*Увага!*

# ПРАКТИЧНІ СЕМІНАРИ З ВИЇЗДОМ НА МІСЦЕ: МАКСИМУМ КОРИСТІ – МІНІМУМ ЗАТРАТ!

**Р**едакція науково-виробничого журналу «Землевпорядний вісник» має намір спільно з територіальними органами Держземагентства провести низку інформаційно-роз'яснювальних заходів з питань земельних відносин в регіонах.

Одноденні навчання-семінари будуть спрямовані на надання практичної допомоги передусім органам місцевого самоврядування та органам виконавчої влади у вирішенні земельних питань.

Зокрема, під час їх проведення:

- ✓ БУДУТЬ РОЗГЛЯНУТІ ЗМІНИ В ЗАКОНОДАВСТВІ, ЯКІ СУТТЄВО ВПЛИВАЮТЬ НА РОЗВИТОК ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН,
- ✓ АНАЛІЗУВАТИМУТЬСЯ ПОМИЛКИ, ЯКІ НАЙЧАСТІШЕ ДОПУСКАЮТЬСЯ НА ПРАКТИЦІ,
- ✓ НАДАВАТИМУТЬСЯ ПОРАДИ СІЛЬСЬКИМ І СЕЛИЩНИМ РАДАМ.

Доцільність проведення таких зустрічей викликана частими змінами в земельному законодавстві, колізіями існуючих норм та у зв'язку з численними зверненнями до редакції та органів земельних ресурсів.

Підготовкою та проведенням семінару займатиметься спеціальна група, очолювана Аллою КАЛЬНІЧЕНКО, юристом журналу.

ДЛЯ ЗРУЧНОСТІ ПЛАНУЄМО ПРОВОДИТИ СЕМІНАРИ З ВИЇЗДОМ НА МІСЦЯ

ОРГАНИ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ ТА МІСЦЕВОЇ ВЛАДИ, ЯКИХ ЗАЦІКАВИЛА ПРОПОЗИЦІЯ РЕДАКЦІЇ, МОЖУТЬ ПОГОДИТИ ЧАС І МІСЦЕ ПРОВЕДЕННЯ ЗАХОДУ ЗА КОНТАКТНИМИ ТЕЛЕФОНАМИ

**044-468-21-18,  
067-442-33-09.**

За попередньою домовленістю редакція журналу готова провести семінари з визначених питань і для суб'єктів господарської діяльності.

## ЗАПРОШУЙТЕ!

**ПРАКТИЧНІ ВИЇЗНІ СЕМІНАРИ  
ПРОВЕДЕМО  
В БУДЬ-ЯКОМУ РЕГІОНІ!**



# Землевпорядний Вісник

НАУКОВО-ВИРОБНИЧИЙ ЖУРНАЛ

Наш передплатний індекс 48783

ПЕРЕДПЛАТА ТРИВАЄ!

Забарилися з передплатою?  
ЗВЕРТАЙТЕСЯ ДО РЕДАКЦІЇ!



**С**ьогодні ви отримали сьомий випуск науково-виробничого журналу «Землевпорядний вісник».

За результатами передплати періодичних видань на II півріччя 2012 року найбільше нас читатимуть, як і раніше, у Вінницькій, Полтавській і Кіровоградській областях. Порівняно з першим півріччям цього року у другому півріччі помітно додалося передплатників у Київській, Волинській, Одеській, Дніпропетровській, Луганській областях, у АР Крим і місті Севастополі.

На жаль, з липня порівняно з січнем значно менше примірників журналу надходитиме до Житомирської, Хмельницької, Черкаської, Рівненської, Сумської, Миколаївської, Львівської, Чернівецької областей — звідки редакція отримує найбільше звернень.

А поки що можемо констатувати: серед передплатників щоразу помітно більшає сільських і селищних рад, нотаріусів, юристів, юридичних осіб, в тому числі з іноземними інвестиціями. При цьому дивує той факт, що єдиний в Україні спеціалізований журнал, адресований передусім тим, хто працює у сфері земельних відносин, і на сторінках якого з номера в номер висвітлюється життя галузі, порушуються земельні проблеми, ведуться відкриті семінари, надаються роз'яснення, коментарі, аналізуються помилки, друкуються нові офіційні документи, на жаль, передплачують не всі територіальні органи Держкомзему, зокрема, відділи (управління) у районах та містах. Редакція планує на місцях ближче познайомитися з їх керівниками і з'ясувати причини.

Якщо ви забарилися з передплатою —  
поспішайте до найближчого поштового відділення зв'язку!  
Або звертайтеся до редакції!

**НЕЗМІННИЙ  
ПЕРЕДПЛАТНИЙ  
ІНДЕКС  
ЖУРНАЛУ**

КОНТАКТНІ ТЕЛЕФОНИ: Пишіть нам на електронну або поштову адреси:  
067-442-33-09, [zemvisnuk@ukr.net](mailto:zemvisnuk@ukr.net);  
044-468-21-30 04080, м. Київ-80, вул. Фрунзе, 105

**48783**