

Наш передплатний індекс 48783

# ЗЕМЛЕВПОРЯДНИЙ ВІСНИК

НАУКОВО-ВИРОБНИЧИЙ ЖУРНАЛ

8 2012



**ЗЕМЕЛЬНІ ВІДНОСИНИ:  
БІЛЬШЕ ЗНАНЬ –  
МЕНШЕ ПОМИЛОК**

**Н**а пропозицію «Землевпорядного вісника» першими відгукнулися полісяни — відділ Держкомзему у Малинському районі, запросивши редакцію провести практичний семінар з питань земельних відносин у Малині — східній частині Житомирської області. З цього древлянського міста, що розташоване на річці Ірша, і яке має понад тисячолітню історію, бере початок наш маршрут.

# ЩОБ ПРАЦЮВАТИ БЕЗ ПОМИЛОК...



До речі, Малин відомий багатьом фабрикою банкового паперу, на якому друкуються гривні. Але не менш знаний він красою поліських ландшафтів, в чому ми на власні очі пересвідчилися, прямуючи до Малинської райдержадміністрації.

Тут, у залі, нас уже очікували сільські, селищні голови, землевпорядники, керівники сільськогосподарських підприємств, установ та організацій району, а також начальники відділів Держкомзему у містах Малині, Житомирі, Коростені, у Малинському, Овруцькому, Народицькому, Коростенському, Коростишівському, Черняхівському районах області, які виявили бажання взяти участь у заході.

Відкриваючи семінар, заступник голови Малинської райдержадміністрації **Анатолій САЧЕНКО** наголосив на винятковій важливості бути нині обізнаним із земельним законодавством. Він подякував редакції за ініціативу та згоду почати свій всеукраїнський тур з їхнього райцентру і передав мікрофон заступнику головного редактора, юристу журналу «Землевпорядний вісник» **Аллі КАЛЬНІЧЕНКО**, яка більше двох годин коментувала та роз'яснювала застосування діючих правових земельних актів у випадках, що часто виникають при прийнятті рішень територіальними адміністраціями та органами самоврядування.

Присутні з цікавістю слухали про останні зміни в законодавстві, що сутте-

во впливають на вирішення земельних питань, про помилки, які найчастіше допускаються на практиці.

**А**лла Кальніченко говорила про ті проблеми, які присутнім доводиться вирішувати щодня, а тому виступ неодноразово переривався уточненнями і запитаннями, на які тут же надавалися кваліфіковані відповіді. Також розглядалися і спільно обговорювалися конкретні життєві ситуації, що виникають на місцях.

Ось кілька прикладів.

**Запитання:** За проектом відведення чи за технічною документацією надається в оренду або передається у власність земельна ділянка під існуючим будинком (будівлею)?

**Відповідь:** Під такий будинок (будівлю) земельна ділянка свого часу надавалася у порядку, визначеному законодавством, яке діяло на той час. Отже, така земельна ділянка по факту вже існує. Мають бути відновлені її межі (за технічною документацією) або ж встановлені її межі відповідно до генерального плану населеного пункту (іншої містобудівної документації). Рішення про надання у користування або передачу у власність приймає відповідний орган місцевого самоврядування або райдержадміністрація у місячний строк на підставі технічної документації щодо складання документа, що посвідчує право на цю земельну ділянку.

Закінчення на 2 стор.

### 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 / ВИЌЗНИЙ СЕМІНАР

ЩОБ ПРАЦЮВАТИ БЕЗ ПОМИЛОК...

### 4 / НОВІ ПІДХОДИ

*Ігор ЗБАРЖЕВЕЦЬКИЙ, Анатолій КОЛОСЮК*  
ВИКОРИСТАННЯ ВИХІДНОЇ ІНФОРМАЦІЇ ТА КАДАСТРОВИХ ДАНИХ ПРИ ВИЗНАЧЕННІ СЕРЕДНЬОЇ (БАЗОВОЇ) ВАРТОСТІ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ

### 10 / ЩО ЗАСВІДЧИВ МОНІТОРИНГ

*Костянтин РЄПІН*  
ВТОРИННИЙ РИНОК ЗЕМЕЛЬ НЕСІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ: ЦІНОВІ ПРОПОЗИЦІЇ І РЕАЛЬНИЙ ПРОДАЖ

### 13 / ЩО ВАРТО ВДОСКОНАЛИТИ

*Олександр БРЕДІХІН*  
ЕКОНОМІЧНІ ПРОБЛЕМИ ОХОРОНИ ЗЕМЕЛЬ НА НИНІШНЬОМУ ЕТАПІ РОЗВИТКУ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

### 19 / ЗАСТЕРЕЖЕННЯ ТА ПРОПОЗИЦІЇ ВЧЕНОГО

*Ольга ДОРОШ*  
МЕТОДОЛОГІЧНІ ЗАСАДИ ОХОРОНИ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЌНІ

### 24 / ШАХРАЙСТВУ — ПРОКУРОРСЬКИЙ ЗАСЛІН

*Володимир ЗВІРКО, Тетяна КОЛЯДИНСЬКА*  
ЧОМУ ПІДПРИЄМЕЦЬ НЕ ПОСПІШАЄ ОФОРМЛЯТИ ДОГОВІР ОРЕНДИ ЗЕМЛІ

### 27 / СІВОЗМІНА І НОВІТНІ ТЕХНОЛОГІЇ

*Валерій ЯСИНОВСЬКИЙ*  
ЗЕМЛЕРОБСТВО, ЩО НЕ ВИСНАЖУЄ, А ЗБАГАЧУЄ ҐРУНТИ

### 31 / ВАШ КОНСУЛЬТАНТ

### 45 / ОФІЦІЙНІ ДОКУМЕНТИ

# ЩОБ ПРАЦЮВАТИ БЕЗ ПОМИЛОК...



## ДОВІДКОВО

Загальна площа Малинського району становить 148528,2 га. Сільськогосподарські землі займають 70602,2 га; ліси та інші лісові площі — 63317,1 га; забудовані землі — 4152,4 га; відкриті заболочені землі — 6206,8 га; води — 2641,0 га; інші землі — 1608,7 га.

У розпорядженні Малинської міської ради нині знаходиться більше шести тисяч гектарів. Понад 1800 гектарів належить райцентру.

На території району 103 населених пункти, площа яких 12 706 гектарів. З них 101 село та 2 селища. Вони підпорядковані 25 сільським та 2 селищним радам.



**Запитання:** Особою викуплено частину корівника і змінено її використання — під обробіток каменю (гранітний цех). За законодавством навколо таких об'єктів має встановлюватися 50-метрова зона обмеження. Власники цього цеху мають намір оформити землю у користування та узаконити своє приміщення (частину корівника) за новим призначенням — як гранітний цех. Чи можлива зміна цільового призначення землі у цьому випадку?

**Відповідь:** Змінити цільове призначення неможливо з огляду на державні будівельні норми (ДБН) та санітарні обмеження. Неможливо, щоб одна і та ж будівля водночас існувала як корівник і як цех з обробітку граніту. Маємо два взаємовиключаючі напрямки господарської діяльності, які негативно впливають одна на одну.

Крім того, навіть, якщо корівник повністю буде викуплений та переобладнаний під цех обробітку граніту, зміна цільового призначення і в цьому випадку не завжди можлива, оскільки необхідність встановлення санітарно-захисної зони навколо такого об'єкта порушуватиме права суміжних землевласників і землекористувачів.

Нагадаю:

1. Санітарно-захисні зони створюються навколо об'єктів, які є джерелами виділення шкідливих речовин, запахів, підвищених рівнів шуму, вібрації, ультразвукових, електромагнітних хвиль, електронних полів, іонізуючого випромінювання тощо, з метою відокремлення таких об'єктів від територій житлової забудови.

2. У межах санітарно-захисних зон забороняється будівництво житлових об'єктів, об'єктів соціальної інфраструктури та інших об'єктів, пов'язаних з постійним перебуванням людей.
3. Правовий режим земель санітарно-захисних зон визначається законодавством України.

Поняття санітарно-захисної зони визначається державним стандартом України — ДСТУ 2156-93. Безпечність промислових підприємств. Терміни та визначення. Санітарно-захисна зона — це територія навколо потенційно небезпечного підприємства, у межах якої заборонено проживання населення і ведення господарської діяльності, розміри якої встановлюються проектною документацією за узгодженням з органами державного регулювання безпеки відповідно до державних нормативних документів. Розміри санітарно-захисної зони даного підприємства обов'язково відображаються у його екологічному паспорті (ГОСТ 17.0.0.04-9 Охорона природи. Екологічний паспорт промислового підприємства. Основні положення).

Загальні вимоги до встановлення санітарно-захисних зон визначені у санітарних правилах — «Санітарні норми проектування промислових підприємств СН 245-71, затверджені наказом Держбуду СРСР 5 листопада 1971 р.». Водночас для окремих галузей і об'єктів прийняті спеціальні нормативні акти про правовий режим їх санітарно-захисних зон — щодо санітарно-захисних зон у населених пунктах (Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів, затверджені наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19 червня 1996 р.).

\* Закінчення. Початок на 2 стор. обкладинки

**Запитання:** Місцева рада чи райдержадміністрація має приймати рішення щодо передачі в оренду земельних паїв, які довгі роки не переоформляються спадкоємцями?

**Відповідь:** Якщо спадкоємці, які не проживали разом із померлим, не подали заяву про прийняття спадщини, або відмовилися від її прийняття, орган місцевого самоврядування після спливу року з часу відкриття має звернутися до суду із заявою про визнання такої спадщини відумерлою. Спадщина (у тому числі і земельні ділянки товарного сільськогосподарського виробництва) визнана судом відумерлою, переходить у власність територіальної громади за місцем відкриття спадщини.

Разом з тим, спадщина (у тому числі і земельна ділянка) до визнання її відумерлою має охоронятися. З метою охорони та недопущення погіршення якості сільськогосподарської земельної ділянки, орган місцевого самоврядування має право передати її в оренду до того часу, поки така земельна ділянка не буде визнана відумерлою або ж поки спадкоємці не переоформлять на себе право власності.

Однак, звертаю увагу, якщо спадкоємці проживали разом із спадкодавцем, відповідно до статті 1268 Цивільного кодексу України вони вважаються такими, що прийняли спадщину. Якщо спадкоємці не проживали разом із спадкодавцем і подали заяви про прийняття спадщини, то вони теж вважаються такими, що прийняли спадщину. Тому і в першому, і в другому випадках рада не має права передавати в оренду земельну ділянку.

— Як би ми не старалися, один семінар не дасть відповідей на всі запитання, які диктує практика, — зазначила під час виступу головний редактор журналу Людмила ЗІНКОВСЬКА, презентуючи видання. — Тому саме «Землевпорядний вісник», на сторінках якого постійно ведуться відкриті семінари, здійснюється робота над помилками, друкуються відповіді на численні звернення громадян, подаються роз'яснення і коментарі до нормативно-правових актів у сфері земельних відносин, може стати продовженням розмови...

#### Запитання задають:

Світлана ГАЛЬКЕВИЧ, міська рада  
Дмитро ПШОНЯК,  
відділ Держкомзему у м. Житомир  
Сергій КУЧИНСЬКИЙ,  
П(О)СП «Малинівське»

Директор ДП «Житомирський науково-дослідний та проектний інститут землеустрою» Анатолій ЖУКОВСЬКИЙ поінформував присутніх про проект землеустрою, що забезпечує еколого-економічне обґрунтування сівозмін та впорядкування угідь і наголосив на обов'язковості розроблення такого проекту для сільськогосподарських товаровиробників з наступного року.

Микола САВЧЕНКО, голова Малинської районної ради, відзначив, що для нього особисто і його колег з органів самоврядування особливо корисними є публікації журналу під рубрикою «Поради радам», а проведення безкоштовного виїзного консультативного семінару, який викликав велику активність його учасників, назвав приємною несподіванкою.

На завершення начальник Головного Управління Держкомзему у Житомирській області Василь ТКАЧУК подякував організаторам, відзначивши важливість і користь проведеного практичного семінару.

Начальник відділу Держкомзему у місті Житомирі Дмитро ПШОНЯК у знак вдячності вручив Аллі Кальніченко букет квітів, зазначивши, що її фахові поради на сторінках журналу є дуже корисними.

Та спілкування на цьому не завершилося. Бажаючих не упустити свій шанс проконсультуватися у кваліфікованого фахівця з нагальних питань знайшлося немало.

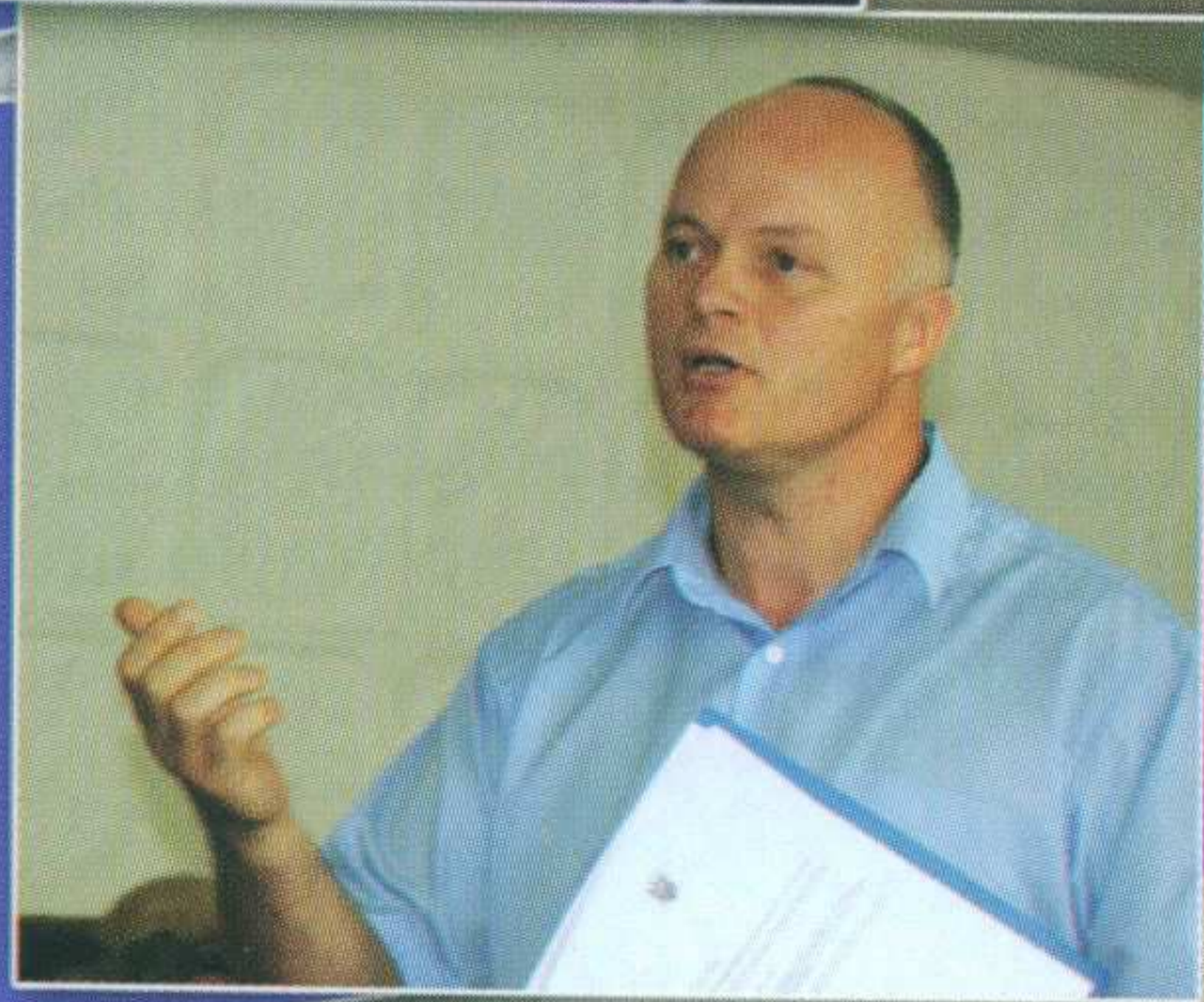
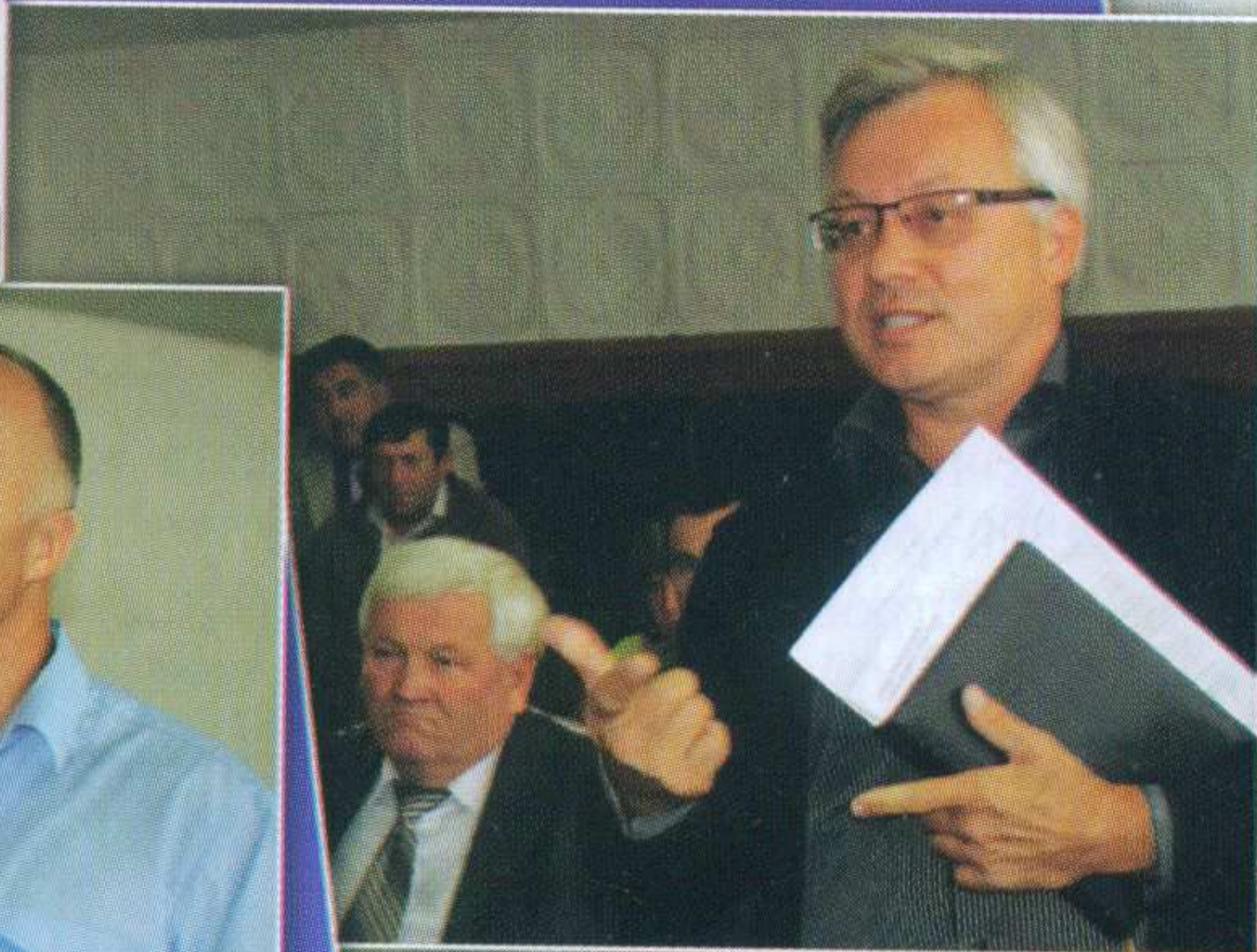
— Ми раді і вдячні, що до нас сьогодні завітала редакція з такими благими намірами — допомогти людям на місці розібратися з колізіями нашого недосконалого законодавства, — сказав у розмові Микола ДУШКО, начальник відділу Держкомзему у Малинському районі. — Я працюю у землевпорядній службі понад 20 років, але запитання, на які доводиться шукати відповіді, виникають чи не щодня. Нам в цьому допомагає «Землевпорядний вісник», який постійно передплатуємо. І коли в останньому номері побачили пропозицію редакції — тут же почали телефонувати...

Тепер це редакцію вже не дивує. Бо як переконалися на місці — у цьому районному відділі земельних ресурсів працює колектив відданих справі людей. А де є вболівання за справу, там завжди є потреба у знаннях. Бо хочеться працювати злагоджено, професійно і без помилок.

...Наступна зупинка семінарського потягу на Поділлі — у Хмельницькому.



Микола ДУШКО,  
начальник відділу  
Держкомзему  
у Малинському районі



# ВИКОРИСТАННЯ ВИХІДНОЇ ІНФОРМАЦІЇ ТА КАДАСТРОВИХ ДАНИХ при визначенні середньої (базової) вартості земель населених пунктів

УДК 336.332.36



**Ігор ЗБАРЖЕВЕЦЬКИЙ**,  
начальник управління  
державного земельного кадастру  
Держземагентства України

**Анатолій КОЛОСЮК**,  
начальник управління ринку  
та оцінки земель  
Держземагентства України

Викладено загальні положення проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів та основні завдання, які необхідно вирішити розробнику документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, а також запропоновані шляхи їх вдосконалення. Досліджено особливості використання вхідних/вихідних та кадастрових даних при формуванні середньої (базової) вартості земель населених пунктів (Цнм) з використанням сучасних геоінформаційних технологій.

## ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

Існуючий 17-ти річний досвід проведення оцінки земель 28700 тис. населених пунктів України (із 29794) та аналіз наявної бази даних (96,3% від їх загальної кількості) свідчать про відсутність у виконавців робіт єдиних системних методологічних підходів у визначенні середньої (базової) вартості земель населених пунктів (Цнм). Не зважаючи на вимоги Стандарту «Оцінка земель. Правила розроблення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів» СОУ ДКЗР 00032632-012:2009, затвердженого наказом Держкомзему від 24 червня 2009 р. № 335 та зареєстрованого Державним підприємством «Український науково-дослідний і навчальний центр проблем стандартизації, сертифікації та якості» за №32595752/1927 від 10 вересня 2009 року (далі — Стандарт), більшість виконавців робіт при складанні документації з оцінки земель застосовують сучасні інформаційні технології окремо для розрахункової частини та графічної складової. Порушення цілності технології робіт з грошової оцінки земель негативно впливає на об'єктивність результатів послуг (робіт) та інколи приводить до загострення соціальної напруги серед платників земельного податку та орендної плати за землю.

## АКТУАЛЬНІСТЬ ТЕМИ

Технічне забезпечення сучасного землеустрою та оцінки земель, дані яких є складовою державного земельного кадастру, базується на використанні засобів обчислювальної та інформаційної техніки, технічних засобів для виконання зазначених послуг (робіт). Технічне забезпечення інформаційного наповнення державного земельного кадастру базується виключно на використанні сучасних інформаційних технологій та систем збору, ведення, контролю, накопичення, зберігання, поновлення, пошуку, перетворення, переробки, відображення, видачі, обміну й передачі даних.

Здійснення нормативно-правового регулювання у сфері земельних відносин шляхом забезпечення виконавців робіт із землеустрою та оцінки земель єдиною методологією та єдиними вимогами до інформаційного, технічного та технологічного забезпечення зазначених послуг (робіт) — один із пріоритетів Держземагентства та його територіальних органів.

**МЕТА СТАТТІ** — звернути увагу науковців, фахівців, виконавців робіт та інших зацікавлених осіб на вимоги законодавства щодо використання сучасних ГІС-технологій при визначенні середньої (базової) вартості земель населених пунктів (Цнм).

## ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ

Із часу застосування нормативної грошової оцінки земель населених пунктів (далі — грошової оцінки) у наукових публікаціях, виступах на науково-практичних конференціях, при проведенні навчальних та методичних семінарів неодноразово порушуються питання вдосконалення проведення грошової оцінки. Зокрема, ці проблеми висвітлювалися Ю.Ф. Дехтяренком, Д.С. Добряком, О.І. Драпіковським, В.М. Заяцем, І.Б. Івановою, О.П. Канашем, Ю.М. Манцевичем, А.Г. Мартином, Ю.М. Палехою, А.В.Тарнопольським та іншими фахівцями [9-17].

Значну увагу привертає невідповідність результатів нормативного оцінювання однотипних груп населених пунктів як у регіональному аспекті, так і між населеними пунктами однієї групи. Детальний аналіз технічної документації з грошової оцінки виявив низку чинників, що сприяють спотворенню результатів грошової оцінки. Серед них, зокрема, технологічні порушення проведення грошової оцінки із застосуванням ГІС-технологій, або проведення оцінки без ГІС-технологій.

### Загальні вимоги щодо інформаційної бази визначення середньої (базової) вартості земель населених пунктів (Цнм)

Статтею 271 Податкового кодексу України встановлено, що базою оподаткування в Україні (для земель, оцінку яких проведено) є нормативна грошова оцінка земельних ділянок з урахуванням коефіцієнта індексації, визначеного відповідно до розділу XIII «Плата за землю» цього ж Кодексу.

Розроблення стандартів і технічних регламентів у сфері Дер-

жавного земельного кадастру, порядків створення та актуалізації картографічних матеріалів, кадастрових класифікаторів, довідників та баз даних є повноваженнями центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів (ст. 7 Закону України (ЗУ) «Про Державний земельний кадастр»).

Інформаційне забезпечення органів державної влади та органів місцевого самоврядування, фізичних та юридичних осіб при проведенні оцінки землі та справляння плати за землю віднесено до невід'ємних складових Державного земельного кадастру (ст. 2 ЗУ «Про Державний земельний кадастр»).

Відповідно до пункту 2 Закону України «Про оцінку земель» інформаційною базою для нормативної грошової оцінки земель населених пунктів є їх генеральні плани та проекти планування і забудови населених пунктів, матеріали економічної оцінки території, матеріали інвентаризації земель населених пунктів, проекти забудови та розподілу території населених пунктів, місцеві правила забудови.

Пунктом 3.7. Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, що затверджений спільним наказом Держкомзему, Мінагрополітики, Мінбуду, УААН від 27 січня 2006 року № 18/15/21/11 [6] визначено: середня вартість одного квадратного метра земель населеного пункту залежно від регіональних факторів місця розташування (Цнм) визначається за формулою:

$$\text{Цнм} = \frac{B \times \text{Нп}}{\text{Нк}} \times \text{Км1},$$

де *B* — витрати на освоєння та облаштування території в розрахунку на квадратний метр (у гривнях);

*Нп* — норма прибутку (6%);

*Нк* — норма капіталізації (3%);

*Км1* — регіональний коефіцієнт, який характеризує залежність рентного доходу від місцезнаходження насе-

леного пункту у загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва і розселення.

Значення середньої (базової) вартості одного квадратного метра земель населеного пункту (далі — Цнм) знаходиться у прямій залежності від якості та коректності вихідних даних дозволених законодавством джерел інформації, яку отримує, обґрунтовує та має коректно застосовувати виконавець робіт. Таким чином, при визначенні показника *B* — величини витрат на освоєння та облаштування території населеного пункту в розрахунку на квадратний метр (у гривнях) — (далі — витрати), впливає соціальна відповідальність розробника документації із грошової оцінки, оскільки якість (коректність) показника *B* у свою чергу суттєво впливає на формування величини середньої (базової) вартості одного квадратного метра земель населеного пункту Цнм.

Отже, коректне використання виконавцем вхідної/вихідної інформації та кадастрових даних (облікових даних, планових матеріалів, тощо) при визначенні середньої (базової) вартості земель населених пунктів є інформаційною основою для отримання об'єктивних показників технічної документації з нормативної грошової оцінки зазначених земель.

### Особливості застосування вихідних даних для проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів

З метою єдиного підходу до проведення робіт та отримання вихідних даних розроблено Стандарт, яким встановлено якісні та кількісні показники, параметри, що регламентують розроблення і випуск технічної документації з грошової оцінки, а також встановлено вимоги до змісту та структури технічної документації.

Положення Стандарту стосуються усіх виконавців, які отримали ліцензії на проведення робіт із землеустрою.

Враховуючи, що одним із головних факторів, який впливає на визначення Цнм, є витрати на освоєння та облаштування земель міста, селища, села, Стандартом встановлена форма для заповнення вихідних даних (Додаток В).

Додаток В

Назва показників*	Одиниця виміру	Натуральний показник	Відновна вартість**	
			тис. грн	%
				100,00
<b>ВСЬОГО</b>				

\* Набір параметрів може уточнюватися.  
 \*\* В анкетах «ВИХІДНІ ДАНІ ДЛЯ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ» (ДОДАТКИ Б.1-Б.24) відновна (первісна) вартість має бути проіндексована на рік виконання оцінки по кожному показнику, або вказана дата останньої індексації. Оцінювач здійснює індексацію вартостей основних фондів на дату проведення нормативної грошової оцінки згідно чинного законодавства України.

Відповідно до пункту 3.2.9 Стандарту Витрати визначаються по кожному конкретному населеному пункту за даними державної статистичної звітності. Проте є багато населених пунктів (як правило, це сільські населені пункти), в яких відсутні окремі статистичні дані щодо площ за формою 6-зем, протяжності ліній електропередач, дорожнього покриття, площ під зеленими насадженнями загального користування (бульвари, сквери, вуличне озеленення) тощо. Тому при розрахунку відновлювальної вартості Витрат (первісної вартості, що змінюється після переоцінки) розробниками використовуються різні архівні матеріали або, що гірше, усереднені показники, які, як правило, не відображають сучасний стан облаштування населеного пункту.

## Облікові дані (площа населеного пункту — реальна та юридична, економічне зонування)

Іншим фактором, який впливає на величину базової вартості населеного пункту, є його площа та планувальна структура.

На сьогодні в Україні налічується 29794 населених пункти. Структуру населених пунктів наведено на Діаграмі 1.

Станом на 1 серпня 2012 року із 10053 населених пунктів, землі яких заплановано оцінити (переоцінити) у 2012 році відповідно до вимог Стандарту, оцінку земель проведено у 2624 (25,6%) (Діаграма 2).

Тобто, оцінку 7429 (74,4%) земель населених пунктів, оцінених не пізніше 01.01.2005 року, виконавці робіт **зобов'язані вперше** провести відповідно до вимог Стандарту.

На Діаграмі 3 наведено дані щодо стану встановлення і зміни меж населених пунктів України. Так, згідно з проектами землеустрою щодо встановлення і зміни меж населених пунктів станом на 1 липня 2012 року (наростаючим підсумком) межі встановлено лише у 17519 населених пунктах, що становить 58,8 % від загальної кількості 29794, в тому числі:

- із 178 міст обласного значення межі встановлено згідно з проектом землеустрою у 83 містах (46,1%), з них потребують зміни меж 30 міст обласного значення (36,1%) та не встановлено межі у 96 містах (54%);
- із 279 міст районного значення межі встановлено у 84 містах (30,1%), з них потребують зміни меж 32 міста (38,0%) та не встановлено межі у 195 містах (69,96%);
- із 885 селищ міського типу межі встановлено у 409 (46,2%), з них потребують зміни меж 180 селищ міського типу (44,4%) та не встановлено межі у 476 селищах (53,8%);

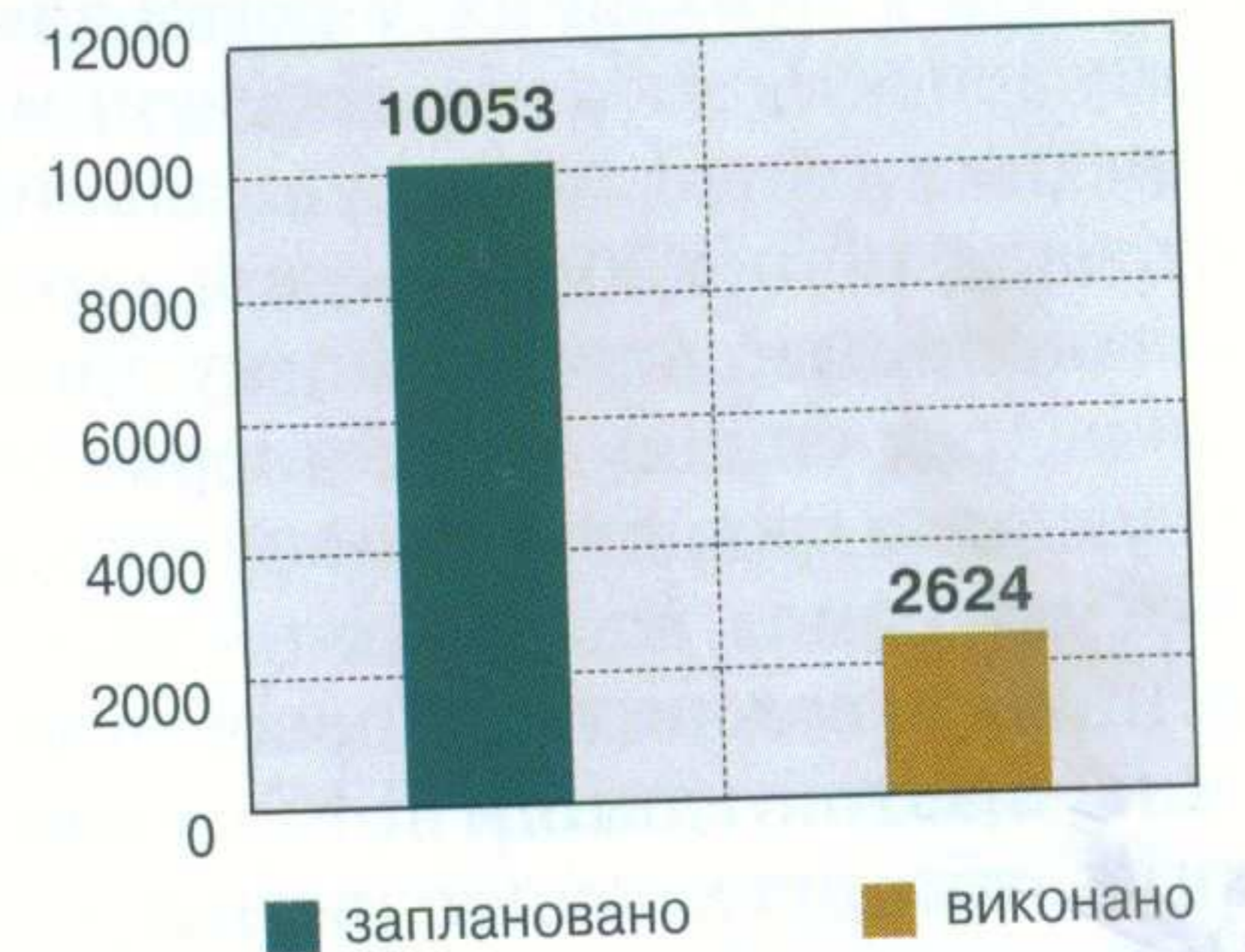
Діаграма 1

**СТРУКТУРА НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ УКРАЇНИ станом на 01.06.2012 року**



Діаграма 2

**СТАН ПРОВЕДЕННЯ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ УКРАЇНИ відповідно до вимог статей 13 та 18 Закону України «Про оцінку земель» станом на 01.08.2012 року**



Діаграма 3

**ІНФОРМАЦІЯ ЩОДО ВСТАНОВЛЕННЯ ТА ЗМІНИ МЕЖ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ УКРАЇНИ станом на 01.07.2012 року**





■ із 28452 сільських населених пунктів (селища та села) межі встановлено у 16943 (59,5%), з них потребують зміни меж 4771 населений пункт (28,2%) та не встановлено меж у 11507 (40,5%).

Фактично нині у 12288 (41,2%) населених пунктах межі не затверджено у встановленому законом порядку, а ще у 5013 (16,8%) юридичні межі не співпадають із фактичними.

Структура земель населеного пункту, які визначаються для розрахунку Цнм, наведена у додатку «Г» Стандарту.

До цієї структури не включаються такі території населеного пункту:

- сільськогосподарські землі (крім земель, які є присадибними ділянками, що надано громадянам для особистого підсобного господарства);
- ліси та інші лісовкриті площі;
- відкриті землі без рослинного покриву;
- внутрішні води;
- смуга відводу залізниці;
- землі під аеропортами та відповідними спорудами.

Усі інші землі населеного пункту мають бути включені до розрахунку середньої (базової) вартості.

Фактично виконавці робіт отримують дані щодо наявних у населеному пункті земельних угідь та їх розподіл за категоріями землевласників та землекористувачів за даними державної статистичної звітності з кількісного обліку земель (форма № 6-зем), яка затверджена наказом Держкомстату від 05 листопада 1998 року № 377, зареєстрованим у Мін'юсті 14 грудня 1998 року за № 788/3228, що складається територіальними органами Держкомзему щороку станом на 1 січня.

Слід зауважити, що по населених пунктах, де не була проведена суцільна інвентаризація (а це переважна більшість), дані щодо площ земель, не наданих у власність і користування, «автоматично» перенесено зі звітності з кількісного обліку земель, яка велася до 1998 року (до впровадження форми № 6-зем). Отже, до проведення інвентаризації у порядку, затвердженому по-

становою Кабінету Міністрів України від 23 травня 2012 р. № 513, точність та актуальність вихідних даних є відносною.

Виходячи з формули розрахунку, спостерігається пропорційна залежність Цнм від площі населеного пункту. Так, якщо площа земель населеного пункту, яку застосовує виконавець робіт для визначення Цнм, збільшується на 10%, то Цнм відповідно зменшується на 10 %, і навпаки.

Отже, ретельний аналіз вихідних даних з обліку земель, визначення коректних даних щодо структури площ земель населеного пункту, їх розподілу за видами угідь, це ще одне комплексне питання, яке має вирішити виконавець робіт.

### **Планові матеріали (масштаби, матеріали генпланів, детальних планів територій, дані попередніх оцінок, матеріали ортофотопланів тощо)**

**Я**к вже зазначалося вище, інформаційною базою для нормативної грошової оцінки земель населених пунктів є їх генеральні плани та проекти планування і забудови населених пунктів, матеріали економічної оцінки території та інвентаризації земель населених пунктів, проекти забудови та розподілу території населених пунктів, місцеві правила забудови.

Пунктами 3.2.16, 3.3.16 та 3.4.14 Стандарту встановлені графічні матеріали, які мають міститися на паперових та електронних носіях в документації з грошової оцінки, а саме:

- 1) схема економіко-планувального зонування території населеного пункту;
- 2) схема прояву локальних факторів оцінки;
- 3) картограма розповсюдження агровиробничих груп ґрунтів.

Масштаби картографічного матеріалу, що друкується в процесі виконання грошової оцінки, залежать від статусу населеного пункту.

Масштаби картографічного матеріалу грошової оцінки земель міста із чисельністю населення 50 тис. осіб і більше наведено у таблиці 3 п. 3.2.17 Стандарту.

Масштаби картографічного матеріалу грошової оцінки земель міста із чисельністю населення менше 50 тис. осіб, а також селищ міського типу наведено у таблиці 5 п. 3.3.17 Стандарту.

Для інших груп населених пунктів Стандарт не встановлює масштаби картографічного матеріалу із грошової оцінки земель, але, як правило, це графічний матеріал масштабу 1:5000/1:10000.

Схеми виконуються на картографічній основі, що є копією видавничих топографічних планшетів або карт масштабу 1:2000, 1:5000, або 1:10000. Усі елементи картографічної основи мають чітко прочитуватися.

Разом з тим, при виконанні робіт сумлінний розробник документації постійно стикається з проблемою актуальності планово-картографічної підоснови. Так, більшість цих матеріалів є застарілими, їх актуалізація вимагає значних фінансових витрат — від 1,0 до 12,0 тис. грн за гектар зйомки, залежно від категорії складності.

При виконанні повторної нормативної грошової оцінки виконавець робіт має обов'язково провести системний аналіз ключових параметрів визначення Цнм. Починати слід із аналізу значень цього показника з групи населених пунктів, до якої відноситься об'єкт оцінки, і закінчувати актуальними характеристиками самого об'єкту оцінки (площа, чисельність населення, середня (базова) вартість одного квадратного метра земель населеного пункт тощо).

Слід зазначити, що у разі повторного проведення нормативної грошової оцінки земель населеного пункту використання графічної частини первинної оцінки земель без її ретельного аналізу та внесення відповідних корегувань є неприпустимим.

## Застосування ГІС-технологій

Геоінформаційна система (ГІС) — це сучасна комп'ютерна технологія, яка дозволяє поєднати модельне зображення території (електронне відображення карт, схем, космо-, аерозображень земної поверхні) з атрибутивною інформацією (різноманітні статистичні дані, списки, економічні показники тощо). Також ГІС включає систему управління просторовими даними та асоційованими з ними атрибутами. Конкретніше, це комп'ютерна система, що забезпечує можливість використання збереження, редагування, аналізу та відображення географічних даних.

Географічні інформаційні технології існують більше 30 років. Проте більшість розробників документації із землеустрою та грошової оцінки застосовують ГІС-технології, головним чином, для графічного відображення вже існуючих (або отриманих з офісних систем типу Microsoft Word, Microsoft Excel) даних. Просторовий аналіз і моделювання, як правило, уявляються більшістю ліцензіатів як щось складне та недосяжне.

Сучасні інформаційні технології обробки даних призначені для розв'язання добре структурованих задач, по яких є необхідні (вхідні/вихідні) дані й відомі алгоритми та інші стандартні процедури їх обробки. Ця сучасна технологія застосовується на рівні операційної (виконавчої) діяльності персоналу з метою автоматизації деяких рутинних постійно повторюваних операцій професійної та управлінської праці. Тому впровадження сучасних інформаційних технологій і систем на цьому рівні істотно підвищує якість робіт, продуктивність праці персоналу, звільняє його від рутинних операцій та навіть призводить до оптимізації чисельності кваліфікованих працівників, задіяних у складанні документації із землеустрою та оцінці земель.

Об'єктивне формування двох основних показників грошової оцінки — Витрат та Площі, прийнятої для розрахунку Цнм, має формуватися виключно за допомогою сучасних ГІС-технологій.

Пунктом 3.5. Стандарту наведено вимоги до електронних растрових або векторних карт, які розробник документації повинен скласти виключно із застосуванням ГІС-технологій з метою якісного виконання подальших стадій грошової оцінки.

Основні методичні вимоги до електронної карти, що створюється з метою грошової оцінки територій міських, селищних, сільських населених пунктів такі:

- електронна карта має створюватися у державній або місцевій системі координат на основі растрової або векторної моделі (рисунок 1), яка відображає територію населеного пункту в існуючих (та проектних, у разі наявності) межах;
- при векторизації растрової моделі необхідно обов'язково створити наступні інформаційні шари:

- існуюча межа населеного пункту (полігональний і (або) лінійний об'єкт);
- осеві вулиць та магістралей (лінійний об'єкт);
- квартали житлової забудови, а саме: багатоквартирна, садибна, змішана (полігональний об'єкт);
- квартали дачних і (або) садових товариств (полігональний об'єкт);
- квартали територій громадського використання (полігональний об'єкт);
- квартали рекреаційних територій, а саме: санаторії, будинки відпочинку тощо (полігональний об'єкт);
- квартали промислових територій (полігональний об'єкт);
- квартали комунально-складських територій (полігональний об'єкт);
- водні поверхні (полігональний і лінійний об'єкт);
- зелені насадження загального та спеціального призначення (полігональний об'єкт);

Рисунок 1



- смуга відводу залізниці (полігональний об'єкт);
- залізничні колії, включаючи колії на промислових і комунально-складських територіях (лінійний об'єкт);
- територія аеропортів та аеродромів (полігональний об'єкт);
- території спецпризначення, а саме: військові об'єкти, виправні трудові колонії, зони митного контролю, прикордонні смуги тощо (полігональний об'єкт).

Наявність цих же шарів є необхідною умовою при конвертації створеної цифрової електронної карти. Загальні вимоги до відображення картографічної інформації карт крупного масштабу офіційно визначені [18].

За результатами нормативної грошової оцінки створюються такі обов'язкові тематичні шари:

- економіко-планувальні зони (полігональний об'єкт з атрибутами: номер зони, значення  $K_m^2$ , значення нормативної грошової оцінки 1 кв. м в грн);
- зони впливу локальних факторів оцінки — окремий шар для кожного фактора (полігональний об'єкт з атрибутами: назва фактора, зона його впливу в метрах,

значення локального коефіцієнта фактора);

- зони поширення агровиробничих груп ґрунтів (полігональний об'єкт з атрибутами: шифр агровиробничої групи ґрунтів, значення нормативної грошової оцінки 1 га в грн).

На всіх схемах з грошової оцінки обов'язково мають бути нанесені:

- проектна межа міста, селища, села, якщо така є за затвердженою містобудівною документацією (полігональний і (або) лінійний об'єкт);

- межі економіко-планувальних зон (полігональний об'єкт);

- номери економіко-планувальних зон.

Кожний з інформаційних шарів має включати семантичну (атрибутивну) інформацію. Наприклад, для лінійних об'єктів (магістралей, доріг та вулиць тощо) цією інформацією є назва вулиці та її ширина, для площинних об'єктів (промислових та комунально-складських об'єктів) назва, адреса, розміри санітарно-захисної зони тощо.

## ВИСНОВКИ

1. Цілковите дотримання виконавцями вимог Стандарту під час виконання робіт з грошової оцінки земель за допомогою ГІС-технологій автоматично забезпечує:
  - по-перше, інформаційне наповнення державного земельного кадастру;
  - по-друге, об'єктивне, своєчасне та якісне виконання послуг (робіт);
  - по-третє, оптимізацію чисельності кваліфікованих працівників, задіяних у складанні документації із землеустрою та оцінки земель.
2. Системне використання та обробка різних джерел інформації про сучасний стан земель населеного пункту, складання електронних растрових або векторних карт за допомогою ГІС-технологій, дозволяє виконавцям робіт виключити проблеми некоректного застосування вихідної інформації та кадастрових даних при визначенні середньої (базової) вартості земель населених пунктів.

## Література

1. Земельний кодекс України.
2. Податковий кодекс України.
3. Закон України «Про державний земельний кадастр».
4. Закон України «Про оцінку земель».
5. Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 р. № 213.
6. Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затверджений спільним наказом Держкомзему, Мінагрополітики, Мінбуду, УААН від 27 січня 2006 року №18/15/21/11, зареєстрованим в Мін'юсті 5 квітня 2006 року за №388/12262.
7. Порядок проведення інвентаризації земель, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 23 травня 2012 р. №513.
8. Стандарт Держкомзему «Оцінка земель. Правила розроблення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів» СОУ ДКЗР 00032632-012:2009, затверджений наказом Держкомзему від 24 червня 2009 року № 335 та зареєстрований Державним підприємством «Український науково-дослідний і навчальний центр проблем стандартизації, сертифікації та якості» за № 32595752/1927 від 10 вересня 2009 року.
9. Палеха Ю. М. Економіко-географічні аспекти формування вартості територій населених пунктів. — К.: ПРОФІ, 2006. — 340 с.
10. Палеха Ю. М. Просторовий аналіз вартості територій поселень України та їх грошова оцінка // Український географічний журнал. — 2008. №1. — С. 57-61.
11. Палеха Ю.М. Теорія і практика визначення вартості територій і оцінки земель населених пунктів України. — К., 2009. — 425 с.
12. Манцевич Ю.М. Земля як фактор впливу на ринок житла // Землеустрій і кадастр. — 2008. — №2. — С. 52-60.
13. Манцевич Ю.М. Зміни у нормативній грошовій оцінці земель промисловості, транспорту, зв'язку, оборони та іншого призначення // Землепорядний вісник. — 2005. — №1. — С. 62-64.
14. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні / Дехтяренко Ю.Ф., Лихогруд М.Г., Манцевич Ю.М., Палеха Ю.М. — К.: Профі, 2007. — 624 с.
15. Новаковський Л.Я. Земельна реформа і землеустрій в Україні. — К.: Інститут землеустрою УААН, 2001. — 150 с.
16. Драпіковський О.І. Оцінка земельних ділянок. — К.: ПРІНТ-ЕКСПРЕС, 2004. — 296 с.
17. Вплив грошової оцінки на ринок земель у Києві: стан, проблеми та перспективи розвитку / Дехтяренко Ю.Ф., Манцевич Ю.М., Палеха Ю.М., Тарнопольський А.В. // Землеустрій і кадастр. — 2008. — №1. — С. 59-68.
18. Умовні знаки для топографічних планів масштабів 1:5000, 1:2000, 1:1000, 1:500. — К.: Мінекоресурсів України, 2002.

# ВТОРИННИЙ РИНОК ЗЕМЕЛЬ несільськогосподарського призначення:

ЦІНОВІ ПРОПОЗИЦІЇ

І РЕАЛЬНИЙ ПРОДАЖ

Аналіз  
за липень 2012

## ПРОДОВЖУЄМО ДОСЛІДЖЕННЯ ПРОПОЗИЦІЙ НА ВТОРИННОМУ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ НЕСІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ТА, ДЛЯ ДОПОВНЕННЯ ІНФОРМАЦІЇ, АНАЛІЗ РЕАЛЬНИХ УГОД НА ДЕЯКИХ ЙОГО СЕГМЕНТАХ.

**Р**озглядаючи розподіл регіонів за групами та порівнюючи його з попередніми дослідженнями, бачимо, що лише вісім з них «зберігають вірність» групі. А саме: у першій групі — Запорізька та Львівська області, у групі з середньою ціною понад 2 тис. дол. за 0,01 га — Автономна Республіка Крим, Донецька та Одеська області, у групі з середньою ціною до 1 тис. дол. за 0,01 га — Кіровоградська, Хмельницька та Чернівецька області.

Змінився склад груп і кількісно. Перша група, будучи й до цього найбільшою, збільшилася до одинадцяти регіонів. До неї тепер входять: Миколаївська, Івано-Франківська, Запорізька, Закарпатська, Львівська, Харківська, Дніпропетровська, Сумська, Житомирська, Чернігівська та Черкаська області.

Склад другої групи також збільшився і налічує сім регіонів (за

попередній період п'ять) — чотири «старих» і три «нових». До Автономної Республіки Крим, Донецької, Одеської, Херсонської областей додалися «нові» — Київська, Волинська та Луганська області.

Як уже зазначалося, у липні знизилася ділова активність — і відповідно кількість пропозицій, тому одна пропозиція великої ділянки зі значно більшою (меншою) ціною здатна суттєво вплинути на середню ціну по регіону. Саме це і відбулося з Луганською та Волинською областями, які й за попереднім дослідженням знаходилися біля верхньої межі «середньої» групи. Пропозиції великих ділянок у містах перевело регіони в іншу групу.

За логікою речей, Київській області вже давно було місце у групі регіонів з найвищими середніми цінами, проте вона лише у липні потрапила до цієї групи й відразу її очолила. Цього разу

неоднорідність регіону «зіграла» в протилежний, порівняно з минулим разом, бік — кілька пропозицій ділянок у близькому передмісті з ціною понад \$10 000 0,01 га та бум пропозицій земельних ділянок у Борисполі, за відсутності пропозицій великих ділянок у «глухих кутках» області, перевели Київщину з найнижчої групи до найвищої.

Суттєво зменшилася третя група — з одинадцяти до семи регіонів. У липні вона складалася з Полтавської, Тернопільської, Чернівецької, Хмельницької, Рівненської, Вінницької та Кіровоградської областей

Середні ціни пропозиції за регіонами, максимальна і мінімальна ціна пропозиції, а також відхилення середньої ціни від попереднього періоду наведено у Таблиці 1.

У трьох регіонах — Автономній Республіці Крим, Дніпропетровській та Львівській областях середні ціни практично не змінилися (відхилення від попереднього періоду не перевищує 5%).

Якщо у попередньому дослідженні у більшості регіонів (17 з 25) спостерігалася зменшення середньої ціни пропозиції, то у липні ми можемо бачити майже зворотну картину: у чотирнадцяти регіонах середні ціни пропозиції зросли порівняно з попереднім періодом.

Найбільш суттєве зростання відбулося у Київській, Чернігівській, Сумській та Житомирській областях.

У попередньому періоді Чернігівська область була останньою за середньою ціною серед регіонів, тому дві пропозиції — ділянки у Чернігові за ціною у майже сім тисяч доларів за сотку та ділянки під забудову у центрі Ніжина з ціною 5 тис. дол. суттєво вплинули на середнє по області.

Аналогічно вплинула на середню ціну по Сумщині виставлена на продаж ділянка в обласному центрі за ціною 6,5 тис. дол. за сотку. Так само пропозиція двох ділянок у Житомирі за ціною 5 тис. дол. за сотку вплинула на загальну ситуацію. Все це стало можливим через зменшення загальної кількості пропозицій по низці регіонів. За достатнього обсягу пропозицій — вплив був би менший.

Слід відзначити, що зменшення цін у низці регіонів було більш помірним (певною мірою це пояснюється формулою розрахунку та обраною базою). Найбільш значним було зниження цін порівняно з попереднім періодом у Вінницькій та Тернопільській областях. У цих регіонах відбулося фактичне повернення до цін травня.

З перерозподілом регіонів за групами мапа України, на якій представлено географічний розподіл регіонів за середньою ціною пропозиції (Рис. 1), стала більш «строкатою». До групи регіонів з середньою ціною понад 2 тис. доларів додалися регіони півночі та північного заходу, а також крайнього сходу, натомість групу полишили приморські регіони — Миколаївщина та Херсонщина.

За середньою ціною пропозиції Одещина потіснила з першого місця Автономну Республіку Крим, проте остання відібрала в

Таблиця 1

### ЦІНИ ПРОПОЗИЦІЇ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК НЕСІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ПО РЕГІОНАХ УКРАЇНИ у липні 2012 року

Регіон	Ціна 0,01 га (сотки) дол. США			Відхилення середньої ціни від попереднього періоду (%)
	середня	максимальна	мінімальна	
Автономна Республіка Крим	3 729	20000	225	-2%
Вінницька	649	1333	278	-55%
Волинська	2 887	13969	261	49%
Дніпропетровська	1 208	5417	41	5%
Донецька	2 758	23404	400	37%
Житомирська	1 077	5200	250	104%
Закарпатська	1 362	5833	100	80%
Запорізька	1 574	5000	62	23%
Івано-Франківська	1 831	8125	40	97%
Київська	4 290	12000	267	403%
Кіровоградська	310	2500	80	-31%
Луганська	2 248	4615	229	21%
Львівська	1 353	5000	300	2%
Миколаївська	1 862	8000	556	-36%
Одеська	3 092	75000	193	-36%
Полтавська	966	8000	231	-28%
Рівненська	660	4000	324	-13%
Сумська	1 161	6462	141	167%
Тернопільська	865	1400	625	-55%
Харківська	1 244	9000	77	-33%
Херсонська	3 034	10667	138	-28%
Хмельницька	697	3500	100	-11%
Черкаська	1 025	10714	206	35%
Чернівецька	720	3214	100	84%
Чернігівська	1 041	6667	111	253%

неї «пальму першості» в іншій «номінації» — максимумі ціни пропозиції за період — 60 тис. дол. США за 0,01 га.

Порівняльні дані середньої ціни пропозиції та середньої ціни продажу (SV Development) наведено у Таблиці 2.

Те, що у Київській області середня ціна реального продажу суттєво менша за середню ціну пропозиції, свідчить про «перегрів» ринку пропозицій та те, що середню ціну пропозицій розраховано в цілому по області, а

середню ціну продажу лише по 15 з 25 районів, найбільш близьких до Києва, тобто по районах з більш високими цінами на землю.

Порівняно з попереднім періодом у більшості регіонів спостерігалось зменшення неоднорідності, лише у п'яти областях — Івано-Франківській, Львівській, Одеській, Сумській та Чернівецькій — відносний розрив між максимальною та мінімальною цінами пропозиції збільшився.

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

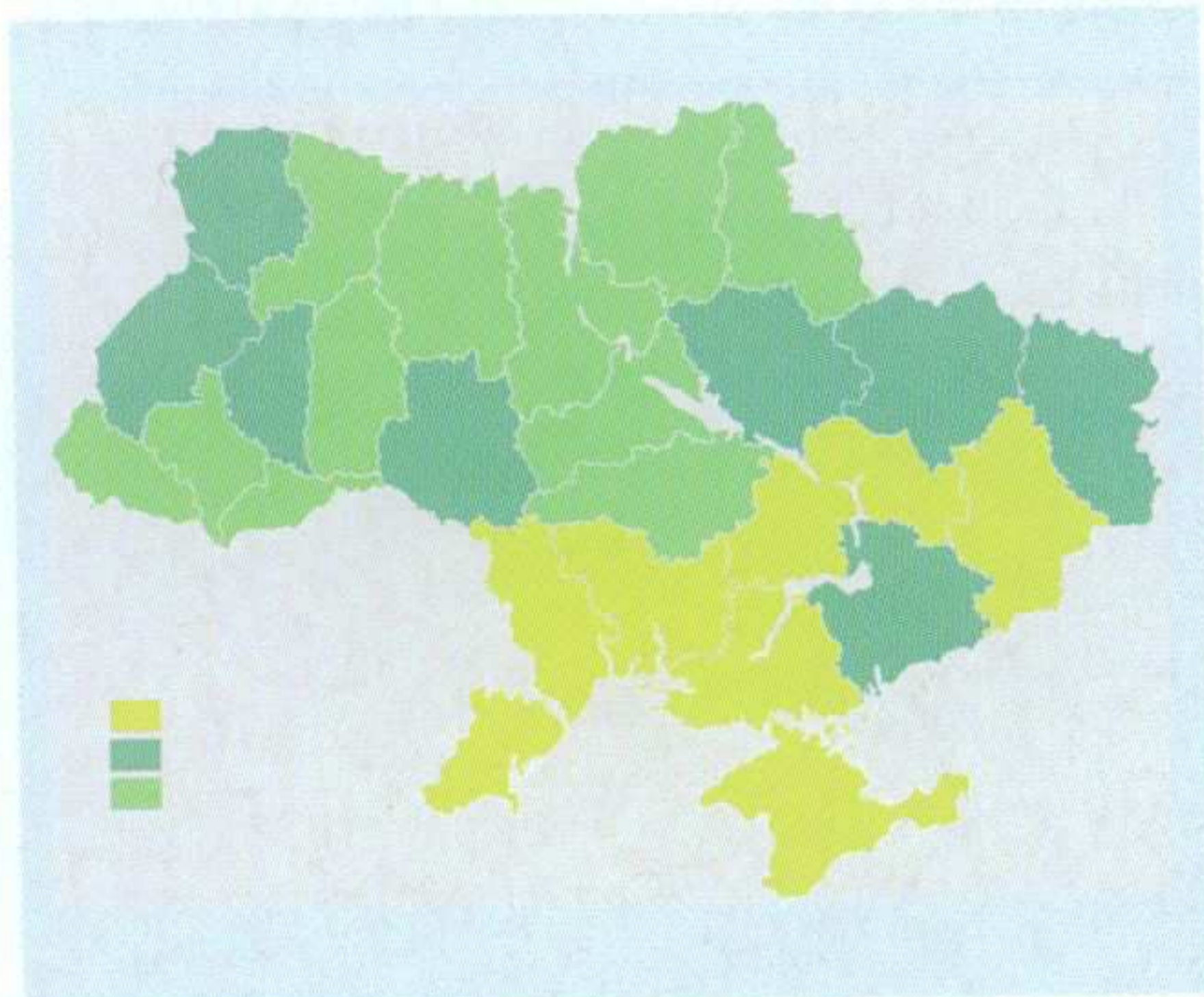


Рис. 1  
ГЕОГРАФІЧНИЙ РОЗПОДІЛ РЕГІОНІВ УКРАЇНИ ЗА СЕРЕДНЬОЮ ЦІНОЮ ПРОПОЗИЦІЇ  
(липень 2012)



Таблиця 2

## ПОРІВНЯННЯ ЦІН ПРОПОЗИЦІЇ ТА ЦІН ПРОДАЖУ ЗА РЕАЛЬНИМИ УГОДАМИ ПО ДЕЯКИХ РЕГІОНАХ УКРАЇНИ у липні 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		У липні	У попередній період
Донецька	2 758	4 414	0,7%	60%	118%
Дніпропетровська	1 208	2 251	0,3%	86%	95%
Київська	4 290	2 653	-14,5%	-38%	264%
Львівська	1 353	1 971	-0,5%	46%	49%
Одеська	3 092	4 741	-0,6%	53%	-1%
Харківська	1244	1 806	0,6%	45%	-3%

від 50 до 100 разів. До цієї групи належать: Автономна Республіка Крим, Запорізька, Херсонська, Чернігівська, Донецька, Закарпатська, Волинська та Черкаська області;

- ③ з відхиленням максимальної ціни від мінімальної до 50 разів. До цієї групи належать: Сумська, Київська, Хмельницька, Полтавська, Чернівецька, Кіровоградська, Житомирська, Луганська, Львівська, Миколаївська, Рівненська, Вінницька та Тернопільська області.

Зменшення неоднорідності по переважній більшості регіонів призвело до їх перерозподілу за групами. Якщо за попередній період найчисельнішою групою була група з відхиленням максимальної ціни від мінімальної у понад 100 разів, то зараз вона стала найменшою, а найбільшою — група з відхиленням до 50 разів.

Велика неоднорідність цін в Одеській області, виходячи з її географічного положення, видається цілком природною, можна пояснити велику неоднорідність у Івано-Франківській області, але таку неоднорідність у Дніпропетровській та Харківській областях, крім нереальності пропозицій або помилками в оголошеннях, пояснити складно.

**Костянтин РЕПІН**

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: Одеська, Івано-Франківська, Дніпропетровська та Харківська області;
- ② з відхиленням максимальної ціни від мінімальної у межах



# ЕКОНОМІЧНІ ПРОБЛЕМИ ОХОРОНИ ЗЕМЕЛЬ на нинішньому етапі розвитку земельних відносин



УДК 332.3

**Олександр БРЕДІХІН,**  
КП «Київський інститут  
земельних відносин»

Проаналізовано стан охорони земель. Запропоновано заходи з вдосконалення державної політики у галузі охорони земельних ресурсів.

**У** структурі земельного фонду значну частку займають землі, ґрунтовий покрив яких набув негативних властивостей через надмірну змитість, дефльованість, засоленість, солонцюватість, перезволоженість тощо. Втрати сільськогосподарського виробництва від антропогенного посилення ґрунтової ерозії набули загрозливих розмірів.

За даними Національної доповіді «Про стан родючості ґрунтів України» площа еродованих земель України досягла 15,9 млн га, з яких рілля становить 12,9 млн га.

В окремих регіонах України водній і вітровій ерозії піддається близько половини сільськогосподарських угідь, а в Донецькій і Луганській площа еродованих земель в складі сільськогосподарських угідь сягає відповідно 85,9% та 71,8%. З продуктами ерозії виноситься значна частина поживних речовин та органіки. Середньорічні втрати ґрунту від водної та вітрової ерозії становлять 15 т/га. Це означає, що країна щороку позбувається майже 740 млн т родючого ґрунту, який містить близько 24 млн т гумусу, 0,7 млн т рухомих фосфатів, 0,8 млн т калію, 0,5 млн т азоту та великі кількості мікроелементів[1].

Негативні наслідки сучасної антропогенної ерозії стосуються не лише сфери аграрного виробництва, але й усіх компонентів природного середовища — рельєфу, поверхневих і підземних вод, рослинного покриву та всієї біоти.

## АНАЛІЗ ОСТАННІХ ПУБЛІКАЦІЙ

Незважаючи на те, що проблематика регулювання земельних відносин та охорони ґрунтів є предметом досліджень широкого кола вітчизняних науковців, зокрема, таких як Д.І. Бабміндра, С.А. Балюк, І.К. Бистряков, П.П. Борщевський, В.М. Будзяк, Б.М. Данилишин, Ю.Д. Гуцуляк, В.О. Греков, А.С. Даниленко, Д.С. Добряк, С.І. Дорогунцов, О.С. Дорош, Я.В. Коваль, Д.Ф. Крисанов, М.А. Лендел, В.О. Леонець, А.С. Лисецький, А.Г. Мартин, В.М. Месель-Веселяк, В.В. Медведєв, А.М. Мірошніченко, Л.Я. Новаковський, Ю.М. Палеха, Б.Й. Пасхавер, І.А. Розумний, П.Т. Саблук, А.Я. Сохнич, О.Г. Тараріко, В.М. Трегобчук, А.М. Третяк, М.М. Федоров, М.А. Хвесик, О.М. Шпичак, А.Д. Юрченко та інших, питання організації та здійснення заходів з охорони земель залишаються не врегульованими.

Ґрунтового наукового аналізу потребують наслідки функціонування існуючої системи охорони земель, за якої процеси деградації земель, на жаль, не призупиняються. Тому на зріла пора, використовуючи наукові досягнення у цій сфері, набутий власний та зарубіжний досвід ще прискіпливіше визначитися з рекомендаціями щодо подальшого формування ефективної державної політики у галузі охорони земельних ресурсів.

Мета статті — проаналізувати нинішні проблеми здійснення заходів з охорони земельних ресурсів та визначити напрями їх вирішення.

Земельний фонд України становить 60 353, 8 тис. га. У його структурі домінують сільськогосподарські землі, які займають 2/3 території — 42 млн га. За питомою вагою сільськогосподарських угідь у загальній площі Україна значно переважає провідні країни Західної Європи та Північної Америки [1].

За час проведення земельної реформи, зокрема при паюванні земель сільськогосподарського призначення, через низку причин — відсутність чіткої правової бази, недостатність методичної підготовки, недооцінки значення екологічних та економічних чинників тощо — були допущені прорахунки у забезпеченні організації охорони земель.

Кількість земель в Україні, що пошкоджено водною ерозією, досягає 32 % від загальної площі, або 13,3 млн га. З них 4,5 млн га із середньо- і сильнозмитими ґрунтами, у тому числі 68 тис. га повністю втратили гумусовий горизонт.

Ерозійні процеси, руйнуючи ґрунти, впливають насамперед на забезпеченість їх органічною речовиною. Так, уміст гумусу в слабоеродованих чорноземах зменшується на 5-10 %, середньоеродованих — 25-30 %, сильноеродованих 35-40 % порівняно з їх повно-профільними аналогами.

Згубній дії вітрової ерозії систематично піддаються понад 6 млн га, а у роки з пиловими бурями до 20 млн га. Особливо потенційно небезпечною зоною в Україні є Південний Степ. Так, кількість днів на рік з пиловими бурями в Південному Степу становить 159, північному та центральному — 88, Лісостепу та Поліссі — близько 33 днів [1].

Такий стан земель, що використовуються у сільськогосподарському виробництві, потребує невідкладного реагування з боку держави — органів виконавчої влади та місцевого самоврядування.

За даними Державного агентства земельних ресурсів, орієнтовні обсяги асигнувань, які необхідні для здійснення заходів з охорони зе-

## СТАН ЗЕМЕЛЬ ТА НЕВДАЛІ СПРОБИ ПОЛІШИТИ ЙОГО

мель, становлять 55,8 млрд грн, у тому числі за рахунок державного бюджету — 4,1 млрд грн, або у середньому 400 млн грн на рік. З 1986 року по 2002 рік розроблено проекти землеустрою з контурно-меліоративною організацією території на площу близько 11 млн га для 2,5 тис. господарств різних форм господарювання. Це становить лише 1/4 від загальної потреби. Крім того, передбачені проектами землеустрою заходи з охорони земель здійснено на 30 відсотків.

Переважно проекти землеустрою розроблялися для територій колективних сільськогосподарських підприємств. Під час земельної реформи відбулися суттєві зміни землекористувань КСП, через що втрачено можливість реалізувати запроєктовані агротехнічні, лісомеліоративні та гідромеліоративні заходи з охорони земель.

За останні 9 років обсяги проектування та виконання робіт з охорони земель значно скоротилися, в окремих випадках у десятки разів, за виключенням заходів з консервації земель, яка переважно відбувається природнім шляхом [3]. Це зумовлено тим, що землекористувачі (орендарі) сільськогосподарських земель не зацікавлені у розробленні землепорядної документації з охорони земель, а також проектів будівництва протиерозійних споруд та їх реалізації за власний рахунок. Здебільшого договори оренди на використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення — земельних паїв, укладено на короткий термін — до 5 років, що, як засвідчує практика, утверджує споживацьке ставлення до орендованої землі. Крім того, відбувається безсистемне використання орних земель. Не застосовуються науково-обґрунтовані сівозміни, припинено запровадження контурно-меліоративної системи землеробства. Не дотримуються вимоги проведення агротехнічного обробітку ґрунту на схилах тощо.



## РАЦІОНАЛЬНЕ ВИКОРИСТАННЯ ТА НАЛЕЖНА ОХОРОНА ЗЕМЕЛЬ ЕКОНОМІЧНО НЕ СТИМУЛЮЮТЬСЯ

Стаття 27 Закону України «Про охорону земель» передбачає економічне стимулювання заходів з охорони та використання земель і підвищення родючості ґрунтів.

Економічне стимулювання раціонального використання та охорони земель може здійснюватися через механізм ціноутворення, кредитування, пільгового оподаткування, виділення бюджетних і позабюджетних коштів, компенсації зниження доходів тощо. Світова практика показує, що такими та іншими способами управління можна створити сприятливі умови для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, збереження та відтворення родючості ґрунтів, захисту земель від негативних наслідків антропогенної діяльності людини.

Однак таке стимулювання у нас відсутнє — поки що не запроваджене державою.

## ОСНОВНІ ДЖЕРЕЛА ФІНАНСУВАННЯ ОХОРОНИ ЗЕМЕЛЬ

Охорона земель і ґрунтів здійснюється за рахунок Державного бюджету України, місцевих бюджетів, у тому числі коштів, що надходять у порядку відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, від плати за землю, а також коштів землевласників і землекористувачів та інших джерел, не заборонених законом.

За офіційною інформацією упродовж 2011 року на виконання робіт з охорони земель було витрачено 99,4 млн грн, в тому числі за рахунок:

- загального фонду державного бюджету 13,3 млн грн та спеціального — 2,7 млн грн ;
- місцевих бюджетів 44,7 млн грн ;
- інших джерел 38,7 млн грн [3].

### ДОВІДКОВО

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

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

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

*Втрати сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, зумовлені вилученням сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників, підлягають відшкодуванню і зараховуються до відповідних бюджетів у порядку, визначеному Бюджетним кодексом України [8].*

Постанова Кабінету Міністрів України від 17 листопада 1997 р. № 1279 «Про розміри та Порядок визначення втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, які підлягають відшкодуванню» визначає, що втрати

сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, спричинених вилученням сільськогосподарських і лісових угідь для цілей, не пов'язаних із веденням сільськогосподарського і лісового господарства відшкодовуються у двомісячний термін після затвердження в установленому порядку проекту відведення юридичним та фізичним особам земельних ділянок, а у випадках поетапного освоєння відведених угідь для добування корисних копалин відкритим способом — у міру їх фактичного надання.

Контроль за дотриманням порядку визначення та відшкодування втрат здійснює Держсільгоспінспекція.

Територіальні органи Держзем-агентства в 5-денний строк з моменту затвердження розрахунку розміру втрат, що підлягають відшкодуванню, надсилають копію затвердженого розрахунку до відповідного територіального органу Держсільгоспінспекції для здійснення контролю за своєчасним відшкодуванням втрат [10].

Згідно зі статтею 69 Бюджетного кодексу України кошти від відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва зараховуються у розмірі: 100 відсотків — до бюджетів міст Києва та Севастополя, 25 відсотків — до бюджету Автономної Республіки Крим та обласних бюджетів, 75 відсотків — до бюджетів міст республіканського Автономної Республіки Крим та міст обласного значення, 15 відсотків — до районних бюджетів, 60 відсотків — до бюджетів міст районного значення, селищ і сіл [2].

Кошти, що надходять у порядку відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, використовуються на освоєння земель для сільськогосподарських і лісогосподарських потреб, поліпшення відповідних угідь, охорону земель відповідно до розроблених програм та проектів землеустрою, а також на проведення інвентаризації земель, нормативної грошової оцінки земель, розмежування земель державної та комунальної власності. Використання цих коштів на інші цілі не допускається [8].

## ПРОБЛЕМИ ЩОДО НАДХОДЖЕННЯ ТА РАЦІОНАЛЬНОГО ВИКОРИСТАННЯ КОШТІВ

Рис. 1  
ІНФОРМАЦІЯ ПРО НАРАХУВАННЯ І СПЛАТУ ВТРАТ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ТА ЛІСОГОСПОДАРСЬКОГО ВИРОБНИЦТВА В ПЕРІОД з 2008 по 2012 роки

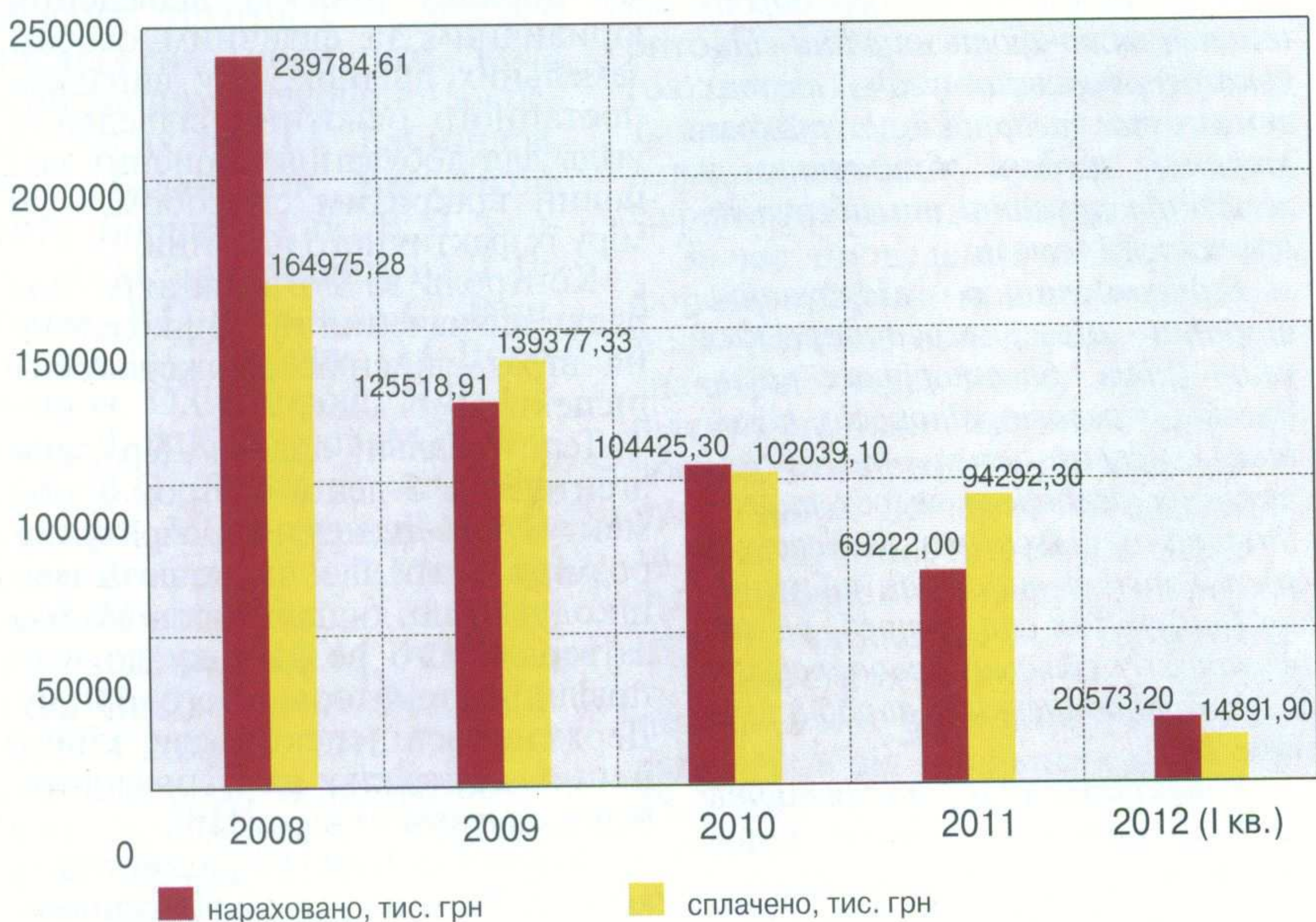
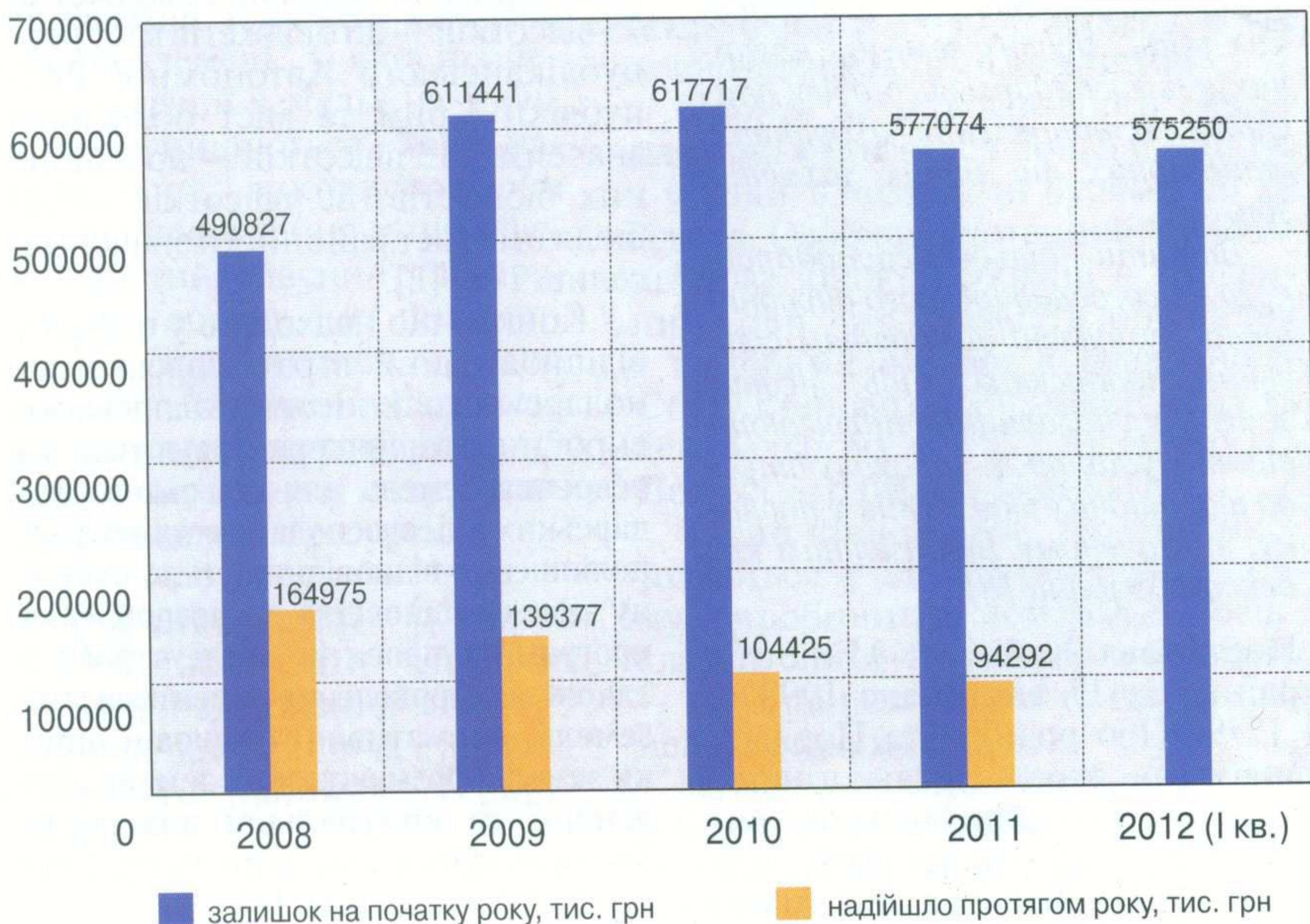


Рис. 2  
ІНФОРМАЦІЯ ПРО НАЯВНІСТЬ КОШТІВ НА РАХУНКАХ ОРГАНІВ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ, ЩО НАДХОДЯТЬ У ПОРЯДКУ ВІДШКОДУВАННЯ ВТРАТ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ТА ЛІСОГОСПОДАРСЬКОГО ВИРОБНИЦТВА ТА ЇХ ВИКОРИСТАННЯ У ПЕРІОД з 2008 по 2012 роки



Під час здійснення державного контролю за використанням та охороною земель, виявлено кілька проблем щодо надходження та раціонального використання коштів від втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва, зокрема землевласники та землекористувачі порушують терміни сплати втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва, органи місцевого самоврядування використовують відповідні кошти не за цільовим призначенням. Часто кошти, про які мовиться, неможливо використати через відсутність програм та проектів землеустрою з охорони земель. Затримують надходження до бюджету і судові процеси, що нерідко затягуються через вивчення та встановлення правомірності нарахування втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва у результаті порушень земельного законодавства.

Контролюючі органи за підсумком останніх чотирьох років (2008-2012) не забезпечили повне погашення заборгованості по сплаті втрат — вона становить майже 44 млн грн (рис. 1). Органи місцевого самоврядування не можуть забезпечити цільове використання коштів, отриманих за відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва у сумі більше 503 млн грн (рис. 2).

У більшості випадків сільські, селищні та міські ради не використали кошти через відсутність відповідних програм, схем та проектів з охорони земель. Значна частина цих коштів — близько 250 млн грн — зберігається на депозитних рахунках у комерційних банках. Така ситуація неприпустима, оскільки не здійснюються заходи, що мали б зупинити прогресуючі процеси деградації основного національного багатства держави — землі.

Однією з причин невтішного становища є недосконалість повноважень органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування — одні здійснюють розрахунок та контролюють сплату коштів від втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва, а інші здійснюють їх використання. Раціонально скористатися коштами заважає і їх розпорощування по бюджетах різних рівнів.

## АКУМУЛЬОВАНИМ КОШТАМ ПОТРІБНИЙ СТАТУС ЦІЛЬОВОГО ВИКОРИСТАННЯ

Система охорони земель має базуватися на державній програмі, яка, до речі, у нас відсутня, і відповідних регіональних програмах. Відрадно, що окремі обласні ради затвердили програми з охорони земель, але зовсім кепська ситуація з цією справою на рівні районних, сільських та селищних рад.

Вважаю, що лише за умови концентрації коштів для здійснення передбачених законодавством заходів з охорони земель можлива послідовна, планова робота. Якщо щорічно акумулювати 100-150 млн грн відшкодувань, 50 млн грн нарахованих штрафів, то справу як-не-як можна зрушити з місця.

Крім цього, маємо ще один резерв. Постановою Уряду від 25.07.2007 № 963 затверджена Методика визначення розміру шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, зняття ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) без спеціального дозволу, затвердження та застосування якої дозволить повністю забезпечити права власників земель щодо повернення завданої шкоди та дасть можливість отримати значні кошти до відповідних бюджетів. За результатами здійснення державного контролю за використанням та охороною земель сума щорічної шкоди, спричиненої порушеннями земельного законодавства, сягає майже 250 млрд гривень.

Таким чином, щорічна сума коштів у разі надання їм статусу цільового використання — виключно для фінансування заходів з охорони земель, становила б приблизно 500 млн гривень.

Слід зазначити, що консолідація цих коштів дозволила б не тільки забезпечити виконання нагальних заходів з охорони земель, а й врегулювати питання запровадження

економічного стимулювання заходів щодо охорони та використання земель і підвищення родючості ґрунтів. Дуже важливо забезпечити використання зазначених фінансових надходжень на зменшення деградаційних процесів ґрунтів, оскільки природа їх визначення полягає у площині компенсації нанесених втрат або шкоди безпосередньо земельним ресурсам.

## ЯК ЗАОХОЧУЮТЬСЯ РОБОТИ ІЗ ЗАХИСТУ ЗЕМЕЛЬ ВІД ДЕГРАДАЦІЇ У ЄВРОСОЮЗІ ТА США

Покладення відповідальності за виконання робіт по захисту земель від деградації лише на органи виконавчої влади та місцевого самоврядування не вирішить проблеми. Державна політика у галузі земельних відносин має спонукати до цієї роботи землевласників і землекористувачів. Такий досвід є.

За останні роки у країнах Європейського Союзу набула широкого застосування програма «щадне сільське господарство» (далі — програма), яка базується на стимулюванні запровадження методів безвідвального обробітку ґрунту. Зокрема, у Фінляндії більше 20% фермерів виявили бажання взяти участь у програмі, у Швейцарії цей спосіб обробітку ґрунту уже використовується на площі понад 13 тис. га. Масштабно запроваджують цю програму у Німеччині, Франції, Іспанії. Стимулювання участі у програмі здійснюється шляхом надання фінансової допомоги або зменшення розмірів податків землевласників і землекористувачів [3]. У більшості штатів США за рахунок коштів, що надходять до федерального та місцевих бюджетів від земельного податку та орендної плати за використання державних і комунальних земель, через систему стимулювання забезпечується здійснення заходів з охорони земель [5].

## ВІДСТРОЧЕННЯ НА 2 РОКИ ДІЇ ЗАКОНУ НЕ НА КОРИСТЬ ЕКОЛОГОБЕЗПЕЧНОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

Не на користь охорони земель послужить перенесення терміну (з 1 січня 2013 року) введення в дію Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо збереження родючості ґрунтів» від 4 червня 2009 року №1443-VI, який передбачає обов'язковість використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва виключно за наявності затверджених у випадках, визначених законом, проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь. Цей Закон встановив, що до 1 січня 2015 року вимоги частини четвертої 22 статті поширюються лише на тих власників та користувачів, які використовують земельні ділянки сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва загальною площею більш 100 гектарів.

До статті 55 Кодексу України про адміністративні правопорушення, відповідно до вищезгаданого Закону, крім передбаченої адміністративної відповідальності за самовільне відхилення від проектів внутрігосподарського землеустрою, встановлено також відповідальність за використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва без затверджених у встановленому порядку проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь [7].

Цей закон передбачає певні обмеження використання сільськогосподарських земель щодо здійснення науково-обґрунтованих заходів агротехнічного характеру і запровадження першого етапу системи екологобезпечного землекористування у державі.

## ЗАХОДИ, ЩО МОГЛИ Б ЗАБЕЗПЕЧИТИ ДБАЙЛИВЕ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ

З метою запровадження комплексної системи охорони та раціонального використання земель за умов запровадження ринку земель у державі **слід забезпечити реалізацію таких заходів:**

- затвердити Постановою Верховної Ради України Програму охорони земель з чітким визначенням у ній нагальних заходів та стабільних джерел фінансування;
- розробити програми з охорони земель в усіх областях та районах, містах Київ та Севастополь з визначенням першочергових заходів та конкретних об'єктів;
- розробити схеми землеустрою на кожен адміністративну одиницю, якими передбачити перспективу використання території та заходи з охорони земель;
- визначити цільове використання коштів, що надходять до державного бюджету від штрафів за порушення земельного законодавства, за відшкодування шкоди заподіяної земельним ресурсам у результаті порушень, збитків завданих державі та громадам (власникам земель державної і комунальної власності) нераціональним використанням орендованих земель —

виключно для здійснення заходів з охорони земель;

- забезпечити консолідацію коштів, що надходять від втрат сільськогосподарського та лісгосподарського використання; з цією метою внести зміни до статті 209 Земельного кодексу України щодо зарахування коштів до державного бюджету з їх цільовим використанням на охорону земель та стимулювання власників і користувачів земельних ділянок;
- покласти на центральний орган виконавчої влади із земельних ресурсів функції єдиного органу в державі по виконанню заходів з охорони земель та стимулюванню землевласників і землекористувачів за здійснення землеохоронних заходів;
- розробити та затвердити механізм здійснення стимулювання власників і користувачів земельних ділянок, що здійснюють заходи з охорони земель.

Реалізація запропонованих заходів на етапі запровадження ринку земель дозволить утвердити в державі системний підхід вирішення питань дбайливого використання земельних ресурсів та зупинення їх деградації.

## Література

1. Балюк С.А., Медведєв В.В., Тараріко О.Г., Греков В.О., Балаєв А.Д.: Національна доповідь «Про стан родючості ґрунтів України» // — К. — 2010. — 111 с.
2. Бюджетний кодекс України. // Офіційний вісник України від 13.08.2010 № 59. — стор. 9, Ст. 2047.
3. Веб джерело — Офіційний сайт Державного агентства земельних ресурсів. — [http://www.dazru.gov.ua/terra/control/uk/publish/printable\\_article?art\\_id=131639](http://www.dazru.gov.ua/terra/control/uk/publish/printable_article?art_id=131639)
4. Веб джерело — Офіційний сайт Економічного і соціального союзу Організації Об'єднаних Націй [http://www.un.org/esa/sustdev/csd/csd16/rim/ece\\_bg1\\_ru.pdf](http://www.un.org/esa/sustdev/csd/csd16/rim/ece_bg1_ru.pdf)
5. Веб джерело — Офіційний сайт Департаменту планування і зонування Графства Мериленд Штату Вашингтон [http://www.washco-md.net/planning/ag\\_pres.shtml](http://www.washco-md.net/planning/ag_pres.shtml)
6. Закон України «Про охорону земель». // Офіційний вісник України від 01.08.2003. — № 29. — стор. 9. — Ст. 1431.
7. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо збереження родючості ґрунтів». Офіційний вісник України від 09.11.2009 № 84. — стор. 7. — Ст. 2837.
8. Земельний кодекс України. // Офіційний вісник України від 30.11.2001 № 46. — стор. 1. — Ст. 2038.
9. Конституція України. // Офіційний вісник України. — 2010. — № 72/1. — с. 15. — Ст. 2598.
10. Постанова Кабінету Міністрів України № 1279 від 17.11.1997 «Про розміри та Порядок визначення втрат сільськогосподарського і лісгосподарського виробництва, які підлягають відшкодуванню». // Офіційний вісник України 1997 р. № 47. — стор. 40.

## АНОТАЦІЇ

Проаналізовано состояние охраны земель. Предложены мероприятия по усовершенствованию государственной политики в отрасли охраны земельных ресурсов.

The analysis of works on protection of land. The measures to improve public policy in the field of land resources.



УДК 332. 2

# МЕТОДОЛОГІЧНІ ЗАСАДИ ОХОРОНИ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ



## ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

Основні положення про охорону земель в Україні регламентуються Земельним кодексом України, Законом України «Про охорону земель», постановами Кабінету Міністрів України та іншими нормативно-правовими актами. Відповідно до Земельного кодексу України завдання охорони земель — забезпечити збереження та відтворення земельних ресурсів, екологічної цінності природних і набутих якостей земель. Охорона ґрунтів є головною складовою охорони земель. У національній доповіді «Про стан родючості ґрунтів України» відзначено, що основна визначальна властивість ґрунтів — родючість — є об'єктом важливого охоронного значення.

Проте законодавчо регламентована система заходів щодо охорони земель при здійсненні земельної реформи в практичному аспекті реалізується явно недостатньо: не виконуються науково-обґрунтовані принципи раціонального землекористування, не проводяться роботи щодо захисту земель від несприятливих природних і техногенних геологічних процесів; не проводяться роботи по відтворенню родючості ґрунтів, їх вапнуванню та гіпсуванню. Зате масштабно здійснюється вилучення продуктивних сільськогосподарських угідь для несільськогосподарських потреб. А витрати на здійснення природоохоронних заходів мізерні — становлять лише 0,5 % ВВП, тоді як у країнах Східної Європи — 1-4 % ВВП [1].

Україна не має достатніх наукових напрацювань з охорони земель і в т.ч. ґрунтів. Тому порушена проблема є досить актуальною.

Ольга ДОРОШ,

кандидат економічних наук, доцент,  
декан факультету землевпорядкування  
Національного університету біоресурсів  
і природокористування України

## АНАЛІЗ ОСТАННІХ ПУБЛІКАЦІЙ

Законодавче, нормативно-правове, методичне, технологічне, освітнє і фінансове забезпечення охорони земель і ґрунтів висвітлюється у публікаціях таких вітчизняних вчених як: С.А. Балюка, С.Ю. Булигіна, М.О. Горіна, Д.С. Добряка, О.П. Канаша, В.В. Медведєва, Л.Я. Новаковського, О.Г. Тарарика, Д.Г. Тихоненка, А.М. Третьяка, О.І. Фурдичка та ін. Цікавими з погляду новаторських ідей є праці російських вчених Г.В. Добровольського, Л.О. Карпачевського, Є.Д. Нікітіна, В.О. Таргульяна, А.П. Сизова, І.І. Судніціна, В.М. Кудеярова, О.М. Геннадієва, І.А. Крупенікова. У їхніх публікаціях аналізуються різні напрямки законодавчого трактування проблеми охорони земель і ґрунтів та її практичного вирішення. Акцентується увага на те, що ніякими економічними і соціальними негараздами втрата земельних ресурсів держави не може бути виправдана [2].

Метою статті є пошуки методологічних критеріїв щодо системи заходів з охорони земель та відтворення родючості ґрунтів на ієрархічних рівнях «територія — ландшафт — земельна ділянка — ґрунтовий покрив».

## ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ

Упродовж останніх десятиліть в країні домінувала незбалансована дефіцитна система землеробства, яка була викликана насамперед зміною соціально-економічного устрою в державі, ігноруванням екологічних законів і правил природокористування та недосконалим нормативно-правовим забезпеченням у сфері охорони земель. Це спричинило:

- високий економічно та екологічно необґрунтований рівень сільськогосподарського освоєння території;
- інтенсивний розвиток ґрунтово-деградаційних процесів;
- низький рівень впровадження сучасних агротехнологій та наукового і матеріального забезпечення;
- небезпечні стихійні явища (посухи, підтоплення, зсуви, селі, техногенні забруднення);
- низький відсоток земель природно-заповідного, лісового та іншого природоохоронного, рекреаційного, оздоровчого та історико-культурного призначення;
- недостатній розвиток екологічної інфраструктури і моніторингу ґрунтового покриву;
- відсутність науково обґрунтованого формування нових типів землекористування за результатами земельної реформи та нестабільність агроформувань організованих шляхом оренди земельних паїв;
- відсутність дієвих механізмів контролю за підтриманням і відтворенням родючості ґрунтів;
- втручання інших галузей економіки у сільськогосподарську галузь з порушенням земельного законодавства.

Усе це знижує авторитет нашої держави на шляху до Європейського Союзу, де головною вимогою екологічної політики є створення механізмів інтегрованого управління природними ресурсами на екосистемній основі за участю всіх зацікавлених сторін.

Цілком очевидно, що реалізація заходів щодо охорони земель в Україні має базуватися на науково-обґрунтованих методологічних засадах їх просторового розвитку. Для цього насамперед треба запровадити порядок охорони земель у відповідній ієрархічній послідовності: територія — ландшафт — земельна ділянка — ґрунтовий покрив. Така послідовність дій сприятиме раціональному землекористуванню, охороні земель, довкілля і ландшафтів.

Планування і реалізація складного комплексу заходів з охорони земель вимагає наукового обґрунтування понять територіально-просторової організації

земельних ресурсів і відповідно розвитку земельних відносин в державі.

Система оптимального природокористування певної території (ландшафту чи агроландшафту), що обмежена державними кордонами, адміністративними чи природними межами, визначається ступенем та характером диференціації природного середовища, її регіональними і локальними відмінностями. Особливого застереження потребують землекористування інтенсивного використання земель з особливими ґрунтовими, геоморфологічними і гідрологічними умовами.

Охорону земель потрібно розглядати на таких рівнях: загальнодержавному (сюди входять усі природно-сільськогосподарські зони території держави), зональному (окрема природно-сільськогосподарська зона), регіональному (окрема природно-сільськогосподарська провінція) і локальному (природно-сільськогосподарський район і мікрорайон). Для кожного з цих рівнів можна запропонувати рангований набір диференційованих заходів з охорони земель і ґрунтів.

У комплексі заходів загальнодержавного і регіонального рівнів потрібно:

- посилити правовий захист земель і ґрунтів при різних формах власності на основі законодавчих і нормативних актів;
- розробити в масштабі держави єдиний підхід щодо встановлення допустимих рівнів деградації земель і ґрунтів, створення універсального паспорту якості ґрунтів земельних ділянок;
- запровадити в практику землеробства науково-обґрунтовані основи зонально-регіональної спеціалізації сільськогосподарського виробництва з урахуванням ресурсного і біокліматичного потенціалу регіонів, особливостей рельєфу та ґрунтово-екологічних факторів;
- провести на спеціально виділених полігонах апробацію гармонізованих норм зміни властивостей ґрунтів з урахуванням природних і господарських особливостей розвитку регіонів;
- розробити науково-обґрунтовані концепції з екологічного нормування довкілля;
- встановити в межах провінцій порядок віднесення ґрунтів до категорії рідкісних, або тих, що знаходяться під загрозою зникнення, визначити порядок встановлення режимів використання земельних ділянок з такими ґрунтами, запровадити ведення Червоної Книги ґрунтів України і кадастру еталонних видів ґрунтів;
- провести ґрунтозахисні заходи, беручи за основу схеми землеустрою, які б визначали оптимальну структуру земельних угідь на основі агроресурсного потенціалу ґрунтів або земель.

Система ґрунтозахисних заходів в межах природно-сільськогосподарського району охоплює:

1. Захист від прямого руйнування і знищення ґрунтів, а саме:
  - а) обмеження та заборона відкритих розробок корисних копалин;
  - б) максимальне використання для промислових та інших об'єктів раніше виділених територій і ділянок;
  - в) встановлення об'єктивних цін на землі, що відводяться під будівництво, розміщення доріг, водосховищ тощо;
  - г) своєчасне проведення рекультивациі порушених земель у повному об'ємі.
2. Захист і відновлення освоєних ґрунтів від стійко виражених у часі деградаційних явищ, а саме:
  - а) захист від водної ерозії і дефляції;
  - б) попередження і відновлення ґрунтів від різних видів забруднення (хімічного, радіологічного і біологічного);
  - в) підтримання біорізноманіття і збереження повноцінної біоти ґрунтів;
  - г) попередження деградації ґрунтів від нераціонально проведених меліорацій;
  - д) регулювання фізичного стану ґрунтів шляхом попередження переущільнення і обезструктурування;
  - е) біологізація ґрунтів і відтворення біологічної складової відтворення родючості ґрунтів шляхом внесення органічних добрив і травосіяння;
  - ж) тимчасове виведення деградованих земель із активного сільськогосподарського використання.
3. Збереження і відновлення природних (цілинних) ґрунтів як незамінного компонента біосфери в межах одного або декількох природно-сільськогосподарських районів шляхом повного дотримання правових вимог охорони ґрунтів територій з особливим статусом охорони, резервування рідких і еталонних цілинних ґрунтів з метою обмеження або виведення їх з господарського освоєння, дотримання особливого режиму використання і охорони високобонітетних і цінних ґрунтів, організації нових ґрунтових (в державі їх катастрофічно мало) заказників, заповідників, пам'ятників природи.

В Україні потрібно розробити Національну програму, спрямовану на підняття рівня обізнаності суспільства в тих екологічних функціях, які виконують ґрунти в житті людини і біосфери в цілому, пропагувати в засобах масової інформації знання і досвід як вітчизняний, так і зарубіжний у сфері ґрунтозахисного землекористування.

Охорона ґрунтів — справа не тільки державних органів, парламентарів, практиків, науковців, а й усіх тих, хто в процесі трудової діяльності чи дозвілля має контакт з докiллям. Бо як зазначено у проекті Ринкової Ґрунтової Директиви Європарламенту і Ради Європи (Брюссель, ), ґрунт є невідновлювальним ресурсом. Період його деградації є дуже швидким, а процес відновлення надзвичайно повільним та витратним. Маючи намір увійти в євроінтеграційні процеси різних сфер охорони природного середовища, в тому числі ґрунтів і земель, для України є актуальним подальша адаптація національного законодавства до стандартів, регламентів, методичних положень та інших нормативних документів щодо раціонального використання і охорони ґрунтів.

Як зазначають вітчизняні вчені, виходячи з понять і визначень у сфері ґрунтознавства в країнах Європи та в Україні, є певна відмінність в науково-методичних підходах до охорони ґрунтів. Так, у країнах Євросоюзу відсутнє поняття «родючість ґрунтів», а вживається термін «продуктивність ґрунтів». Не вживається також термін «гумус», а натомість використовується поняття «органічна речовина ґрунту». Зате в Україні не надається увага такому деградаційному процесові як «накриття ґрунту» і «втрата біологічного різноманіття ґрунтів» [3].

«Накриття ґрунту» є різновидом деградації із-за постійного накриття ґрунту непроникними матеріалами, який характерний для сільськогосподарських земель. Щодо терміну «втрата біологічного різноманіття», то це надзвичайно загрозливий деградаційний процес, який в міру його наростання негативно впливає на всі екологічні функції ґрунту.

Тому в Україні потрібно відповідально поставитися до цього напряму наукових досліджень, який має посісти провідне місце у проведенні ґрунтового моніторингу і бути адаптованим до Ґрунтової Директиви.

Інформаційною основою для прийняття заходів з охорони земель є моніторингові спостереження як попередній етап охорони земель. Згідно із Земельним кодексом України моніторинг земель є складовою державної системи моніторингу докiлля. 20 серпня 1993 року Кабінет Міністрів України прийняв постанову № 661 «Про затвердження положення про моніторинг земель». У подальшому базові положення моніторингу земель і ґрунтів були викладені в ст. 54 Закону України «Про охорону земель». Пріоритетним завданням моніторингу земель і ґрунтів є своєчасне виявлення зміни стану земель та властивостей ґрунтів, оцінки здійснення заходів щодо охорони земель, збереження та відтворення родючості ґрунтів, попере-

дження впливу негативних процесів і ліквідації наслідків цього впливу [4].

Дуже доречним був наказ Мінагрополітики України за № 440/71 від 18.07.2008 р. «Про затвердження Методичних рекомендацій щодо оптимального співвідношення сільськогосподарських культур у сівозмінах різних ґрунтово-кліматичних зон України». Адже найкращим і найменш затратним засобом охорони ґрунтів і підвищення їх родючості є запровадження системи сівозмін, яка забезпечує максимальну відповідність вимог сільськогосподарських культур до умов природного середовища, захист від водної і вітрової ерозії та інших несприятливих дій. Особливо ефективною за наявності еродованих земель є ґрунтозахисна сівозіна, де не менше трьох років мають розміщатися багаторічні трави. Наукові принципи запровадження сівозмін передбачають правильний підбір попередників та оптимальне поєднання одновидових культур із дотриманням допустимої періодичності їх повернення в одне й те ж поле. За такої побудови сівозіни насамперед виконують основні біологічні функції — максимально можливого підтримання біорізноманіття ґрунтів агроценозів, що дає можливість максимально зменшити обсяги застосування хімічних засобів захисту рослин. Отже, збалансована сівозіна кардинально вирішує проблему оздоровлення ґрунту, забезпечує знешкодження фітопатогенів, шкідників і бур'янів. Ігнорування багатопільних сівозмін за останні 20 років і впровадження дво-три пільних, переважання сівозіни зерновими культурами, соняшником, ріпаком в погоні за швидким прибутком є недопустимою антиекологічною дією проти законів землеробства.

Якщо науково-обґрунтовано скласти чергування сільськогосподарських культур у сівозіні, то цінність кожної з них, як попередника, має вплив на агрофізичні, агрохімічні й біологічні властивості ґрунту. Ефект найкращих попередників обумовлений передусім явищем накопичення в ґрунті живої речовини (за В.І. Вернадським), тобто достатнім рівнем біорізноманіття.

Проте аналіз структури посівних площ сільськогосподарських культур за останні десятиріччя свідчить про суттєві порушення екологічних законів і правил в землекористуванні. У структурі посівних площ значні площі займають просапні культури, які при недотриманні умов контурно-меліоративної організації території є головним чинником розвитку ерозійних процесів.

За останні роки до 25 % посівної площі було відведено під посіви соняшнику. Це означає, що соняшник розміщується на полях через 3-4 роки, замість наукових рекомендацій — не раніше 7 років. Насиченість посівних площ соняшником, наприклад, для степової зони країни, не має перевищувати 12 %. Соняшник — ґрунтовиснажуюча культура і в



разі ігнорування технологіями відтворення родючості ґрунтів це невідворотно призведе до їх прискореної деградації. Загальний відсоток посівних площ під соняшником і ріпаком з 11,4 % у 2000 р. зріс до 28,2 % у 2011 році. Така безгосподарність безкарно здійснюється сільськогосподарськими товаровиробниками на 4,2 млн га орних земель держави [5].

Таким чином, органами виконавчої влади та місцевого самоврядування ігнорується стаття 14 Конституції України щодо контролю за використанням та охороною земель, за якою: «Земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави». Без дієвої участі держави вирішення проблеми охорони земель є неможливим. Адже держава володіє досить вагомим джерелом фінансування для цих потреб — це кошти земельного податку, кошти на відшкодування втрат сільськогосподарського і лісгосподарського виробництва. Щорічні надходження від земельного податку сягають 4 млрд гривень.

Тому в умовах підготовки і становлення ринкових земельних відносин охорона ґрунтів України набуває особливої актуальності.

**З** метою здійснення контролю за динамікою родючості ґрунтів в Україні систематично (раз у 5 років) проводиться їх агрохімічне обстеження, з видачею агрохімічних паспортів, в яких фіксується початкові та поточні рівні забезпечення поживними речовинами ґрунтів і рівні їх забруднення. У зв'язку з цим напрошується запитання: де і хто централізовано накопичує цей вид інформації, який контроль за цим процесом?

Уже проведено 9 турів обстеження. Роботи по отриманню даних агрохімічної паспортизації земель мають вестись і далі в процесі регулювання земельних відносин при передачі у власність або наданні в корис-





Залишиться одне: «цар ґрунтів — чорнозем». Він порівнював чорнозем з арабським скакуном, якого при невмілому використанні можна загнати до стану «клячі». Нинішній стан українських чорноземів оцінюється як критичний, всюди спостерігається від'ємний баланс гумусу, лише частково в зонах Лісостепу і Степу є певні позитивні результати.

### ВИСНОВКИ

Система заходів з охорони земель реалізується недостатньо, а витрати на здійснення природоохоронних заходів становлять лише 0,5% ВВП. Реалізація заходів щодо охорони земель має базуватися на науково-обґрунтованих методологічних заходах їх просторового розвитку у відповідній ієрархічній послідовності: територія — ландшафт — земельна ділянка — ґрунтовий покрив.

Запропоновано ранговий набір диференційованих заходів з охорони земель, у т.ч. ґрунтів, на загальнодержавному, регіональному і локальному рівнях. Для цього інформаційною основою мають бути моніторингові спостереження, пріоритетним завданням яких є своєчасне виявлення змін стану земель та властивостей ґрунтів. Найменш затратним засобом охорони ґрунтів є запровадження системи сівозмін, в якій правильний підбір попередників та оптимальне поєднання сільськогосподарських культур з дотриманням допустимої періодичності їх повернення в одне й те ж поле гарантує вирішення проблеми оздоровлення ґрунтів і забезпечує знешкодження фітопатогенів, шкідників і бур'янів.

Потребує удосконалення існуюча паспортизація земель шляхом доповнення її кількісними показниками за ступенем еродованості, оглеєння, засолення, солонцюватості, осолоділості, потужності профілю і його окремих горизонтів, без яких неможливо об'єктивно передбачити заходи щодо ефективного використання та охорони земель.

### Література

1. Фурдичко О.І. Сталий розвиток сільських територій на засадах еколого-безпечного агропромислового виробництва // Вісник аграрної науки. — 2011. — № 3. — С. 5-8.
2. Стецюк М.П., Процевська С.В., Осипчук С.О. Основні напрями регулювання охорони земель в Україні // Землеустрій і кадастр. — 2005. — № 2. — С. 74-82.
3. Тарарико О.Г., Греков В.О., Панасенко В.М. Охорона та відновлення деградованих ґрунтів відповідно проекту Ґрунтової Директиви Євросоюзу // Вісник аграрної науки. — 2011. — № 5. — С. 9-13.
4. Медведев В.В. Мониторинг почв Украины. Концепция. Предварительные результаты. Задачи. — Харьков: Антикава, 2002. — 428 с.
5. Земельні відносини в Україні: Зб. інформ.-аналіт. матеріалів (1991–2010 роки) / В.П. Горбулін, Л.Д. Греков, А.Д. Юрченко [та ін.]; за заг. ред. В.П. Горбуліна. — Вид. 2-ге, переробл. і допов. — К.: Істина, 2010. — 136 с.
6. Гумилев Л.Н. Этногенез и Биосфера Земли. — Л.: Гидрометеориздат, 1990. — 520 с.

тування земельної ділянки, зміні власника земельної ділянки або землекористувача, проведенні грошової оцінки земель, визначенні розмірів плати на землю, здійсненні контролю за станом родючості ґрунтів.

Існуюча паспортизація земель стосується лише певного набору агрохімічних показників орного шару ґрунтів, залишаючи поза увагою процеси і властивості ґрунтів, які притаманні більш глибоким горизонтам профілю ґрунту, що встановлюються і документуються при ґрунтових обстеженнях. А саме вони, як правило, безпосередньо впливають на використання земель, їх охорону, оцінку. При такій формі агрохімічного паспорту відсутні кількісні показники за ступенем еродованості, оглеєння, засолення, солонцюватості, осолоділості, потужності профілю і його окремих горизонтів, що не дає повної інформації для об'єктивного вирішення проблеми використання та охорони земель.

Згідно з існуючими нормативами агрохімічна паспортизація орних земель здійснюється через кожні 5 років, а сіножатей, пасовищ і багаторічних насаджень — через кожні 5-10 років. У технологічно високорозвинутих країнах (США, Франція, Англія, Німеччина та ін.) експрес-інформація з агрохімічного стану ґрунтів видається щорічно. Тому згідно з Ґрунтовою Директивою роботи з агрохімічної паспортизації мають виконуватися із залученням ГІС=GPS технологій, агрохімічними лабораторіями з сучасним обладнанням, які здатні надавати землекористувачам відповідну інформацію та рекомендації в короткі терміни — в межах 2-4 тижнів.

Завдяки роботам Л.М. Гумільова досліджено етносферні функції ґрунтів, які суттєво впливають на життя етносів, формують їх залежність від природи. Виходячи з його логіки, формування української нації, перш за все, варто ототожнювати з чорноземом, який з унікальними властивостями й універсальною придатністю для вирощування сільськогосподарських культур, безумовно, мав визначальний вплив на формування традиційних сільськогосподарських пріоритетів, побуту, життєвого устрою українського народу [6].

На жаль, чорнозем у сучасних умовах зазнає найбільшої шкоди від антропогенного впливу. В.В. Докучаєв застерігав: «Все проїмо: золото, нафту, газ.

# ЧОМУ ПІДПРИЄМЕЦЬ НЕ ПОСПІШАЄ ОФОРМЛЯТИ ДОГОВІР ОРЕНДИ ЗЕМЛІ



За перше півріччя 2012 року органи прокуратури Дніпропетровська порушили 20 кримінальних справ у сфері земельних відносин. Це більше, ніж за весь минулий рік.

Чим спричинене таке зростання, які злочини «найпопулярніші» і чого бракує в земельному законодавстві України та в організації контролю за охороною і використанням земель, — про це наша розмова із прокурором прокуратури міста Дніпропетровська Людмилою ЛУПАШКУ.

## Третина порушених справ стосується нецільового використання землі

— Особливо предметно питаннями земельних відносин органи прокуратури стали займатися упродовж останніх двох років, — розповідає Людмила Леонідівна. — Нині земельні відносини — серед пріоритетних напрямів прокурорської діяльності.

Усі справи порушені стосовно керівників суб'єктів господарювання. З початку року під час досудового слідства було відшкодовано близько 200 тисяч гривень заподіяних збитків та заявлено позовів на суму близько 2 млн гривень.

— А за що найчастіше посадовців притягують до відповідальності?

— Одна із найактуальніших нині тем — нецільове використання землі. Міська рада передає суб'єкту господарювання земельну ділянку в оренду для конкретної мети — наприклад, під будівництво, при цьому укладає-

ться договір оренди землі. Визначається розмір орендної плати відповідно до нормативної грошової оцінки землі, яка, в свою чергу, обчислюється із врахуванням коефіцієнта функціонального її використання. Це дуже важливий момент. Бо якщо земля виділяється під будівництво, то цей коефіцієнт дорівнює 0,5. Відповідно нараховується й орендна плата.

Ось одне таке приватне підприємство Індустріального району нашого міста отримало землю під будівництво автосалону і сплачувало за неї орендну плату, обчислену із врахуванням відповідного коефіцієнта. Але договір на виконання будівельних робіт воно не уклало і протягом трьох років будівництво на цій земельній ділянці не здійснювало, а використовувало її для розміщення цілодобової автостоянки, тобто для комерційних цілей. Однак у цьому випадку підприємство повинно сплачувати за оренду вп'ятеро більше, із врахуванням коефіцієнта функціонального використання 2,5.

Ми провели перевірку, встановили такий факт, звернулися в податкову інспекцію, яка підтвердила розмір фактичних платежів. З допомогою управління Держкомзему визначили, скільки насправді повинні платити, і вирахували розмір нанесених збитків — близько 500 тис. гривень. За цим фактом прокуратура Дніпропетровська порушила кримінальну справу.

Третина порушених по місту справ стосується саме нецільового використання землі. Стягнення сум з винуватців відбувається або під час досудового слідства шляхом добровільного відшкодування, або при направленні справи до суду одночасно пред'являється й позов про відшкодування збитків.

Непоодинокі факти й самовільного захоплення земельних ділянок. Так, прокурорською перевіркою, яку було проведено у серпні 2011 року прокуратурою Амур-Нижньодніпровського району міста із залученням контролюючих органів, встановлено факт самовільного зайняття земельних ділянок загальною площею більше 3 га одним із підприємств району, чим заподіяно шкоду в розмірі 1,7 млн гривень. За результатами перевірки прокуратура порушила кримінальну справу, яку вже направлено до суду з обвинувальним висновком і заявлено позов про звільнення земельної ділянки і стягнення шкоди.

Ще один вид злочинів у сфері земельних відносин — це безоплатне користування землею.

Нещодавно прокуратура Красногвардійського району порушила кримінальну справу проти директора підприємства, яке користується земельними ділянками достатньо великої площі. З міською радою він уклав договори оренди землі. Приміщення, які знаходяться на цих ділянках, здає в оренду й отримує від цього прибутку. Але за користування землею не сплачує, хоч має на руках п'ятнадцять рішень суду, винесених за позовами прокурора, згідно з якими підприємство має сплачувати орендну плату у розмірі трьох відсотків від нормативної грошової оцінки земельної ділянки. Протягом 2011-2012 років підприємство зовсім не сплачувало орендну плату. Внаслідок цих дій до бюджету тільки нинішнього року не надійшло понад 400 тисяч гривень.

## Процедура оформлення документів на виділення дев'яти квадратних метрів настільки ж складна, як і на тисячу

**К**ажуть, для тих, хто хоче відкрити кіоск, найважче добитися виділення земельної ділянки. Недавно на прес-конференції в одному з інформаційних агентств прозвучала така інформація: із 6 тисяч малих архітектурних форм у місті угоди з міськрадою уклали лише... 45. Сумарний збиток для міського бюджету становить майже 50 мільйонів гривень...

— Це неофіційні дані, навіть у міськраді не дадуть такої цифри... Якщо ділянка зайнята взагалі без договору оренди землі або ж термін договору закінчився і його не поновлено, то комісія міськради з обчислення розміру заподіяної шкоди при встановленні таких фактів може нарахувати збитки у вигляді ненадходження орендної плати та звернутися до суду з позовом про звільнення або повернення земельної ділянки власнику та про стягнення шкоди.

Але позиція суду, як і органів податкової служби, така: єдиною підставою для нарахування орендної плати є договір оренди земельної ділянки. І не завжди у тому, що такий договір не укладено чи не поновлено, винний суб'єкт господарювання. Непоодинокі випадки, коли під час перевірки з'ясується, що підприємство не раз

зверталось у міськраду з цього питання, але відповідне рішення не було прийнято.

Ось яскравий приклад. На вулиці Набережна ім. В.І. Леніна у прибережній зоні розташоване кафе. Товариство з обмеженою відповідальністю, яке організує його роботу, звернулося до міської ради з клопотанням поновити договір оренди земельної ділянки, термін дії якого закінчився. Але міська рада не може задовольнити прохання, оскільки для цього потрібно розробляти проект прибережно-захисної зони, а, згідно з постановою Кабінету Міністрів України, цей процес призупинено. Як наслідок, підприємство сплачує не орендну плату за землю, а земельний податок, тобто до бюджету надходить сума втричі менша.

У разі, коли суб'єкти господарювання самовільно зайняли землю і встановили на ній об'єкт нерухомості, у тому числі малу архітектурну форму (МАФ), був би привід для відповідного реагування. Розмір заподіяної шкоди такими діями визначають органи державного контролю відповідно до методики. В таких випадках органи прокуратури та органи місцевого самоврядування заявляють позови про звільнення самовільно зайнятих земельних ділянок. І слід сказати, що подібних позовів багато, і чимало рішень суду зараз у стадії виконання. Лише у Ленінському районі на виконанні 24 рішень суду за такими позовами, які заявила районна у місті рада.

Необхідно зазначити, що, згідно з чинним законодавством, зокрема, статтею 33 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», здійснення контролю за додержанням земельного законодавства, використанням і охороною земель, належить до повноважень органів місцевого самоврядування. А відповідно до ст. 11 Земельного кодексу України та ст. 18 Закону України «Про землеустрій», міські ради визначають повноваження районних у містах рад у сфері земельних відносин.

Рішенням сесії Дніпропетровської міської ради (від 14.07.04 р. № 31/18) затверджено Порядок здійснення самоврядного контролю за використанням та охороною земель, згідно з яким районними радами створено відповідні робочі групи, які проводять перевірки на території районів, матеріали їх передають до юридичних управлінь районних та міських рад для усунення виявлених порушень. Але не всі робочі групи на території міста ефективно працюють. У випадках, коли виявлені факти порушень земельного законодавства залишаються без відповідного реагування, на бездіяльність органів місцевого самоврядування реагує прокуратура. Цього року за результатами перевірок додержання органами місцевого самоврядування вимог чинного законодавства у сфері земельних відносин органами прокуратури міста внесено шість подань про усунення порушень закону, вісім посадових осіб притягнуто до дисциплінарної відповідальності.

Щодо площ самовільно зайнятих земельних ділянок на території міста можна лише сказати, що ми запросили

таку інформацію в управлінні Держкомзему у м. Дніпропетровську. Але в управлінні наявна лише інформація про факти порушень, виявлені під час перевірок. Немає такої інформації і в міській раді. Отже, напрошується висновок: на сьогодні відсутній належний облік таких ділянок.

З іншого боку, практика засвідчує, що процедура оформлення документів на виділення дев'яти квадратних метрів землі настільки ж складна, як і на тисячу. В матеріальному плані для малого бізнесу це буває не під силу... І це одна з причин, чому приватні підприємці не поспішають укласти договори оренди землі. Ті, хто не бажає вступати у конфлікт з законом, сплачують земельний податок. Але ще немало осіб безкоштовно користуються землею, тому для контролюючих органів і органів місцевого самоврядування є привід для перевірок та реагування.

— **Але ж новий кіоск не можна не помітити. Повз нього ходять і їздять ті ж представники влади...**

— Звичайно, їх помічають і відповідно реагують. Ось, наприклад, райрада Ленінського району торік заявила 24 позови про звільнення самовільно зайнятих ділянок. Свого часу у цьому напрямку активно працювали в Бабушкінському районі. Інша справа, що деякі рішення судів і на сьогодні ще не виконані. Це теж важлива тема: рішення суду направляється у виконавчу службу, але, щоб знести кіоск, потрібно залучити відповідну техніку, працівників, а для цього потрібні кошти. Тому державні виконавці в таких випадках повертають виконавчі документи стягувачеві, тобто районній чи міській раді, а у них на ці заходи нічого не передбачено. Час од часу такі кошти закладаються у бюджет, тоді й починається процес виконання судових рішень. Органи прокуратури міста вносили до міської та районних рад документи реагування з питань невиконання судових рішень.

### **Ми вважаємо, що «спрошенець» повинен платити земельний податок, якщо він живе за рахунок суборенди**

— **А** яким чином можна було б поправити ситуацію? Що треба змінити в законодавстві, в організації земельних відносин?

— За останні два-три роки не раз проводилася реорганізація органів земельних ресурсів. А це не могло не позначитися на роботі. Ось, наприклад, починаючи з 21 березня нинішнього року припинено повноваження сектору з контролю за охороною і використанням земель управління Держкомзему в Дніпропетровську, фахівців якого завжди залучали до прокурорських перевірок. Тепер ми змушені запрошувати фахівців екологічної інспекції, яка здійснює контроль за дотриманням природоохоронного законодавства. Але вона одна в області, кількість її працівників обмежена... Функції з контролю за охороною та використанням земель має здійснювати новоутворена державна

сільськогосподарська інспекція, яка почала діяти з 19 липня цього року. І знову ж таки: чи буде її робота посправжньому результативною? Бо одна справа — провести перевірку, встановити факт порушення, внести припис підприємству, приватному підприємцю чи фізичній особі про усунення порушень закону, оштрафувати винуватця, інша — довести все до логічного завершення. Тобто направити матеріали перевірки для реагування до органів прокуратури або місцевого самоврядування, порушити питання про заявлення позову щодо звільнення земельної ділянки, відшкодування заподіяної шкоди.

Щодо змін чи доповнень до законодавства. Знову ж таки покажу на прикладі. Підприємство, яке є платником єдиного податку, протягом тривалого часу користується земельною ділянкою, яка перебуває у власності територіальної громади міста, без продовження договору оренди, термін дії якого давно закінчився, не сплачуючи при цьому ні орендної плати, ні земельного податку. А площа землі чимала — до чотирьох тисяч квадратних метрів. На цій території знаходяться об'єкти нерухомості, які підприємство здає в оренду іншим суб'єктам господарювання, отримує з них орендну плату, тобто використовує і будівлі, і землю під ними в комерційних цілях.

Позиція податкової інспекції у цьому випадку, як уже йшлося раніше, така: підставою для нарахування орендної плати за користування землею є договір оренди.

А як же бути із земельним податком?

Податкова інспекція у цьому випадку зайняла тверду позицію: платники єдиного податку, згідно із Податковим кодексом України, звільняються від сплати земельного податку. Хоча в Кодексі вказано: звільняються, але крім випадків, коли вони використовують цю землю не для своєї підприємницької діяльності. А у цього підприємства основним видом діяльності було здавання власних площ в оренду. Виник спір: хто ж використовує цю землю для підприємницької діяльності — підприємство, яке здає площі в оренду, чи орендарі, які працюють у цих приміщеннях?

До речі, це питання широко обговорюється і в пресі, і в електронних ЗМІ. Однак чіткої відповіді на нього немає. В коментарях департаменту Податкової адміністрації України йдеться про те, що «спрошенці» навіть у тих випадках, коли вони мають державний акт на право постійного користування земельною ділянкою або коли земля є їх власністю, але при цьому вони здають приміщення, які знаходяться на цій землі, в оренду, повинні платити земельний податок. Це — в коментарях. А ось в законі такого чіткого роз'яснення немає. На цьому ґрунті й «виростають» порушення, за які важко, а то й неможливо притягнути до кримінальної відповідальності. Водночас, це є приводом для звернення до суду з позовом про повернення землі власнику.

Розмову вели

**Володимир ЗВІРКО, Тетяна КОЛЯДИНСЬКА**

Дніпропетровськ

# ЗЕМЛЕРОБСТВО, ЩО НЕ ВИСНАЖУЄ, А ЗБАГАЧУЄ ҐРУНТИ

Уже з добрих десятирок років поспіль, мандруючи щоліта з Києва на Черкаси, не перестаю милуватися масивом землі, що розтягнувся вздовж траси у Золотоніському районі. На вид класичні дослідні ділянки, одміряні ледь не під шпагат, акуратно розбиті на сектори та загінки: така собі придорожня виставка передового досвіду. Рік у рік тут царствує єдина культура — кукурудза. І щороку така густа, гінка та дорідна, мовби пуца: зайди у такий кількадесятигектарний масив — заблудишся безповоротно. Дива дивні, а не плантації: роками кукурудза по кукурудзі, а неначе калібрована. «А як же сівозміна? — щоразу запитував себе. — Чи тут земля особлива: встромилася суха палицю — і та зазеленіє?»

Відповідь на це несподівано для себе нещодавно отримав у Варві на Чернігівщині, у Центрі агрохімсервісу компанії «Дружба-Нова». Мало посвідчити, що дослідницька база, обладнання, методичні напрацювання та й самі фахівці Центру з колом персональних обов'язків, багажем знань, навіть з темпоритмом роботи — це щось цілковито новаторське, аж геть незвичне для нашого традиційного сільського господарювання.

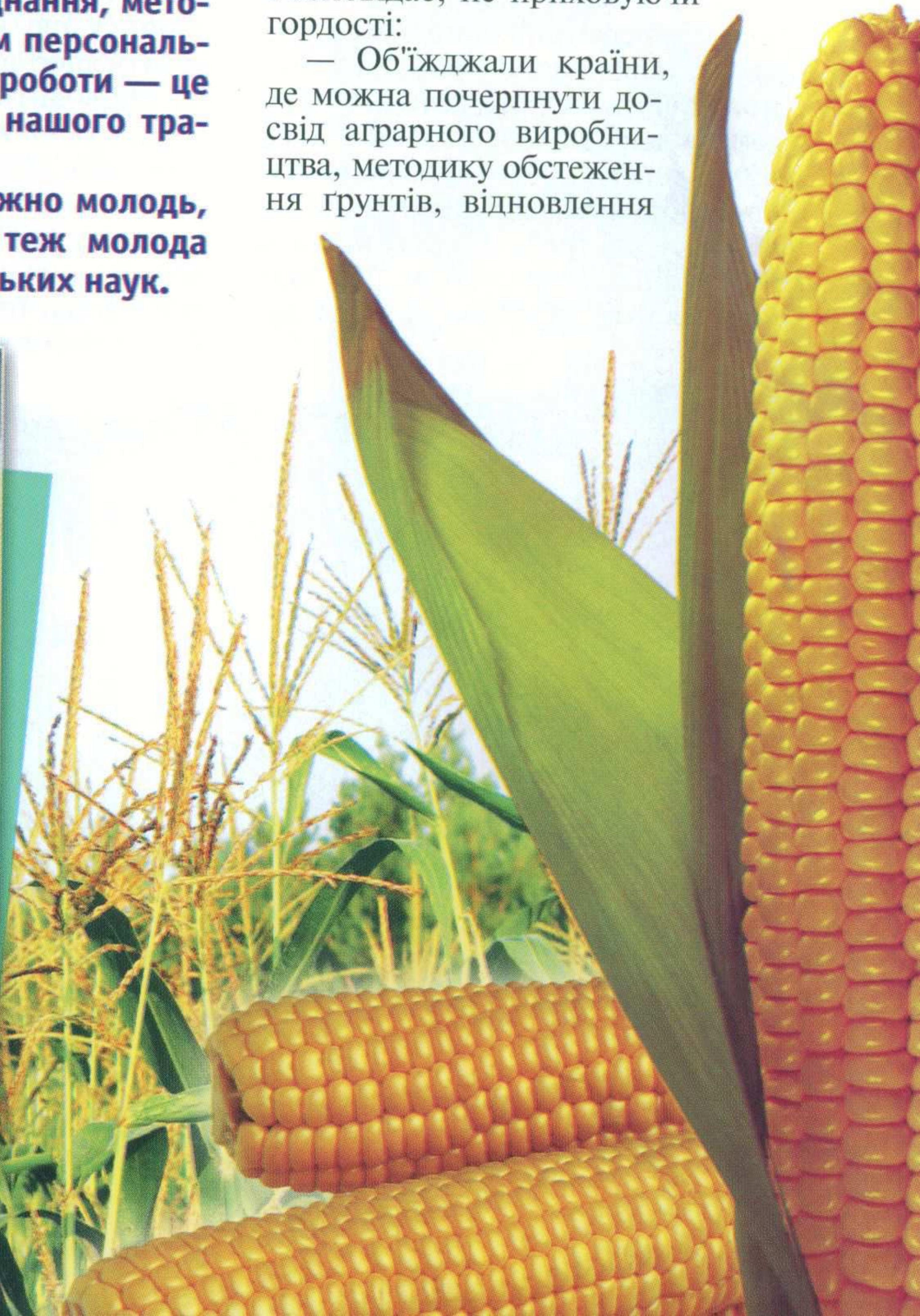
Працює тут майже три десятки фахівців — переважно молодь, недавні випускники вишів. На чолі колективу — теж молода людина: Ярослав БОЙКО, кандидат сільськогосподарських наук.

## МАЙЖЕ 95 ВІДСОТКІВ АГРОХІМІКАТІВ ВІДСІВАЄМО

Агрохімцентр господарства багатофункціональний: тут випробовують ґрунти і добрива, сировину, тестують бакові суміші і визначають якість води. Також працює цілий відділ польових і вегетативних досліджень.

Ярослав Бойко по праву вважає центр і своїм дітищем. Розповідає, не приховуючи гордості:

— Об'їжджали країни, де можна почерпнути досвід аграрного виробництва, методику обстеження ґрунтів, відновлення



їхньої родючості. Зупинилися на декількох технологіях обстеження. Це якісно зовсім новий підхід до обстеження ґрунту: використання електропровідності, створення цифрових моделей рельєфу та GPS-керованої системи відбору проб. Завдяки цьому маємо змогу вивчати просторову неоднорідність ґрунтової родючості конкретно кожного поля. Родючість ниви залежить від багатьох факторів: рельєф, ґрунтові умови, клімат, технології вирощування сільгоспкультур у попередні роки, розмежованість, бо на одному масиві могло бути кілька сівозмін. Нинішня технологія дозволяє нам вести детальний агрохімічний моніторинг кожного поля.

Генеральний директор «Дружби-Нової» Сергій ГАЙДАЙ доповнює колегу, вправно переводячи його суто фахову термінологію на живу землю:

— Мінеральні добрива ми вносимо диференційовано: наша техніка спеціально обладнана і має можливість варіювати норму внесення залежно від ділянки поля. Сама знає, скільки фосфору, калію, азоту треба дати на певній ділянці. І чи треба взагалі щось із цих компонентів давати. Ми ніде не вносимо зайвого, щоб не за-

бруднювати землю. І зайвих грошей не тратимо.

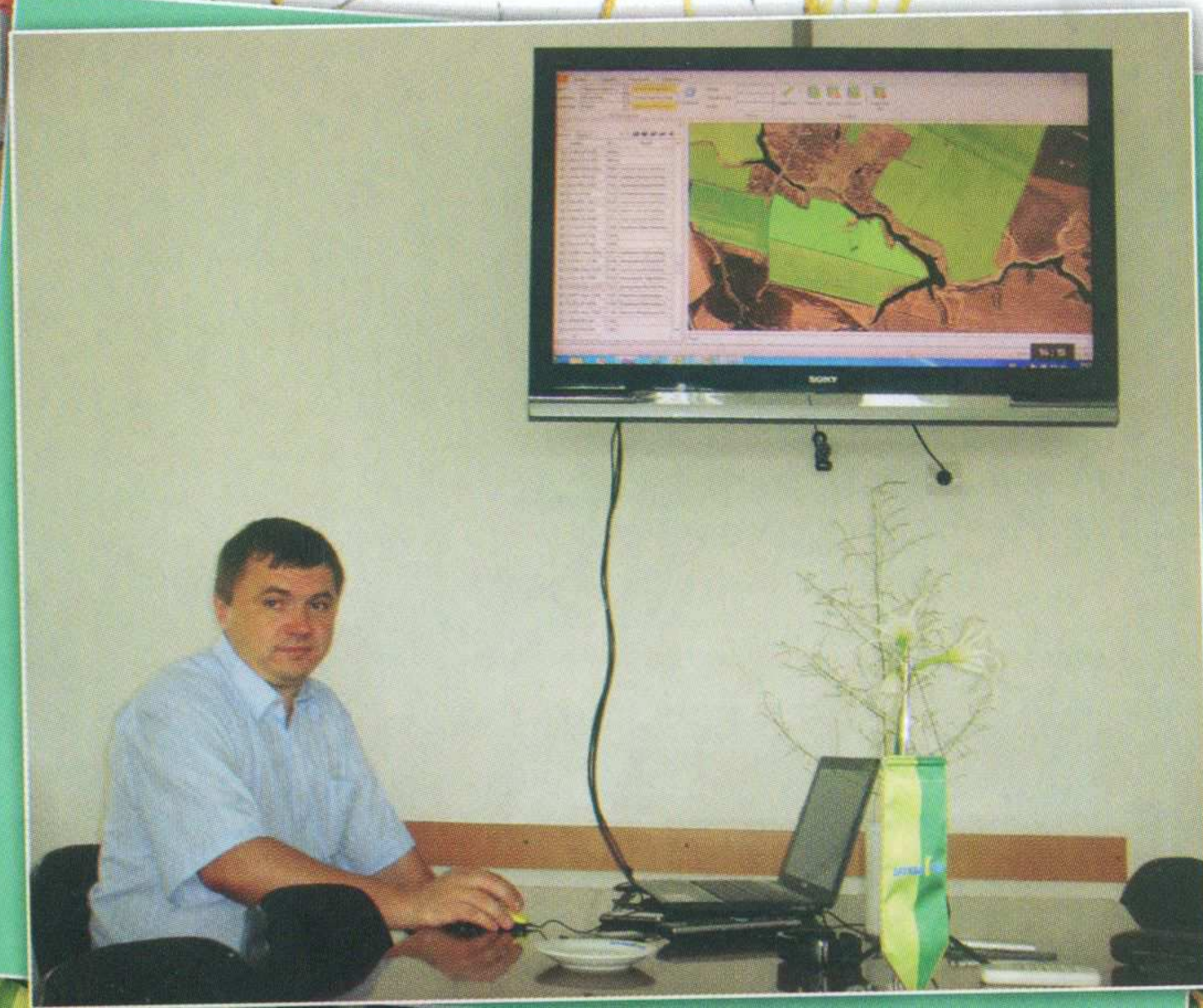
Обстеження та ретельну «паспортизацію» сільгоспугідь тут розпочинають з відбору проб ґрунту. Мають автомобіль, обладнаний сучасним автоматичним ґрунтовим пробовідбирником, бортовим комп'ютером, спеціальним програмним забезпеченням та навігацією. В комп'ютер закладають маршрут для відбору зразків ґрунту, який чітко проходить однорідними зонами.

— Суцільний моніторинг проводимо раз у 4-5 років, — розповідає Ярослав Бойко, — але щороку на кожному полі виконуємо проміжні дослідження: агрохімічні обстеження на основі фактичного розподілу врожайності. Це картограми врожайності, які ми знімаємо з бортових комп'ютерів комбайнів: машини обладнано датчиками вологи та ваги врожаю. Завдячуючи супутниковому моніторингу ще й відбираємо зразки ґрунту, щоб визначати, чи доцільно проводити підживлення за вегетацією. З кожними зразками з кожного поля надходить відомість: в паперовому та в електронному варіантах. Чітка інформація: де відібрано, хто відбирав, яка площа проби, кількість проб, схема відбору.

Переходимо з лабораторної кімнати в кімнату, а відчуття — наче ходиш академічним науковим закладом: працівники у білих халатах, щось чаклюють над колбами, пробірками, біля термостатів, мережать цифри і творять графіки на моніторах комп'ютерів. Не поспіх. І тиша, яку час од часу порушують звуки апаратів. З кімнати, що всім осяйним видом нагадує медамбулаторію, переходимо у просторий напівтемний зал, схожий на архів чи книгосховище: металеві полиці до стелі, а на них акуратні ряди однакових картонних коробок. Перше враження не підвело: виявилось — таки архів, але не паперових документів, а... ґрунтових зразків. Вони зберігаються тут від моніторингу до моніторингу: основні — 3-5 років, проміжні — рік-два. Всі поля компанії з їхніми потенціями, з родючими достоїнствами і вадами матеріалізувалися в одному місці і під руками фахівців. Найменша необхідність — і картонні скриньки розгорнуться для агрохіміка епічними книгами поля: картографією завтрашніх щедрих врожаїв.

Не можу стримати захоплення, а Сергій Гайдай, додаючи своїх аргументів, немовби утверджує цей мій стан як незаперечний факт:

— Інші ніяк не наважаться зробити крок, переконати себе: для того, щоб заробляти гроші в сільському господарстві, необхідно розуміти весь виробничий процес. Агрохімічний аналіз ґрунтів є



невід'ємною його частиною: бізнес у світі не працює без агрохімії. Це ще наші горе-господарі «порядкують» на полях навпомацки: вносять щось на око і сподіваються на дощ. Іншими словами, дурно витрачають гроші. Поки що ніхто не контролює реальної шкоди, яку заподіюють землі. Але завтра, сподіваємося, напишуть про це повноцінний закон, а ми вже до нього готові.

Повідав Сергій Гайдай, що в їхньому агрохімічному центрі не лише землю діагностують та розробляють «індивідуальні» рецепти її реабілітації. Жоден агрохімікат, який застосовується чи ймовірно застосовуватиметься агропідприємством, не проходить повз ретельний фаховий аналіз: і в лабораторних умовах, і на дослідному полігоні. Чи виправдана така прискіпливість? Сергій Гайдай пояснює вельми красномовно:

— Майже 95 відсотків агрохімікатів відсіваємо, а над рештою думаємо чи застосовувати. На цьому ринку чимало шахрайства. Навіть «титулованого» світовими брендами.

Нині центр розбудовують та доукомплектовують новим устаткуванням: на черзі відкриття лабораторії для аналізу кормів та насіння.

## ПОТРІБНА КІЛЬКІСТЬ — У ПОТРІБНЕ МІСЦЕ

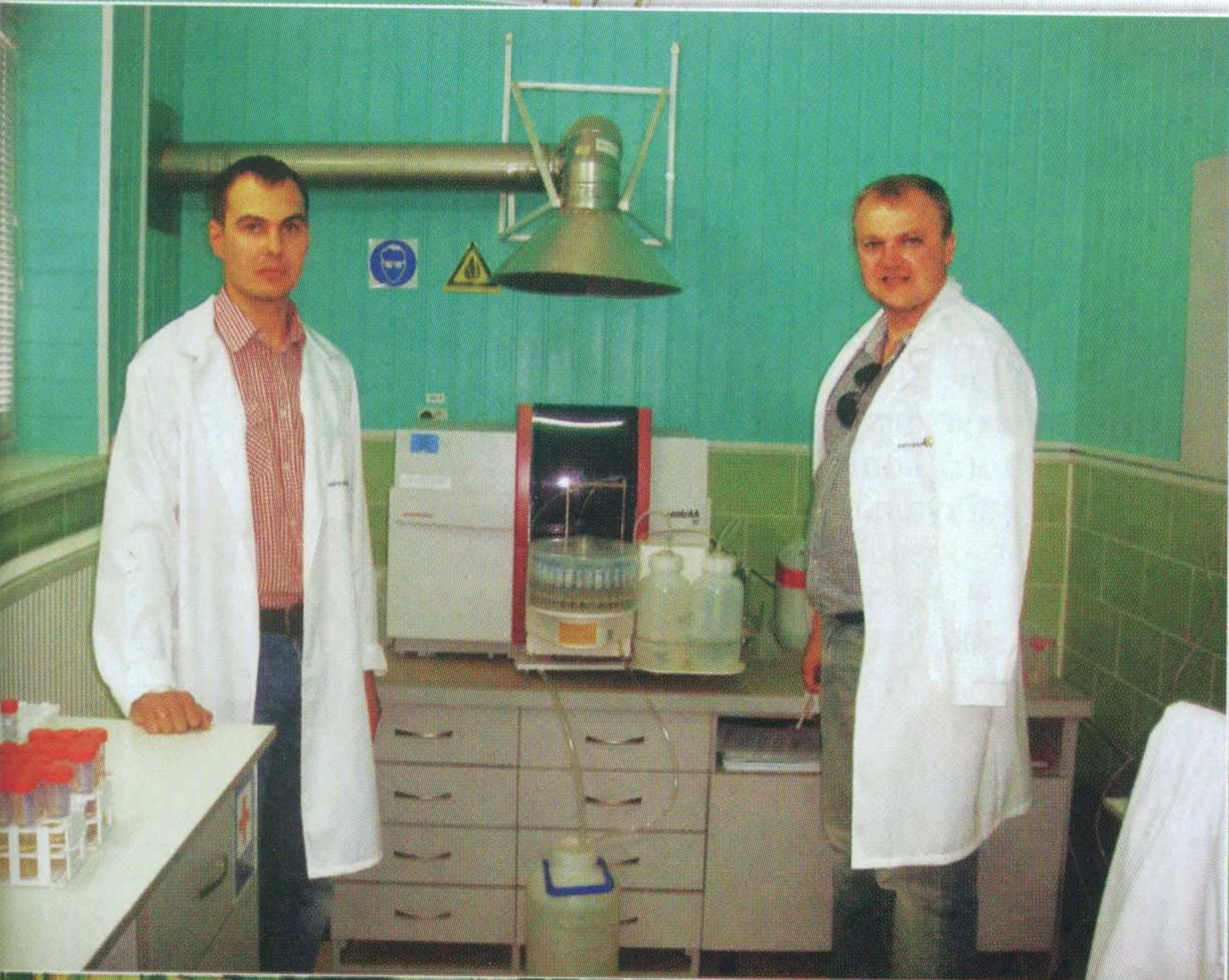
**Я**к працює технологія підживлення кожної ниви у «Дружбі-Новій», наочно посвідчують різнокольорові комп'ютерні роздруківки оперативних карт-схем полів.

— Ось у цьому місці ниви змито ґрунт, дуже високий вміст фосфору, — читає вголос одну із таких схем Ярослав Бойко. — За традиційної технології, коли б на поле внесли середню норму фосфорних добрив, саме на цьому змиві неминуче мали б екологічне забруднення. Вміст фосфатів отруїв би підґрунтові води. Додали б біди. Бачите, наша карта засвідчує, що на цій ділянці фосфатів зовсім не вносимо. Хоча трактор з хімічною поживою проїжджає і це місце, бо у нього суцільна смуга захоплення. Все визначає комп'ютер. Те саме і для унормування кислотності ґрунту. Раніше його вапнували де треба і не треба. А зараз вапнування взагалі не проводимо. Ви бачите доцільність диференційованого підходу: є такі ґрунти, особливо в Поліссі, де на одному полі рН коливається. Ось на карті-схемі все на виду: 8 змінних величин кислотності лише

на одному полі. Тому чітко знаємо, де і що робити. Застосовуємо кальціємісткі добрива, за їхній рахунок підвищуємо ефективність азотних добрив.

Предмет особливої гордості агрохімічному центру «Дружби-Нової» — високоточна атомна абсорбційна спектрометрія. Такі прилади у нашій країні можна порахувати на пальцях однієї руки. Та й то не в аграрному секторі.

— Вимірює метали і мікроелементи в ґрунті, добривах, рослині, у промисловій і харчовій продукції, — пояснює Ярослав Бойко. — А ми з його допомогою маємо повну картину мікроелементів на кожному полі. В одному зразку — дані про близько 30 металів і мікроелементів. Обробляються при мінімальному втручанні працівників: все автоматично надходить у комп'ютер, а звідси — в лабораторію.



За такою ж чіткою схемою «потрібна кількість — у потрібне місце», яка ефективно працює при внесенні на поля мінеральних добрив, в компанії проводять і сівбу. Ярослав Бойко називає це «технологіями зміни висіву», які дозволяють сформувати оптимальну густоту рослини. За рельєфом і продуктивною вологою. Спеціальна техніка фіксує на полі точки висоти через певний проміжок часу. За допомогою геоінформаційної технологічної (ГІС) програми дані обробляються, і створюється цифрова модель рельєфу. Це унікальна американська програма: її аналогів поки що немає не лише в Україні та на колишньому пострадянському просторі, а й у Європі.

Ярослав Бойко знову розгортає карту поля:

— Ось тут ясно видно: різниця висот на масиві — 30 метрів. На певних точках визначаємо запаси продуктивної вологи. Потім вираховуємо кількість насінин, яку треба висіяти на певній частині поля. Ми модернізували посівну техніку під змінну норму висіву: вона автоматично міняє норму для кожного сошника. Суттєво економимо, зокрема, й на відсутності «перекриттів»: коли сошник під час розвороту наїжджає на сошник. Щоправда, таку технологію застосовуємо лише для сівби кукурудзи.

З 2010 року в компанії застосовують диференційоване внесення азотних добрив для мінералізації пожнивних рослинних решток. Використовуючи картограму, виділяють зони врожайності: кращої, середньої та гіршої. На кожній із них обліковується кількість рослинних решток. Лабораторія аналізує їх на вміст вуглецю й азоту. Потім доводять співвідношення азоту до оптимального, досягаючи його внесенням максимальної ефективності мінералізації. Та ж таки картограма поля після збору врожаю і навесні, під посівну культивування дає повну картину насиченості ґрунтів необхідними елементами.

У технології обробітку сільгоспугідь, орендованих «Дружбою-Новою», глибокої органки нема. Це принципова позиція керівників компанії. Завдяки мінімальному обробітку, на полях збільшили вміст азоту, а головне — гумусу. Багато масивів просто порятували від виснаження. Ярослав Бойко розповів: з усіх культур саме кукурудза у високотехнологічному висіві дозволяє поліпшити родючість землі, окультурити масиви. Прекрасно почувається на одному масиві компанії кілька років поспіль. Нею агропідприємство зазвичай освоює нові орендовані землі.

Отоді-то і пригадалися мені густі плантації качанистої при трасі Київ — Черкаси. Збагнув нарешті причину їхньої багатолітньої показності.

## УСЕ НА ВИДУ

**Н**аостанок — про керування. І про те, як важко керувати наосліп. З такими територіями, з такою технічною базою, як у «Дружбі-Новій», «віртуальне» управління неможливе. Погибельне. Тому тут усе на виду. Буквально. На великому екрані в адміністративному центрі компанії, в управлінні інформаційних технологій.

— Практично вся наша техніка оснащена GPS-пристроями, — розповідає начальник управління Олег МОСКАЛЕНКО. — І на центральному моніторі у будь-який момент видно, хто, де і що робить. Ось бачите точку: це працює оприскувач «Джон Дір». Знаємо, хто персонально кермує агрегатом, для цього у кожного водія чи механізатора є індивідуальні пластикові картки. У нас розроблено довідник операцій — їх там понад вісімсот. І кожна закодовано. В довіднику є і розцінки. Тому кожна операція легко прив'язується до зарплати. Роботу приймає агроном: прибув на поле трактор — агроном звітує по мобільному зв'язку, яку операцію виконува-

тиме агрегат. На екрані все видно, навіть бачимо поточну швидкість. Кожне поле в базі, окреслене електронними контурами. Ось, для прикладу нива в селі Кухарка Варвинського району. А цей трактор зараз — на полі під Ромнами на Сумщині. У нас чотири базові GPS-станції: на Чернігівщині в Ніжині, Бахмачі, Варві і в Недригайлові на Сумщині, які можуть покрити площу у 3 мільйони гектарів.

— **А як визначаєте і наносите межі полів?**

— Маємо спеціально обладнаний автомобіль. Машина об'їжджає по контуру поля, фактично копіюючи його в електронному вигляді. Ось, для прикладу, наша карта поля, а ось — з пошукової системи Google. Можете переконатися, що космоснімок з Інтернету чітко лягає контурами на нашу карту. І таких електронних карт у нас понад 1200, на переважну більшість нив. Похибка наших замірів — 5-10 сантиметрів. Для високоточного землеробства це необхідно. Та й облік робіт чітко ведемо. Механізатори приходять на 9-ту ранку: є попередній звіт про зроблену вчора роботу, а на 11-ту ранку — уточнений. Звіт про обробіток ґрунту — по кожному полю і до десятих значень цифри: який трактор чи комбайн працював, які причіпні чи навісні агрегати. І навіть скільки конкретна машина простояє — до секунди. Легко перевірити, легко розрахувати виробіток і зарплату. Зате вже чотири роки у нас немає посад обліковців.

Як повідав Олег Москаленко, такими системами навігації обладнано навіть службові автівки керівників середньої ланки.

Ясна річ, при робочому темпоритмі, заданому в компанії, питання вирішуються як мовиться, «на колесах»: потрібна миттєва реакція на несподівану проблему.

**Валерій ЯСИНОВСЬКИЙ**

Чернігівська область





## 32 / **ВІДКРИТИЙ СЕМІНАР: ЗАНЯТТЯ ДВАНАДЦЯТЕ**

*Людмила СПИЦИНА*

**ВТРАТА, ПОШКОДЖЕННЯ  
ДЕРЖАВНИХ АКТІВ НА ПРАВО ВЛАСНОСТІ  
НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ**

## 35 / **ЗАПИТУВАЛИ — ВІДПОВІДАЄМО**

- 35 Деякі питання надання громадянам земельних ділянок для будівництва житлових будинків
- 36 Фермерські господарства можуть створювати водні об'єкти на своїй землі
- 37 Членами фермерського господарства можуть бути лише члени сім'ї та родичі
- 38 Гаражно-будівельним кооперативам землі передаються у приватну власність безоплатно
- 39 До показників нормативної грошової оцінки ріллі, проведеної станом на 1 липня 1995 року, застосовується коефіцієнт 1,756
- 40 Деякі питання спадкування пайових земель
- 41 Попередні договори оренди на період розробки технічної документації із землеустрою укладати не можна
- 42 Щодо реєстраційного номера документів, що посвідчують право на земельну ділянку
- 43 У межах населеного пункту земельні ділянки вилучає з користування місцева рада
- 44 У містах розмір прибережної захисної смуги встановлюється відповідно до існуючих конкретних умов забудови



# ВТРАТА, ПОШКОДЖЕННЯ ДЕРЖАВНИХ АКТІВ НА ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ

## ● ВІДКРИТИЙ СЕМІНАР: ЗАНЯТТЯ ДВАНАДЦЯТЕ

Заміна державного акта. Дублікат.  
Втрачений, зіпсований державний акт.

А як бути із державним актом,  
в якому є орфографічні чи технічні помилки?  
Чи можлива видача дублікату за такого випадку?

Ці та інші питання у цьому випуску журналу  
розглядатиме Людмила СПІЦИНА, заступник начальника  
Головного управління Держкомзему у Запорізькій області.

**Щ**одня територіальні органи Держкомзему ведуть прийоми громадян, під час яких постійно зіштовхуються з проблемами зіпсованих, втрачених державних актів, вислуховують численні скарги на допущені орфографічні і технічні помилки в державних актах. І щодня держслужбовцю доводиться вирішувати проблему, створену землевпорядною організацією, територіальним органом Центру ДЗК, сільським землевпорядником, й у правовому полі захищати інтереси власника земельної ділянки.

А чи є можливість в кожному випадку, керуючись нормами чинного законодавства, врегулювати проблему із заміною державного акта? Які наслідки заміни втраченого, зіпсованого державного акта на новий?

Нормативними актами, які регулюють процедуру заповнення та видачі державних актів є:

- *Земельний кодекс України* (далі — ЗКУ);
- *постанови Кабінету Міністрів України* (далі — КМУ) від 6 травня 2009 р. № 439 «Про деякі питання посвідчення права власності на земельну ділянку»; від 9 вересня 2009 р. № 1021 «Про затвердження порядку ведення Поземельної книги і Книги записів про державну реєстрацію державних актів на право власності на земельну ділянку та на право постійного користування

земельною ділянкою, договорів оренди землі»;

- Інструкція про порядок складання, видачі, реєстрації і зберігання державних актів на право приватної власності на землю, право колективної власності на землю, право власності на землю і право постійного користування землею, договорів на право тимчасового користування землею (в тому числі на умовах оренди) та договорів оренди землі, затверджена наказом Держкомзему України № 43 від 04.05.99 та зареєстрована в Мін'юсті України 04.06.99 за № 354/3647 (із змінами) (далі — Інструкція № 43);
- Інструкція про заповнення бланків державних актів на право власності на земельну ділянку і на право постійного користування земельною ділянкою, затверджена наказом Держкомзему України від 22.06.2009 № 325, зареєстрована в Мін'юсті України 06.08.2009 за № 735/16751 (далі — Інструкція № 325).

Усі нормативні акти, відповідно до яких заповнювалися державні акти на право власності на землю, починаючи із 1993 року, забороняли будь-які виправлення у державному акті. Однак внесення змін до державного акта було дозволено впродовж певного періоду.

Так, відповідно до Постанови Верховної Ради України від 13.03.92 № 2201-ХІІ «Про форми державних актів на право власності на землю і право постійного користування землею» з дня набрання нею чинності і до її скасування у 2003 році Законом від 11.12.2003 № 1377-IV, державні акти передбачали можливість внесення змін щодо меж і площі земельної ділянки.

У червні 1999 року набирає чинності Інструкція № 43, пункт 3.9 якої передбачав:

*«у разі будь-яких змін в розташуванні меж земельної ділянки або умов її передачі чи надання, які відбулися після видачі державного акта, ці зміни вносяться одночасно до обох примірників державного акта. Нові*

*межі відображаються на плані земельної ділянки суцільною лінією чорною тушшю, а старі межі перекреслюються червоною тушшю. Кожен запис про зміни посвідчується підписом начальника районного відділу, міського управління (відділу) земельних ресурсів Держкомзему України».*

Цей пункт проіснував до 2003 року і був виключений наказом Держкомзему України від 02.07.2003 № 174.

Земельним кодексом, який набрав чинності у 2002 році, встановлено, що форми державних актів на право власності на земельні ділянки затверджуються Кабінетом Міністрів. Тому 02.04.2002 р. постановою КМУ № 449 затверджено нові форми державних актів, якими внесення будь-яких змін не передбачено.

Пунктом 2.9. Інструкції № 43 чітко зазначено, що при заповненні державних актів на право власності на земельну ділянку та на право постійного користування земельною ділянкою усі записи мають бути зроблені державною мовою, чітко і розбірливо, виправлення не допускаються.

**Отже, можливість внесення змін чи виправлень до державного акта на право постійного користування земельною ділянкою чи державного акта на право власності на земельну ділянку законодавством не передбачена.**

Разом з тим, якщо зміни щодо меж і площі земельної ділянки були відображені у виданому раніше державному акті на право приватної власності на земельну ділянку у період з березня 1992 року по грудень 2003 року, вони є законними і такий державний акт може прийматися нотаріусом для посвідчення угоди про відчуження такої земельної ділянки або видачі свідоцтва про право на спадщину.

Якщо при заповненні державного акта на право власності допускалися помилки, такий державний не підлягав реєстрації (видачі) і бланк вважався зіпсованим.

У випадку, коли помилку знаходили у вже виданому державному акті, або ж виданий державний акт був втрачений (викрадений, загублений тощо), або зіпсований (механічно пошкоджений, обгорілий тощо), діюче до 2009 року законодавство дозволяло видавати дублікат такого державного акта. Дублікат є точною копією оригіналу державного акта і його видача не вирішувала проблеми, коли громадянам видавалися державні акти з помилками (неправильно зазначено населений пункт, прізвище, кадастровий номер чи допускалися технічні, орфографічні помилки). Законодавство чітко не прописувало порядок дій у таких випадках.

Нині розділом 4 Інструкції № 325 чітко прописано порядок видачі нового державного акта взамін зіпсованого, втраченого, та в якому допущені помилки. Зокрема, організацію робіт з видачі державних актів на право власності на земельну ділянку та на право постійного користування земельною ділянкою (далі — державні акти) у разі виявлення землевласником (землекористувачем) у виданому державному акті орфографічних або технічних помилок, втраті (пошкодженні) державного акта, у разі добровільної його заміни, здійснюють Головні управління Держземагентства в містах Києві та Севастополі, управління (відділи) в районах (містах), міжміські, міжрайонні, міськрайонні управління (відділи) Держземагентства (далі — територіальні органи). Землевласникам (землекористувачам), які бажають отримати новий державний акт, необхідно письмово звернутися до відповідного територіального органу Держземагентства із заявою (клопотанням).

## У заяві (клопотанні) зазначається:

- у разі виявлення орфографічних або технічних помилок у державному акті — *суть виявлених помилок*;
- у разі втрати (пошкодження) — *де, коли і за яких обставин втрачено (пошкоджено) державний акт*;
- у разі заміни державного акта на право приватної власності на землю, державного акта на право власності на землю, державного акта на право власності на земельну ділянку (державного акта на право постійного користування землею) на державний акт на право власності на земельну ділянку (на право постійного користування земельною ділянкою) — *причина такої заміни*.

## До заяви (клопотання) додаються:

- копія державного акта (стосується усіх випадків, крім втрати такого акта);
- копія акта приймання-передавання межових знаків на зберігання;
- копія акта перенесення в натуру (на місцевість) меж охоронних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон і зон особливого режиму використання земель за їх наявності;
- копія документа, на підставі якого набуто право на землю (рішення органу місцевого самоврядування, виконавчої влади, суду, договір купівлі-продажу, дарування, міни, інші цивільно-правові угоди). Ніякі інші документи територіальні органи Держземагентства вимагати не вправі.

При втраті державного акта землевласник (землекористувач) розміщує відповідне повідомлення в місцевих друкованих засобах масової інформації. Якщо протягом місяця з дня публікації ніяких повідомлень щодо втраченого державного акта не надійшло, землевласнику (землекористувачу) видається новий державний акт.

Новий державний акт видається протягом 15 робочих днів з дати надходження відповідних документів до територіального органу Держземагентства:

- за рахунок органу, який здійснив реєстрацію державного акта з помилками;
- за рахунок землевласника (землекористувача) при його втраті (пошкодженні) або добровільній заміні.

При видачі нового державного акта попередній державний акт (крім випадків його втрати) повертається до відповідного територіального органу Держземагентства в архів на зберігання, а

зіпсовані (пошкоджені) державні акти підлягають списанню і знищенню територіальними органами в порядку, встановленому Держземагентством відповідно до законодавства у сфері бухгалтерського обліку та обігу документів суворого обліку.

У разі відсутності у землевласника (землекористувача) копії акта приймання-передавання межових знаків на зберігання та відсутності такого документа у територіальних органах землевласнику (землекористувачу) для отримання державного акта необхідно замовити виготовлення такої документації із землеустрою.

**Таким чином, Інструкцією № 325 виписана окрема процедура для випадків втрати, пошкодження державних актів та для випадків виправлення допущених орфографічних чи технічних помилок.**



Звертаю увагу на те, що Інструкція № 325 регулює порядок заповнення державних актів тільки зразка 2008 року. На сьогодні видаються бланки лише такого зразка, всі ж незаповнені бланки зразка 2002 були вилучені й передані до Держземагентства України. Тому при втраті державного акта (будь-якого зразка) землевласнику (землекористувачу) видається новий взамін втраченого, а не дублікат.

**Але чи для всіх випадків можливо застосувати норми зазначеної Інструкції? Чи не породжує така практика негативних наслідків? Як можна вирішити проблеми, що виникають?**

Якщо землевласник живий, то отримати новий державний акт він може безперешкодно. Однак, коли помилку знайшли вже після його смерті або ж державний акт за невідомих обставин зник, спадкоємцям доведеться «помучитися».

Ці та інші питання ми розглянемо у наступних випусках нашого журналу.

На запитання відповідають Алла КАЛЬНІЧЕНКО — юрист редакції та Олег ПІЛАТ — начальник відділу Департаменту інформаційного та методичного забезпечення Державного земельного кадастру Центру ДЗК

● ЗАПИТУВАЛИ —  
ВІДПОВІДАЄМО

## ДЕЯКІ ПИТАННЯ НАДАННЯ ГРОМАДЯНАМ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ БУДІВНИЦТВА ЖИТЛОВИХ БУДИНКІВ



Барська міська рада Вінницької області прийняла положення про порядок надання громадянам земельних ділянок для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд у м. Бар.

Відповідно до зазначеного порядку на території міста Бар земельні ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель та споруд на період будівництва надаються виключно на праві оренди. Право власності на земельні ділянки, що були надані громадянам для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд у м. Бар, може бути оформлене після завершення будівництва та прийняття в експлуатацію об'єктів нерухомості у встановленому законодавством порядку.

Цей порядок був прийнятий з метою забезпечення земельними ділянками для житлового будівництва осіб, які в першу чергу потребують поліпшення житлових умов, забезпечення цільового використання таких земельних ділянок, а також з метою призупинення вторинного ринку земель.

Після затвердження цього положення міською радою на її адресу почали надходити заяви про надання земельних ділянок для житлового будівництва у власність від громадян, яким попередньо були видані рішення Барською міською радою, Гаєвською та Івановецькою сільськими радами, землі яких частково були включені у межі міста Бар в 2003 р., про передачу безкоштовно в приватну власність земельної ділянки (на підставі норм Земельного кодексу України 1992 р., державні акти досі не виготовлені) або про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність.

При розгляді проектів землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність (технічних документів з інвентаризації земельних ділянок) міська рада після затвердження зазначеного вище положення своїми рішеннями почала надавати земельні ділянки для житлового будівництва виключно на умовах оренди.

З такими рішеннями не погоджуються заявники, посилаючись на те, що вони мають попередні рішення органів місцевого самоврядування про надання їм цих земельних ділянок у власність, а не в оренду.

У зв'язку з викладеним, Барська міська рада просить вас надати роз'яснення щодо можливості надання земельних ділянок на умовах оренди громадянам, яким попередньо були видані рішення про передачу безкоштовно в приватну власність земельної ділянки (відповідно до норм Земельного кодексу України 1992 р.), про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність (технічної документації з інвентаризації землі), а також при наявності розробленого заявником проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність (технічної документації з інвентаризації землі).

**Олексій ДЗІСЬ**, міський голова

м. Бар Вінницької області

Для кращого розуміння порушених питань і відповіді на них, розглянемо кілька ситуацій.

■ **Ситуація перша.** Земельна ділянка (земельний масив), яка передбачена для розподілу між мешканцями міста для будівництва та обслуговування житлового будинку та господарських будівель і споруд, із земель запасу (раніше нікому не надавалася).

У цьому випадку Барська міська рада мала право встановлювати місцеві правила надання земельних ділянок для будівництва та обслуговування житлових будинків і господарських будівель та споруд, зокрема, спочатку в оренду, а потім, за наявності вже збудованих житлових будинків, — у власність.

■ **Ситуація друга.** Рішення про передачу у власність громадянам було прийнято до 01.01.2002 року (до набрання чинності Земельного кодексу України в новій редакції), однак право власності цих громадян не посвідчено державними актами.

У цьому випадку Барська міська рада вже не має права змінювати попереднє рішення та передавати такі земельні ділянки в оренду, оскільки на той час право власності виникало з дня прийняття відповідного рішення з послідуною видачею цим особам державних актів на право власності на землю. Це підтверджується пунктом 1 Перехідних положень Земельного кодексу України, яким встановлено, що:

*«що рішення про передачу громадянам України безоплатно у приватну власність земельних ділянок, прийняті органами місцевого самоврядування відповідно до Декрету Кабінету Міністрів України від 26 грудня 1992 року «Про приватизацію земельних ділянок» (15-92), є підставою для виготовлення та видачі цим громадянам або їх спадкоємцям державних актів на право власності на земельну ділянку за технічною документацією щодо складання документів, що посвідчують право на земельну ділянку».*

■ **Ситуація третя.** Рішення про передачу у власність громадянину прийнято радою після 10.10.2002 року, однак державний акт на право власності досі не виготовлений та не отриманий особою. У цьому випадку земельна ділянка може передаватися в оренду за умови внесення відповідних змін до першого рішення, яким земельна ділянка передавалася у власність.

## ФЕРМЕРСЬКІ ГОСПОДАРСТВА МОЖУТЬ СТВОРЮВАТИ ВОДНІ ОБ'ЄКТИ НА СВОЇЙ ЗЕМЛІ

**Ф**ермерське господарство користується земельними ділянками, які надані громадянам — членам цього господарства — для ведення товарного сільськогосподарського виробництва та належать їм на праві власності. Такі землі відповідно до статті 22 Земельного кодексу України відносяться до земель сільськогосподарського призначення.

Абзацом 2 частини п'ятої статті 20 цього ж Кодексу земельні ділянки сільськогосподарського призначення використовуються їх власниками або користувачами виключно в межах вимог щодо користування землями певного виду використання, встановлених статтями 31, 33-37 цього Кодексу.

Розпорядженням голови Ужгородської РДА цьому фермерському господарству надано дозвіл на складання проекту землеустрою щодо створення нових та впорядкування існуючих землеводінь і землекористувань (під будівництво водойм для розведення свійської птиці за межами населених пунктів).

Проекти землеустрою щодо створення нових землеводінь та землекористувань розробляються з метою обґрунтування розмірів і меж земельних ділянок з урахуванням вимог щодо раціонального використання та охорони земель (ст. 51 ЗУ «Про землеустрій»).

Проектами землеустрою щодо впорядкування існуючих землеводінь та землекористувань передбачаються заходи щодо впорядкування структури земельних угідь, усунення черезсмужжя, далекоземелля, ламаності меж, ерозійних процесів та інших екологічних наслідків нераціонального



У грудні 1992 року було створено фермерське господарство «Карпатська бджола» яке орендує земельні ділянки у своїх членів загальною площею 8,8198 га на території Тийгласької сільської ради, Ужгородського району Закарпатської області. Земельні ділянки, членам фермерського господарства належать на праві власності і надані для ведення товарного сільськогосподарського виробництва (із земельних паїв).

З 1990 по 2012 рр. на вищевказаних земельних ділянках не проводилось ніяких агротехнічних міроприємств, вони заболочені, вкриті болотною рослинністю, вербовими порослями, під час повеней та випадання опадів підтоплюється поверхневими водами, в результаті є малоприсадними для вирощування сільськогосподарських культур, використовується як пасовище, економічна ефективність використання цих земель є практично нульовою. Побудована в 1974р. дренажна сітка не працює, реконструкція її не проводилась і рекомендувалась до списання (Акт комісійного обстеження земельної ділянки від 09.04.2008 р.).

використання земель і створення територіальних умов для функціонування всіх галузей економіки, формування й удосконалення раціональної системи існуючого землеводіння та землекористування.

Згідно з п.8 ст.7 Закону України «Про фермерське господарство» фермерське господарство має право проводити заліснення частини земель та будувати замкнену водойму на земельній ділянці, що належить фермерському господарству чи його членові на праві приватної власності, у тому числі з метою розведення птиці.

Птахівництво — галузь сільськогосподарського виробництва, основним завданням якої є розведення, вирощування, утримання,

з метою більш раціонального використання земель фермерське господарство вирішило побудувати на своїх землях об'єкти, необхідні для розведення свійської птиці, ставкової риби та іншого сільськогосподарського використання. Члени фермерського господарства — власники земельних ділянок надали відповідні згоди, які були нотаріально посвідчені.

Отримавши погодження місцевої ради та дозвіл Ужгородської РДА господарство замовило проект землеустрою щодо створення нових та впорядкування існуючих землеводінь і землекористувань (під будівництво водойм для розведення свійської птиці за межами населеного пункту).

Проект пройшов всі погодження, державну експертизу та був затверджений Ужгородською РДА.

Розробивши робочий проект землеустрою щодо рекультивації порушених земель, яким передбачено зняття родючого шару ґрунту і складування його в тимчасові відвали в межах існуючої земельної



годівля птиці, застосування механізації, автоматизації, проведення ветеринарної профілактики з метою одержання продукції птахівництва.

Відповідно до п. 209.15.2 ст. 209 Податкового кодексу України діяль-

ділянки для подальшої рекультиваци, фермерське господарство у травні 2012 року звернулося до Держсільгоспінспекції в Закарпатській області про надання дозволу на зняття родючого шару ґрунту. Однак в дозволі нам було відмовлено, мотивуючи тим, що відбувається зміна цільового призначення із земель сільськогосподарських на землі водного фонду, що заборонено п. 15 Перехідних положень Земельного кодексу України (мораторій).

Ми не можемо погодитися з цим, оскільки проект землеустрою щодо створення нових та впорядкування існуючих земель володінь і землекористувань (під будівництво водойм для розведення свійської птиці за межами населеного пункту) пройшов всі погодження і навіть державну експертизу, то невже всі, хто погоджував цей проект, були неправі?

**Євген ШПІНЬ,**  
голова  
фермерського  
господарства

ність у сфері сільського господарства включає виробництво продукції тваринництва, а саме свійських сільськогосподарських тварин, птахівництва, кролівництва, бджільництва та інше. Розведення птиці відноситься до таких видів діяльності.

Проектом землеустрою щодо впорядкування існуючих земель володінь та землекористувань змінюються угіддя в межах земельної ділянки, однак не змінюється її цільове призначення. Тобто фермерське господарство діяло в межах закону, а, отже, Держсільгоспінспекція в Закарпатській області, відмовляючи в наданні дозволу на зняття родючого шару ґрунту, порушила чинне законодавство.

## ЧЛЕНАМИ ФЕРМЕРСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА МОЖУТЬ БУТИ ЛИШЕ ЧЛЕНИ СІМ'Ї ТА РОДИЧІ



Хто має право бути членом фермерського господарства?

**Лариса**

Поясніть, будь ласка, який перелік документів для підтвердження досвіду роботи у сільському господарстві необхідно додати до заяви про надання земельної ділянки для ведення фермерського господарства?

**Віктор ЯЦЕНКО**



**П**итання створення фермерського господарства та членства у ньому регулюється Законом України «Про фермерське господарство».

Згідно зі статтею 1 цього Закону фермерське господарство є формою підприємницької діяльності громадян із створенням юридичної особи, які виявили бажання виробляти товарну сільськогосподарську продукцію, займатися її переробкою та реалізацією з метою отримання прибутку на земельних ділянках, наданих їм для ведення фермерського господарства, відповідно до закону.

Фермерське господарство може бути створене одним громадянином України або кількома громадянами України, які є родичами або членами сім'ї, відповідно до закону.

За бажанням створити фермерське господарство може кожний дієздатний громадянин України, який досяг 18-річного віку та має досвід роботи у сільському господарстві або освіту, здобуту в аграрному навчальному закладі.

Досвід роботи підтверджується відповідними записами у трудовій книжці або в минулому — книж-

кою колгоспника, а здобута у навчальному закладі сільськогосподарська освіта — дипломом.

Членами фермерського господарства можуть бути члени сім'ї та родичі, до яких за цим Законом відносяться:

дружина (чоловік), батьки, діти, баба, дід, прабаба, прадід, внуки, правнуки, мачуха, вітчим, падчерка, пасинок, рідні та двоюрідні брати та сестри, дядько, тітка, племінники як голови фермерського господарства, так і його дружини (її чоловіка), а також особи, які перебувають у родинних стосунках першого ступеня споріднення з усіма вищезазначеними членами сім'ї та родичами (батьки такої особи та батьки чоловіка або дружини, її чоловік або дружина, діти як такої особи, так і її чоловіка або дружини, у тому числі усиновлені ними діти).

Для членів фермерського господарства досвід роботи у сільському господарстві або сільськогосподарська освіта є бажаними, але не обов'язковими.

Членами фермерського господарства не можуть бути особи, які працюють у ньому за трудовим договором (контрактом).

## ГАРАЖНО-БУДІВЕЛЬНИМ КООПЕРАТИВАМ ЗЕМЛІ ПЕРЕДАЮТЬСЯ У ПРИВАТНУ ВЛАСНІСТЬ БЕЗОПЛАТНО



Наш гаражно-будівельний кооператив існує з 1986 року. Згідно зі ст. 41 ЗКУ ми хочемо взяти землю у власність на правовій основі нашої держави.

Позиція вашого журналу була надрукована у листопаді 2011 р. На неодноразові звернення до міської ради Кривого Рогу отримуємо відповіді, що ми не маємо права на одержання землі під розміщення існуючих гаражів нашого ГБК на безоплатній основі. Наші звернення до владних структур міста, Державного земельного агентства України та їхні відповіді надсилаємо додатково у файлах. Просимо надати відповідь, хто у нашій державі може надати вичерпну відповідь на наше запитання.

За дорученням членів ГБК «Зарічний»  
**А. НЕСТЕРЕНКО**

м. Кривий Ріг  
Дніпропетровської області

**З** вищенаведених відповідей Держземагентства та Криворізької міської ради випливає таке:

1. Відповідь Держземагентства відповідає чинному законодавству і надає можливість гаражно-будівельному кооперативу реалізувати своє право на безоплатну приватизацію земельної ділянки, наданої йому раніше.
2. Відмова Криворізької міської ради з посиланням на те, що безоплатно земельні ділянки гаражно-будівельному кооперативу передаються «буквально для будівництва гаражів» є помилковою і ось чому:

За чинним законодавством (ДБН В.2.3-15:2007) на земельній ділянці, яка надається гаражно-будівельному кооперативу, розміщуються гаражі його членів, спільні проїзди, проходи, службові (для чергового і адміністративно-обслуговуючого персоналу) та складські приміщення, об'єкти та технічні приміщення для розміщення інженерного обладнання (трансформаторна підстанція, тепловий пункт, насосні пожежогасіння, очисні споруди

та ін.) та інші будівлі і споруди. Тому твердження, що земельна ділянка надається «буквально для будівництва гаражів» вже є неправильним.

Крім того, звертаємо увагу на те, що відповідно до п. «г» частини першої статті 121 Земельного кодексу громадяни України мають право на безоплатну передачу їм земельних ділянок із земель державної або комунальної власності для **індивідуального гаражного будівництва в розмірі до 0,01 га**. Тобто, за тлумаченням спеціалістів Криворізької міської ради, земельні ділянки в цьому випадку можна було безоплатно передавати лише під майбутнє будівництво індивідуальних гаражів, а земельні ділянки під вже існуючими індивідуальними гаражами можливо передавати тільки в оренду?

Разом з тим, для наведеного прикладу статтею 118 Земельного кодексу України чітко передбачено, що земельні ділянки, які перебувають в користуванні громадян для цілей і в розмірах, передбачених статтею 121, передаються їм безоплатно.

ДЕРЖАВНЕ АГЕНТСТВО ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ УКРАЇНИ  
Держземагентство України  
вул. Народного Ополчення, 3, м. Київ, 03688, МСР, тел. 249-96-91, 249-96-75, факс 249-96-70  
dazr@dazr.gov.ua

Гаражно-будівельний кооператив «Зарічний»  
5-й Зарічний мікрорайон, 39, кв. 30  
м. Кривий Ріг,  
50081

**Про надання роз'яснення**

Державним агентством земельних ресурсів України опрацьовано лист гаражно-будівельного кооперативу «Зарічний» та по суті порушених питань повідомляється наступне.

Відповідно до статті 41 Земельного кодексу України (далі – Кодексу) житлово-будівельним (житловим) та гаражно-будівельним кооперативам за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування земельні ділянки для житлового і гаражного будівництва передаються безоплатно у власність або надаються в оренду у розмірі, який встановлюється відповідно до затвердженої містобудівної документації.

Житлово-будівельні (житлові) та гаражно-будівельні кооперативи можуть набувати земельні ділянки у власність за цивільно-правовими угодами. Разом з тим, у статті 116 Кодексу зазначено, що громадяни та юридичні особи набувають права власності та права користування земельними ділянками із земель державної або комунальної власності за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування в межах їх повноважень, визначених цим Кодексом або за результатами аукціону.

Чинним законодавством не визначено порядку безоплатної приватизації земельних ділянок юридичними особами, однак статтею 123 Земельного кодексу України встановлений порядок надання земельних ділянок державної або комунальної власності у користування, а статтею 118 порядок приватизації та безоплатної передачі земельних ділянок у власність громадян із земель державної та комунальної власності.

Нормами частини першої статті 8 Цивільного кодексу України визначено, що якщо цивільні відносини не врегульовані цим Кодексом, іншими актами цивільного законодавства або договором, вони регулюються тими правовими нормами цього Кодексу, інших актів цивільного законодавства, що регулюють подібні за змістом цивільні відносини (аналогія закону).

Перший заступник Голови

А.М. Кадомський

УКРАЇНА  
КРИВОРІЗЬКА МІСЬКА РАДА  
вул. Кривий Ріг, 1  
Дніпропетровська область  
50101, тел. 443-05-19, 443-13-67  
06.09.12 № 2/18-389

Голові гаражно-будівельного кооперативу «Зарічний»  
Нестеренко А.Г.  
вул. Електрозаводська,  
м. Кривий Ріг, 50000

**Стосовно розгляду звернення**

Розглянувши звернення ГБК «Зарічний» стосовно надання земельної ділянки у власність та проект землеустрою, щодо відведення земельної ділянки площею 1,8236 га по вул. Електрозаводській в Жовтневому районі, повідомляємо.

У зв'язку з неоднозначним тлумаченням положення статті 41 Земельного кодексу України, виконкомом міської ради було надіслано запит до голови Державного агентства земельних ресурсів України стосовно надання роз'яснення щодо практичного застосування наведеної статті.

Листом головного управління Держкомзему у Дніпропетровській області від 03.02.2012 №766/12-11 надана відповідь в якій зазначено, що на сьогодні можливість приватизації земельних ділянок існуючими гаражно-будівельними кооперативами, як юридичними особами, не отримала розвитку у Земельному кодексі України, де не передбачено процедури безоплатного надання земельних ділянок юридичним особам, а також не визначені компетенції органів виконавчої влади з цього питання. Також листами державного агентства земельних ресурсів України не визначена однозначна правова позиція з цього питання, та запропоновано міській раді при прийнятті рішення використовувати аналогію закону.

Крім того, ст.14 Конституції України зазначено, що право власності на землю гарантується. Це право набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону. Відповідно до ст. 22 Закону України «Про кооперацію» земля кооперативу складається із земельних ділянок, наданих йому в оренду або придбаних ним у власність. Землі загального користування **дачного** кооперативу передаються йому у власність із земель державної або комунальної власності відповідно до закону.

Згідно з статтею 41 Земельного кодексу України, житлово-будівельним (житловим) та гаражно-будівельним кооперативам за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування земельні ділянки для житлового і гаражного будівництва передаються безоплатно у власність або надаються в оренду у розмірі, який встановлюється відповідно до затвердженої містобудівної документації.

В буквальному значенні статті земельні ділянки для гаражного будівництва передаються за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування гаражно-будівельним кооперативам у власність або в оренду для будівництва гаражів.

Стосовно гаражних кооперативів з існуючими гаражами, земельні ділянки заходяться у колективній або у приватній власності громадян, земельним законодавством України не встановлено право безоплатної передачі у власність земельних ділянок зазначеним кооперативам. Але прямо визначено можливість набувати земельні ділянки у власність за цивільно-правовими угодами (п.2 ст.41 Земельного кодексу України). Відносини щодо викупу земельних ділянок регулюються положеннями ст.128 зазначеного кодексу.

Отже, правомірним вирішенням ситуації, що склалася в багатьох існуючих гаражно-будівельних кооперативах міста є надання земельної ділянки гаражно-будівельному кооперативу в оренду, а порядку ст.123 Земельного кодексу України, шляхом укладення договору оренди на займану ним земельну ділянку та його реєстрації в управлінні Держкомзему м. Кривого Рогу Дніпропетровської області, з подальшим правом викупу земельної ділянки відповідно до ст. 128 зазначеного кодексу.

Секретар міської ради

С. Мазаренко



Також нагадуємо, що основним завданням земельної реформи, запровадженої Постановою Верховної Ради УРСР від 18 грудня 1990 № 563-ХІІ «Про земельну реформу», був «перерозподіл земель з одночасною передачею їх у приватну та колективну власність, а також у користування підприємствам, установам і організаціям з метою створення умов для рівноправного розвитку різних форм господарювання на землі, формування багатокладної економіки, раціонального використання та охорони земель».

Акцент робився на передачу земель у приватну та колективну власність, а також надання їх у користування громадянам, підприємствам, установам і організаціям у ході земельної реформи та закріплення їх прав власності або користування.

У подальшому 13 березня 1992 року Верховною Радою України була прийнята Постанова за № 2200-ХІІ «Про прискорення земельної реформи», пунктами четвертим, сьомим та восьмим якої встановлювалося:

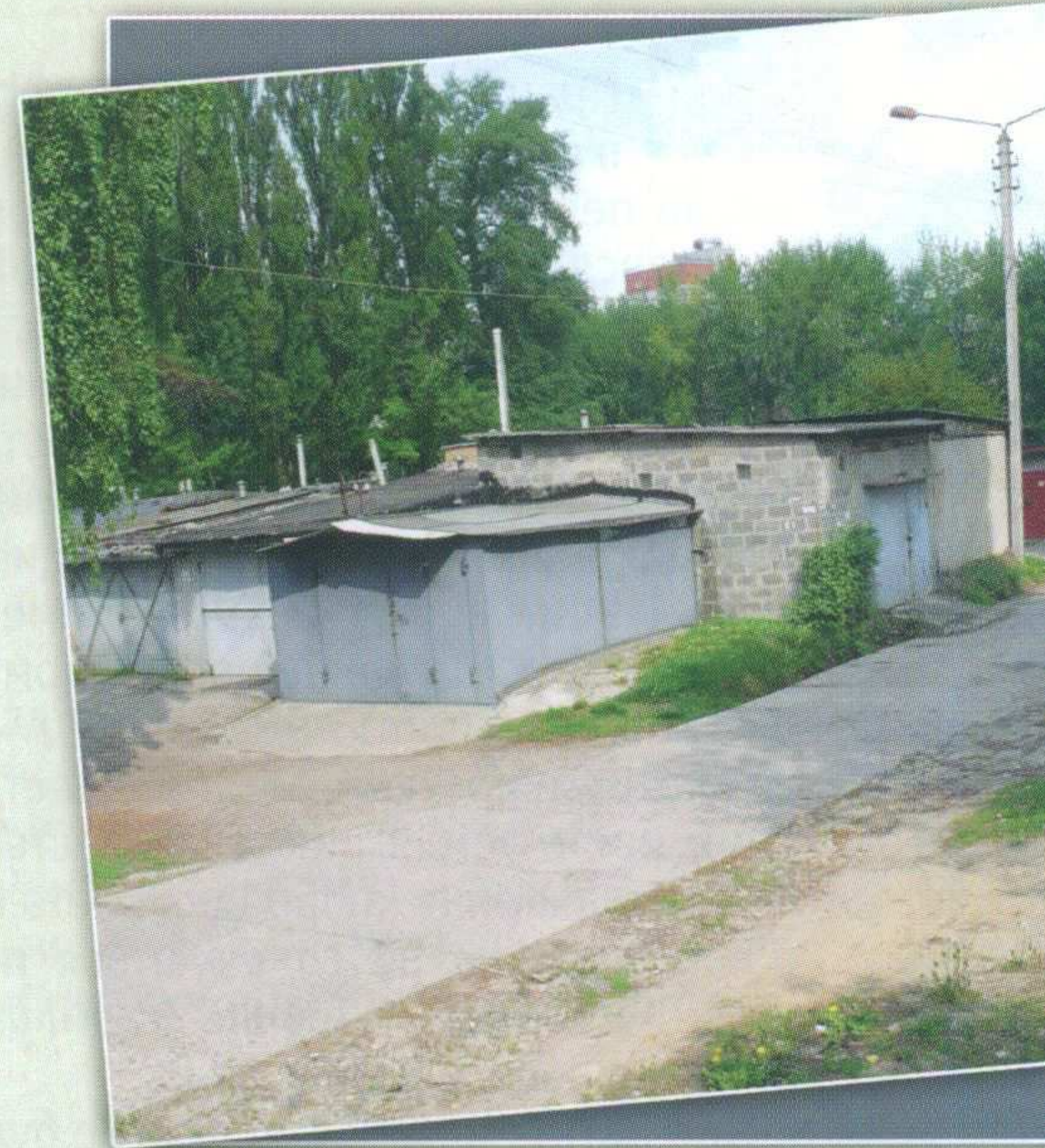
«4. Місцевим Радам народних депутатів забезпечити передачу

землі громадянам України в порядку і розмірах, встановлених статтями 52, 56, 57, 67 Земельного кодексу України, починаючи з 15 травня 1992 року.

7. Верховній Раді Республіки Крим, обласним, Київській і Севастопольській міським Радам визначити конкретні строки закінчення передачі у приватну власність громадянам земельних ділянок, якими вони користувалися станом на 15 квітня 1992 року.

8. Встановити, що громадяни, підприємства, установи, організації, яким було надано у встановленому порядку земельні ділянки у довічне успадковане або постійне володіння, зберігають свої права на використання цих земельних ділянок до оформлення права власності або землекористування відповідно до Земельного кодексу України».

Підсумовуючи, наголошуємо: нинішня земельна реформа, яка триває вже більше 20 років, спрямована в першу чергу на передачу у власність земельних ділянок громадянам, підприємствам та організаціям, які мають таке пра-



во відповідно до норм Земельного кодексу України. А, отже, існуючі гаражно-будівельні кооперативи, яким земельні ділянки надавалися раніше, мають абсолютно законне право відповідно до статті 41 цього ж Кодексу за рішенням органів місцевого самоврядування отримати ці земельні ділянки безоплатно у власність.



Управління Держзем-агентства у Красноградському районі Харківської області видало довідку про вартість одного гектара ріллі станом на 1995 рік з урахуванням коефіцієнта 1,756, хоча в постанові Кабінету Міністрів України від 31 жовтня 2011 р. № 1185 зазначено, що цей коефіцієнт застосовується тільки для орендної плати за землю орендодавцям. Чи правильно видано довідку?

**Лариса ЛОСЄВА**

Красноградський район  
Харківської області

## ДО ПОКАЗНИКІВ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ РІЛЛІ, ПРОВЕДЕНОЇ СТАНОМ НА 1 ЛИПНЯ 1995 РОКУ, ЗАСТОСОВУЄТЬСЯ КОЕФІЦІЄНТ 1,756

**П**останова Кабінету Міністрів України № 1185 від 31 жовтня 2011 р. лише вносить зміни до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затвердженої постановою КМУ від 23 березня 1995 р. № 213.

Пунктом 5 цієї постанови визначено, що основою розрахунку нормативної грошової оцінки земель є рентний дохід, який утворюється при виробництві зер-

нових культур і визначається заданими економічної оцінки земель, проведеної в 1988 році. Для врахування змін у рентному доході, який створюється при виробництві зернових культур, до показників нормативної грошової оцінки ріллі, проведеної станом на 1 липня 1995 р. (з урахуванням індексації), застосовується коефіцієнт 1,756.

Тобто довідку видано правильно.



Працюю сільським головою п'ятого та шостого скликання. За період роботи неодноразово звертався в районний відділ Держкомзему. Суть питання полягає в тому, що земельні частки (паї) нині знаходяться в оренді. Однак частина земельних ділянок (паїв) використовується без договорів оренди в зв'язку з тим, що їх власники померли, а спадкоємці ще не переоформили право власності на землю.

Але прикро, що протягом шести-семи років земля використовується за призначенням, а орендна плата не виплачується і не сплачуються податки. На цьому втрачає не тільки сільська рада, а й держава.

Що потрібно зробити, щоб не було таких невідповідностей у законодавстві і яким шляхом змусити орендарів сплачувати податки за використання земельних часток (паїв)?

**Володимир  
ЛЯНГА,**

сільський голова

с. Топори  
Ружинського району  
Житомирської області

## ДЕЯКІ ПИТАННЯ СПАДКУВАННЯ ПАЙОВИХ ЗЕМЕЛЬ



У зв'язку із численними зверненнями громадян та юридичних осіб щодо використання земельних ділянок (паїв), власники яких померли, а спадкоємці відсутні або зволікають з різних причин із переоформленням, що призводить до значного недоотримання коштів у бюджет сільської ради та подальшого вирішення питання про право власності на такі земельні ділянки, просимо надати роз'яснення щодо застосування норм ст. 1277 Цивільного кодексу країни. А саме:

1. Чи існує зразок заяви про визнання спадщини відумерлою?
2. Який порядок оформлення правовстановлюючих документів на земельну ділянку, тобто державний акт потрібно виготовляти на територіальну громаду чи згідно з п. 12 Перехідних положень на державну адміністрацію?
3. Чи має право сільська, селищна рада передати в оренду земельну ділянку, яка належала померлій особі і вже більше року спадкоємцями не переоформляється?
4. Хто повинен слідкувати за правильним нарахуванням орендної плати та її щорічної індексації, якщо договори оренди укладені між орендарем та райдержадміністрацією, а кошти надходять до бюджету сільської ради?

**Юлія СЛЬОТА,**

землевпорядник сільської ради

с. Штормове  
Новоайдарського району  
Луганської області

**В**раховуючи низку обставин, які ускладнювали переоформлення земельних ділянок, у тому числі і сільськогосподарського призначення (паїв), при їх спадкуванні, а саме — виготовлення на ім'я спадкоємця нового державного акта, що було затратно та занадто довго в часі, до чинного законодавства було внесено зміни. Так, з березня 2009 року, відповідно до нової редакції статті 126 Земельного кодексу України, правовстановлюючим документом на земельну ділянку при її спадкуванні стало свідоцтво про право на спадщину з долученням до нього державним актом з відповідними відмітками нотаріуса та територіального органу земельних ресурсів

про перехід права власності на неї.

Цим же Законом України від 5 березня 2009 року № 1066 запроваджено зворотню дію в часі нових норм. Отже, якщо спадщина відкрилася до березня 2009 року, спадкоємці мають право звернутися до нотаріуса за місцем відкриття спадщини та отримати до свідоцтва про право на спадщину державний акт спадкодавця з відмітками нотаріуса, а потім і територіального органу земельних ресурсів про перехід права власності на неї. Тобто з березня 2009 року спадкоємцю не потрібно платити кошти за виготовлення нового державного акта на землю на своє ім'я, а достатньо мати державний акт

спадкодавця (будь-якого зразка) з відповідними відмітками. Тільки за бажанням (не примусово) спадкоємець має право замовити та отримати новий державний акт на право власності на успадковану земельну ділянку вже на себе.

Договори оренди земельних ділянок можна укласти після проставлення на державному акті спадкодавця відмітки територіального органу земельних ресурсів. У випадку, якщо договір оренди земельної ділянки був укладений із спадкодавцем і термін дії такого договору ще не закінчився, до переоформлення права власності на спадкоємця або ж до закінчення строку дії договору оренди орендар має

право використовувати таку земельну ділянку (ч. 4 ст. 32 Закону «Про оренду землі»). При цьому орендна плата нараховується та виплачується в подальшому спадкоємцю в повному обсязі, за умови що він переоформив право власності на цю земельну ділянку.

У випадку, якщо договір оренди земельної ділянки із спадкодавцем не був укладений, або дія такого договору закінчилася, така ділянка орендарем використовуватися не може. Використання чужої земельної ділянки сільськогосподарського призначення особою без належно оформлених правовстановлюючих документів (договору оренди або договору емфітевзису) забороняється. Таке використання є порушенням чинного законодавства і тягне за собою відповідальність порушника.

За відсутності спадкоємців або коли спадкоємці не подають заяви про прийняття спадщини у визначений ст. 1270 Цивільного кодексу строк (шість місяців з дня смерті спадкодавця), такі земельні ділянки можуть бути визнані відумерлою спадщиною в порядку, передбаченому статтею 1277 цього ж Кодексу. Тобто через рік після смерті особи — власника пайової землі, місцева рада має звернутися до суду про визнання спадщини відумерлою. Типової форми заяви про визнання спадщини відумерлою немає. А тому складається вона у довільній формі із дотриманням вимог до складання таких документів. Право власності на відумерлу земельну ділянку за рішенням суду переходить до територіальної громади, і тільки вона може отримати державний акт на себе та в подальшому розпоряджатися цією земельною ділянкою.

## ПОПЕРЕДНІ ДОГОВОРИ ОРЕНДИ НА ПЕРІОД РОЗРОБКИ ТЕХНІЧНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ ІЗ ЗЕМЛЕУСТРОЮ УКЛАДАТИ НЕ МОЖНА



На території Богуславського району обліковується 497,47 га землі під майновими комплексами. Велика кількість їх власників використовують земельні ділянки без оформлення права користування землею, а тому не сплачують орендну плату, що в свою чергу призводить до недоотримання коштів бюджетом.

З метою усунення таких негараздів Богуславська райдержадміністрація ініціює укладання попередніх договорів оренди на період розробки технічної документації із землеустрою.

У зв'язку з цим Управління Держкомзему у Богуславському районі просить надати роз'яснення щодо законності укладання таких договорів, їх реєстрації та можливості отримання орендної плати за цими договорами на період їх дії.

**Володимир ЛИСОГОР,**  
начальник Управління  
Держкомзему у Богуславському районі

м. Богуслав  
Київської області

**У**кладання попередніх договорів оренди землі, в тому числі щодо земель державної та комунальної власності, не передбачена Земельним кодексом України та Законом України «Про оренду землі». Тому територіальний орган з питань земельних ресурсів буде змушений відмовити у їх державній реєстрації.

За такої ситуації насамперед слід встановити склад суб'єктів, із якими необхідно укласти договори оренди землі. Це можливо зробити шляхом проведення інвентаризації земель. Порядок проведення інвентаризації земель затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 23.05.2012 № 513.

Разом із тим, проведення інвентаризації земель — процес довготерміновий насамперед через проведення геодезичних обмірів, формування паперових реєстрів та підготовку планово-картографічних матеріалів.

Як варіант, для оперативного вирішення питання щодо забезпечення надходжень до місцевих бюджетів органам місцевої влади пропонується здійснити такі дії:

- створити місцеві комісії, які фіксуватимуть факт використання земельних ділянок без правовстановлюючих документів (договорів оренди землі) шляхом складання окремого документа (наприклад, акт або протокол);
- по земельних ділянках, щодо яких виявлені ознаки самовільного захоплення, звертатися до Державної інспекції сільського господарства України для відповідного реагування;
- під час укладання договорів оренди земельних ділянок, щодо яких виявлено факт використання їх без правовстановлюючих документів, у проекті договору оренди землі можливо передбачити умови оплати строку використання земельної ділянки з моменту виявлення факту використання земельної ділянки (що підтверджується актом або протоколом) до моменту набуття чинності договору оренди землі (з моменту державної реєстрації). Залежно від платоспроможності орендарів відповідний платіж можна передбачити як одноразовий або із розстрочкою на певний період дії договору оренди землі.

## ЩОДО РЕЄСТРАЦІЙНОГО НОМЕРА ДОКУМЕНТІВ, ЩО ПОСВІДЧУЮТЬ ПРАВО НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ



Якщо можливо, прошу надати консультативну допомогу з такого питання.

Відповідно до п. 15 Порядку ведення Поземельної книги (затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 9 вересня 2009 р. № 1021) реєстраційний номер відомостей про державну реєстрацію переходу права власності до нового власника земельної ділянки визначається з використанням автоматизованої системи.

На практиці у штампі ДЗК на державному акті зустрічаються різні види цього реєстраційного номера переходу права власності на земельну ділянку.

Так, в одних випадках цей номер представляє собою кадастровий номер цієї земельної ділянки з додаванням до нього через двокрапку кількох цифр. В інших випадках цей реєстраційний номер не має нічого спільного з кадастровим номером земельної ділянки.

Якщо можливо, надайте, будь ласка, консультацію, яким повинен бути цей реєстраційний номер.

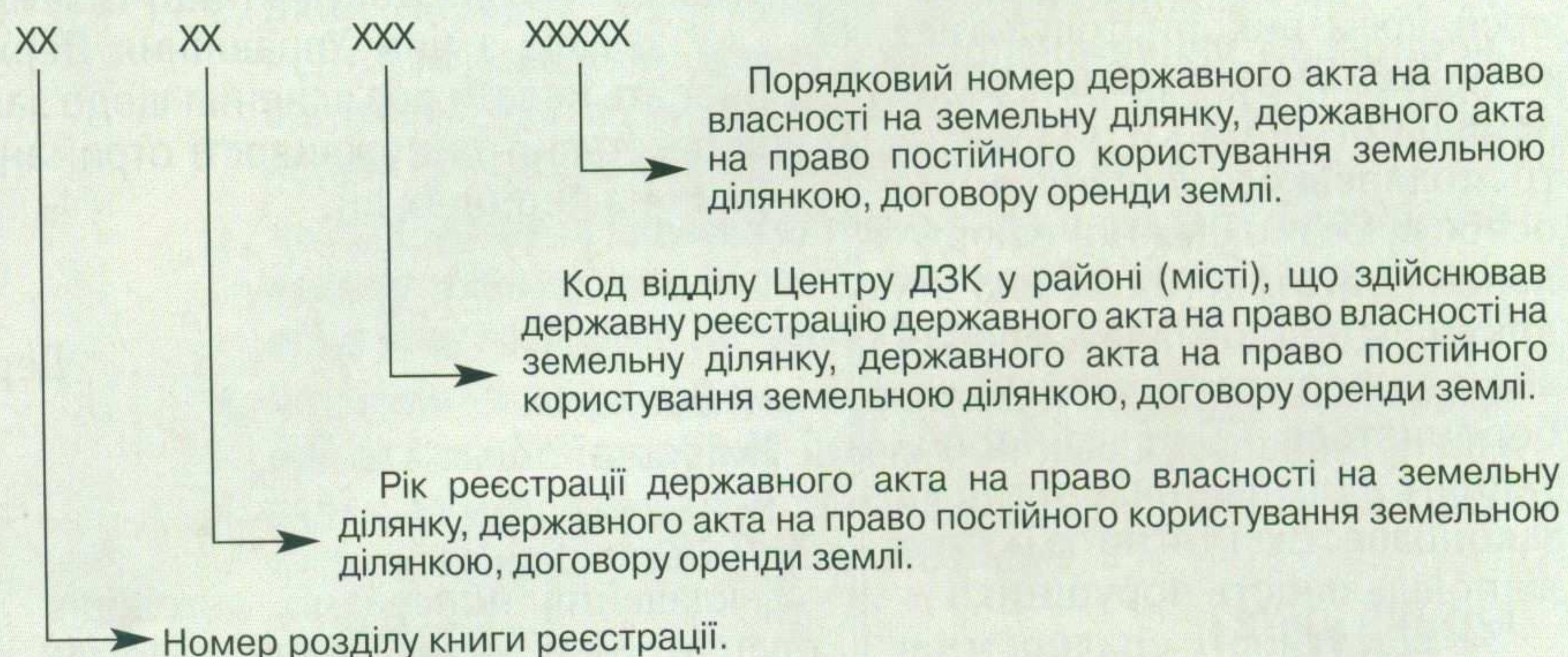
Заздалегідь вдячна.

**Людмила ЧУБАЙ**

До набуття чинності Тимчасового порядку ведення державного реєстру земель, затвердженого наказом Держкомзему України від 02.07.2003 № 174 (далі — Тимчасовий порядок), при реєстрації документів, що посвідчують право на земельну ділянку, використовувалася система порядкової нумерації (наприклад, 0001, 0002, 0003, 9999). Могли мати місце випадки, коли місцеві органи самоврядування чи органи

земельних ресурсів (які здійснювали функції із державної реєстрації на той час) впроваджували свою систему порядкової нумерації для вдосконалення обліку документів (наприклад, 1/1, 1/2, 1/3, 1/9999).

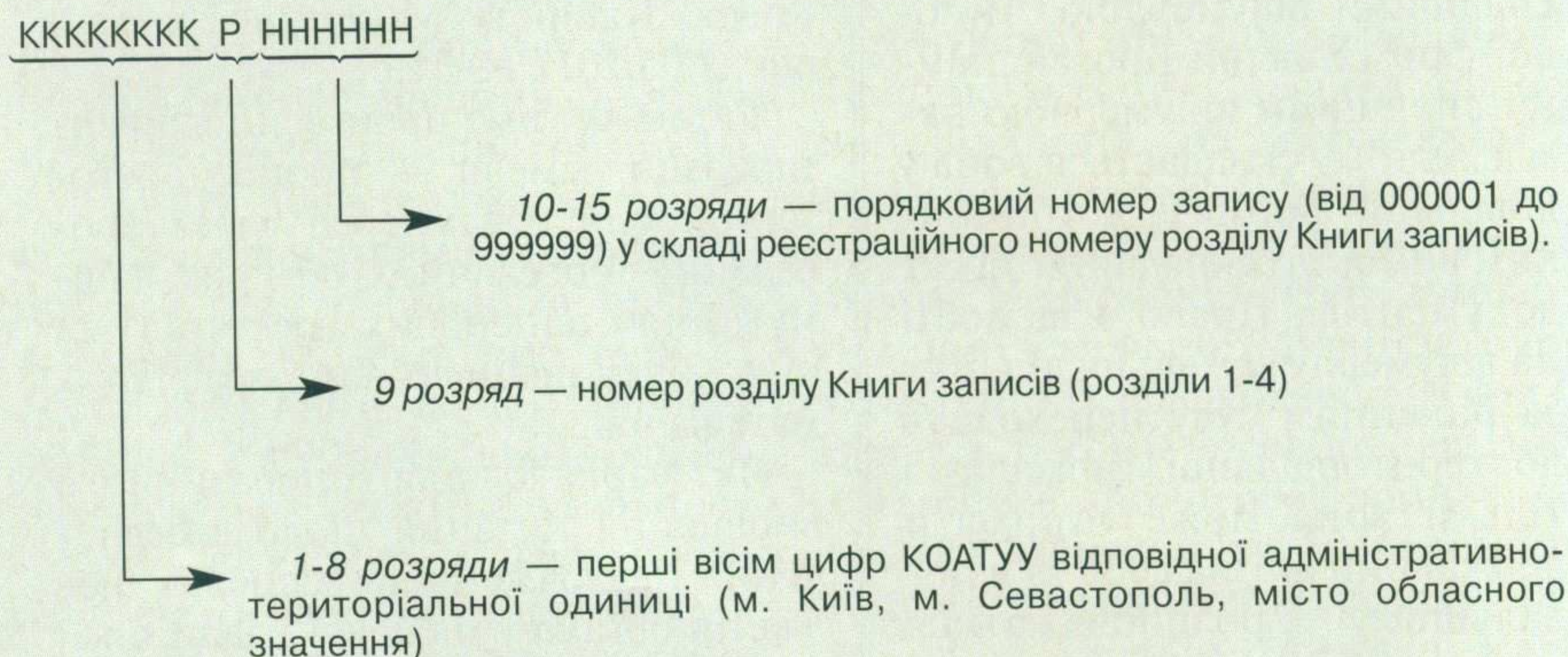
З набуттям чинності Тимчасового порядку при реєстрації документів, що посвідчують право на земельну ділянку, використовувався номер такої структури:



Після набуття чинності постанови Кабінету Міністрів України від 09.09.2009 № 1021 «Про затвердження порядків ведення Поземельної книги і Книги записів про державну реєстрацію державних актів на право власності на земельну ділянку та на право постійного користування земельною ділянкою, договорів оренди землі» територіальним органам з питань земельних ре-

сурсів доведені до використання у роботі Тимчасові методичні рекомендації з формування документів, що передбачені постановами Кабінету Міністрів України від 09.09.2009 № 1021 та від 18.09.2010 № 749.

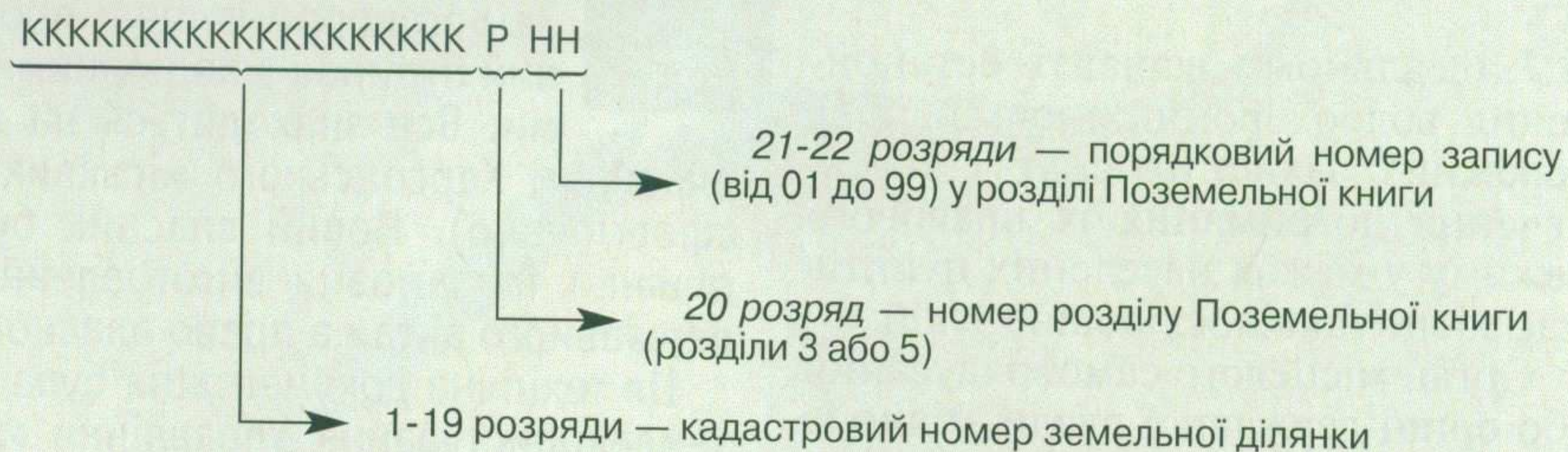
Методичними рекомендаціями передбачено при реєстрації документів, що посвідчують право на земельну ділянку, використовувати номер такої структури:



Інша структура реєстраційного номера використовується при внесенні запису до Поземельної книги у випадках:

- переходу права власності на земельну ділянку;
- державної реєстрації земельного сервітуту, емфітевзису, суперфіцію, обмеження (обтяження) у використанні земельної ділянки у розділі 5 Поземельної книги.

У зазначених випадках використовується така структура номера реєстрації:



**С**еред підстав, за якими може припинитися право користування земельною ділянкою, статтею 141 Земельного кодексу України (далі — ЗКУ) визначено:

- а) добровільну відмову від права користування земельною ділянкою;
- б) вилучення земельної ділянки у випадках, передбачених цим Кодексом;
- в) набуття іншою особою права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, які розташовані на земельній ділянці.

За інформацією, що міститься у зверненні, на земельній ділянці, яка знаходиться в межах населеного пункту і перебуває у постійному користуванні державного лісогосподарського підприємства, розміщені житлові будинки, право власності на які оформлено громадянами.

Відповідно до статті 149 ЗКУ:

*Сільські, селищні, міські ради вилучають земельні ділянки комунальної власності відповідних територіальних громад, які перебувають у постійному користуванні, для всіх потреб, крім особливо цінних земель, які вилучаються (викупляються) ними з урахуванням вимог статті 150 цього Кодексу. Вилучення земельних ділянок провадиться за згодою землекористувачів.*

*Кабінет Міністрів України вилучає земельні ділянки державної власності, які перебувають у постійному користуванні, — ріллю, багаторічні насадження для несільськогосподарських потреб, ліси для нелісогоспо-*

## У МЕЖАХ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ ВИЛУЧАЄ З КОРИСТУВАННЯ МІСЦЕВА РАДА



Який орган має прийняти рішення про вилучення земельної ділянки з постійного користування державного лісогосподарського підприємства, якщо на такій земельній ділянці знаходяться житлові будинки громадян?

Додатково повідомляємо:

- земельна ділянка, яка вилучатиметься, знаходиться в межах населеного пункту;
- державне лісогосподарське підприємство надало згоду на вилучення, попередньо погодивши це питання відповідно до закону.

**Аліна ОСТАПЧУК,**

землевпорядник Барвінківської сільської ради

Малинський район  
Житомирської області

*дарських потреб, а також земельні ділянки природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного призначення та суб'єктів господарювання залізничного транспорту загального користування у зв'язку з їх реорганізацією шляхом злиття під час утворення публічного акціонерного товариства залізничного транспорту загального користування відповідно до Закону України «Про особливості утворення публічного акціонерного товариства залізничного транспорту загального користування», крім випадків, визначених частинами п'ятою-восьмою цієї статті, та у випадках, визначених статтею 150 цього Кодексу.*

Разом з тим, розмежування земель державної і комунальної власності, на жаль, до сьогодні не проведено, а тому органи виконавчої влади і органи місцевого самоврядування мають діяти відповідно до

вимог пункту 12 Перехідних положень ЗКУ, яким встановлено, що:

*До розмежування земель державної та комунальної власності повноваження щодо розпорядження землями (крім земель, переданих у приватну власність, та земель, зазначених в абзацах другого та четвертому цього пункту) в межах населених пунктів здійснюють відповідні сільські, селищні, міські ради з урахуванням вимог абзацу третього цього пункту, а за межами населених пунктів — відповідні органи виконавчої влади.*

Отже, у випадку, який розглядається, рішення про вилучення земельної ділянки з постійного користування держлісгоспу за його згодою приймає орган місцевого самоврядування того населеного пункту, в межах якого ця ділянка знаходиться.

## У МІСТАХ РОЗМІР ПРИБЕРЕЖНОЇ ЗАХИСНОЇ СМУГИ ВСТАНОВЛЮЄТЬСЯ ВІДПОВІДНО ДО ІСНУЮЧИХ КОНКРЕТНИХ УМОВ ЗАБУДОВИ

**В** ідеальному варіанті встановлення водоохоронних зон та прибережних захисних смуг і забезпечення дотримання їх правового режиму у межах населених пунктів має місце така послідовність дій:

Орган місцевого самоврядування або орган державної влади згідно із положеннями Водного кодексу України та Порядком визначення розмірів і меж водоохоронних зон та режиму ведення господарської діяльності в них, затвердженими постановою Кабінету Міністрів України від 08.05.1996 № 486, замовляє у суб'єкта господарської діяльності розроблення проектів встановлення водоохоронних зон та прибережних захисних смуг.

Після затвердження проектів встановлення водоохоронних зон та прибережних захисних смуг орган місцевого самоврядування у межах населеного пункту приймає рішення щодо передачі у власність та користування земельних ділянок:

- у межах водоохоронних зон із дотриманням статті 87 Водного кодексу України;
- у межах прибережних захисних смуг із дотриманням статті 60 Земельного кодексу України та статей 89 та 90 Водного кодексу України.

За відсутності проектів встановлення водоохоронних зон та прибережних захисних смуг, розроблених після набуття чинності Земельним та Водним кодексами України, використовується технічна документація, розроблена у період УРСР.

По населених пунктах можуть траплятися випадки, коли проекти встановлення водоохоронних зон чи прибережних захисних смуг не були розроблені або відсутня інформація про наявність відповідних матеріалів.

У випадку відсутності матеріалів встановлення водоохоронних зон та прибережних захисних смуг необхідно розробити нові матеріали та забезпечити контроль за дотриманням правового режиму таких територій.



За договором купівлі-продажу в 2011 році був куплений житловий будинок з надвірними будівлями та господарськими спорудами. Все знаходиться на земельній ділянці, виділеній у 1955 р. рішенням Херсонського міськвиконкому продавцю (кадастровий номер сформовано). Новий власник будинку почав приватизацію земельної ділянки та замовив виготовлення технічної документації зі складання державного акта на право власності на земельну ділянку.

Ця технічна документація була надана департаменту містобудування та землекористування Управління містобудування при Херсонській міській раді для погодження. Листом від 03.04.2012 р. за № 01-36-03 була отримана відмова у погодженні цієї документації, мотивована тим, що земельна ділянка знаходиться у прибережно-захисній смузі м. Херсона.

Згідно з Водним та Земельним кодексами України прибережні захисні смуги встановлюються за окремими проектами землеустрою. У межах існуючих населених пунктів прибережна захисна смуга встановлюється з урахуванням містобудівної документації.

На запит з цього питання до міського голови м. Херсона листом від 23.04.2012 р. № Ід-В-44 отримано відповідь, в якій зазначено, що проекти землеустрою щодо встановлення прибережно-захисних смуг р. Дніпро не розроблялися. Сесія не розглядала питання затвердження проекту.

Враховуючи цю відповідь, власник будинку звернувся до мера про скасування висновку Управління містобудування при Херсонській міській раді, який суперечить чинному законодавству, і про затвердження технічної документації для подальшого отримання держакта на земельну ділянку.

Листами від 01.06.2012 р. за № В-1618 і від 23.04.2012 р. за № Ід-В-44 власнику відмовили в погодженні технічної документації на земельну ділянку.

Прошу надати відповідь, чи законно відмовили в погодженні технічної документації зі складання документів щодо посвідчення права власності на земельну ділянку?

**Володимир ЧАБАН**

До моменту розроблення проектів визначення меж водоохоронних зон та прибережних захисних смуг органи місцевого самоврядування та органи державної влади можуть використовувати наявні планово-карто-графічні матеріали для прийняття рішення щодо передачі земельних ділянок у власність та користування, враховуючи вже існуючу забудову. Однак відсутність належно встановлених меж водоохоронних зон та прибережних захисних смуг створює не тільки загрозу шкоди водним об'єктам, але й стає предметом маніпулювання з боку органів державної влади чи органів місцевого самоврядування щодо відмови у затвердженні (погодженні) проектної документації чи видачі правовстановлюючих доку-

ментів на землю і необґрунтованих претензій з боку набувачів земельних ділянок із зазначених питань.

Статтею 88 Водного кодексу України встановлено, що у межах існуючих населених пунктів прибережна захисна смуга встановлюється з урахуванням містобудівної документації.

Пунктом 10 Порядку визначення розмірів і меж водоохоронних зон та режиму ведення господарської діяльності в них, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 08.05.1996 № 486, передбачено, що на землях міст і селищ міського типу розмір водоохоронної зони, як і прибережної захисної смуги, встановлюється відповідно до існуючих на той час конкретних умов забудови.

# ОФІЦІЙНІ ДОКУМЕНТИ



## ЗАКОН УКРАЇНИ

### Про внесення змін до Земельного кодексу України та інших законів України щодо проведення робіт із землеустрою, пов'язаних із встановленням і зміною меж сіл, селищ, міст, районів

Верховна Рада України постановляє:

I. Внести зміни до таких законодавчих актів України:

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

1) пункт «з» статті 7 викласти в такій редакції:  
«з) встановлення та зміна меж сіл, селищ, що не входять до складу відповідного району»;

2) пункт «ж» статті 8 викласти в такій редакції:  
«ж) встановлення та зміна меж сіл, селищ, що не входять до складу відповідного району, або у разі, якщо районна рада не утворена»;

3) у статті 10:  
у пункті «д» слова «селищ, сіл» виключити;  
доповнити пунктом «е<sup>1</sup>» такого змісту:  
«е<sup>1</sup>) встановлення та зміна меж сіл, селищ, які входять до складу відповідного району»;

4) частину другу статті 173 викласти в такій редакції:  
«2. Межі району, села, селища, міста, району у місті встановлюються і змінюються за проектами землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних одиниць.

Проекти землеустрою щодо зміни меж населених пунктів розробляються з урахуванням генеральних планів населених пунктів»;

5) частину другу статті 174 викласти в такій редакції:

«2. Рішення про встановлення і зміну меж сіл, селищ, які входять до складу відповідного району,

приймаються районною радою за поданням відповідних сільських, селищних рад.

Рішення про встановлення і зміну меж сіл, селищ, які не входять до складу відповідного району, або у разі, якщо районна рада не утворена, приймаються Верховною Радою Автономної Республіки Крим, обласними, Київською та Севастопольською міськими радами за поданням відповідних сільських, селищних рад».

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

1) у пункті «в» частини другої статті 25 слова «і зміни» замінити словом «(зміни)»;

2) у статті 46:  
у назві слова «і зміни» замінити словом «(зміни)»;  
частину першу викласти в такій редакції:

«Для встановлення або зміни меж адміністративно-територіальних утворень розробляються проекти землеустрою щодо встановлення (зміни) меж відповідних адміністративно-територіальних утворень»;

у частині другій слова «і зміни» замінити словом «(зміни)»;

частину третю викласти в такій редакції:

«Проект землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних одиниць включає:

- а) пояснювальну записку;
- б) завдання на виконання робіт;
- в) рішення про розроблення проекту землеустрою щодо встановлення або зміни меж адміністративно-територіальних одиниць;
- г) посвідчені в установленому порядку копії генерального плану населеного пункту, рішень про його затвердження (у разі зміни меж населеного пункту);
- г) вкопіювання із схеми землеустрою і техніко-економічного обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальної одиниці (утворення), а у разі її відсутності — вкопіювання із проекту формування територій сільських, селищних рад;

- д) викопіювання із кадастрових карт (планів) з відображенням існуючих (за їх наявності) та проектних меж адміністративно-територіальної одиниці;
  - е) експлікація земель в існуючих (за їх наявності) та проектних межах адміністративно-територіальної одиниці;
  - є) опис меж адміністративно-територіальних одиниць;
  - ж) матеріали погодження проекту;
  - з) матеріали виносу меж адміністративно-територіальних одиниць в натуру (на місцевість) з каталогом координат їх поворотних точок»;
- доповнити частинами четвертою — дванадцятою такого змісту:

«Проект землеустрою щодо зміни меж населеного пункту може також передбачати пов'язані із цим зміни меж інших суміжних адміністративних одиниць, якщо прийняття рішення про їх зміну згідно із законом належить до компетенції одного органу.

Межі адміністративно-територіальних одиниць визначаються як по суходолу, так і по водному простору.

Проекти землеустрою щодо встановлення (зміни) меж сіл, селищ, міст розробляються за рішенням відповідної сільської, селищної, міської ради.

Проект землеустрою щодо встановлення (зміни) меж району розробляється за рішенням відповідної районної ради, а у разі якщо районна рада не утворена — обласної ради.

Проект землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальної одиниці підлягає погодженню сільськими, селищними, міськими, районними радами, районними державними адміністраціями, за рахунок території яких планується здійснити розширення її меж. У разі розширення меж населеного пункту за рахунок території, яка не входить до складу відповідного району, або якщо районна рада не утворена, проект погоджується з Радою міністрів Автономної Республіки Крим, обласною державною адміністрацією.

У разі встановлення меж міст проект також погоджується з Верховною Радою Автономної Республіки Крим, обласною радою.

Рішення про встановлення (зміну) меж адміністративно-територіальних одиниць є одночасно рішенням про затвердження проектів землеустрою щодо їх встановлення (зміни).

Проект землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних одиниць

складається у паперовій та електронній (цифровій) формах.

Відомості про встановлення (зміну) меж адміністративно-територіальних одиниць вносяться до Державного земельного кадастру. Відомості про встановлені (змінені) межі адміністративно-територіальних одиниць зазначаються у витязі з Державного земельного кадастру, який безоплатно видається відповідній сільській, селищній, міській, районній, обласній раді».

3. У статті 9 Закону України «Про державну експертизу земельпорядної документації» (Відомості Верховної Ради України, 2004 р., № 38, ст. 471): в абзацах третьому та четвертому частини першої слово «утворень» замінити словом «одиниць»; в абзаці четвертому слова «і зміни» замінити словом «(зміни)».

## II. Прикінцеві та перехідні положення

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

2. Межі населених пунктів, не встановлені в натурі (на місцевості) на час набрання чинності цим Законом за проектами землеустрою щодо встановлення і зміни меж адміністративно-територіальних утворень, можуть бути встановлені без розроблення (зміни) генеральних планів населених пунктів. Площа населених пунктів у такому разі має відповідати тій, що зазначена у схемах землеустрою і техніко-економічних обґрунтуваннях використання та охорони земель адміністративно-територіальних утворень, а у разі їх відсутності — у проектах формування території сільських, селищних рад.

3. Кабінету Міністрів України у шестимісячний строк з дня набрання чинності цим Законом: привести свої нормативно-правові акти у відповідність із цим Законом; забезпечити прийняття міністерствами та іншими центральними органами виконавчої влади нормативно-правових актів, передбачених цим Законом, а також перегляд і скасування нормативно-правових актів, що суперечать цьому Закону.

**Президент України**

**В.ЯНУКОВИЧ**

м. Київ  
21 червня 2012 року  
№ 5003-VI





## ЗАКОН УКРАЇНИ

**Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення та спрощення процедури державної реєстрації земельних ділянок та речових прав на нерухоме майно**

Верховна Рада України постановляє:

I. Внести зміни до таких законодавчих актів України:

1. У Законі України «Про нотаріат» (Відомості Верховної Ради України, 1993 р., № 39, ст. 383 із наступними змінами):

1) у статті 28:

частину першу після слів «нотаріальної дії» доповнити словами «здійснення функцій державного реєстратора прав на нерухоме майно відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»;

частину другу доповнити словами «функцій державного реєстратора прав на нерухоме майно»;

у частині четвертій слова «сто п'ятдесят» замінити словом «тисячу»;

2) доповнити статтею 46<sup>1</sup> такого змісту:

**«Стаття 46<sup>1</sup>.** Повноваження нотаріусів у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень

Нотаріус під час вчинення нотаріальних дій з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва має доступ та користується Державним реєстром речових прав на нерухоме майно. Нотаріус є спеціальним суб'єктом, на якого покладаються функції державного реєстратора прав на нерухоме майно відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» і який має печатку такого реєстратора.

Користування Державним реєстром речових прав на нерухоме майно здійснюється безпосередньо нотаріусом, який вчиняє відповідну нотаріальну дію.

Нотаріус під час вчинення нотаріальних дій з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва здійснює пошук у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно відомостей про зареєстровані речові права на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, обтяження таких прав та за його результатами формує витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, який залишається у справі державної нотаріальної контори чи приватного нотаріуса».

2. Частину першу статті 7 Закону України «Про страхування» (Відомості Верховної Ради України, 2002 р., № 7, ст. 50 із наступними змінами) доповнити пунктом 45 такого змісту:

«45) страхування цивільно-правової відповідальності приватного нотаріуса».

3. Друге речення частини першої статті 4 Закону України «Про іпотеку» (Відомості Верховної Ради України, 2003 р., № 38, ст. 313; 2006 р., № 16, ст. 134) виключити.

4. У Законі України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (Відомості Верховної Ради України, 2010 р., № 18, ст. 141; 2012 р., № 8, ст. 61):

1) частину першу статті 1 доповнити абзацом другим такого змісту:

«Державна реєстрація прав на об'єкт незавершеного будівництва та їх обтяжень у випадках, установлених законом, проводиться у порядку, визначеному цим Законом, з урахуванням особливостей правового статусу такого об'єкта»;

2) у статті 3:

частину другу доповнити словами «та їх обтяжень»; частину третю після слова «майно» доповнити словами «та їх обтяження»;

у частині четвертій:

абзац перший після слова «майно» доповнити словами «та їх обтяження»;

абзац другий після слів «реєстрація прав», «виникнення прав» і «таких прав» доповнити словами «та їх обтяжень»;

частину п'яту доповнити абзацами другим і третім такого змісту:

«Державна реєстрація прав власності, реєстрація яких проведена відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення, під час вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва проводиться нотаріусом, яким вчиняється така дія.

Державна реєстрація прав у результаті вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва проводиться нотаріусом, яким вчинено таку дію»;

частину шосту викласти в такій редакції:

«6. Будь-які правочини щодо нерухомого майна (відчуження, управління, іпотека тощо) вчиняються, якщо право власності чи інше речове право на таке майно зареєстровано згідно з вимогами цього Закону, крім випадків, передбачених частиною четвертою цієї статті»;

у частині сьомій:

слово «прав» замінити словами «права власності та інших речових прав»;

доповнити словами «крім випадків, установлених абзацами другим і третім частини п'ятої цієї статті»; доповнити абзацом другим такого змісту:

«Державна реєстрація обтяжень речових прав проводиться незалежно від місця розташування об'єкта нерухомого майна»;

3) частину третю статті 4 викласти в такій редакції:

«3. Право власності на підприємство як єдиний майновий комплекс, житловий будинок, будівлю,

споруду (їх окремі частини) може бути зареєстровано незалежно від того, чи зареєстровано право власності на земельну ділянку, на якій вони розташовані.

Право власності на квартиру, житлове та нежитлове приміщення може бути зареєстровано незалежно від того, чи зареєстровано право власності на житловий будинок, будівлю, споруду (їх окремі частини), в яких вони розташовані»;

4) статтю 5 викласти в такій редакції:

**«Стаття 5.** Об'єкти нерухомого майна, стосовно яких проводиться державна реєстрація прав

1. У Державному реєстрі прав реєструються речові права та їх обтяження на земельні ділянки, а також на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни призначення, а саме: підприємства як єдині майнові комплекси, житлові будинки, будівлі, споруди (їх окремі частини), квартири, житлові та нежитлові приміщення.

2. Якщо законодавством передбачено прийняття в експлуатацію об'єкта нерухомого майна, державна реєстрація прав на такий об'єкт проводиться після прийняття його в експлуатацію в установленому законодавством порядку»;

5) у статті 6:

частину першу викласти в такій редакції:

«1. Систему органів державної реєстрації прав становлять центральний орган виконавчої влади, що забезпечує реалізацію державної політики у сфері державної реєстрації прав, та структурні підрозділи територіальних органів Міністерства юстиції України, які забезпечують реалізацію його повноважень та є органами державної реєстрації прав»;

у частині другій слова «спеціально уповноважений центральний орган виконавчої влади з питань державної реєстрації прав — Міністерство юстиції України» замінити словами «центральний орган виконавчої влади, що забезпечує реалізацію державної політики у сфері державної реєстрації прав»;

6) статтю 7 викласти в такій редакції:

**«Стаття 7.** Компетенція центрального органу виконавчої влади, що забезпечує реалізацію державної політики у сфері державної реєстрації прав

1. Центральний орган виконавчої влади, що забезпечує реалізацію державної політики у сфері державної реєстрації прав:

- 1) вносить пропозиції щодо формування державної політики у сфері державної реєстрації прав та реалізує її;
- 2) забезпечує створення та функціонування Державного реєстру прав;
- 3) організовує роботу з державної реєстрації прав;
- 4) здійснює керівництво та контроль за діяльністю у сфері державної реєстрації прав;
- 5) організовує роботу з підготовки та підвищення кваліфікації державних реєстраторів прав на нерухоме майно (далі — державний реєстратор);

6) здійснює інші повноваження, передбачені цим Законом та іншими нормативно-правовими актами»;

7) у статті 9:

частину першу викласти в такій редакції:

«1. Державним реєстратором може бути громадянин України, який має вищу юридичну освіту, стаж юридичної роботи не менш як два роки. У випадку, передбаченому цим Законом, державним реєстратором є нотаріус як спеціальний суб'єкт, на якого покладаються функції державного реєстратора прав на нерухоме майно.

Державний реєстратор є державним службовцем, крім випадку, коли державним реєстратором є нотаріус як спеціальний суб'єкт»;

у частині другій:

у пункті 1:

абзац перший після слів «нерухоме майно» доповнити словами «та їх обтяженнями»;

в абзаці третьому слова «та сторін (сторони) правочину, згідно з яким відбувається державна реєстрація виникнення, переходу, припинення прав на нерухоме майно або обтяження таких прав» замінити словами «прав та їх обтяжень»;

абзац п'ятий викласти в такій редакції:

«наявність обтяжень прав на нерухоме майно, зареєстрованих відповідно до вимог цього Закону»;

пункт 2 викласти в такій редакції:

«2) приймає рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, про відмову в державній реєстрації, про її зупинення, внесення змін до Державного реєстру прав»;

у пункті 7 слово «витяги» замінити словом «інформацію», а слово «їх» — словом «її»;

доповнити пунктом 8<sup>1</sup> такого змісту:

«8<sup>1</sup>) під час проведення державної реєстрації прав, які виникли та зареєстровані в установленому порядку до 1 січня 2013 року, запитує від органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування, підприємств, установ та організацій, які відповідно до чинного на момент реєстрації законодавства проводили таку реєстрацію, інформацію (довідки, копії документів тощо), необхідну для реєстрації прав та їх обтяжень, якщо такі документи не були подані заявником або якщо документи, подані заявником, не містять передбачених цим Законом відомостей про правонабувача або про нерухоме майно. Органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування, підприємства, установи та організації, до яких надійшов запит, зобов'язані безоплатно в установленому законодавством порядку протягом трьох робочих днів надати державному реєстратору відповідну інформацію, зокрема щодо зареєстрованих речових прав на нерухоме майно, у тому числі земельні ділянки»;

доповнити абзацом такого змісту:

«Нотаріус як спеціальний суб'єкт здійснює функції державного реєстратора, крім передбачених пунктами 4 і 6 частини другої статті 9 цього Закону»;

- перше речення частини третьої та абзац перший частини четвертої після слів «рішення про державну реєстрацію прав» доповнити словами «та їх обтяжень»;
- 8) у статті 10:  
у першому реченні частини першої слова «і картографічні (графічні) дані» виключити;  
частину другу виключити;  
частину п'яту після слів «Органи державної реєстрації прав» доповнити словами «державні реєстратори»;
- 9) статтю 12 виключити;
- 10) частину першу статті 13 викласти в такій редакції:  
«1. Реєстрація заяв і запитів, пов'язаних з проведенням державної реєстрації прав та наданням інформації з Державного реєстру прав, проводиться в базі даних про реєстрацію заяв і запитів»;
- 11) у частині четвертій статті 14 слова «за погодженням із спеціально уповноваженим центральним органом виконавчої влади у сфері архівної справи» виключити;
- 12) у статті 15:  
в абзаці першому частини другої слово «зобов'язаний» замінити словами «державні реєстратори зобов'язані»;  
частину четверту після слова «права» доповнити словами «та їх обтяження»;  
частину п'яту викласти в такій редакції:  
«5. Державна реєстрація прав (надання відмови в ній) проводиться у строк, що не перевищує п'яти робочих днів (крім випадків, установлених частиною сьомою цієї статті) з дня надходження до органу державної реєстрації прав заяви про таку реєстрацію і передбачених цим Законом та нормативно-правовими актами, прийнятими відповідно до нього, документів, необхідних для її проведення.  
Державна реєстрація права власності (надання відмови в ній) на підприємство як єдиний майновий комплекс та в разі, якщо їй передує видача свідоцтва про право власності на нерухоме майно, проводиться у строк, що не перевищує чотирнадцяти робочих днів»;
- у частині шостій слова «встановлено, що до органу державної реєстрації прав» замінити словами «державним реєстратором встановлено, що»;
- у частині сьомій слова «одноденний строк з дня надходження до органу державної реєстрації прав» замінити словами «день надходження»;
- у першому реченні частини восьмої слова «до органу державної реєстрації прав» і «у зазначеному органі» виключити;
- після частини восьмої доповнити новою частиною такого змісту:  
«9. Державна реєстрація прав, їх обтяжень у результаті вчинення нотаріальної дії (надання відмови в ній) проводиться одночасно з вчиненням такої дії».
- У зв'язку з цим частини дев'яту — дванадцяту вважати відповідно частинами десятою — тринадцятою;  
у першому реченні частини десятої слова «майнових прав на нерухомість, будівництво якої не заверше-

- но» замінити словами «майнових прав на об'єкт незавершеного будівництва»;
- у частині одинадцятій слова «передбаченому для державної реєстрації прав на нерухоме майно» замінити словами «визначеному Кабінетом Міністрів України у Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»;
- у частині дванадцятій слова «в органі державної реєстрації прав» виключити;
- у частині тринадцятій слово «витягів» замінити словом «інформації»;
- доповнити частиною чотирнадцятою такого змісту:  
«14. Форма і вимоги до заповнення заяв та запитів, що подаються до органу державної реєстрації прав, а також форма і вимоги до оформлення рішень, що приймаються у зв'язку з проведенням державної реєстрації прав, взяттям на облік безхазяйного нерухомого майна та наданням інформації з Державного реєстру прав, установлюються відповідно до законодавства»;
- 13) у статті 16:  
у частині першій:  
слова «на території якого розміщений об'єкт нерухомого майна або більша за площею його частина» замінити словами «у паперовій або електронній формі у випадках, передбачених цим Законом»;  
доповнити абзацами такого змісту:  
«Якщо об'єкт нерухомого майна розміщений у межах території, на якій діють два і більше органів державної реєстрації прав, заява про державну реєстрацію прав подається до одного з таких органів на вибір заявника.  
Заява про державну реєстрацію прав власності, реєстрація яких проведена відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення, під час вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва подається нотаріусу, який вчиняє таку дію.  
Заява про державну реєстрацію прав власності на земельну ділянку, права оренди земельної ділянки державної чи комунальної власності за письмовою заявою правонабувача може подаватися державним кадастровим реєстратором, який здійснив державну реєстрацію такої земельної ділянки.  
Заява про державну реєстрацію прав та їх обтяжень в електронній формі може подаватися виключно державним кадастровим реєстратором або державним виконавцем»;
- частину третю викласти в такій редакції:  
«3. Разом із заявою про державну реєстрацію прав та їх обтяжень у паперовій формі подаються оригінали документів, необхідних для державної реєстрації прав та їх обтяжень, їх копії, засвідчені в установленому порядку.  
У разі подання заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень в електронній формі подаються оригінали електронних документів, необхідних для державної реєстрації прав та їх обтяжень, або електронні копії оригіналів документів, необхід-

них для державної реєстрації прав та їх обтяжень, виготовлені шляхом сканування таких документів у паперовій формі»;

у частині п'ятій слово «подання» замінити словом «реєстрації»;

у частині шостій слова «рішення державним реєстратором» замінити словами «державним реєстратором рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, відмову в державній реєстрації»;

частини сьому і восьму викласти в такій редакції:

«7. Державна реєстрація прав проводиться на підставі заяви власника, іншого правонабувача, сторони правочину, за яким виникло право, уповноваженої ними особи або державного кадастрового реєстратора у випадках, передбачених цим Законом.

8. Державна реєстрація обтяжень проводиться на підставі заяви органу або посадової особи, якими встановлено обтяження, особи, в інтересах якої встановлено обтяження, уповноваженої ними особи»;

після частини восьмої доповнити новою частиною такого змісту:

9. Державна реєстрація припинення іпотеки, обтяження проводиться на підставі заяви обтяжувача, яку він зобов'язаний подати протягом п'яти робочих днів з дня припинення іпотеки, обтяження самостійно або на письмову вимогу боржника чи іншої особи, права якої порушено через наявність таких реєстраційних записів.

У разі придбання (передачі) за результатом прилюдних торгів (аукціонів) нерухомого майна, що є предметом іпотеки, державна реєстрація припинення іпотеки проводиться на підставі заяви державного виконавця».

У зв'язку з цим частини дев'яту і десяту вважати відповідно частинами десятою і одинадцятою;

частину десяту після слів «орган державної реєстрації прав» доповнити словами «державного реєстратора»;

у частині одинадцятій:

перше речення після слів «їх обтяжень» доповнити словами «у паперовій формі», а після слів «юридичної особи» — словом «також»;

у другому реченні слова «разі потреби» замінити словами «випадках, установлених законом»;

доповнити абзацом другим такого змісту:

«Під час подання заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень в електронній формі на таку заяву накладається електронний цифровий підпис заявника»;

14) у статті 17:

частину третю після слів «нерухоме майно» доповнити словами «та їх обтяжень»;

доповнити частиною четвертою такого змісту:

«4. Електронні документи, подані для проведення державної реєстрації прав, оформляються згідно з вимогами законодавства у сфері електронних документів та електронного документообігу, а також електронного цифрового підпису.

Відповідальність за відповідність електронних копій оригіналів документів, необхідних для дер-

жавної реєстрації прав та їх обтяжень, оригіналам таких документів у паперовій формі несе особа, яка подає заяву про державну реєстрацію прав та їх обтяжень в електронній формі»;

15) у частині другій статті 18 слово «прав» виключити;

16) частину третю статті 20 виключити;

17) у статті 22:

назву викласти в такій редакції:

«**Стаття 22.** Зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень»;

у частині другій слова «на відповідний строк» замінити словами «з урахуванням часу, що минув до його зупинення»;

18) статтю 23 викласти в такій редакції:

«**Стаття 23.** Зупинення державної реєстрації прав

1. Державна реєстрація права власності та інших речових прав зупиняється у разі прийняття рішення суду про заборону вчинення дій, пов'язаних з державною реєстрацією таких прав.

2. Державний реєстратор у день отримання рішення суду про заборону вчинення дій, пов'язаних з державною реєстрацією прав, приймає рішення про зупинення державної реєстрації прав, про що письмово повідомляє заявника не пізніше наступного дня після прийняття ним відповідного рішення.

3. Державна реєстрація права власності та інших речових прав зупиняється до скасування рішення суду, що було підставою для прийняття рішення про зупинення державної реєстрації прав. Загальний строк розгляду заявленого права продовжується з урахуванням часу, що минув до його зупинення»;

19) у статті 24:

у частині першій:

у пункті 2 слова «або більша його частина розміщені» замінити словом «розміщений»;

доповнити пунктами 5<sup>1</sup>-5<sup>6</sup> такого змісту:

«5<sup>1</sup>) заяву про державну реєстрацію обтяжень речових прав на нерухоме майно щодо попереднього правонабувача подано після державної реєстрації права власності на таке майно за новим правонабувачем;

5<sup>2</sup>) заяву про державну реєстрацію речових прав, похідних від права власності, подано за відсутності державної реєстрації права власності, крім випадків, установлених частиною дев'ятою статті 15 цього Закону;

5<sup>3</sup>) під час подання заяви про державну реєстрацію права власності на підприємство як єдиний майновий комплекс, житловий будинок, будівлю, споруду (їх окремі частини), що виникло на підставі документа, за яким правонабувач набуває також право власності на земельну ділянку, не подано заяву про державну реєстрацію права власності на земельну ділянку;

5<sup>4</sup>) після завершення п'ятиденного строку з дня отримання заявником письмового повідомлення про зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав не усунено обставин, що були підставою для прийняття такого рішення»;

5<sup>5</sup>) заяву про державну реєстрацію прав та їх обтяжень під час вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва подано не до нотаріуса, який вчинив таку дію;

5<sup>6</sup>) заяву про державну реєстрацію прав та їх обтяжень в електронній формі подано особою, яка не є державним кадастровим реєстратором або державним виконавцем»;

пункт 6 викласти в такій редакції:

«б) заявником подано ті самі документи, на підставі яких заявлене право та обтяження такого права вже зареєстровано у Державному реєстрі прав»;

у частині другій слова «оформлюється рішення за зразком, встановленим Міністерством юстиції України» замінити словами «державний реєстратор приймає рішення про відмову в державній реєстрації прав та їх обтяжень»;

у частині третій:

слово і цифру «пункті 4» замінити словом і цифрою «пунктах 4, 52-56»;

доповнити абзацами другим і третім такого змісту:

«Відмова в державній реєстрації прав та їх обтяжень з підстав, зазначених у пункті 2 частини першої цієї статті, не може здійснюватися у разі, якщо об'єкт нерухомого майна розміщений у межах території, на якій діють два і більше органів державної реєстрації прав, одним з таких органів на вибір заявника, а також у разі проведення державної реєстрації обтяжень речових прав на нерухоме майно.

Відмова в державній реєстрації прав та їх обтяжень з підстав, зазначених у пункті 4 частини першої цієї статті, не може здійснюватися у разі наявності помилки в Державному земельному кадастрі, яка виникла після перенесення інформації про земельні ділянки з Державного реєстру земель до Державного земельного кадастру (розташування в межах земельної ділянки частини іншої земельної ділянки; невідповідність меж земельної ділянки, вказаних у Державному реєстрі земель, її дійсним межам; невідповідність площі земельної ділянки, вказаної у Державному реєстрі земель, її дійсній площі у результаті зміни методів підрахунку (округлення); присвоєння декільком земельним ділянкам однакових кадастрових номерів)»;

20) у статті 26:

частину другу викласти в такій редакції:

«2. У разі скасування на підставі рішення суду рішення про державну реєстрацію прав до Державного реєстру прав вноситься запис про скасування державної реєстрації прав»;

частину третю виключити;

21) частину четверту статті 27 викласти в такій редакції:

«4. Якщо виправлення технічної помилки може завдати шкоди чи порушити права та законні інтереси правонабувачів або третіх осіб, які використовували відповідні реєстраційні записи, державний реєстратор у п'ятиденний строк письмово повідомляє таких осіб про виправлення технічної помилки»;

22) у статті 28:

частину першу доповнити абзацом другим такого змісту:

«Надання інформації з Державного реєстру прав здійснюється нотаріусом у формі витягу в результаті проведення державної реєстрації прав під час вчинення нотаріальних дій з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва»;

частину другу викласти в такій редакції:

«2. Витяг з Державного реєстру прав на підставі заяви мають право отримувати:

- 1) власник нерухомого майна або уповноважена ним особа;
- 2) особа, яка має речове право на чуже нерухоме майно, або уповноважена нею особа;
- 3) спадкоємець ( правонаступник — для юридичної особи) або уповноважена ним особа.

Витяг з Державного реєстру прав про державну реєстрацію іпотеки, обтяження на підставі заяви мають право отримувати будь-які фізичні та юридичні особи»;

23) у статті 28<sup>1</sup>:

пункт 3 частини першої доповнити абзацом другим такого змісту:

«У разі надання інформації про державну реєстрацію права оренди (суборенди) земельної ділянки зазначається цільове призначення такої земельної ділянки»;

доповнити частиною четвертою такого змісту:

«4. Державний кадастровий реєстратор, який здійснив державну реєстрацію земельної ділянки, після прийняття рішення про затвердження документації із землеустрою та надання земельної ділянки у власність за заявою особи, яка має право на подання заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень щодо такої земельної ділянки, в день надходження такої заяви подає до органу державної реєстрації прав відповідну заяву в електронній формі, наявні оригінали електронних документів, необхідних для державної реєстрації прав та їх обтяжень, або наявні електронні копії оригіналів документів, необхідних для державної реєстрації прав та їх обтяжень, виготовлені шляхом сканування таких документів у паперовій формі.

За результатом розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, поданої державним кадастровим реєстратором, орган державної реєстрації прав надсилає державному кадастровому реєстратору документи, оформлені за результатом розгляду такої заяви, та у випадку, встановленому статтею 18 цього Закону, свідоцтво про право власності на нерухоме майно для їх видачі заявнику»;

24) доповнити статтею 28<sup>2</sup> такого змісту:

«**Стаття 28<sup>2</sup>.** Взаємодія органів державної реєстрації прав та державних виконавців у сфері державної реєстрації прав

1. Державний виконавець під час примусового виконання рішень відповідно до закону користується інформацією з Державного реєстру прав про

зареєстровані речові права на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва та обтяження таких прав.

Державний виконавець під час примусового виконання рішень відповідно до закону здійснює пошук у Державному реєстрі прав відомостей про зареєстровані речові права на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва та обтяження таких прав і за його результатом формує інформаційну довідку з Державного реєстру прав, яка залишається у виконавчому провадженні державного виконавця.

2. Державний виконавець під час примусового виконання рішень відповідно до закону подає до органу державної реєстрації прав заяву про державну реєстрацію прав та їх обтяжень у паперовій або електронній формі.

3. Порядок доступу державних виконавців до Державного реєстру прав устанавлюється Міністерством юстиції України»;

25) у статті 29:

у назві слова «надання витягів» замінити словами «внесення змін до записів Державного реєстру прав та надання інформації»;

частину другу виключити;

частину третю викласти в такій редакції:

«3. За внесення змін до записів Державного реєстру прав, у тому числі виправлення технічної помилки, допущеної не з вини державного реєстратора, та надання інформації з Державного реєстру прав справляється плата, порядок використання і розмір якої встановлюються Кабінетом Міністрів України»;

у частині четвертій:

слова «якщо запит зроблено у зв'язку із здійсненням ними повноважень, визначених законом» виключити;

доповнити абзацом другим такого змісту:

«Органи державної влади (посадові особи) звільняються від плати за надання витягу з Державного реєстру прав під час проведення державної реєстрації обтяжень речових прав на нерухоме майно»;

26) статтю 30 після слів «державний реєстратор» в усіх відмінках і числах доповнити словами «державний кадастровий реєстратор, нотаріус, державний виконавець» у відповідному відмінку і числі.

5. Розділ II «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» та інших законодавчих актів України» (Відомості Верховної Ради України, 2010 р., № 18, ст. 141; із змінами, внесеними Законом України від 9 грудня 2011 року № 4152-VI) доповнити пунктами 5 і 6 такого змісту:

«5. Встановити, що державна реєстрація в Реєстрі прав власності на нерухоме майно, Єдиному реєстрі заборон відчуження об'єктів нерухомого майна,

Державному реєстрі іпотек, надання інформації із зазначених реєстрів здійснюються до 1 січня 2013 року.

Заяви чи повідомлення, подані у зв'язку з державною реєстрацією в Реєстрі прав власності на нерухоме майно, Єдиному реєстрі заборон відчуження об'єктів нерухомого майна, Державному реєстрі іпотек, а також заяви чи запити, подані у зв'язку з отриманням інформації із зазначених реєстрів, розглядаються до 30 грудня 2012 року.

Державний реєстратор, нотаріус як спеціальний суб'єкт, на якого покладаються функції державного реєстратора прав на нерухоме майно відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», починаючи з 1 січня 2013 року мають доступ до Реєстру прав власності на нерухоме майно, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна, Державного реєстру іпотек і використовують під час проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень реєстраційні дані зазначених реєстрів.

Порядок використання даних Реєстру прав власності на нерухоме майно, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна та Державного реєстру іпотек визначається Кабінетом Міністрів України у Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

6. Встановити, що фізичні та юридичні особи звільняються від сплати державного мита під час проведення державної реєстрації прав, які виникли та зареєстровані до проведення державної реєстрації прав у порядку, визначеному Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

6. У пункті 3 частини першої статті 18 Закону України «Про виконавче провадження» (Відомості Верховної Ради України, 2011 р., № 19-20, ст. 142) слова «за наявності» виключити, а після слів «(для фізичних осіб — платників податків)» доповнити словами «або номер і серія паспорта стягувача та боржника для фізичних осіб — громадян України, які через свої релігійні або інші переконання відмовилися від прийняття ідентифікаційного номера, офіційно повідомили про це відповідні органи державної влади та мають відмітку в паспорті громадянина України».

7. У Законі України «Про Державний земельний кадастр» (Відомості Верховної Ради України, 2012 р., № 8, ст. 61; із змінами, внесеними Законом України від 9 грудня 2011 року № 4152-VI):

1) у статті 30:

пункт «в» частини другої доповнити абзацом другим такого змісту:

«У разі надання інформації про державну реєстрацію права оренди (суборенди) земельної ділянки зазначається цільове призначення такої земельної ділянки»;

доповнити частиною четвертою такого змісту:

«4. Державний кадастровий реєстратор, який здійснив державну реєстрацію земельної ділянки, після прийняття рішення про затвердження документації із землеустрою та надання земельної ділянки у власність за заявою особи, яка має право на подання заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень щодо такої земельної ділянки, в день надходження такої заяви подає до органу державної реєстрації прав відповідну заяву в електронній формі, оригінали електронних документів, необхідних для державної реєстрації прав та їх обтяжень, або електронні копії оригіналів документів, необхідних для державної реєстрації прав та їх обтяжень, виготовлені шляхом сканування таких документів у паперовій формі.

За результатом розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, поданої державним кадастровим реєстратором, орган державної реєстрації прав надсилає державному кадастровому реєстратору документи, оформлені за результатом розгляду такої заяви, та у випадку, встановленому статтею 18 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», — свідоцтво про право власності на нерухоме майно для їх видачі заявнику»;

2) пункт 11 розділу VII «Прикінцеві та перехідні положення» виключити.

8. Частина першу статті 4 Декрету Кабінету Міністрів України від 21 січня 1993 року № 7-93 «Про

державне мито» (Відомості Верховної Ради України, 1993 р., № 13, ст. 113 із наступними змінами) доповнити пунктами 50 і 51 такого змісту:

«50) органи державної влади (посадові особи) — за державну реєстрацію обтяження права на нерухоме майно;

51) органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування — за державну реєстрацію права власності держави, територіальної громади на земельні ділянки, яке виникло відповідно до закону».

## II. Прикінцеві та перехідні положення

1. Цей Закон набирає чинності з дня, наступного за днем його опублікування, крім пунктів 1 і 3 розділу I цього Закону, які набирають чинності з 1 січня 2013 року, та абзаців четвертого — шостого підпункту 12 пункту 4 розділу I цього Закону, які набирають чинності з 1 січня 2014 року.

2. Установити, що заяви в електронній формі подаються до органу державної реєстрації прав у порядку, визначеному Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», з 1 січня 2013 року.

Президент України

В. ЯНУКОВИЧ

м. Київ

4 липня 2012 року

№ 5037-VI



## ЗАКОН УКРАЇНИ

### Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння іпотечному кредитуванню

**Стаття 1.** У Державному бюджеті України на 2013 та наступні роки передбачаються видатки на компенсацію процентів, сплачуваних банкам та/або іншим фінансовим установам за кредитами, отриманими громадянами на будівництво (реконструкцію) чи придбання житла.

Компенсація процентів за такими кредитами здійснюється відповідно до порядку здешевлення вартості іпотечних кредитів, встановленого Кабінетом Міністрів України.

**Стаття 2.** Фінансування об'єктів незавершеного будівництва, що здійснюється за бюджетними програмами, які передбачають надання громадянам державної підтримки для будівництва (придбання) житла, зокрема шляхом сплати частини його вартості, надан-

ня пільгового іпотечного кредиту, компенсації процентів, сплачуваних банкам та/або іншим фінансовим установам за кредитами, отриманими на будівництво (реконструкцію) чи придбання житла, може здійснюватися шляхом укладення між замовниками будівництва (власниками, управителями) та громадянами договорів купівлі-продажу майнових прав.

### Стаття 3. Прикінцеві положення

1. Цей Закон набирає чинності з дня, наступного за днем його опублікування, крім підпункту 5 пункту 2 статті 3 «Прикінцеві положення» цього Закону, який набирає чинності з 1 січня 2013 року.

2. Внести зміни до таких законодавчих актів України: 1) у Земельному кодексі України (Відомості Верховної Ради України, 2002 р., № 3-4, ст. 27):

частину першу статті 124 доповнити словами «чи договору купівлі-продажу права оренди земельної ділянки»;

частину п'яту статті 126 викласти в такій редакції:

«5. Право оренди земельної ділянки посвідчується договором оренди землі, зареєстрованим відповідно до закону, або договором оренди землі та договором відчуження права оренди землі, зареєстрованими відповідно до закону.

Під час набуття права оренди на земельну ділянку на підставі договору відчуження права оренди землі первинний договір оренди землі, право оренди на яку відчужується, додається до договору відчуження права оренди землі в кожному такому разі відчуження.

На договорі оренди земельної ділянки орган державної реєстрації речових прав на нерухоме майно робить відмітку про перехід права оренди земельної ділянки із зазначенням документа, на підставі якого відбувся такий перехід»;

у статті 128:

частину третю після слів «оцінки земельної ділянки» доповнити словами та цифрами «(крім земельних ділянок площею понад 50 гектарів для розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд)»;

абзац перший частини восьмої після першого речення доповнити новим реченням такого змісту: «Ціна земельної ділянки площею понад 50 гектарів для розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд визначається за нормативною грошовою оцінкою, вказаною в технічній документації»;

абзац шостий частини другої статті 134 доповнити словами та цифрами «а також господарським товариствам, у статутному капіталі яких державна або комунальна частка акцій (часток, паїв) перевищує 60 відсотків»;

2) частину другу статті 55 Бюджетного кодексу України (Відомості Верховної Ради України, 2010 р., № 50-51, ст. 572) доповнити абзацом такого змісту:

«компенсацію процентів, сплачуваних банкам та/або іншим фінансовим установам за кредитами, отриманими громадянами на будівництво (реконструкцію) чи придбання житла»;

3) статтю 16 Закону України «Про місцеві державні адміністрації» (Відомості Верховної Ради України, 1999 р., № 20-21, ст. 190; 2003 р., № 24, ст. 159; 2007 р., № 34, ст. 444) доповнити пунктом 14 такого змісту:

«14) діяльністю забудовників, пов'язаною із залученням коштів фізичних та юридичних осіб»;

4) статтю 37 Закону України «Про іпотеку» (Відомості Верховної Ради України, 2003 р., № 38, ст. 313; 2006 р., № 16, ст. 134; 2009 р., № 19, ст. 257) доповнити частиною п'ятою такого змісту:

«До особи, яка на підставі договору про задоволення вимог іпотекодержателя або застереження про задоволення вимог іпотекодержателя, включеного до іпотечного договору, набула право власності на предмет іпотеки (об'єкт нерухомого майна, об'єкт незавершеного будівництва та майнові права на них), розміщений на земельній ділянці, яка перебуває в оренді іпотекодавця, переходить право оренди на таку земельну ділянку, а зазначений договір про задоволення вимог іпотекодержателя або застереження про задоволення вимог іпотекодержателя, включене до іпотечного договору, є документом, що посвідчує перехід права оренди земель-

ної ділянки до нового власника предмета іпотеки і заміну особи орендаря у договорі оренди землі та підлягає державній реєстрації у встановленому законодавством порядку»;

5) частину першу статті 14 Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» (Відомості Верховної Ради України, 2003 р., № 52, ст. 377; 2009 р., № 17, ст. 236) доповнити словами «на основі типового договору, затвердженого Кабінетом Міністрів України»;

6) статтю 8<sup>1</sup> Закону України «Про оренду землі» (Відомості Верховної Ради України, 2004 р., № 10, ст. 102; 2008 р., № 27-28, ст. 253, № 48, ст. 358) викласти в такій редакції:

«Стаття 8<sup>1</sup>. Відчуження орендарем права на оренду земельної ділянки державної або комунальної власності

Право на оренду земельної ділянки державної або комунальної власності не може бути відчужено її орендарем іншим особам, внесено до статутного капіталу, передано у заставу, крім передбачених частиною другою цієї статті випадків.

Право на оренду земельної ділянки державної або комунальної власності, наданої для будівництва житлового будинку, може бути відчужене орендарем за згодою орендодавця у разі, якщо таке будівництво розпочате, на строк та на умовах, визначених первинним договором оренди, або якщо таке відчуження передбачено первинним договором оренди.

Орендар, що має намір відчужити право оренди земельної ділянки за згодою орендодавця, подає особисто або надсилає рекомендованим листом орендодавцеві відповідну заяву.

Орендодавець у місячний строк з дня отримання заяви письмово надає орендарю згоду на відчуження права оренди земельної ділянки або вмотивовану відмову в наданні такої згоди.

У разі якщо в установленій цією статтею строк орендодавець не надав згоди на відчуження права оренди земельної ділянки або вмотивованої відмови в її наданні, орендар може відчужувати право оренди земельної ділянки через десять робочих днів з дня закінчення цього строку.

Відчужене право оренди земельної ділянки підлягає державній реєстрації у встановленому законодавством порядку»;

7) у Законі України «Про оцінку земель» (Відомості Верховної Ради України, 2004 р., № 15, ст. 229):

частину п'яту статті 5 після слів «лісгосподарського виробництва» доповнити словами та цифрами «вартості земельних ділянок площею понад 50 гектарів для розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд»;

у статті 13:

частину першу доповнити абзацом сьомим такого змісту:

«відчуження земельних ділянок площею понад 50 гектарів, що належать до державної або комуналь-



ної власності, для розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд»;  
 абзац другий частини другої доповнити словами «крім випадку, передбаченого абзацом сьомим частини першої цієї статті»;

- 8) у Переліку пам'яток культурної спадщини, що не підлягають приватизації, затвердженому Законом України «Про Перелік пам'яток культурної спадщини, що не підлягають приватизації» (Відомості Верховної Ради України, 2009 р., № 8, ст. 105; 2010 р., № 19, ст. 149; із змінами, внесеними Законом України від 13 січня 2012 року № 4336-VI), виключити такий об'єкт: Гостинний двір, м. Київ, Контрактова площа, 4, охоронний номер 872;
- 9) статтю 39 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (Відомості Верховної Ради

України, 2011 р., № 34, ст. 343; із змінами, внесеними Законом України від 17 листопада 2011 року № 4052-VI) доповнити частиною дванадцятою такого змісту:

«12. Замовник зобов'язаний передати закінчений будівництвом та підключений до інженерних мереж житловий будинок, що споруджувався із залученням коштів фізичних та юридичних осіб, об'єднанню співвласників або власнику, або експлуатуючій організації протягом трьох місяців з дня його прийняття в експлуатацію».

Президент України

В. ЯНУКОВИЧ

м. Київ

5 липня 2012 року

№ 5059-VI



## МІНІСТЕРСТВО РЕГІОНАЛЬНОГО РОЗВИТКУ, БУДІВНИЦТВА ТА ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА УКРАЇНИ

### НАКАЗ

13.06.2012 № 304

Зареєстровано в Міністерстві  
юстиції України  
9 липня 2012 р.  
за № 1132/21444

### Про затвердження Змін до Порядку прийняття в експлуатацію індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків, господарських (присадибних) будівель і споруд, прибудов до них, громадських будинків I та II категорій складності, які збудовані без дозволу на виконання будівельних робіт, і проведення технічного обстеження їх будівельних конструкцій та інженерних мереж

Відповідно до пункту 3 постанови Кабінету Міністрів України від 27 лютого 2012 року № 148 «Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України та визнання такою, що втратила чинність, постанови Кабінету Міністрів України від 22 липня 2009 р. № 759» та з метою приведення нормативно-правових актів у відповідність до законодавства

НАКАЗУ:

1. Затвердити Зміни до Порядку прийняття в експлуатацію індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків, господарських (присадибних) будівель і споруд, прибудов до них, громадських будинків I та II категорій складності, які збудовані без дозволу на виконання будівельних робіт, і проведення технічного обстеження їх будівельних конструкцій та інженерних мереж, затвердженого наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 24 червня 2011 року № 91, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 11 липня 2011 року за № 830/19568, що додаються.
2. Установити, що звіти про проведення технічного обстеження будівельних конструкцій та інженерних мереж індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків, господарських (присадибних) будівель і споруд, прибудов до них, громадських будинків I та II категорій складності, складені до набрання чинності цим наказом, є чинними та можуть застосовуватись протягом трьох місяців з дня набрання чинності цим наказом при поданні документів для прийняття в експлуатацію цих об'єктів.
3. Департаменту нормативно-правового регулювання (Татаринцева М.А.) разом з Державною архітектурно-будівельною інспекцією України (Рибак О.В.) в установленому законодавством порядку забезпечити подання цього наказу на державну реєстрацію до Міністерства юстиції України.
4. Цей наказ набирає чинності з дня його офіційного опублікування.
5. Контроль за виконанням цього наказу покласти на заступника Міністра Ісаєнка Д.В.

Міністр

А.М. БЛИЗНЮК

ЗАТВЕРДЖЕНО  
Наказ Міністерства  
регіонального розвитку,  
будівництва  
та житлово-комунального  
господарства України  
13.06.2012 № 304

Зареєстровано в Міністерстві  
юстиції України  
9 липня 2012 р.  
за № 1132/21444

**ЗМІНИ  
до Порядку прийняття в експлуатацію  
індивідуальних (садибних) житлових  
будинків, садових, дачних будинків,  
господарських (присадибних)  
будівель і споруд, прибудов до них,  
громадських будинків I та II категорій  
складності, які збудовані без дозволу  
на виконання будівельних робіт,  
і проведення технічного обстеження  
їх будівельних конструкцій  
та інженерних мереж, затвердженого  
наказом Міністерства регіонального  
розвитку, будівництва та житлово-  
комунального господарства України  
від 24 червня 2011 року № 91,  
зареєстрованого в Міністерстві  
юстиції України 11 липня 2011 року  
за № 830/19568**

1. В абзаці восьмому пункту 1.2 розділу I слово «подальшої» виключити.

2. У розділі II:

2.1. У пункті 2.1 слова «суб'єктом господарювання (далі — виконавець)» замінити словом «виконавцем».

2.2. Абзац другий пункту 2.2 виключити.

У зв'язку з цим абзаци третій-п'ятий вважати відповідно абзацами другим-четвертим.

2.3. У пункті 2.3 слова «визначає відповідального фахівця (відповідальних фахівців), який» виключити.

2.4. Пункт 2.6 викласти у такій редакції:

«2.6. Пронумерований та прошнурований звіт скріплюється підписом виконавця, що його склав.

Звіт зберігається замовником.».

2.5. Доповнити розділ пунктом 2.7 такого змісту:

«2.7. Технічне обстеження будівельних конструкцій та інженерних мереж індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків, прибудов до них загальною площею до 300 квадратних метрів включно, господарських (присадибних) будівель і споруд, прибудов до них загальною площею до 100 квадратних метрів включно проводиться під час їх

технічної інвентаризації з подальшою видачею технічного паспорта.».

3. У розділі III:

3.1. Пункт 3.1 викласти у такій редакції:

«3.1. Прийняття в експлуатацію об'єктів (крім закінчених будівництвом до 5 серпня 1992 року індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків, господарських (присадибних) будівель і споруд, прибудов до них) здійснюється безоплатно територіальними органами Державної архітектурно-будівельної інспекції України (далі — Інспекція) за результатами технічного обстеження їх будівельних конструкцій та інженерних мереж та наявності документа, що посвідчує право власності або користування земельною ділянкою, на якій розміщений об'єкт, шляхом реєстрації поданої замовником декларації про готовність об'єкта до експлуатації (далі — декларація), яка складається за формою, наведеною у додатку 2 до цього Порядку.

Документом, який засвідчує відповідність закінчених будівництвом до 5 серпня 1992 року індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків, господарських (присадибних) будівель і споруд, прибудов до них, які не підлягають прийняттю в експлуатацію, вимогам законодавства, будівельних норм, державних стандартів і правил, зокрема для потреб державної реєстрації прав власності на нерухоме майно, є технічний паспорт, складений за результатами технічної інвентаризації.».

3.2. Абзац третій пункту 3.2 викласти у такій редакції:

«звіт про проведення технічного обстеження будівельних конструкцій та інженерних мереж об'єкта з висновком про їх відповідність вимогам надійності і безпечної експлуатації (крім індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків, прибудов до них загальною площею до 300 квадратних метрів включно, господарських (присадибних) будівель і споруд, прибудов до них загальною площею до 100 квадратних метрів включно);».

3.3. Абзац другий пункту 3.4 викласти у такій редакції:

«Замовник відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» несе відповідальність за повноту та достовірність даних, зазначених у поданій ним декларації.».

3.4. Пункт 3.5 викласти у такій редакції:

3.5. Інспекція повертає замовнику декларацію, якщо вона подана чи оформлена з порушенням вимог, установлених цим Порядком, у тому числі у разі виявлення невідповідності поданих документів вимогам законодавства та виявлення недостовірних відомостей у поданих документах.».

3.5. Пункт 3.8 після слів «адміністративні правопорушення» доповнити словами «та розглядає справи про правопорушення у сфері містобудівної діяльності і накладає штрафи, що передбачені Законом України «Про відповідальність за правопорушення у сфері містобудівної діяльності».».

4. Додаток 1 до Порядку викласти у такій редакції:

## «Додаток 1

до Порядку прийняття в експлуатацію індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків, господарських (присадибних) будівель і споруд, прибудов до них, громадських будинків I та II категорій складності, які збудовані без дозволу на виконання будівельних робіт, і проведення технічного обстеження їх будівельних конструкцій та інженерних мереж

## ЗАТВЕРДЖЕНО

\_\_\_\_\_

(найменування професії виконавця,

\_\_\_\_\_

його підпис, прізвище

\_\_\_\_\_

та ініціали)

\_\_\_\_\_ 20\_\_ року

М. П. (у разі наявності)

## ЗВІТ

про проведення технічного обстеження  
будівельних конструкцій та інженерних мереж об'єкта

Об'єкт: \_\_\_\_\_

(назва, місцезнаходження об'єкта)

Замовник: \_\_\_\_\_

(прізвище, ім'я, по батькові або найменування замовника,

\_\_\_\_\_

його місце проживання або місцезнаходження, номер телефону,

\_\_\_\_\_

адреса електронної пошти, якщо така є)

Відповідальний виконавець  
(виконавці — у разі наявності):

\_\_\_\_\_

(прізвище, ім'я, по батькові)

\_\_\_\_\_

(посада)

\_\_\_\_\_

(прізвище, ім'я, по батькові)

\_\_\_\_\_

(посада)

\_\_\_\_\_

(прізвище, ім'я, по батькові)

\_\_\_\_\_

(посада)

\_\_\_\_\_

(місце та рік складання звіту)

## 1. ПІДСТАВИ ТА ОБГРУНТУВАННЯ ПРОВЕДЕННЯ ТЕХНІЧНОГО ОБСТЕЖЕННЯ

Роботи з технічного обстеження \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

(назва та місцезнаходження об'єкта)

проводяться з метою визначення його фактичного технічного стану та надання у разі необхідності рекомендацій щодо усунення виявлених недоліків (дефектів, пошкоджень) для безпечної експлуатації.

Виконавець проводить роботи з технічного обстеження відповідно до кваліфікаційного сертифіката відповідального виконавця окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єкта архітектури за напрямком — експертиза та обстеження у будівництві \_\_\_\_\_

(серія і номер кваліфікаційного сертифіката,

\_\_\_\_\_

ким та коли виданий)

2. ЗАГАЛЬНІ ДАНІ

Об'єкт, що обстежується, розміщений на території \_\_\_\_\_

(місцезнаходження об'єкта)

Класифікація об'єкта згідно з Державним класифікатором будівель та споруд ДК 018-2000, затвердженим наказом Держстандарту України від 17 серпня 2000 року N 507, — \_\_\_\_\_

Цей район належить до району \_\_\_\_\_

(за характеристичними значеннями

ваги снігового покриву, вітрового тиску;

з підроблювальною або підтоплювальною територією)

Розрахункова сейсмічність — до \_\_\_\_\_ балів.

Рельєф ділянки (спокійний, горбистий) із значним (незначним) падінням відміток поверхні землі в бік \_\_\_\_\_ (прив'язка до суміжних земельних ділянок або вулиць).

Об'єкт розташований в \_\_\_\_\_ (лісистій, рівнинній) зоні.

Під час проведення робіт встановлено зі слів забудовника, що об'єкт згідно з документацією, яка збереглася, був збудований у період з \_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_ рік.

Вогнестійкість об'єкта — \_\_\_\_\_ (згідно з додатком В ДБН В.1.1.-7-2002 «Захист від пожежі. Пожежна безпека об'єктів будівництва»).

Категорія складності об'єкта — \_\_\_\_\_ (згідно з ДБН А.2.2-3-2012 «Склад та зміст проектної документації на будівництво» на підставі класу наслідків (відповідальності)).

Площа забудови земельної ділянки — \_\_\_\_\_ кв. м.

Об'єкт зведено \_\_\_\_\_ способом будівництва.

Проектна та робоча документація у замовника \_\_\_\_\_ (у наявності,

частково в наявності, відсутня)

Попередні обстеження об'єкта \_\_\_\_\_ (коли і ким проводились

або не проводились)

Дані про геологічні умови на цей час \_\_\_\_\_ (наявні, відсутні).

Відомості про наявні на земельній ділянці будівлі та споруди (сарай, гараж, сауна, вбиральні тощо): \_\_\_\_\_

3. ОБ'ЄМНО-ПЛАНУВАЛЬНІ ТА КОНСТРУКТИВНІ РІШЕННЯ\*

Об'єкт — \_\_\_\_\_ поверхова споруда, \_\_\_\_\_

(\_\_\_\_\_ ) форми з розмірами в плані \_\_\_\_\_ х \_\_\_\_\_ м.  
(прямокутна тощо)

Висота першого поверху — \_\_\_\_\_ м, другого поверху — \_\_\_\_\_ м.

Будівельний об'єм — \_\_\_\_\_ куб.м.

Конструктивна система будівлі — стінова з несучими зовнішніми стінами.

Фундаменти — \_\_\_\_\_ (стрічкові зі збірних залізобетонних блоків,

з паль, стовпчасті цегляні, бетонні, залізобетонні, бутові тощо)

глибина закладання — \_\_\_\_\_ м, ширина — \_\_\_\_\_ м.

Підвал — \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ розташування відносно частин будинку, висота — \_\_\_\_\_ м.

\* За наведеною у цьому розділі схемою підлягають технічному обстеженню та опису усі будівлі, споруди та прибудови до них, які розташовані на земельній ділянці.

План забудови (специфікація будівель та споруд), план будинку та споруд, плани поверхів, підвалу, горища, мансарди, експлікація приміщень з визначенням площ копіюються із складеного бюро технічної інвентаризації технічного паспорта (якщо такі є). Зазначені копії додаються до звіту.

Стіни — \_\_\_\_\_  
 (цегляні, з керамічних блоків, штучного і природного  
 товщиною — \_\_\_\_\_ м,  
 каменю, з несучих панелей тощо)

зовнішнє оздоблення — \_\_\_\_\_  
 (облицювальна плитка, сайдинг, облицювальна цегла тощо)

внутрішнє оздоблення — \_\_\_\_\_  
 (штукатурка, гіпсокартон тощо)

утеплювач — \_\_\_\_\_  
 (мінераловатні плити, пінопласт, базальтові мати тощо)

Перекриття (покриття) — \_\_\_\_\_  
 (зі збірних монолітних плит,  
 монолітні залізобетонні, дерев'яні тощо)  
 товщиною — \_\_\_\_\_ м.

Підлога — \_\_\_\_\_  
 (дерев'яна, паркетна, кахельна, мозаїчна тощо)

Перегородки — \_\_\_\_\_  
 (цегляні, гіпсобетонні, шлакобетонні,  
 дерев'яні, гіпсокартонні тощо)  
 товщиною — \_\_\_\_\_ м.

Сходи — \_\_\_\_\_  
 (по сталевих косоурах, залізобетонні, дерев'яні тощо)  
 шириною — \_\_\_\_\_ м.

Балкони, козирки, лоджії — \_\_\_\_\_  
 (монолітні, збірні залізобетонні, дерев'яні, металеві тощо)  
 шириною — \_\_\_\_\_ м, довжиною — \_\_\_\_\_ м.

Дах (горище) — \_\_\_\_\_  
 (дерев'яний, металевий тощо)

Покрівля — \_\_\_\_\_  
 (рулонна, мастична, шиферна, металева, черепична,  
 м/черепична, з полімерних виробів тощо)

Вікна — \_\_\_\_\_  
 (дерев'яні, металопластикові, зі склоблоків тощо)

розміри — \_\_\_\_\_

Вхідні двері — \_\_\_\_\_  
 (металеві, дерев'яні, комбіновані тощо)

розміри — \_\_\_\_\_

Електропостачання на об'єкті передбачено для — \_\_\_\_\_  
 (освітлення, обігріву,  
 підключення побутових приладів)

напруга — \_\_\_\_\_ Вт (220, 380).

Опалення — \_\_\_\_\_  
 (автономне або централізоване, камінне, пічне,  
 газове чи електричне)

Системи водопроводу та водовідведення (каналізації) — \_\_\_\_\_  
 (наявне або відсутнє,  
 матеріал труб: пластикові, металеві, чавунні тощо)

Вентиляція — \_\_\_\_\_  
 (природна, канална тощо)

Інженерне обладнання — \_\_\_\_\_  
 (котли, насоси тощо)

4. РЕЗУЛЬТАТИ ТЕХНІЧНОГО ОБСТЕЖЕННЯ

Під час технічного обстеження були оглянуті основні несучі та огорожувальні конструкції об'єкта \_\_\_\_\_ та встановлено їх готовність до експлуатації.

При виявленні недоліків (дефектів, пошкоджень), зокрема тріщин, відшарувань тощо, за згодою власника проводилося вибіркове зняття захисних шарів та оздоблювальних покриттів.

Приклад опису результатів технічного обстеження з виявленими недоліками (дефектами, пошкодженнями) наведено в таблиці 1.

Таблиця 1

№ з/п	Опис недоліків (необхідне підкреслити або доповнити)	Посилання на фото
1	2	3
1. Будинок		
1.1. Зовнішні та внутрішні стіни, фундаменти, перегородки		
1.1.1	Вертикальна тріщина розкриттям до ___ мм від дверного отвору до покрівлі, довжиною до ___ м (див. між осями «___» - «___») та похила з шириною розкриття до ___ мм, довжиною до ___ м (на фасаді «___» - «___») від центра стіни до покрівлі. Можливі причини: Нерівномірне просідання основи.	Фотографії, які додаються
1.2. Покриття, покрівля		
1.2.1	Тріщини та часткове руйнування в азбестоцементних листах покрівлі. Крокви покрівлі втратили свої природні властивості внаслідок усихання та короблення. Можливі причини: Несвоєчасне виконання поточного ремонту	Фотографії, які додаються
2. Господарська будівля		
2.1. Зовнішні та внутрішні стіни, фундаменти, перегородки		
2.1.1	Вивітрювання швів кладки між залізобетонними блоками, особливо по ряду «___» з руйнуванням поверхні фундаментних блоків. Наявність тріщини шириною розкриття до ___ мм під віконним отвором зі сторони ряду «___». Руйнування кладки парапету. Часткове руйнування оздоблення фасаду з вапняної побілки, площа руйнування становить ___%. Випадіння окремих цеглин. Руйнування стін комахами. Наявність тріщин в місцях закладання перемичок (між осями «___» - «___»). Часткове руйнування карниза та парапету будівлі (між осями «___» - «___»), протікання та підмочені ділянки стіни. Можливі причини: Перемінне змочування та замерзання води, що стікає з покрівлі в кладці, недотримання нахилу покрівлі по довжині звісу — стікання проходить на кут по ряду «___». Відсутність захисних фартухів парапетів стін. Несвоєчасний огляд та ремонт покрівлі.	Фотографії, які додаються
2.2. Покриття, покрівля		
2.2.1	Руйнування захисного шару з бетону плит покриття, особливо між рядами «___» - «___» на ділянках на всій площі покриття. Часткове руйнування м'якої покрівлі у вигляді тріщин та розривів у руберойді. Масове протікання крізь плити. Розгерметизація покрівлі у місцях примикань. Здуття від основи та між окремими шарами покрівлі. Наявність рослинності та сміття. Можливі причини: Недієздатність водовідведення з покрівлі (помилки при проектуванні — утворення застоїв води між добудовою по вісях «___» - «___» та «___» - «___»), несвоєчасний огляд та прибирання рослинного сміття, невиконання поточного ремонту.	Фотографії, які додаються
3. Інші недоліки		
3.1.1	Інші недоліки (дефекти або пошкодження): _____ _____	Фотографії, які додаються

5. РЕКОМЕНДАЦІЇ З УСУНЕННЯ ВІЯВЛЕНИХ НЕДОЛІКІВ (ДЕФЕКТІВ, ПОШКОДЖЕНЬ)

За результатами проведеного технічного обстеження об'єкта, стан якого оцінюється як непридатний до нормальної експлуатації або аварійний, замовнику слід виконати роботи згідно з рекомендаціями, наведеними у таблиці 2.

Рекомендації розробляються для кожної будівлі, споруди та прибудови у разі необхідності окремо.

Таблиця 2

№ з/п згідно з таблицею	Рекомендації щодо усунення недоліків (дефектів, пошкоджень)	Термін виконання
1	2	3
Житловий будинок, господарська будівля		
	Виконати ремонт вимощення по периметру _____, що має бути шириною _____ м з обов'язковим ухилом від стін. Щілини між вимощенням та стіною слід розчистити та закрити гарячим бітумом чи асфальтом. Не допускати росту рослин між стіною та вимощенням і в самому вимощенні.	
	Для дрібних і не наскрізних тріщин розкриттям до _____ мм поновлення несучої здатності існуючої кладки виконати шляхом ін'єктування тріщин цементно-піщаним (або цементно-полімерним) розчином марки М 100 після розчищення. Перед виконанням робіт поверхня стіни вздовж тріщини та сама тріщина повинні бути очищені від пилу та зволожені.	
	Виконати ремонт покрівлі зі збільшенням звісу покрівлі та влаштування зовнішнього організованого водовідведення з покрівлі. Виконати розчищення і зашпарування нещільностей у швах кладки фундаментних блоків. Виконати ремонт оздоблення фасаду будівлі з вапняної побілки.	
	Виконати ремонт поверхні цегляної кладки стін. Провести заміну пошкодженого шару кладки на новий з дотриманням перев'язки швів як в новій кладці, так і при поєднанні зі старою кладкою. Окремі цеглини, котрі втратили зчеплення з розчином, повинні бути замінені на нові. Гнізда від витягнутих цеглин потрібно очистити від старого розчину, змочити водою, нанести новий розчин на стінки та цеглини, а також в гніздо. Виконати ретельне примикання швів. Поверхня зруйнованої кладки повинна бути розчищена металевою щіткою з наступним нанесенням штукатурного розчину з молотої цегли. Перекладання горизонтальних рядів цегляної кладки під покриттям з дотриманням перев'язки нових швів зі старими, при цьому цегла повинна бути марки не менше М75, розчин — М25.	
	Необхідною умовою виконання ремонтних робіт з відновлення захисного шару бетону плит покриття є першочерговий капітальний ремонт покрівлі зі збільшенням звісу покрівлі та влаштуванням зовнішнього організованого водовідведення з покрівлі. Ретельно розчистити та видалити дефектні чи пошкоджені ділянки бетону до непошкодженого. Бетон видалити гострим зубилом до глибини, де він не крихкий та не видає глухий звук при простукуванні молотком. Оголені стержні арматури повинні бути очищені від корозії та окалини. Для кращого зчеплення нового бетону необхідно: поверхню бетону очистити від бруду, промити; здійснити насічку поверхні старого бетону; оголені ділянки арматури та бетону покрити шаром пластичного цементно-піщаного розчину (склад 1:2, 1:1,5) або жирного цементного тіста у вигляді плівки завтовшки 1,5-2 мм. Шар бетону нанести через 2 години. Марка бетону не нижче М 200 на дрібному заповнювачі.	
	Виконати ремонт віконних укосів. Провести ремонт внутрішнього опорядження.	
	Розчин стиків між плитами, що випадає або втратив зчеплення з плитами покриття, повинен бути видалений, шви між плитами розчищені від старого розчину, змочені водою. Нанести новий розчин з ретельним зачеканюванням швів. Замінити непридатні азбестоцементні листи покрівлі. Для підвищення корозійної стійкості деревини крокв її покривають стійкими лакофарбовими матеріалами або просочують синтетичними смолами (як приклад — фенол-формальдегідні).	
	Виконати ремонт покрівлі.	
	Виконати ремонт підлоги.	
	Привести в робочий стан вентиляцію, періодично виконувати провітрювання приміщень, підтримувати необхідний температурний режим приміщень.	

## 6. ДОДАТКОВА ІНФОРМАЦІЯ ПРО ОБ'ЄКТ

Для більш повної характеристики об'єкта додаються:

1. Фотографії фасадів місць виявлення недоліків (дефектів, пошкоджень).
2. Копії сертифікатів виконавців.
3. Копія технічного паспорта, виданого бюро технічної інвентаризації, проектної (проектно-технічної) та виконавчої документації (якщо така є).

7. ВИСНОВОК

За результатами проведення технічного обстеження об'єкта \_\_\_\_\_  
(назва, місцезнаходження об'єкта,

його основні показники,

встановлено його \_\_\_\_\_ (прізвище, ім'я, по батькові чи найменування замовника) вимогам надійності і безпечної експлуатації  
(відповідність або невідповідність)  
і \_\_\_\_\_ його безпечної експлуатації.  
(можливість чи неможливість)

Для забезпечення надійної та безпечної експлуатації об'єкта необхідно усунути виявлені під час технічного обстеження недоліки (дефекти, пошкодження), зазначені у рекомендаціях (у разі відсутності недоліків (дефектів, пошкоджень) цей абзац не зазначається).

Звіт про проведення технічного обстеження будівельних конструкцій та інженерних мереж об'єкта склав:  
Відповідальний виконавець  
(виконавці — у разі наявності):

\_\_\_\_\_ (прізвище, ім'я, по батькові)  
М.П. (у разі наявності)

\_\_\_\_\_ (посада)

\_\_\_\_\_ (прізвище, ім'я, по батькові)  
М.П. (у разі наявності)

\_\_\_\_\_ (посада)

\_\_\_\_\_ (прізвище, ім'я, по батькові)  
М.П. (у разі наявності)

\_\_\_\_\_ (посада)

Директор Департаменту  
державних програм та розвитку житлового будівництва

О.М.Непомнящий



МІНІСТЕРСТВО АГРАРНОЇ ПОЛІТИКИ ТА ПРОДОВОЛЬСТВА УКРАЇНИ

**НАКАЗ**  
**07.07.2012 № 408**

Зареєстровано в Міністерстві  
юстиції України  
24 липня 2012 р.  
за № 1244/21556

**Про визнання таким,  
що втратив чинність,  
наказу Держкомзему України  
від 02 липня 2003 року № 174**

Відповідно до пункту 2 постанови Кабінету Міністрів України від 09 вересня 2009 року № 1021 «Про затвердження порядків ведення Поземельної книги і Книги записів про державну реєстрацію державних актів на право власності на земельну ділянку та на

право постійного користування земельною ділянкою, договорів оренди землі» (із змінами)

**НАКАЗУЮ:**

1. Визнати таким, що втратив чинність, наказ Державного комітету України по земельних ресурсах від 02 липня 2003 року № 174 «Про затвердження Тимчасового порядку ведення Державного реєстру земель», зареєстрований у Міністерстві юстиції України 25 липня 2003 року за № 641/7962.

2. Державному агентству земельних ресурсів України (Тимченко С.М.) забезпечити подання цього наказу на державну реєстрацію до Міністерства юстиції України.

3. Цей наказ набирає чинності з дня його офіційного опублікування.

4. Контроль за виконанням наказу покласти на заступника Міністра Сеня О.В.

Міністр

М.В. ПРИСЯЖНЮК





## МІНІСТЕРСТВО АГРАРНОЇ ПОЛІТИКИ ТА ПРОДОВОЛЬСТВА УКРАЇНИ

**НАКАЗ  
12.07.2012 № 424**

Зареєстровано в Міністерстві  
юстиції України  
30 липня 2012 р.  
за № 1289/21601

**Про затвердження Переліку  
питань та уніфікованої форми акта  
перевірки для здійснення  
планових заходів державного  
нагляду (контролю)  
за дотриманням суб'єктами  
господарювання вимог  
земельного законодавства**

Відповідно до Земельного кодексу України, законів України «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності», «Про державний контроль за використанням та охороною земель», «Про охорону земель», Положення про Міністерство аграрної політики та продовольства України, затвердженого Указом Президента України від

23 квітня 2011 року № 500, Положення про Державну інспекцію сільського господарства України, затвердженого Указом Президента України від 13 квітня 2011 року № 459, та на виконання розпорядження Кабінету Міністрів України від 15 вересня 2010 року № 1850 «Про забезпечення здійснення державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності»

**НАКАЗУЮ:**

1. Затвердити Перелік питань для здійснення Державною інспекцією сільського господарства України та її територіальними органами планових заходів державного нагляду (контролю) за дотриманням суб'єктами господарювання вимог земельного законодавства та уніфіковану форму акта перевірки дотримання суб'єктами господарювання вимог земельного законодавства, що додаються.

2. Департаменту землеробства (Демидов О.А.) у встановленому законодавством порядку забезпечити подання цього наказу на державну реєстрацію до Міністерства юстиції України.

3. Цей наказ набирає чинності з дня його офіційного опублікування.

4. Контроль за виконанням цього наказу покласти на заступника Міністра Сеня О.В.

Міністр

М.В. ПРИСЯЖНЮК

ЗАТВЕРДЖЕНО  
Наказ Міністерства  
аграрної політики  
та продовольства України  
12.07.2012 № 424

Зареєстровано в Міністерстві  
юстиції України  
30 липня 2012 р.  
за № 1289/21601

**ПЕРЕЛІК  
питань для здійснення Державною  
інспекцією сільського господарства  
України та її територіальними  
органами планових заходів  
державного нагляду (контролю)  
за дотриманням суб'єктами  
господарювання вимог  
земельного законодавства**

1. При здійсненні планових заходів державного нагляду (контролю) за дотриманням суб'єктами господарювання вимог земельного законодавства перевіряються:

1.1. Наявність документів, що посвідчують право власності чи право користування на земельну ділянку.

1.2. Дотримання меж земельної ділянки, закріпленої в натурі (на місцевості) межовими знаками встановленого зразка.

1.3. Додержання вимог земельного законодавства в процесі укладання цивільно-правових договорів, передачі у власність, надання у користування, в тому числі в оренду, вилучення (викупу) земельних ділянок.

1.4. Виконання вимог щодо використання земельних ділянок за цільовим призначенням.

1.5. Наявність самовільно зайнятих земель.

1.6. Виконання власниками земельних ділянок та землекористувачами заходів, передбачених у проектах землеустрою.

1.7. Наявність спеціального дозволу органів, що здійснюють державний контроль за використанням та охороною земель, на зняття та перенесення ґрунтового покриву земельної ділянки (у випадках, передбачених законодавством).

1.8. Виконання умов зняття, збереження і використання родючого шару ґрунту під час проведення гірничодобувних, геологорозвідувальних, будівельних та інших робіт, пов'язаних з порушенням ґрунтового покриву (у разі здійснення таких робіт).

1.9. Своєчасність проведення рекультивациі порушених земель в обсягах, передбачених проектом рекультивациі земель.

1.10. Дотримання правил, встановленого режиму експлуатації протиерозійних, гідротехнічних споруд, збереження захисних насаджень.

1.11. Збереження межових знаків.

1.12. Дотримання строків своєчасного повернення тимчасово зайнятих земельних ділянок та обов'язково-го виконання заходів щодо приведення їх у стан, придатний для використання за призначенням.

1.13. Виконання заходів, передбачених проектами землеустрою щодо захисту земель від ерозії, селів, підтоплення, заболочування, вторинного засолення, осолонцювання, пересушення, ущільнення, заростання бур'янами, чагарниками та дрібноліссям.

1.14. Недопущення власниками та користувачами земельних ділянок псування земель шляхом їх забруднення хімічними та радіоактивними речовинами і стічними водами, засмічення промисловими, побутовими та іншими відходами.

1.15. Розміщення, проектування, будівництво та введення у дію об'єктів, які негативно впливають або можуть вплинути на стан земель.

1.16. Додержання встановленого законодавством порядку визначення та відшкодування втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва (за їх наявності).

1.17. Чи заподіяна шкода земельним ресурсам унаслідок:

1.17.1. Самовільного зайняття земельної ділянки.

1.17.2. Використання земельної ділянки не за цільовим призначенням.

1.17.3. Зняття ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) без спеціального дозволу.

1.17.4. Невиконання рекультивациі порушених земель.

1.18. Зміна показників якісного стану ґрунтів у результаті проведення господарської діяльності на землях сільськогосподарського призначення.

1.19. Своєчасність проведення заходів щодо збереження, відтворення та підвищення родючості ґрунтів, передбачених проектом землеустрою.

1.20. Дотримання стандартів, нормативів при здійсненні протиерозійних, агротехнічних, агрохімічних, меліоративних та інших заходів, пов'язаних з охороною земель, збереженням і підвищенням родючості ґрунтів.

1.21. Дотримання вимог проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь.

1.22. Дотримання вимог щодо виконання приписів, виданих за результатами раніше здійснених контрольних заходів.

1.23. Дотримання вимог щодо безперешкодного обстеження земельних ділянок, що перебувають у власності чи користуванні суб'єктів господарювання.

1.24. Дотримання вимог щодо надання суб'єктами господарювання (власниками та користувачами земельних ділянок) представникам органів, що здійснюють державний контроль за використанням та охороною земель, документів, матеріалів та іншої інформації, необхідних для перевірки стану використання та охорони земель і дотримання вимог земельного законодавства.

2. Зазначений Перелік є вичерпним. Здійснення планових заходів державного нагляду (контролю) за дотриманням суб'єктами господарювання вимог земельного законодавства з інших питань, які не включені до Переліку, забороняється.

Директор  
Департаменту землеробства

О.А. Демидов

Додаток  
до наказу Міністерства аграрної  
політики та продовольства України  
12.07.2012 № 424

**УНІФІКОВАНА ФОРМА**  
**акта перевірки дотримання суб'єктами**  
**господарювання вимог земельного законодавства**  
(Акт перевірки)

Директор  
Департаменту землеробства

О.А. Демидов

**ЖУРНАЛ «ЗЕМЛЕВПОРЯДНИЙ ВІСНИК» видається з 1997 року**

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

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

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

© «Землевпорядний вісник», 2012

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

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

**АДРЕСА РЕДАКЦІЇ:**

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

Формат 60x84/8. Друк офсетний. Зам. 0113212. Наклад 7170 прим.  
Підписано до друку 21.08.2012 р.  
Віддруковано у видавництві «Преса України». Адреса: м. Київ, просп. Перемоги, 50.  
Свідоцтво суб'єкта видавничої справи ДК №310 від 11.01.2001.

# Шановні читачі «Землепорядного вісника»!

**РЕДАКЦІЯ ЖУРНАЛУ ПРОПОНУЄ ВАМ ВЗЯТИ УЧАСТЬ В ОПИТУВАННІ.**

## АНКЕТА

**В**ідповіді на запитання допоможуть нам дізнатися, яким ви хочете бачити видання у майбутньому, і надалі готувати його випуски більш корисними і цікавими для вас.

Підкресліть або виділіть, будь ласка, ту відповідь, яку ви оберете, або в листі зазначте номера. Якщо жодна з них вас не влаштовує і ви маєте особисту думку про нинішнє наповнення журналу і його оформлення, то чекаємо від вас пропозицій.

За бажанням можете зазначити своє прізвище, ім'я, по батькові, адресу.

Заповнити анкету можна і на веб-сайті журналу:

<http://zemvisnuk.com.ua>

Відповіді на анкету надішліть нам на електронну або поштову адреси:

[zemvisnuk@ukr.net](mailto:zemvisnuk@ukr.net);

04080, м. Київ-80,  
вул. Фрунзе, 105

**I.** Які публікації журналу цікавлять Вас найбільше?

1. Виробничі матеріали
2. Публікації з відряджень
3. Наукові дослідження
4. Зарубіжний досвід
5. Роз'яснення, відповіді, коментарі
6. Офіційні документи
7. Інше

**II.** Чого, на вашу думку, в журналі забагато?

1. Виробничих матеріалів
2. Наукових статей
3. Великих за обсягом матеріалів
4. Одних і тих же авторів (кого саме?)
5. Консультацій
6. Ілюстрації
7. Офіційних документів
8. Інше

**III.** Чого, на ваш погляд, журналу не вистачає?

1. Інформації
2. Виступів землевпорядників-практиків
3. Виступів фахівців інших галузей (податківців, юристів, нотаріусів, прокурорів, банкірів тощо).
4. Дискусій, обговорень
5. Реклами
6. Інше

**IV.** Чи допомогли публікації журналу вирішити Ваші проблеми?

- Так
- Ні
- Інше

**V.** Чи подобається Вам художнє оформлення журналу?

- Так
- Ні
- Не дуже
- Інше

**VI.** Ваші побажання і пропозиції

---

---

---

**VII.** Виберіть, будь ласка, категорію читачів, до якої ви належите:

- працівник землевпорядної служби
- працівник органів виконавчої влади
- працівник органів місцевого самоврядування
- підприємець
- студент
- науковець
- юрист
- нотаріус
- приватна особа

Наш передплатний індекс 48783

# Землевпорядний Вісник

НАУКОВО-ВИРОБНИЧИЙ ЖУРНАЛ

**Завжди ви будете в сідлі,  
якщо журнал наш на столі!**

*Запитуйте! Відповімо.  
Поради корисні дамо,  
Що можна й де запозичати,  
Як ефективно управляти.  
Розкажем про нові підходи,  
Про те, як зберегти природу,  
Міста і села розвивати  
Й успішно господарювати,  
Набутий досвід не згубити,  
Як землю пращурів любити...  
Знайдем прогалини в законах,  
Життя покажем в регіонах,  
На вашу скаргу відгукнемось  
І компетентно розберемось.  
Наш консультант в пригоді стане:  
Акценти правильно розставить,  
Всі розтлумачить документи  
І спірні розбере моменти.  
Для вас трибуна в нас відкрита:  
Секрети успіху розкрити,  
Думками щиро поділитись,  
Когось навчить й чомусь навчитись...  
Отож, завжди ви будете в сідлі,  
Якщо журнал наш на столі!*



**НЕЗМІННИЙ ПЕРЕДПЛАТНИЙ  
ІНДЕКС  
ЖУРНАЛУ**

**48783**

**ТОЖ, ЯКЩО ВИ ЗАБАРИЛИСЯ З ПЕРЕДПЛАТОЮ –  
ПОСПІШАЙТЕ ДО НАЙБЛИЖЧОГО ПОШТОВОГО  
ВІДДІЛЕННЯ ЗВ'ЯЗКУ!  
АБО ЗВЕРТАЙТЕСЯ ДО РЕДАКЦІЇ!**

КОНТАКТНІ ТЕЛЕФОНИ:  
067-442-33-09,  
044-468-21-30

Пишіть нам на електронну або поштову адреси:  
[zemvisnuk@ukr.net](mailto:zemvisnuk@ukr.net);  
04080, м. Київ-80, вул. Фрунзе, 105