

Наш передплатний індекс 48783

# ЗЕМЛЕВПОРЯДНИЙ ВІСНИК

НАУКОВО-ВИРОБНИЧИЙ ЖУРНАЛ

9 2012

З 2013 - го  
ІНФОРМАЦІЯ ПРО ЗЕМЛІ  
СТАНЕ ДОСТУПНОЮ  
КОЖНОМУ!





ЗА НОВІТНІМИ ТЕХНОЛОГІЯМИ

# ПРЕЗИДЕНТУ УКРАЇНИ ПРЕДСТАВЛЕНО СТРАТЕГІЮ РОЗБУДОВИ

## Державного земельного кадастру



**С**першу Міністр аграрної політики та продовольства Микола Присяжнюк представив Президенту України Віктору ЯНУКОВИЧУ Стратегію розвитку аграрного сектору економіки України до 2020 року, розроблену вперше в історії України, засновану на положеннях Програми економічних реформ на 2010-2014 роки «Заможне суспільство, конкурентоспроможна економіка, ефективна держава» і спрямовану на максимальний розвиток потенціалу аграрного сектору.

Потім заступник Голови Держземагентства України Євген БЕРДНІКОВ в центральному павільйоні виставки представив Президенту України стратегію розбудови Державного земельного кадастру.

Зокрема, йшлося про те, що запровадження веб-порталу Державної кадастрової карти, яка є обов'язковою умовою впровадження земельної реформи, — один із ключових чинників у програмі економічних перетворень на селі. Електронна кадастрова карта дасть можливість вільного доступу громадян до всіх земельних ділянок в межах країни та до кадастрової інформації про них (площа, межі, відомості про цільове призначення тощо).

З нового року кожен громадянин через Інтернет зможе отримати відомості про свою земельну ділянку. На офіційному веб-сайті Держземагентства запрацює потужна електронна кадастрова карта — за прикладом багатьох розвинених країн світу. А невдовзі фахівці органів земельних ресурсів опрацюють та запровадять систему, що дозволить громадянам подавати електронні заявки просто з дому, через портал земельного агентства, не вистояючи багатогодинні черги в кабінети.

Електронна кадастрова карта стане етапною віхою у технологічному перетворенні сфери земельних відносин, забезпечивши максимальну ефективність, прозорість і доступність у роботі органів земельних ресурсів. Уже з вересня минулого року запроваджено суворий контроль за дотриманням термінів проходження будь-яких заяв громадян про здійснення кадастрово-реєстраційних операцій через єдину державну електронну реєстраційну систему. Нині, зайшовши на офіційний сайт Держземагентства та ввівши номер своєї заяви й останні чотири

**Чотири дні — з 5 по 8 вересня цього року — в Національному виставковому центрі працювала XXIV Міжнародна агропромислова виставка-ярмарок «Агро-2012».**

**На її відкритті Президент України Віктор ЯНУКОВИЧ, зокрема, наголосив, що мета аграрної реформи, яка впроваджується в Україні, — створити прозорий механізм обігу земель на основі єдиної системи державного земельного кадастру.**

цифри свого ідентифікаційного коду, громадянин може отримати інформацію про стан опрацювання його документів.

Методика наповнення Державного земельного кадастру, розроблена фахівцями ДП «Центр ДЗК», дала можливість активізувати процес перетворення архівних паперових носіїв в електронну цифрову форму. Упродовж травня-липня нинішнього року перевтілено в електронний вигляд близько 40 тисяч планово-картографічних матеріалів. Лише за червень-липень до кадастрової бази даних внесено інформацію про 24 млн присвоєних кадастрових номерів, завантажено з місцевих локальних геоінформаційних систем близько 10,1 млн відомостей про земельні ділянки. Готуються до сканування близько 18 мільйонів державних актів. Після цього фахівці перенесуть у цифровий вигляд усю документацію із землеустрою.

Нині завдяки аерофотозйомкам готові до завантаження в електронну систему ортофотоплани масштабу 1:2000 на площу понад 23846 квадратних кілометрів, ортофотоплани масштабу 1:5000 на площу 57371 кв. км та аналогічні плани масштабу 1:10000 на площу понад 585353 кв. км, а також індексні кадастрові карти на площу понад 585353 квадратних кілометри.

Під час презентації веб-порталу кадастрової карти наголошувалося, що запровадження прозорих механізмів реєстрації земельних ділянок та видачі державних актів, спрощення та скорочення всіх процедур, а також запровадження комфортного обслуговування громадян є важливою складовою діючої земельної реформи.



### 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 / **ЩО ВИЯВИЛА ДЕРЖАВНА ЕКСПЕРТИЗА**

Марія ГАВРИЛЯК, Анатолій КОЛОСЮК  
Типові помилки технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів

### 5 / **ЗАПРОШУЄМО ДО ОБГОВОРЕННЯ**

Володимир ЗВІРКО, Тетяна КОЛЯДИНСЬКА  
Полезахисні лісосмуги самі потребують захисту

### 9 / **ЩО ЗАСВІДЧИВ МОНІТОРИНГ**

Костянтин РЄПІН  
Вторинний ринок земель несільськогосподарського призначення: цінові пропозиції і реальний продаж

### 11 / **ТОЧКА ЗОРУ ПРАЦІВНИКА МІСЬКРАДИ**

Артем РІПЕНКО  
Як удосконалити регулювання земельних відносин та практику застосування правових норм

### 17 / **МОДЕЛІ СИСТЕМИ УПРАВЛІННЯ**

Наталя ТРЕТЯК  
Інституціональні засади вдосконалення управління земельними ресурсами як економічної функції власності на землю

### 22 / **МЕТОДИ ЗЕМЛЕУСТРОЮ**

Ольга ДОРОШ  
Еколого-економічне спрямування територіального планування сільськогосподарського землекористування

### 28 / **АНАЛІЗ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ**

Анна РОГОЗЕНКО  
Еколого-економічна оцінка формування агроландшафтів у ринкових умовах на прикладі АР Крим

### 31 / **ЛИСТ ПОКЛИКАВ У ДОРОГУ**

Володимир ЧЕРНОВ  
Ні землі, ні грошей..., або Як на Путивльщині виділяли земельні ділянки

### 34 / **ВИЌЗНИЙ СЕМІНАР — НА МАРШРУТІ**

Взаємокорисні зустрічі продовжуються

### 37 / **ВАШ КОНСУЛЬТАНТ**

### 50 / **ОФІЦІЙНІ ДОКУМЕНТИ**





## ТИПОВІ ПОМИЛКИ ТЕХНІЧНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ З НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ

**Марія ГАВРИЛЯК,**  
завідувач сектору державної експертизи землеоціночної документації Управління державної експертизи та ліцензування робіт Держземагентства України

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

**В**ідповідно до вимог закону технічну документацію з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів віднесено до об'єктів обов'язкової державної експертизи. Підставою для прийняття рішення про затвердження органами місцевого самоврядування технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів є позитивні висновки державної експертизи. Неякісне розроблення технічної документації не дозволяє замовникам робіт — органам місцевого самоврядування — своєчасно проводити розгляд та затвердження технічної документації, що в свою чергу призводить до недоходження плати за землю до місцевих бюджетів.

Технічна документація з нормативної грошової оцінки насе-

лених пунктів розробляється відповідно до вимог, встановлених Стандартом Держкомзему СОУ ДКЗР 0032632-012:2009 «Оцінка земель. Правила розроблення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів», 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) та інших нормативно-правових документів.

Відповідно до Закону України «Про державну експертизу землепорядної документації» (далі — Закон) та Методики проведення державної експертизи землепорядної документації, затвердженої наказом Держкомзему України 03.12.2004 №391 (далі — Методика), технічна документація з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів (далі — технічна документація) підлягає обов'язковій державній експертизі (стаття 9 Закону).

При проведенні державної експертизи технічної документації особлива увага приділяється відповідності її законам України та нормативно-правовим актам у сфері

оцінки земель, а також вимогам, встановленим Стандартом.

**Н**едоліки технічної документації, як правило, такі:

- невідповідність змісту та розділів вимогам Стандарту;
- відсутність передбачених Стандартом обов'язкових додатків встановленої форми;
- відсутність підписаних та скріплених печаткою відповідального органу показників (в розрізі окремих населених пунктів), за якими розраховуються витрати на освоєння та облаштування території відповідних органів державної статистики, організацій та підприємств, що надають відповідні послуги (електро-, тепло-, газопостачання тощо);
- неправильне застосування укрупнених показників УПВБ (за відсутності даних, зазначених у п. 3 типових недоліків);
- невідповідність площі території, яка береться до розрахунку середньої (базової) вартості 1 м<sup>2</sup> земель населеного пункту, а також площі, що значиться в Державній статистичній звітності (форма 6-зем);
- неякісне виконання графічних матеріалів;
- невідповідність між собою текстової і графічних частин.



Крім того, при визначенні витрат на освоєння та облаштування земель населених пунктів розрахункові дані (вартісні та кількісні показники) не відповідають інформації, наданій відповідними органами державної статистики, які повинні бути представлені станом на початок року проведення оцінки, підписані та скріплені печаткою.

Завищені чи занижені вартісні та кількісні показники витрат на освоєння та облаштування земель населених пунктів та неправильне застосування укрупнених показників УПВБ суттєво впливають на середню (базову) вартість 1 м<sup>2</sup> земель населеного пункту.

Базовою інформацією для обчислення витрат на освоєння та облаштування в розрахунку на 1 м<sup>2</sup> є оціночна територія, яка дорівнює площі забудованої території населеного пункту (Таблиця 2 та Додаток Г до Стандарту), а вихідними даними площі населеного пункту при розрахунках середньої (базової) вартості є Державна статистична звітність (форма 6-зем). Невідповідність площі території, яка береться виконавцем робіт до розрахунку середньої (базової) вартості 1 м<sup>2</sup> земель населеного пункту, площі, наведеній в Державній статистичній звітності (форма 6-зем), призводить до неправильного розрахунку середньої (базової) вартості 1 м<sup>2</sup> населеного пункту.

Окремі питання при проведенні державної експертизи виникають до складової частини технічної документації — графічних матеріалів. У них виявляється не відповідність текстової і графічної інформації, складу та розрахункам, наведеним у відповідних таблицях технічної документації. Не точно (або не в повному обсязі) на графічних матеріалах відображається вулично-дорожня мережа, головні споруди та магістральні мережі інженерного облаштування території, межі зон з особливим режимом використання земель (територіально-планувальні, історико-культурні, природно-ландшафтні,

санітарно-гігієнічні та інженерно-геологічні особливості території). Відмінність локальних факторів, що наводяться у додатках до технічної документації, від зазначених на картографічних матеріалах. Назва та склад графічних матеріалів не відповідають вимогам, встановленим Стандартом, на схемах з грошової оцінки земель населених пунктів відсутні межі економіко-планувальних зон.

При складанні технічної документації розробники не звертають уваги на зміст рішень місцевих рад про проведення робіт із нормативної грошової оцінки земель населених пунктів. Так, наприклад, технічні документації містять рішення про виділення радою коштів на проведення робіт із нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, які не можуть бути підставою для цього.

Терміни складання технічної документації виконавцями робіт суттєво впливають на формування місцевих бюджетів і обсяги надходжень плати за землю до них. Так, відповідно до закону рішення рад щодо нормативної грошової оцінки земельних ділянок має бути офіційно оприлюднено до 15 липня року, що передуює бюджетному періоду, в якому планується застосування нормативної грошової оцінки земель або змін (плановий період). В інших випадках норми відповідних рішень застосовуються не раніше початку бюджетного періоду, що настає за плановим періодом (стаття 271.2. Податкового кодексу України).

За 2011 рік по Україні було проведено державну експертизу технічних документацій з нормативної грошової оцінки по 4438 населених пунктах, з яких 2079 (47%) оцінено позитивно, 2242 (50%) повернуто на доопрацювання та 117 (3%) оцінено негативно (діаграма 1).

Загальна кількість документації, щодо якої було проведено державну експертизу в період з 1 січня по 1 липня 2012 року, — 714, з якої

460 (65%) оцінено позитивно, 238 (33%) повернуто на доопрацювання та 16 (2%) оцінено негативно (діаграма 2).

Порівняльна діаграма стану проведення державної експертизи технічної документації за 2011 рік та сім місяців 2012 року демонструє відносно зменшення повернутих на доопрацювання технічних документацій, але стабільний показник негативних висновків (діаграма 3).

Діаграма 1

**РЕЗУЛЬТАТИ ПРОВЕДЕННЯ ДЕРЖАВНОЇ ЕКСПЕРТИЗИ ТЕХНІЧНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ З ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ УКРАЇНИ в період з 1.01.2011 по 31.12.2011 року**



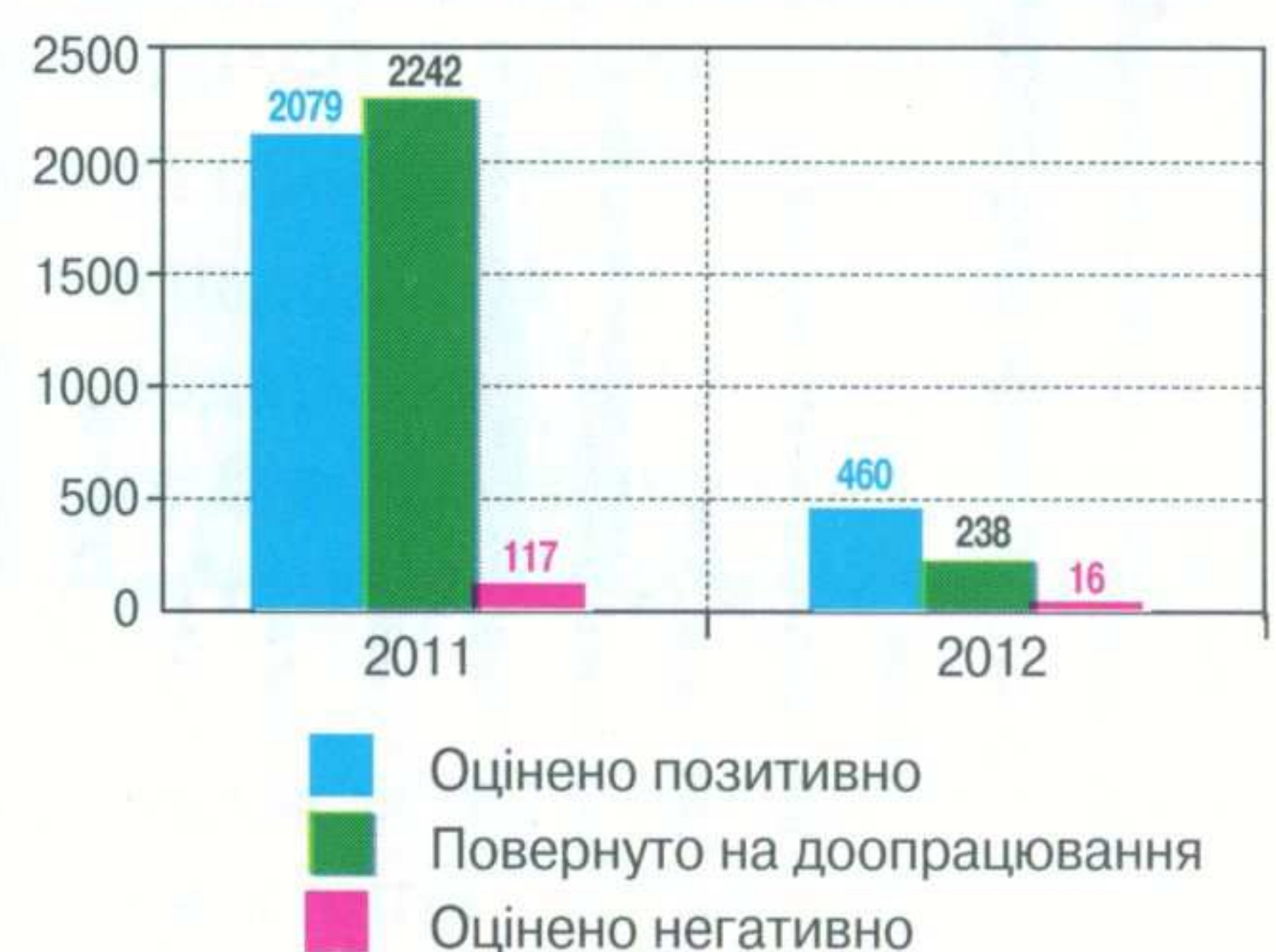
Діаграма 2

**РЕЗУЛЬТАТИ ПРОВЕДЕННЯ ДЕРЖАВНОЇ ЕКСПЕРТИЗИ ТЕХНІЧНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ З ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ УКРАЇНИ в період з 1.01.2012 по 1.07.2012 року**



Діаграма 3

**ПОРІВНЯЛЬНА ДІАГРАМА СТАНУ ПРОВЕДЕННЯ ДЕРЖАВНОЇ ЕКСПЕРТИЗИ ТЕХНІЧНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ З ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ У 2011–2012 РОКАХ**





# ЩО ВИЯВИЛА ДЕРЖАВНА ЕКСПЕРТИЗА

Таблиця 1

## НАЙБІЛЬШ ТИПОВІ ЗАУВАЖЕННЯ ДО ТЕХНІЧНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ ДЕРЖАВНОЇ ЕКСПЕРТИЗИ У 2011-2012 РОКАХ

Зміст зауваження державної експертизи	2011 рік	2012 рік
відсутня підстава проведення нормативної грошової оцінки	3	0
неправильно прийнято площу забудованих земель, для розрахунку Цнм	15	4
неправильний розрахунок В, порушення п. 3.4. Порядку	29	19
не враховано вимоги п.3.8 Порядку при проведенні економіко-планованого зонування населеного пункту, неправильно визначено значення Км2	14	11
технічну документацію складено із порушенням вимог Стандарту, відсутні обов'язкові додатки	44	34
графічні матеріали не відповідають вимогам Стандарту, на схемах прояву локальних факторів не відображено наявні фактори оцінки	28	22
порушенні вимоги п. 3.3.2. Методики проведення державної землевпорядної експертизи	6	7
<b>разом</b>	<b>139</b>	<b>97</b>

На діаграмах 4 та 5 наведено стан проведення державної експертизи по регіонах України у 2011 та 2012 роках.

Аналізуючи, наприклад, роботу розробників технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів Дніпропетровської області у 2011 та 2012 роках, слід відмітити, що ПП «Бюро проектування та експертизи» склало по одній технічній документації, по яких отримано негативні висновки державної експертизи, а державному підприємству «Дніпропетровський інститут землеустрою» майже всю технічну документацію повернуто на доопрацювання.

У таблиці 1 наведено найбільш типові зауваження до технічної документації державної експертизи у 2011-2012 роках.

### Підсумовуючи викладене, можна зробити висновки:

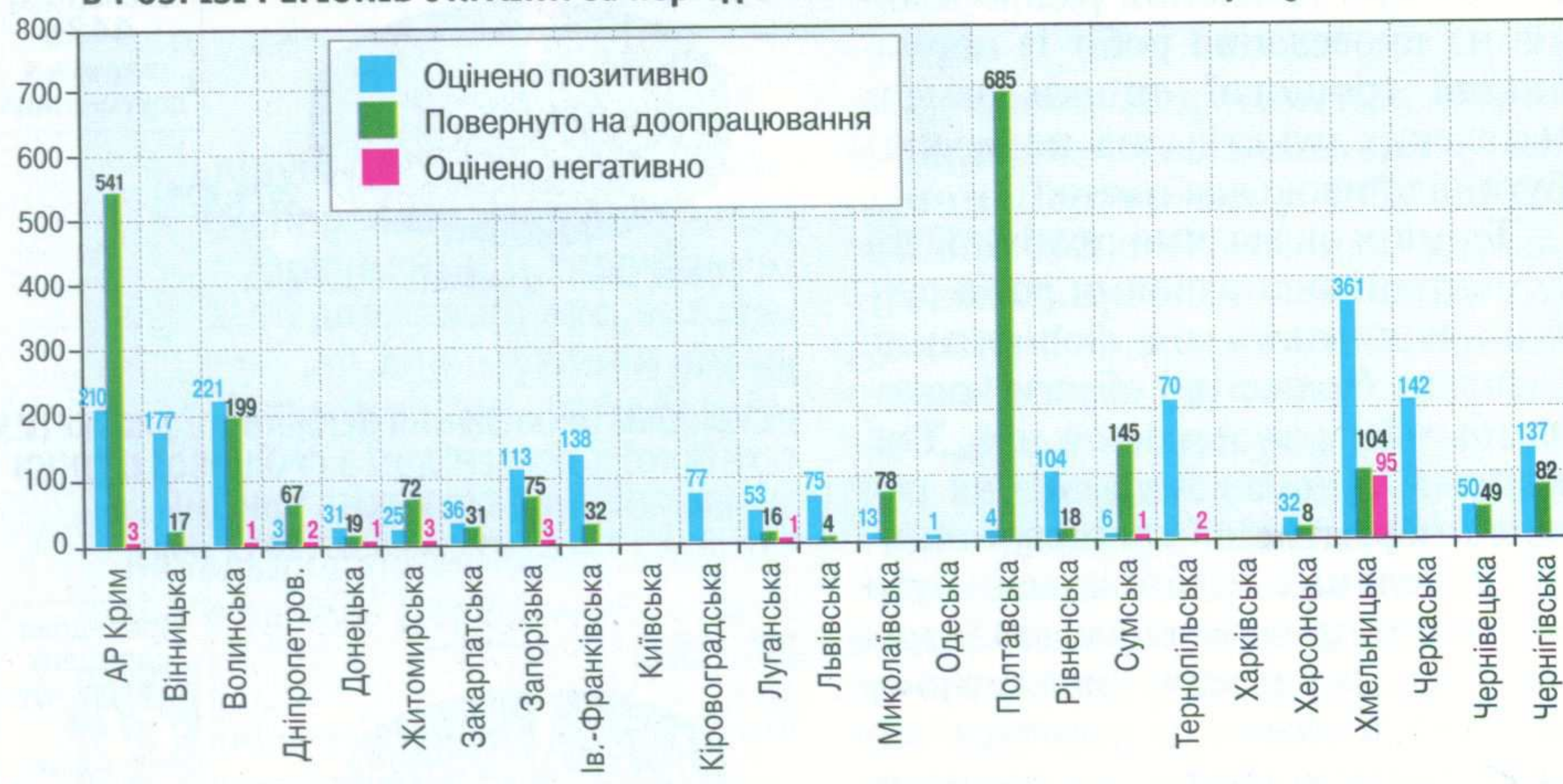
**1.** Аналіз зауважень державної експертизи за період з 01.01.2011 по 01.07.2012 років свідчить про низьку якість технічної документації з нормативної грошової оцінки населених пунктів України.

**2.** Абсолютна кількість зауважень державної експертизи пов'язана з порушенням виконавцями робіт вимог Стандарту, що у свою чергу приводить до неправильного розрахунку середньої (базової) вартості 1 м<sup>2</sup> населених пунктів.

**3.** Терміни перероблення та доопрацювання технічної документації виконавцями робіт негативно впливають на формування бюджетів та на обсяги надходжень плати за землю до місцевих бюджетів відповідно до вимог закону.

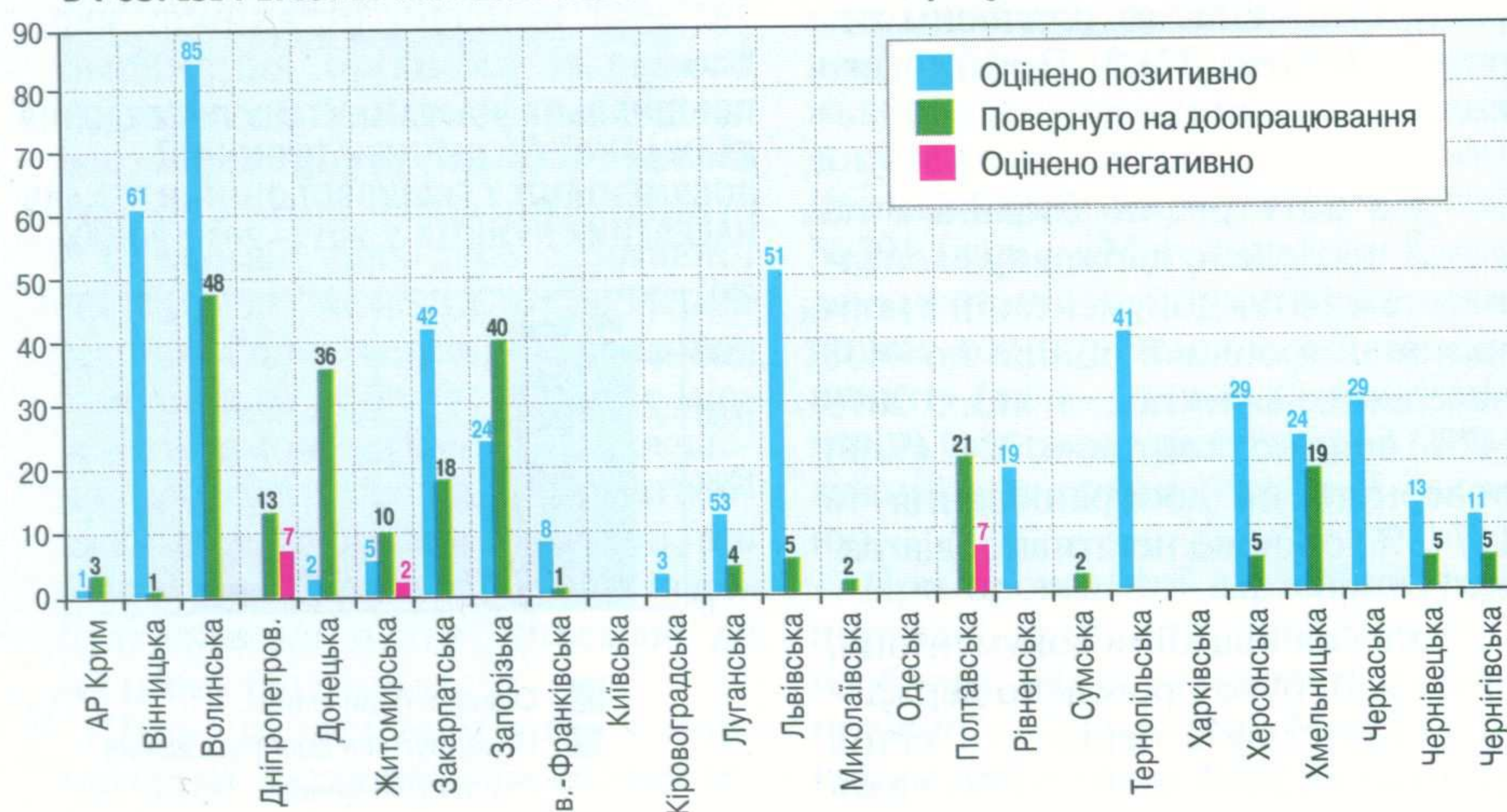
Діаграма 4

### ДІАГРАМА СТАНУ ПРОВЕДЕННЯ У 2011 РОЦІ ДЕРЖАВНОЇ ЕКСПЕРТИЗИ ТЕХНІЧНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ З НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ В РОЗРІЗІ РЕГІОНІВ УКРАЇНИ за період з 1.01.2011 по 31.12.2011 року



Діаграма 5

### ДІАГРАМА СТАНУ ПРОВЕДЕННЯ У 2012 РОЦІ ДЕРЖАВНОЇ ЕКСПЕРТИЗИ ТЕХНІЧНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ З НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ В РОЗРІЗІ РЕГІОНІВ УКРАЇНИ станом на 01.07.2012 року





# ПОЛЕЗАХИСНІ ЛІСОСМУГИ САМІ ПОТРЕБУЮТЬ ЗАХИСТУ

**З**елені стрічки лісопосадок між полями й уздовж залізничних і автомобільних доріг, які й око милують, і виконують надзвичайно важливу захисну функцію, самі опинилися під загрозою знищення. Так сталося, що виявилися вони нічийними. При тому, що комусь-таки та належать.

На Дніпропетровщині на початку цього року загальна площа полезахисних лісосмуг становила майже 43 тис. га, в тому числі 39 тисяч — на землях запасу. З них 1,7 тис. га закріплені за державними лісгосподарськими підприємствами, 3,2 тисячі — за сільськогосподарськими, 836 га — за громадянами, 134 га — за іншими суб'єктами господарювання.

Однак в Головному управлінні Держкомзему Дніпропетровської області стверджують, що на більшості цих площ жодних робіт щодо захисту не ведеться, а це загрожує великою бідою. Адже лісові смуги захищають поля від суховіїв, затримують сніг на ґрунті і таким чином поліпшують водний режим, а також кліматичні й гідрологічні умови місцевості, запобігають ерозії ґрунтів і, крім того, захищають залізничні та автомобільні дороги від снігових та піщаних заметів.

Інформація про стан проведення інвентаризації земель, зайнятих полезахисними лісовими смугами та закріплення їх за суб'єктами господарювання станом на 01.08.2012 по Дніпропетровській області

№ п/п	Назва адміністративно-територіальної одиниці	Площа земель, зайнятих полезахисними лісовими смугами (за обліковими даними) - всього	в тому числі на землях запасу	Проінвентаризовано земель, зайнятих полезахисними лісовими смугами - всього	в тому числі на землях запасу	Закріплено за суб'єктами господарювання (надало у власність, постійне користування, оренду) - всього	в тому числі за:				
							державними лісгосподарськими підприємствами	аграріогосподарськими підприємствами	сільськогосподарськими підприємствами	громадянами	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Апостолівський	1812,44	1616,8000	204,340	0	204,34	0	0	0	156,2	48,14
2	Васильківський	1804,19	1777,5455	45,1405	45,1405	42,1245	0	0	0	8,22	18,78
3	Верхньодніпровський	2062,5691	2053,7891	18,666	5,126	24,9667	0	0	0	11,4667	40,4758
4	Дніпропетровський	1670,4703	1122,2333	276,810	18,666	256,2487	0	0	0	51,4925	17,4176
5	Криворізький	1963,7972	1894,0254	745,859	0	94,8101	0	0	0	746,95	116,2
6	Кривичанський	2326,3	1596,8471	0	0	874,2745	25,0000	0	0	344,63	152,6283
7	Магдалинський	1860,5269	1535,5000	0	0	530,2952	0	0	0	1,9	6,9
8	Межівський	1544,3	2289,0652	39,2646	0	8,8	0	0	0	60,8563	0
9	Нікопольський	2302,5652	2008,2777	11,6	0	247,73	0	0	0	192,198	32,56
10	Новомосковський	5009,798	4783,0361	261,703	11,6	129,2946	0	0	0	102,0045	13,
11	П'ятихатський	2105,3266	2008,2777	0	0	226,7619	0	0	0	13,3566	12,
12	Павлоградський	1574,0471	565,2266	0	0	154,303	0	0	0	122,03	84
13	Петрівський	563,4488	1513,9197	315,7674	0	26,2185	0	0	0	32,366	12
14	Петропавлівський	1523,3497	1264,8991	128,9162	0	213,553	1644,3000	0	0	28,3	0
15	Петропавлівський	3066,315	2440,9632	38,300	0	1809,7674	0	0	0	4,3	0
16	Покровський	2573,8654	1980,8000	54,900	0	168,3822	0	0	0	124,0	0
17	Синельниківський	2016	2080,4000	0	0	56,7	0	0	0	0	0
18	Солонянський	2113,1	1320,9000	124,000	0	10,2	0	0	0	0	0
19	Софіївський	1331,1	891,0400	0	0	1,8003	0	0	0	0	0
20	Томашівський	692,71	1206,0000	0	0	124	0	0	0	0	0
21	Царичанський	1330	1315,7000	0	0	11,3	0	0	0	0	0
22	Шарівський	1327	0	0	0	0	0	0	0	0	0
23	Юр'ївський	0	0	0	0	4,0	0	0	0	0	0
24	м. Вільногірськ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
25	м. Дніпродержліс	35,8759	31,8759	0	0	0	0	0	0	0	0
26	м. Дніпропетровськ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
27	м. Жовті Води	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
28	м. Кривий Ріг	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Варто відзначити, що значні території області, внаслідок інтенсивної господарської діяльності та негативних природних умов, уже під загрозою деградації. За даними ДП «Дніпропетровський науково-дослідний та проектний інститут землеустрою», площа деградованих та малопродуктивних сільськогосподарських угідь сягає майже 1,5 млн га, з них більше мільйона гектарів ріллі. Майже 12 тисяч гектарів таких земель підлягають залісненню.

Наші кореспонденти вивчали проблему з допомогою зацікавлених сторін.





## Інвентаризувати, оцінити і передати лісовим господарствам...

**Тетяна ПОЛЄЙКО,  
начальник Головного  
управління Держкомзему  
в Дніпропетровській області:**

— Раніше лісосмуги були закріплені за колгоспами і радгоспами. Власне, у 50-60-х роках вони самі й заклали більшість цих зелених посадок. Коли на початку 90-х почалося роздержавлення та передача земель і майна у колективну власність, лісосмуги передали також у власність колективних сільськогосподарських підприємств, що були утворені на базі колгоспів і радгоспів. Але оскільки полезахисні смуги це не сільськогосподарські угіддя, їх віднесли до земель, які згідно із Земельним кодексом України не підлягали паюванню і в послідовному перейшли в землі запасу.

Невелика частина лісосмуг в області на сьогодні перебуває у приватній власності сільгосппідприємств та громадян. Щодо решти — слід зазначити, що у випадку оренди пайових земель громадян сільськогосподарськими товаровиробниками, полезахисні лісосмуги, як правило, залишаються в землях запасу і не орендуються. У випадку, якщо ж сільськогосподарські товаровиробники орендують державні сільськогосподарські землі (землі запасу або резерву), в оренду передаються земельні ділянки загальними масивами разом із лісосмугами. Однак усі ці роки ніхто не опікувався зеленими насадженнями між полями: ні держава, ні ті, чий урожай ці посадки захищали.

— Усі вони збереглися?

— Інформації, що якусь посадку вщент вирубали на дрова, до нас не надходило. Ті, що вздовж центральних доріг, звичайно, у кращому стані, бо тут ще сільські ради про фасад піклуються. А ті, що на відстані, між полями, позаростали молодим чагарником, завалені сухостоєм і сміттям. Якщо облік лісосмуг ще проводиться (за формою б-зем у державній статистичній звітності), то стан їх ніхто наразі повною мірою не визначить. Тому ми пропонуємо провести інвентаризацію лісосмуг, закоординувати, оцінити їх і передати лісовим господарствам.

— А вони готові взяти на себе цей клопіт?

— Якщо будуть виділятися кошти на цю роботу, то візьмуть. Це немалий шмат роботи. Ширина смуги — всього 10-12 метрів, площа невелика, але яка контурність, скільки-то треба обійти пішки, щоб виконати, наприклад, геодезичні роботи. Чи то один масив на сто гектарів виміряти, чи то лісосмугу. Раніше, ще за Союзу, в районах був лісомеліоратор, доводилися плани посадок лісосмуг, підготовки ґрунтів, а після того, як дерева прийнялися, посадки передавалися на обслуговування лісовому господарству...

Але зараз насамперед треба вирішити, на які кошти здійснюватиметься інвентаризація? Оскільки це земля державна, то в цьому має бути зацікавлена держава.

— А чому саме лісовим господарствам ви пропонуєте передати лісосмуги?

— Можна їх закріпити і за землекористувачами. Але, по-перше, треба визначити балансову вартість цих посадок. По-друге, господар хоче отримувати вигоду від своєї діяльності, а лісосмуги — затратні: їх треба доглядати, проріджувати, білити, садити, вивозити сухостій... Очевидно, тому при роздержавленні земель і було рекомендовано передати ці площі із колективної власності до земель запасу. В області найбільше полезахисних посадок там, де потерпають від ерозії ґрунтів. Насамперед, це П'ятихатський район (понад 5 тис. га лісосмуг), понад три тисячі гектарів у Покровському районі, більш як по дві тисячі — у Верхньодніпровському, Нікопольському, Новомосковському, Солонянському, більше 2,5 тисячі — у Синельниківському районі. В інших (всього в області 22 райони) — від тисячі до двох тисяч гектарів лісосмуг. І майже всі ці площі — на землях запасу, за винятком хіба що Покровщини, де більше половини — майже 1,8 тис. гектара — закріплені за суб'єктами господарювання (надані у власність, постійне користування, оренду).

— Що може змінити ситуацію?

— Сподіваюся, що з прийняттям Закону «Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо порядку проведення земельних торгів



у формі аукціонів» від 5 липня цього року буде вирішуватися й питання лісосмуг. Бюджети внаслідок проведення аукціонів поповнюватимуться — отже, виділятимуться кошти і на цільові програми.

У нашій області є всі підстави розраховувати на виділення таких коштів. Це питання на особистому контролі у голови облдержадміністрації Олександра Юрійовича Вілкула, його обговорювали й на обласній нараді, куди запросили всіх відповідальних осіб, хто міг би долучитися до цієї справи.

Наразі на ці цілі можна використовувати кошти, що надходять як компенсація, яку сплачують орендарі за використання сільськогосподарських угідь для несільськогосподарських цілей, наприклад, рілля для розробки корисних копалин. В середньому така компенсація за гектар ріллі в області сягає 82 тис. грн, лісу — 145 тисячі. Ціна може коливатися: від 40 тисяч до 120-140 тис. грн — залежно від родючості ріллі, а за ліс — і до 350 тис. грн за гектар сягає. Це разовий внесок, який необхідно зробити у 2-місячний термін після рішення про передачу ділянки. Ці кошти надходять у ради всіх рівнів і їх можна використати цільовим призначенням на охорону земель, на їх інвентаризацію, на нормативно-грошову оцінку населених пунктів і на розмежування земель державної і комунальної власності.

В області діє Програма розвитку земельних відносин і охорони земель на 2011—2018 роки, якою, зокрема, передбачається відновлення порушених земель, запобігання заростанню бур'янами, чагарниками і дрібноліссям сільськогосподарських угідь, розкорчування полезахисних і багаторічних насаджень, які втратили свої функціональні властивості або використовуються з низькою ефективністю. Плануються й кошти для проведення нормативної грошової оцінки земель за межами населених пунктів — всього 11,3 млн грн з обласного й місцевого бюджетів та інших джерел фінансування.

## Посадками мають опікуватися ті, кому вони служать

**Василь КЛЕШНЯ,  
начальник Дніпропетровського  
обласного управління лісового  
і мисливського господарства  
Державного агентства  
лісових ресурсів України:**

— **Л**ісосмуги нам ніколи не належали. Ми їх тільки створювали на землях сільськогосподарського призначення, а потім передавали на баланс колгоспів. Коли колгоспів не стало, ці посадки закріпили за сільрадами. З того часу ніхто за ними не доглядав, жодної нової смуги ніхто не посадив.

За радянських часів на місцях цим опікувалися керівники найвищого рівня. Як приклад — Верхньодніпровський район. Його територія порізана балками, ярами, яругами — всього їх близько 280. Щоб зупинити водну і вітрову ерозію, їх стали заліснювати, а поля захищати лісосмугами. Нині лісистість району становить 16,2 відсотка — вище, ніж по Україні. Не випадково тут славилися врожайми зернових, зокрема, кукурудзи. Перший секретар райкому партії Василь Омелянович Стрельцов, за підтримки якого проводилося заліснення, став Героєм Соціалістичної Праці. Казали, що в нього й дощі на замовлення йдуть. Хоча в цьому нічого дивного немає: на залісненій території опадів більше випадає — вона притягує вологу.

Зараз лісосмуги безжально знищуються. Насамперед, сільськогосподарськими підпалами: коли палять стерню, вогонь заходить в посадки, дерева падають, ніхто їх звідти не вивозить.

Недавно горів ліс у Петриківському районі. І не наш, але



гасили його ми, бо поруч наші ліси... В області маємо близько 200 тис. га лісу (це, до речі, надзвичайно мало — лише 5 відсотків від усієї території області), менше половини загальної площі перебуває у віданні нашого управління, решта — ліси колишніх колгоспів, водників, шляховиків, залізничників, інших структур.

Цього року була у нас така пожежа, коли пройшло вогнем 46 гектарів лісових насаджень за три години! Я сам ледве не згорів на тій пожежі, людей витягав з вогню. Пожежна машина з лісгоспу згоріла, люди обгоріли, ледь устигли вискочити.

Ми ставили питання і перед обласним керівництвом, і перед київським начальством: треба прийняти державне рішення про передачу всіх лісів колишніх КСП до складу державного лісового фонду.

Щодо лісосмуг: ми їх прийняти до себе не можемо, бо маємо на одного лісника 500-600 га, а фінансування з державного бюджету йде лише на 50%. Цього року дали запит у державний бюджет на 41,3 млн гривень (у лісовому господарстві області працює майже тисяча осіб), а одержали 21,755 мільйона. Та ще й з другого півріччя зняли 1,557 мільйона невідомо чому...

— **Таке навантаження на лісника — це норма?**

— На Волині також на одного лісника 500-600 гектарів. Але ж у





них це суцільний масив, а у нас — клаптики по 30-40 гектарів. Наш лісник їх і за тиждень не об'їде. Тому взяти під опіку ще й лісосмуги нам просто не під силу. Там неможливо вести лісівничі заходи згідно з наукою. Треба просто підтримувати нормальний санітарний стан, прибирати сухостій, пускати молоду поросль. Одне слово, доглядати їх.

У Криму лісосмуг практично уже не залишилося — повирубували, їду Херсонщиною на Крим — теж майже все вирубано... Вугілля дороге — от і їдуть у посадку по дрова. Пам'ятаю, в агрофірмі «Наукова» була гарна дубова посадка, так господарі зрізали тисячу дубів — вирішили зайнятися переробкою деревини. Тоді ми примусили їх відшкодувати державі двісті чи триста тисяч гривень. Після цього розбій у лісосмугах з боку керівництва агроформувань припинився, а населення іде й рубає...

### ФАКТИ

- На полях, які захищені лісосмугами, швидкість вітру знижується на 20-30%, вологість повітря збільшується на 3-5%, в два рази знижується непродуктивне випаровування вологи.
- Врожаї на полях, розташованих серед лісових смуг, на 20-25% вищі, ніж на ділянках у відкритому степу.
- Один гектар лісосмуги захищає 20-30 гектарів ріллі.
- В умовах високої розораності земель лісосмуги є притулком для багатьох видів тварин.
- Лісосмуги стримують рознесення вітром отрутохімікатів, якими обробляють поля.



## А що скаже сільрада?

**Іван ЯВТУШЕНКО,**  
сільський голова  
с. Новопідкрязь  
Царичанського району:

— Це велика проблема. Ніхто зараз лісосмугами не опікується. Причина, я думаю, одна: на їхнє утримання не виділяється коштів. Якщо, наприклад, передавати їх на баланс сільської ради, то насамперед треба зробити грошову оцінку і виготовити технічну документацію на цю землю. А також затвердити в штаті посаду об'їзника, визначити його функції, за-

До мене нерідко звертаються фермери з проханням посадити лісосмугу. Я кажу: «Платіть — посадимо!» А інакше — це нецільове використання бюджетних коштів. Ми вже маємо повчальний досвід: посадили на чужих землях ліси. Так зараз проти директорів лісгоспів повідкривали кримінальні справи, бо землю нам сільрада передала, а державних актів на неї немає...

— Так хто ж має доглядати за посадками?

— Я вважаю, що з самого початку зробили неправильно, коли землю в оренду давали без лісосмуг. Ними має опікуватися той, кому вони служать, чие поле ця лісосмуга захищає від суховіїв, пилових бур, зневоднення. А контролювати цю роботу повинна сільська рада. Інакше ті посадки або повсихають і треба буде приймати новий «сталінський план», щоб їх відновити, або настане повна деградація насаджень і вони не виконуватимуть своїх функцій.

безпечити транспортом, виділити необхідні кошти для того, щоб він міг виконувати свої обов'язки.

А нічийне майно важко вберегти. І якщо так триватиме й далі, то є реальна загроза, що через кілька років люди виріжуть лісосмуги на дрова. А для нашого регіону це дуже небезпечно, бо у відкритому степу вітер вимете весь урожай...

**Володимир ЗВІРКО,**  
**Тетяна КОЛЯДИНСЬКА**



# ВТОРИННИЙ РИНОК ЗЕМЕЛЬ несільськогосподарського призначення: ЦІНОВІ ПРОПОЗИЦІЇ І РЕАЛЬНИЙ ПРОДАЖ



## АНАЛІЗ ЗА СЕРПЕНЬ 2012

**У** серпні, як і в липні, у більшості областей спостерігалось деяке зниження ділової активності, що знайшло прояв у зменшенні кількості пропозицій та, можливо, призвело до викривлення підсумкових даних по регіону. Це пояснюється тим, що одна чи декілька пропозицій продажу земельних ділянок великих площ із значною відмінною ціною здатна суттєво вплинути на середню ціну.

Середні ціни пропозицій по областях, максимальна і мінімальна ціна пропозиції, а також відхилення середньої ціни за період, який аналізується, наведено у Таблиці 1.

При розрахунку динаміки середніх цін пропозицій за базу 100% бралися значення середньої ціни області за попередній період.

В Автономній Республіці Крим та Одеській області середні ціни практично не змінилися (відхилення від попереднього періоду не перевищує 5%), що у даній ситуації є дуже хорошим результатом, та свідчить про цінову стабільність протягом останніх двох місяців. У Вінницькій та Івано-Франківській областях зміна середніх цін пропозицій не перевершує 10% — тобто знаходиться у межах статистичної похибки.

У дванадцяти областях спостерігається зменшення середньої ціни пропозиції (на відміну від липня, де відбувалося зростання цін у переважній більшості регіонів). Найбільш суттєве зменшення спостерігалось у Миколаївській, Луганській, Київській та Волинській областях.

У дев'яти областях відбулося зростання середньої ціни пропозиції. Найбільше воно спостерігалось у Кіровоградській, Полтавській, Харківській, Дніпропетровській, Чернівецькій та Рівненській областях.

Слід зазначити, що зміна цін у серпні порівняно з липнем була значно помітнішою, ніж зміни, що спостерігалися при аналізі попередніх періодів.

Розподіл регіонів за групами за середньою ціною пропозиції представлено на мапі Рис. 1.

Цінова ситуація у частині регіонів нагадує картину пропозицій періоду кінець травня-червень, хоча і з певними відмінностями. Так, Миколаївська область з групи з високими середніми цінами опустилася на найнижчу позицію, — далось взнаки зменшення кількості пропозицій на узбережжі. Кіровоградська область вперше за час проведення моніторингу змінила групу.

Попри те, що Миколаївська область має найнижчу ціну пропозиції їй належить найвища пропозиція серпня — 40 000 тис. дол. за сотку (\$220 000 за 5,5 сотки).

Таблиця 1

### ЦІНИ ПРОПОЗИЦІЙ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК НЕСІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ПО ОБЛАСТЯХ УКРАЇНИ ТА АР КРИМ у серпні 2012 року

Регіон	Ціна 0,01 га (сотки) дол. США			Відхилення середньої ціни від попереднього періоду (%)
	середня	максимальна	мінімальна	
Автономна Республіка Крим	3872	33333	667	4%
Вінницька	695	2865	312	7%
Волинська	1383	4000	375	-52%
Дніпропетровська	1953	16000	100	62%
Донецька	3471	11077	700	26%
Житомирська	823	5000	139	-24%
Закарпатська	1059	2292	340	-22%
Запорізька	1082	5714	400	-31%
Івано-Франківська	2005	13000	375	10%
Київська	1877	11404	430	-56%
Кіровоградська	1031	15000	83	232%
Луганська	788	16400	157	-65%
Львівська	1598	10250	580	18%
Миколаївська	540	40000	167	-71%
Одеська	2972	20000	360	-4%
Полтавська	1733	15000	400	79%
Рівненська	998	7400	150	51%
Сумська	1034	6462	32	-11%
Тернопільська	703	3125	347	-19%
Харківська	2175	13913	200	75%
Херсонська	1840	11000	212	-39%
Хмельницька	920	5000	63	32%
Черкаська	616	6667	166	-40%
Чернівецька	1150	3571	100	60%
Чернігівська	801	3818	217	-23%



# ЩО ЗАСВІДЧИВ МОНІТОРИНГ

Рис. 1

**ГЕОГРАФІЧНИЙ РОЗПОДІЛ РЕГІОНІВ УКРАЇНИ ЗА СЕРЕДНЬОЮ ЦІНОЮ ПРОПОЗИЦІЇ (серпень 2012)**



Таблиця 2

**ДИНАМІКА СЕРЕДНІХ ЦІН ПРОПОЗИЦІЙ ЗЕМЛІ НЕСІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В ОБЛАСТЯХ ТА АР КРИМ за квітень-серпень 2012 року**

Регіон	Середня ціна 0,01 га (сотки) дол. США за період					Відхилення середньої ціни серпня від періоду квітень – липень (%)
	квітень – липень	квітень – 20 травня	21 травня – червень	липень	серпень	
Автономна Республіка Крим	3951	4692	3790	3729	3 872	-2%
Вінницька	917	791	1430	649	695	-24%
Волинська	1728	626	1935	2887	1 383	-20%
Дніпропетровська	1445	2145	1151	1208	1 953	35%
Донецька	2754	3403	2010	2758	3 471	26%
Житомирська	746	948	529	1077	823	10%
Закарпатська	1125	1580	757	1362	1 059	-6%
Запорізька	1501	1800	1280	1574	1 082	-28%
Івано-Франківська	1442	1733	928	1831	2 005	39%
Київська	1930	1969	853	4290	1 877	-3%
Кіровоградська	355	249	451	310	1 031	190%
Луганська	1648	1357	1861	2248	788	-52%
Львівська	1490	1742	1333	1353	1 598	7%
Миколаївська	2842	3197	2892	1862	540	-81%
Одеська	3013	2482	4809	3092	2 972	-1%
Полтавська	1800	2175	1340	966	1 733	-4%
Рівненська	820	1034	759	660	998	22%
Сумська	861	907	435	1161	1 034	20%
Тернопільська	1223	696	1923	865	703	-42%
Харківська	851	368	1848	1244	2 175	36%
Херсонська	3577	1902	4204	3034	1 840	-49%
Хмельницька	772	808	787	697	920	19%
Черкаська	951	1087	757	1025	616	-35%
Чернівецька	767	1356	391	720	1 150	50%
Чернігівська	396	534	295	1041	801	102%

Мінімальна ціна пропозиції зафіксована у Сумській області — \$32 за сотку, або ж 1 250 дол. за 0,39 гектара.

Однією з особливостей серпня є те, що значно зменшилася кількість пропозицій щодо продажу земельних ділянок комерційного призначення та великих за площею ділянок. Фактично у більшості областей 95% пропозицій становлять пропозиції щодо земельних ділянок під забудову (будинок, дача). Цікаво те, що якщо в пропозиціях регіонів півночі та центру переважають ділянки площею 0,15-0,25 га, то в приморських регіонах найчастіше зустрічаються пропозиції земельних ділянок значно меншої площі — 0,06-0,1 га, непоодинокі пропозиції ділянок площею 0,04 га (4 сотки), є також пропозиції продажу земельних ділянок дуже малої площі — одна та півтори сотки (0,01 та 0,015 га).

Разом з тим, для з'ясування загальної та більш повної картини ринку землі не досить фіксації цін в якийсь момент (середніх за період), а потрібно розглядати їх у динаміці. На жаль, через недостатній обсяг спостережень висновки можна зробити вкрай обмежені. Динаміка середніх цін пропозицій по областях за чотири періоди наведена у Таблиці 2. Аналізуючи дані таблиці, можемо зробити припущення, що у більшості областей спостерігається незначна тенденція до зменшення середніх цін пропозицій. Проте стійка тенденція спостерігається лише у двох областях: Миколаївській, яка здійснила перехід з групи з найвищими цінами у групу з середніми цінами до 1 тис. дол. за сотку, та у Харківській, яка здійснила перехід за зворотнім «маршрутом».

Розглядаючи динаміку середніх цін пропозицій, бачимо, що, незважаючи на певні «стрибки» в деяких областях, спостерігається досить висока стабільність, це — Автономна Республіка Крим, Закарпатська, Львівська та Хмельницька області. Дещо менша стабільність у Вінницькій, Донецькій, Житомирській, Черкаській, Запорізькій та Одеській областях. За більшого обсягу спостережень це дасть нам змогу прогнозувати динаміку цін цих областей (при додатковому врахуванні інших факторів).

**Костянтин РЄПІН**





# ЯК УДОСКОНАЛИТИ РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН та практику застосування ПРАВОВИХ НОРМ

**Артем РІПЕНКО,**

начальник відділу правової експертизи юридичного департаменту Одеської міської ради, член комісії з розгляду земельних спорів у м. Одеса, кандидат юридичних наук

**П**равове забезпечення земельних відносин<sup>1</sup>, а також практика застосування положень нормативно-правових актів у цій сфері нині є недосконалими. Спробую у цій статті сформулювати пропозиції до поліпшення законодавства у галузі земельних відносин «уже зараз», а також практики правозастосування, що, сподіваюся, зумовить зменшення бюджетних витрат та збільшення надходжень до бюджетів усіх рівнів.

Основні завдання поліпшення чинного законодавства такі:

- зменшення суспільних витрат у земельній сфері;
- збільшення надходжень до державного та місцевих бюджетів;
- зменшення рівня суспільної напруги, спричиненої неадекватною регламентацією земельних відносин і некоректним застосуванням законодавчих актів з боку посадових осіб;
- створення передумов для ширшого залучення вітчизняних та зарубіжних інвесторів у містобудівну діяльність, діяльність з благоустрою територій.

Звичайно, результатом змін має стати певний позитивний соціально-економічний ефект, відчутний кожному члену відповідної територіальної громади.

<sup>1</sup> У цій статті не торкаюся теоретичних проблем, пов'язаних із визначенням поняття «земельні відносини» та розмежування їх окремих аспектів через призму поділу вітчизняних галузей права за їх предметами. У цій роботі використовую «широке визначення» земельних відносин, як відносин щодо землі (земельних ділянок), що включають і майнові відносини, і відносини у галузі планування та забудови територій тощо.



На мій погляд, наразі треба рухатися такими напрямками:

1.

## ЗАХОДИ, ЩО ПОТРЕБУЮТЬ ВНЕСЕННЯ ЗМІН ДО ЗАКОНОДАВСТВА ЧИ ПРИЙНЯТТЯ (НАБУТТЯ ЧИННОСТІ) ПЕВНИХ НОРМАТИВНО-ПРАВОВИХ АКТІВ

### 1.1. Скасувати безоплатну приватизацію чи здійснити її «монетизацію».

#### ПОЯСНЕННЯ

За 20 років існування безоплатної приватизації громадяни України мали достатньо часу для оформлення на безкоштовній основі прав на земельні ділянки, що перебували у їх користуванні або були зайняті їх будинками (будівлями, спорудами). Хто цим правом не скористався досі, вочевидь йому воно й не потрібне. Безкоштовна передача землі, без сумніву, має бути обумовлена конкретними строками. Надмірне затягування з оформленням у власність земельних ділянок призводить до того, що ці активи фактично не включені до обігу, від чого програє економіка країни<sup>2</sup>. Використовуючи землю, громадяни нерідко не сплачують навіть земельний податок.

Я знаю про те, що є стримуючий фактор. Це ст. 22 Конституції України, за якою при прийнятті нових законів або внесенні змін до чинних законів не допускається звуження змісту та обсягу існуючих прав і свобод. Цікавими є пропозиції вітчизняного вченого А.М. Мірошніченка щодо кардинального перегляду існуючого законодавства про приватизацію земель за умови недопущення звуження обсягу існуючих прав громадян. Головна суть ідеї полягає в установленні норми безоплатної приватизації у грошовому вираженні. При цьому грошовий вираз права на приватизацію слід встановити у розмірі, що перевищує середню вартість земельних ділянок, які може отримати громадянин в порядку приватизації<sup>3</sup>. Вважаю, що навіть встановлення строку завершення безоплатної приватизації та її повне завершення не є беззаперечним порушенням ст. 22 КУ та потребує відповідної оцінки Конституційного суду України.

### 1.2. Кардинально змінити підхід до просторового планування територій (земель) в Україні, удосконалити законодавче забезпечення відносин у містобудівній сфері.

#### ПОЯСНЕННЯ

Я вважаю, що «просторове планування» має здійснюватися на єдиних засадах, бути організаційно та інституційно єдиним. Наразі планувальна діяльність здійснюється у формі містобудівного, землевпорядно-

го, земле-, лісо-, водоохоронного та іншого планування. Вочевидь, це є надвитратним та неефективним.

Для подолання цих проблем, як на мене, на першому етапі є потреба поєднання землевпорядного та містобудівного планування, тому слід:

- змінити законодавчі основи планування одних і тих самих територій у містобудівній та землевпорядній документації; відмовитися від «пограничної документації» (планів земельно-господарського устрою) та «подвоєної» (землевпорядно-містобудівельної) документації, адже від цього немає ніякої суттєвої користі, а строки її розроблення є занадто великими, як і витрати;
- уніфікувати систему ліцензування у відповідних сферах;
- вжити заходів щодо злиття (об'єднання) відповідних центральних органів виконавчої влади (структур Держземагенства та Мінрегіону);
- розглянути питання часткової інтеграції функцій відповідних державних агентств (Держводагентство, Держлісагентство та ін.) в частині повноважень з прогнозування, програмування та планування використання територій, природних об'єктів і ресурсів;
- поєднання органів виконавчої влади з єдиним бюджетним фінансуванням на регіональному та місцевому рівнях, утворення єдиних «земельно-містобудівних органів» на рівні виконавчих органів місцевих рад, поєднання державних та інших підприємств і наукових установ, що здійснюють діяльність у галузі містобудування та землеустрою;
- забезпечити інституційне та організаційне об'єднання систем земельного та містобудівного кадастрів;
- вжити заходів щодо уніфікації результатів робіт, що вже виконані у різних системах координат, «прив'язавши» їх до єдиної сучасної системи координат, прийнятної для європейських країн;
- розробити єдину підзаконну базу для реалізації вищезазначених змін; оптимізувати систему вдосконалення фахового рівня та кваліфікації містобудівельників і землевпорядників, підвищення рівня правової та містобудівної культури серед населення;
- врегулювати на законодавчому рівні процедури планування, забудови та благоустрою територій, розташованих за межами населених пунктів, чітко визначити порядок погодження з «органами влади» будь-яких забудов у «зоні спільних інтересів» громад;
- внести у законодавчі акти такі положення, за якими «приміські зони» розглядалися б перш за все як резерв для розвитку відповідних міст із макси-

<sup>2</sup> Дану проблему досить вдало висвітлив Е. Де Сото для перехідних економік, який і сформулював конкретні пропозиції. Детальніше див.: Ернандо де Сото. Загадка капіталу. Чому капіталізм перемагає лише на Заході і ніде більше / Пер. з англ. Микола Климчук. — К.: Ніка-Центр, 2009.

<sup>3</sup> Детальніше див.: Мірошніченко А.М. Земельне право України: підручник / А.М. Мірошніченко. — К.: Алерта; Центр учбової літератури, 2011. — 680 с.



мально можливим додержанням вимог до охорони довкілля;

- запровадити механізм відшкодування власникам об'єктів нерухомості збитків, спричинених затвердженням планувальної документації, — це стримуватиме органи місцевого самоврядування та органи виконавчої влади від втілення необґрунтованих та непродуманих планувальних рішень, що виражатиметься в ощадливішому, ефективнішому і раціональнішому використанні територіальних ресурсів;
- уніфікувати систему ліцензування у містобудівній та землепорядній сферах;
- удосконалити земельне та містобудівне законодавство таким чином, щоб мати належну регламентацію питань використання (у тому числі для будівництва об'єктів) підземних та надземних просторів.

### 1.3. Оптимізувати муніципальне законодавство, законодавство у галузі державно-приватного партнерства, концесійне та інше законодавство.

#### ПОЯСНЕННЯ

Інструменти залучення «партнерів» для реалізації інвестиційних проектів мають стати зручнішими для органів місцевого самоврядування та безпосередньо для інвесторів. Зокрема, доцільно надати органам місцевого самоврядування ширші повноваження з самостійного вибору (відбору) партнерів-інвесторів, залишивши такі відносини прозорими, не занадто зарегульованими на загальнодержавному рівні. Варто суттєво спростити механізми оформлення прав на відповідні земельні ділянки та документів, необхідних для забудови, що має здійснюватися «силами» органу місцевого самоврядування, а також забезпечити створення зручних механізмів швидкої взаємодії органів місцевого самоврядування та органів виконавчої влади (Державної архітектурно-будівельної інспекції, органів охорони навколишнього природного середовища, культурної спадщини та ін.) для оформлення необхідних документів. На жаль, співпраця між органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування у зазначених напрямках здійснюється на незадовільному рівні, а чинне законодавство містить лише окремі формальні приписи, які часто не виконуються.

### 1.4. Передбачити в законодавстві прозорі механізми отримання територіальними громадами частки у праві власності на об'єкти нерухомості, побудовані на комунальній землі, та подальшого управління нею.

#### ПОЯСНЕННЯ

Доречно розглянути можливість залучення професійних менеджерів на контрактній основі з метою ефективнішого управління об'єктами права комунальної власності. Також варто визначитися з нормативно-

правовою базою, яка б вирішувала питання залучення територіальними громадами професійних девелоперів, а ті належним чином забезпечували б придбання земельних ділянок у приватних власників та займалися їх освоєнням в інтересах територіальних громад.

Таким чином територіальні громади через відповідні юридичні особи стали б повноцінними бізнес-партнерами та учасниками ринку, збільшили надходження до місцевих бюджетів. Згідно з чинним законодавством такі дії можуть бути кваліфіковані як нецільове використання бюджетних коштів чи навіть як корупція, або злочин.

### 1.5. Розширити на законодавчому рівні повноваження органів місцевого самоврядування щодо здійснення самоврядного контролю за використанням і охороною земель.

#### ПОЯСНЕННЯ

Муніципалітети є найобізнанішими з цих питаннях, тому мають забезпечувати здійснення земельного контролю. Зосередження державного контролю за використанням і охороною земель в органах Держсільгоспінспекції України не виправдане, адже його основним завданням є реалізація державної політики в агропромисловому комплексі. Натомість, далеко не всі території населених пунктів є просторовою базою для розміщення об'єктів АПК, а для великих населених пунктів це загалом не властиво. Більше того, здійснення земельного контролю в містах, селищах і селах безпосередньо пов'язане з діяльністю органів місцевого самоврядування з питань архітектури та містобудування, благоустрою територій. Знаючи про все, що об'єктивно відбувається з комунальними ділянками, можна ефективно управляти ними, збільшувати рівень надходжень до місцевих бюджетів. Це повною мірою узгоджується з відомим у Європі та світі принципом «субсидіарності». До внесення необхідних змін в акти муніципального та земельного законодавства доречно принаймні затверджувати положення про здійснення самоврядного контролю за використанням та охороною земель на рівні місцевих рад, у яких передбачати взаємодію з органами виконавчої влади щодо виявлення порушників і притягнення їх до відповідальності. Я переконаний, що в подальшій перспективі слід відмовитися від так званого «земельного контролю», який нині здебільшого зводиться до перевірки наявності «правовстановлюючих документів», складання відповідних приписів та накладення відповідних стягнень. Такий «універсальний контроль» треба замінити на екологічний контроль (за використанням землі як природного ресурсу) та архітектурно-будівельний контроль (особливо він актуальний у межах населених пунктів та на приміських територіях). Звичайно, не відкидаю можливість здійснення певного «аграрного контролю» щодо використання та охорони земель сільськогосподарського призначення з боку відповідних інституцій. На нинішньому етапі, однак, повна



відмова від «земельного контролю» може бути передчасною. Тому принаймні функції з такого контролю доречно передати на низовий рівень.

**1.6. Передбачити на законодавчому рівні спеціальний (спрощений та прискорений) порядок надання земельних ділянок відповідно до ст. 376 ЦКУ під вже побудовані самочинно об'єкти.**

### ПОЯСНЕННЯ

Це дозволить значно збільшити надходження від плати за землю та ввести відповідну нерухомість в обіг. Формальною перешкодою для цього зараз є положення ст. 134 ЗКУ, за якими для отримання ділянки без аукціону особа має мати зареєстроване право власності на об'єкт нерухомості (будівлю чи споруду). Водночас, мають бути відпрацьовані чіткі критерії щодо можливості та безпечності збереження кожного окремого об'єкта самочинного будівництва. Слід звернути увагу на те, що ця пропозиція носить «амністійний характер», тобто не повинна стимулювати самочинне будівництво на майбутнє. Не можна не помічати того, що у містах, селищах та селах знаходиться безліч об'єктів (будинків, будівель, споруд), що можна за тих чи інших обставин вважати самочинним будівництвом. Частина з них була зведена ще за часів Радянського Союзу. Тому існує доречність вивести ці об'єкти «з тіні», запустити їх в обіг, від чого держава матиме зиск. Зауважую, що йдеться лише про ті об'єкти, які існують на момент набрання чинності запропонованим нормативно-правовим актом. Якщо ж об'єкт не може бути збережений, він підлягає знесенню в судовому порядку, після чого ділянка (право на неї) має продаватися на конкурентних засадах. Це значно збільшить бюджетні надходження. На жаль, як свідчить практика, такі судові справи дуже рідко доводяться до кінця, тобто до примусового знесення самочинного будівництва. Цьому заважає і відсутність налагодженої співпраці між органами місцевого самоврядування та органами інспекції ДАБК.

**1.7. Змінити законодавче регулювання процедури передачі земельних ділянок під існуючими об'єктами нерухомості.**

### ПОЯСНЕННЯ

Потреба у розробленні проектів землеустрою в цьому випадку відсутня, адже проектувати (розуміючи землевпорядне проектування як інтелектуальну інжинірингову діяльність) в умовах існуючої забудови насправді нема чого. Такі ділянки мають передаватися за відповідною технічною документацією із землеустрою, що зробить процес дешевшим, зручним і швидким.

**1.8. Виключити із земельного законодавства положення щодо погодження документації із землеустрою відповідними комісіями (ст. 186-1 ЗКУ).**

### ПОЯСНЕННЯ

Як показує практика створених комісій, їх діяльність нічого не спростила. Якщо будуть прийняті вищезазначені пропозиції (п. 1.6.) значна частина ділянок передаватиметься без зайвих погоджень з боку органів влади. Більше того, діяльність (бездіяльність) таких «квазіорганів» (комісій) не можна навіть оскаржити в суді, адже вони не є ані органами виконавчої влади, ані органами місцевого самоврядування та не є юридичними особами. За таких умов, комісії діють за принципом «колективної безвідповідальності», що навряд чи є прийнятним.

**1.9. Скасувати положення земельного законодавства про поділ земель на категорії, замінивши це встановленням правового режиму земельних ділянок через планувальну документацію. Скасувати класифікатори цільового використання (видів цільового використання) земельних ділянок<sup>4</sup>.**

### ПОЯСНЕННЯ

Правовий режим територій (земель) має визначатися на засадах єдиного просторового планування територій (європейське — spatial planning, американський аналог — zoning), жодної користі у збереженні розподілу земель за категоріями нема. Навіть зараз, коли земельне законодавство містить формально дуже жорсткі вимоги до правового режиму окремих категорій земель, у більшості випадків віднесення тієї чи іншої земельної ділянки визначається «на око», причому «око» окремих посадовців має властивість одне і теж бачити по різному.

**1.10. Змінити цивільне та земельне законодавство, визнавши єдиним можливим об'єктом нерухомості земельну ділянку<sup>5</sup>.**

### ПОЯСНЕННЯ

Це питання потребує ґрунтовного теоретичного опрацювання, що, на жаль, не може здійснити в межах цієї статті. У найзагальніших рисах — реалізація цієї пропозиції дозволить забути про суперечки навколо того, що саме є об'єктом нерухомості (будівля, споруда, приміщення тощо) та як співвідноситься правовий режим таких об'єктів із земельними ділянками, що зайняті ними.

<sup>4</sup> На жаль, посадовими особами різних рівнів цим документам все одно надається неабияке правове значення.

<sup>5</sup> Може існувати доречність включення до поняття нерухомості також певних прав на земельні ділянки, а вірніше поширення на такі права (що не є речами, тобто предметами матеріального світу) режиму нерухомої речі.



## 2.

**ЗАХОДИ, ЩО НЕ ПОТРЕБУЮТЬ ВНЕСЕННЯ ЗМІН  
ДО ЗАКОНОДАВСТВА ЧИ ПРИЙНЯТТЯ (НАБУТТЯ ЧИННОСТІ)  
ПЕВНИХ НОРМАТИВНО-ПРАВОВИХ АКТІВ**

- 2.1. Зарахування до бюджетів міст, селищ і сіл не 90% від продажу земельних ділянок комунальної власності, а 100%. Цього можна досягти шляхом запровадження автоматичного розмежування земель державної та комунальної власності. На сьогодні прийнято і необхідний для цього Закон<sup>6</sup>.
- 2.2. Вирішення «земельних питань» при розміщенні тимчасових споруд для провадження підприємницької діяльності, малих архітектурних форм, засобів пересувної торгівлі. Так, Мінрегіон України (і це насправді правильний підхід) жодним чином не врегулював «земельні питання» у своєму наказі від 21.10.2011р. № 244 «Про затвердження Порядку розміщення тимчасових споруд для провадження підприємницької діяльності». Тому це залишається справою органів влади на місцях. Можна очікувати, що конкретні підходи будуть дуже відрізнятися залежно від конкретної місцевості. Як перспективний напрямок на майбутнє бачу «легалізацію» безаукціонної оренди землі для розміщення тимчасових об'єктів за більш простою процедурою, аніж вона встановлена зараз. Але для цього потрібні досить суттєві зміни до законодавства. Не виключаю і таке тлумачення закону, за яким особа, що встановлює тимчасовий об'єкт, використовує ділянку на певному не поіменованому в законі зобов'язальному праві (відмінному від права оренди), що може впливати з іншого договору (договору оренди «твердого покриття», договору утримання чи закріплення територій відповідно до законодавства з питань благоустрою територій тощо). На жаль, небагато хто наразі поділяє таку думку. Тому існують побоювання, що без змін у законодавстві не обійтись. Зокрема, треба однозначно вирішити у податковому і земельному законодавстві питання сплати земельного податку за «фактичне» використання земельних ділянок, зайнятих тимчасовими об'єктами.
- 2.3. Встановлення права сервітуту щодо земельних ділянок (досить значних за площею) державної та комунальної власності, що перебувають у користуванні (зазвичай, у постійному користуванні) морських і річкових портів, залізниці тощо. Причому кошти за використання ділянок можуть надходити безпосередньо до місцевих бюджетів. На нашу думку, в таких випадках мають укладатися трьохсторонні договори. Важливо відзначити, що ці пропозиції безпосередньо пов'язані з питаннями автоматичного розмежування земель державної та комунальної власності (п. 2.1.), адже внаслідок такого розмежування держава та територіальні громади стають справжніми земельними власниками, а законодавство вимагає укладення сервітутного договору саме із власником ділянки.
- 2.4. Доцільно запровадити лояльнішу політику місцевих рад щодо застосування ставок орендної плати за землю. Це позитивно впливатиме і на судову роботу щодо перегляду умов вже укладених договорів оренди землі в частині розміру орендної плати, яка наразі активно ведеться юридичними службами «муніципалітетів». В умовах фінансової кризи не всі орендарі об'єктивно можуть вносити суттєво збільшену плату, що примушує їх припинити свою діяльність або приховуватися і затягувати процес перегляду умов договорів. Сутність муніципальної «політики лояльності» до орендарів може полягати в тому, що ставки орендної плати мають бути не фіксованими (безальтернативними), а плаваючими (наприклад, складські приміщення — не 5%, а 3-7%), що має бути обґрунтовано економічними розрахунками та зафіксовано у рішенні місцевої ради. Для уникнення можливої корупції (принаймні, зниження корупційних ризиків), розмір ставки може погоджуватися депутатськими комісіями місцевих рад, представниками депутатського корпусу (а не лише відповідними посадовими особами місцевого самоврядування) на засадах відкритого діалогу із підприємцем, після чого остаточно затверджуватися міською радою. Позитивний ефект планується досягти за рахунок виходу підприємців «із тіні». Причому плаваючі ставки мають застосовуватися як до нових орендарів, так і до тих, чий договори мають бути переглянуті у зв'язку зі зміною нормативної грошової оцінки земель населеного пункту — якщо підприємець не може сплачувати «нову суму», він буде гарантовано затягувати час та судитися аж до вищих судових інстанцій, а за цей час місцевий бюджет не отримуватиме коштів.

<sup>6</sup> Див. : Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» [Електронний ресурс]. — Режим доступу : [http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb\\_n/webproc4\\_1?id=&pf3511=42536](http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb_n/webproc4_1?id=&pf3511=42536).



- 2.5. Активізувати роботу органів місцевого самоврядування щодо подання заяв про реєстрацію прав (договорів) оренди безпосередньо від імені місцевих рад (орендодавців), адже потенційні орендарі не завжди зацікавлені у найшвидшому вирішенні таких питань, оскільки бажають всіма силами відтермінувати свій обов'язок по сплаті орендної плати. Вжиття таких заходів може замінити передбачене у деяких населених пунктах «резервування» земельних ділянок до реєстрації права (договору) оренди із внесенням за час «резервування» плати до бюджету за відповідним (прямо не передбаченим законодавством) договором. Кошти за реєстрацію можуть залучатися від майбутніх орендарів (разом з іншими необхідними документами на етапі підготовки земельпорядної документації на договірній основі, або ж вноситися з бюджету).
- 2.6. Переглянути позицію, якої дотримуються органи місцевого самоврядування окремих територіальних громад, щодо зниження нормативної оцінки земельних ділянок для містобудівних потреб (на період будівництва). Встановлені договорами оренди землі строки будівництва часто порушуються забудовниками; об'єкти фактично не будуються, а комунальна (державна) земля «простоє». Тож у договорах оренди землі слід прописувати, що із завершенням обумовлених договором строків будівництва орендна плата вноситься у повному обсязі, незалежно від фактичної стадії готовності об'єкта.
- 2.7. «Запустити» земельні аукціони, для чого вже є законодавча база<sup>7</sup>.
- 2.8. Залучити до сплати земельного податку, орендної плати чи сервітутних платежів власників (утримувачів) лінійних комунікацій, об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури та оформити відповідні документи. Насамперед, треба провести інвентаризацію таких об'єктів за сприянням органів місцевого самоврядування.
- 2.9. Визначити посадових осіб місцевого самоврядування, уповноважених на вирішення питань поновлення договорів оренди землі (ст. 33 Закону «Про оренду землі»), що суттєво скоротить строк їх укладання та, відповідно, не утворюватиме «перерв» у внесенні орендної плати<sup>8</sup>.
- 2.10. Слідувати виваженій юридичній лінії при захисті інтересів територіальних громад. Зокрема, за позовами про стягнення певних грошових сум з «фактичних землекористувачів» (власників будинків, будівель, споруд) у розмірі орендної плати за землю, правовою підставою можуть стати ст.ст. 1212-1215 ЦКУ щодо безпідставного збагачення (особа безпідставно володіє комунальною земельною ділянкою). Таким чином, у межах строків позовної давності треба заявляти вимоги про відшкодування вартості безпідставно збереженого майна (а цю вартість можна розрахувати виходячи з розміру орендної плати). Слід підкреслити, що тут йдеться не про упущену вигоду, визначену на підставі актів відповідних комісій<sup>9</sup>. Її важко довести, оскільки громада фактично не мала можливості використовувати ділянку якимось іншим чином, коли там розташована чужа нерухомість. Важливою особливістю запропонованої моделі є те, що додатково до відшкодування вартості користування земельною ділянкою комунальної власності (у розмірі орендної плати) міська рада може відповідно до ст. 1214 ЦКУ претендувати на відшкодування фактичним землекористувачем усіх доходів, які така особа одержала або могла одержати від цього майна.
- 2.11. Принципово зменшити кількість «внутрішніх погоджень» документації із землеустрою всередині органів місцевого самоврядування, пришвидшити документообіг між цими органами.

### ВИСНОВОК

**Втілення вищезгаданих пропозицій дозволить у відносно стислі строки суттєво поліпшити стан земельних відносин на місцях та в країні загалом, а також не лише заощадити бюджетні кошти, а ще й заробити їх для держави та територіальних громад.**

<sup>7</sup> Див. : Закон України «Про внесення змін до Земельного кодексу України (щодо порядку проведення земельних торгів у формі аукціону)» [Електронний ресурс]. — Режим доступу : [http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb\\_n/webproc4\\_1?id=&pf3511=43024](http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb_n/webproc4_1?id=&pf3511=43024).

<sup>8</sup> Коректність безпосередньо механізму поновлення договорів оренди, передбаченого чинною редакцією ст. 33 Закону «Про оренду землі», у межах цієї статті не обговорюється.

<sup>9</sup> Див. : Постанова Кабінету Міністрів України від 19.04.1993р. № 284 «Про порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам» [Електронний ресурс]. — Режим доступу : [www.rada.gov.ua](http://www.rada.gov.ua).






# ІНСТИТУЦІОНАЛЬНІ ЗАСАДИ ВДОСКОНАЛЕННЯ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ як економічної функції власності на землю

УДК 332.2

Наталя ТРЕТЯК,

аспірантка Національного університету  
біоресурсів та природокористування України



**ДОСЛІДЖЕНО СТАН  
ІНСТИТУЦІОНАЛЬНОГО  
ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ІСНУЮЧОЇ  
МОДЕЛІ СИСТЕМИ УПРАВЛІННЯ  
ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ,  
ЩО ВИЗНАЧЕНА ЗЕМЕЛЬНИМ  
КОДЕКСОМ УКРАЇНИ  
2001 РОКУ, І РОЗРОБЛЕНО  
ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО  
ЇЇ ВДОСКОНАЛЕННЯ**

## ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

**А**наліз управління земельними ресурсами свідчить про те, що воно ґрунтується на поєднанні використання землі як природного ресурсу, територіального базису і основного засобу виробництва.

Пітер Друкер, економіст, один з найвпливовіших теоретиків менеджменту, стверджував: «Не має бідних і багатих країн — є погане і добре управління країною».

**Ключові слова:**  
управління земельними ресурсами, управління землекористуванням, інституціональне забезпечення, модель системи управління.





Нині Україна вирішує проблеми побудови нової ринкової системи управління земельними ресурсами, яка б відповідала часу і змогла забезпечити країні достойний розвиток в сучасному світі. Якщо діятиме система, що сприятиме прийняттю та реалізації ефективних управлінських рішень, і кожен чиновник матиме змогу та вміння використовувати випробувані на практиці чинники вдосконалення процесів управління, то народ цієї країни може впевнено дивитися в майбутнє.

## АНАЛІЗ ОСТАННІХ НАУКОВИХ ДОСЛІДЖЕНЬ І ПУБЛІКАЦІЙ

Теоретичні і методичні підходи до управління земельними ресурсами та землекористуванням на нинішньому етапі досліджували І. Бистряков, В. Горлачук, Д. Добряк, О. Дорош, М. Лавейкін, Л. Новаковський, А. Сохнич, А. Третьяк та інші. Вони обґрунтовували теоретичні засади управління земельними ресурсами та землекористуванням, функції управління, основні його принципи, напрями та механізми, методи моделювання системи управління та його організаційних форм, але не в контексті управління земельними ресурсами як економічної функції власності на землю та його інституціонального забезпечення.

**МЕТА СТАТТІ** — дослідити стан інституціонального забезпечення існуючої моделі системи управління земельними ресурсами як економічної функції власності на землю та розробити пропозиції щодо її вдосконалення.

## ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ

Класифікація та співвідношення прав власності, що існують в економіці, в будь-який момент часу визначається і гарантується структурою управління [10] або офіційно визначеним порядком — системою правил в сукупності з інструментами, що забезпечують їх дотримання. Загалом, порядок може бути захищений за допомогою «чисто суб'єктивних»

механізмів (ціннісно-раціональних, релігійних і т. д.) або через «очікування певних зовнішніх ефектів» [9]. У розвинутих країнах світу це забезпечується інституціональним облаштуванням або точніше інститутами, що мають великий вплив на господарську діяльність. Дунлас Норт, нобелівський лауреат [7], зазначав, що інститути — це створені людьми обмеження, які структурують взаємодію між ними. «Інститути» можна визначити як сукупності діючих правил, на основі яких встановлюється — хто має право приймати рішення у відповідних сферах, які дії дозволені або обмежені, які загальні правила будуть використовуватися, яких процедур необхідно дотримуватися, яка інформація має надаватися, а яка ні, який вигаш отримують індивіди в залежності від своїх дій. Всі правила містять приписи, що забороняють, дозволяють або вимагають певних дій чи рішень. Діючі правила — це такі, які використовуються, за дотриманням яких здійснюється моніторинг, вони захищені відповідними механізмами, коли індивіди вибирають ті дії, які вони мають намір вжити... [8].

Враховуючи, що *управління земельними ресурсами — це вплив держави на процес та систему розподілу земельних ресурсів, збереження їх стабільності або переведення з одного стану в інший відповідно до визначених цілей — цільового призначення*, то воно не може функціонувати без належного інституціонального забезпечення. Управління земельними ресурсами передбачає прийняття і виконання рішень, вирішення конфліктів, організацію використання земельних і природних ресурсів для забезпечення сталого розвитку. Воно ж підпорядковане правилам, процесам і структурам, через які ухвалюються рішення про використання земель як природного ресурсу з врахуванням конкуруючих інтересів — суспільства, територіальних громад, юридичних осіб, груп та окремих громадян.

В основу оцінки існуючого інституціонального забезпечення системи управління земельними

ресурсами та землекористуванням покладено методичний підхід оцінки управління землями — LGAF, який використовують фахівці Світового банку [3]. Експерти оцінюють стан управління землями за такими критеріями: задовільний — від 71-100 %; недостатньо задовільний — від 41-70 %; незадовільний — від 11-40%; практично відсутній — від 0 до 10%. Таблиці 1, в якій наведено середньозважене значення оцінки за згаданим методичним підходом, характеризує недостатнє інституціональне забезпечення існуючої системи управління земельними ресурсами.

Зокрема, стан земельної політики у сфері земельних відносин та сфері використання та охорони земель оцінюється експертами — в групу яких входила і я — як недостатньо задовільний, в межах 43-49 %. Значно гірша ситуація щодо механізмів реалізації земельної політики. Тут забезпечення становить 27 % і стан незадовільний. Стан інституціонального забезпечення регулювання (адміністрування) земельних відносин та організації використання та охорони земель теж незадовільний — забезпечення 33-37 відсотків.

Згідно зі статтею 116 п. 5 Конституції України Кабінет Міністрів України здійснює управління об'єктами державної власності відповідно до закону. Згідно зі статтями 142 і 143 Конституції України матеріальною і фінансовою основою місцевого самоврядування є земля, що перебуває у власності територіальних громад. Територіальні громади села, селища, міста безпосередньо або через утворені ними органи місцевого самоврядування управляють майном, що є в комунальній власності [2].

Таким чином, Конституція, окреслюючи сферу управління місцевого самоврядування, подальшу конкретизацію повноважень органів місцевого самоврядування в сфері землекористування віднесла на Земельний кодекс та закон про місцеве самоврядування.

Використовуючи основні положення концепції повноважень органів виконавчої влади і місцевого самоврядування в редакції Земель-



Таблиця 1

**ОЦІНКА ІНСТИТУЦІОНАЛЬНОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ІСНУЮЧОЇ СИСТЕМИ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯМ**

№ п/п	Назва складових системи управління	Стан забезпечення	Оцінка в %	№ п/п	Назва складових системи управління	Стан забезпечення	Оцінка в %
<b>1.</b>	<b>Земельна політика у галузі земельних відносин щодо:</b>	Недостатньо задовільний	<b>49</b>	3.3.	Природно-сільськогосподарське та інші види районування земель	Незадовільний	30
1.1.	Повноважень Верховної Ради України, Верховної Ради АР Крим, обласних рад, Київської і Севастопольської міських рад, районних рад, районних у містах рад, сільських, селищних, міських рад (ст. 6-12)	Недостатньо задовільний	65	3.4.	Зонування земель за їх категоріями та типами землекористування	Практично відсутній	0
1.2.	Повноважень органів виконавчої влади (ст. 13-17-1)	Недостатньо задовільний	55	3.5.	Землеустрій	Незадовільний	40
1.3.	Правових відносин власності на землю (ст. 78-151)	Недостатньо задовільний	55	3.6.	Контроль за використанням та охороною земель	Недостатньо задовільний	65
1.4.	Орендних відносин	Задовільний	75	3.7.	Охорона земель	Незадовільний	15
1.5.	Гарантії прав на землю (ст. 152-161)	Недостатньо задовільний	48	3.8.	Розробка кадастру (землекористування, реєстрації, класифікації, оцінки землі)	Незадовільний	50
1.6.	Містобудівних відносин власності на землю (ст. 38-42, 53-54, 65-77)	Недостатньо задовільний	70	<b>4.</b>	<b>Регулювання (адміністрування) земельних відносин</b>	<b>Незадовільний</b>	<b>37</b>
1.7.	Сільськогосподарських відносин власності на землю (ст. 22-37)	Незадовільний	40	4.1.	Розподіл земель за формами власності	Недостатньо задовільний	65
1.8.	Лісогосподарських відносин власності на землю (ст. 55-57)	Недостатньо задовільний	50	4.2.	Розподіл земель за формами землекористування (господарювання)	Задовільний	75
1.9.	Екологічних відносин власності на землю (ст. 43-52, 58-64)	Незадовільний	30	4.3.	Обороту прав на землю	Недостатньо задовільний	45
<b>2.</b>	<b>Земельна політика у галузі використання та охорони земель щодо:</b>	<b>Недостатньо задовільний</b>	<b>43</b>	4.4.	Обмежень та обтяжень (земельних сервітутів) прав на землю	Незадовільний	15
2.1.	Встановлення та зміни цільового призначення земель (ст. 20)	Недостатньо задовільний	60	4.5.	Нормування розміру власності на землю	Задовільний	85
2.2.	Встановлення та зміни меж адміністративно-територіального устрою (ст. 173-176)	Незадовільний	30	4.6.	Захисту прав на землю	Недостатньо задовільний	50
2.3.	Планування використання земель (ст. 177-178)	Незадовільний	15	4.7.	Вирішення земельних спорів	Недостатньо задовільний	60
2.4.	Землеустрою (ст. 181-182)	Незадовільний	35	<b>5.</b>	<b>Регулювання (адміністрування) організації використання та охорони земель</b>	<b>Незадовільний</b>	<b>33</b>
2.5.	Контролю за використанням та охороною земель (ст. 187-190)	Недостатньо задовільний	65	5.1.	Розподіл земель по адміністративно-територіальному устрою	Недостатньо задовільний	45
2.6.	Моніторингу земель (ст. 191)	Незадовільний	15	5.2.	Розподіл земель за цільовим призначенням	Недостатньо задовільний	45
2.7.	Державного земельного кадастру (ст. 193-204)	Недостатньо задовільний	50	5.3.	Встановлення територіальних обмежень у використанні земель	Практично відсутній	10
2.8.	Економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель (ст. 205)	Практично відсутній	10	5.4.	Нормування землекористування	Практично відсутній	10
2.9.	Відшкодування втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва (ст. 207-209)	Задовільний	75	5.5.	Обмеження у використанні земель	Практично відсутній	10
2.10.	Оподаткування землекористування та регулювання розмірів орендної плати	Задовільний	75	5.6.	Оподаткування землекористування та орендної плати за землю	Задовільний	75
<b>3.</b>	<b>Механізми реалізації земельної політики</b>	<b>Незадовільний</b>	<b>27</b>	5.7.	Інших земельних платежів	Незадовільний	35
3.1.	Загальнодержавна та регіональні програми використання та охорони земель	Практично відсутній	10	5.8.	Економічного стимулювання землекористування	Практично відсутній	10
3.2.	Загальнодержавна та регіональні програми розвитку земельних відносин	Незадовільний	25	5.9.	Дозволеного використання земель (визначення угідь)	Незадовільний	30
3.3.	Природно-сільськогосподарське та інші види районування земель	Незадовільний	30	5.10.	Методів використання земель	Незадовільний	20
				5.11.	Відшкодування збитків власникам та землекористувачам	Задовільний	75

ного кодексу України 2001 року та враховуючи переважаючі форми власності залежно від суспільно-виробничих функцій землі пропонується такий їх розподіл (табл. 2) [5].

Таким чином, з наведених важелів управління використання та охорони земель в 10-ти повністю і 5-ти частково із 25 напрямів здійснюють управління органи виконавчої влади; в 7-ми повністю і 4-х частково — органи місцевого самоврядування; в 5-ти напрямках власники землі і землекористувачі самостійно здійснюють управління землекористуванням.

Необхідність прискорити інституціональне забезпечення повноважень з управління земельними ресурсами продиктоване ще й тим, що нині більше 51 % земельного фонду країни передано у власність фізичним і юридичним особам (*і це в основному землі сільськогосподарського призначення*), а також з огляду на передбачення експертів — у державній власності залишиться не більше 15-18 % земель після формування комунальної власності [5].

Тож можна констатувати, що сучасна система управління земельними ресурсами є недостатньо ін-

ституціонально забезпеченою і не може забезпечити позитивний результат у досягненні високої економічної ефективності та екологічної безпеки в землекористуванні. Тому необхідно системно переглянути концептуальні орієнтири і пріоритети розподілу функцій управління земельними ресурсами на різних рівнях і різних ланках влади. Частина функцій управління має відноситися до компетенції центральних органів влади, частина — до органів місцевого самоврядування. Це обумовило необхідність розробки пропозицій щодо вдосконален-



ня існуючої (визначеної земельним кодексом України, 2001 року) моделі системи управління земельними ресурсами та землекористуванням (рис. 1) [1]. У цій моделі основні принципи управління земельними ресурсами та землекористуванням такі:

I. Поєднання особливостей використання землі як територіаль-

ного базису, природного ресурсу і основного засобу виробництва.

II. Забезпечення рівності прав власності на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад та держави.

III. Невтручання держави в здійснення громадянами, юридичними особами та територіальними громадами своїх прав щодо

володіння, користування і розпорядження землею.

IV. Забезпечення раціонального використання та охорони земель.

V. Забезпечення гарантій прав на землю.

VI. Пріоритет вимог екологічної безпеки.

VII. Системний підхід та доступність інформації.

Рисунок 1

ЛОГІЧНО-СМИСЛОВА МОДЕЛЬ СИСТЕМИ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯМ В УКРАЇНІ\*



\* жирним виділено запропоновані нові елементи системи

1. Відповідно до положень Земельного кодексу України складові елементи **земельної політики** включають:

1.1. у галузі земельних відносин щодо:

1.1.1. Повноважень Верховної Ради України, Верховної Ради Автономної Республіки Крим, обласних рад, Київської і Севастопольської міських рад, районних рад, районних у містах рад, сільських, селищних, міських рад (ст. 6-12);

1.1.2. Повноважень Кабінету Міністрів України, Мінприроди, Мінагрополітики, Держкомзему, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, місцевих державних адміністрацій, державних органів приватизації (ст. 13-17-1);

1.1.3. Захисту прав на землю, відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам та вирішення земельних спорів (ст. 152-161);

1.1.4. **Правових** відносин власності на землю (право власності на землю, право користування землею, право земельного сервітуту, право користування чужою земельною ділянкою

для сільськогосподарських потреб або для забудови, право добросусідство, обмеження прав на землю, набуття права на землю громадянами та юридичними особами, продаж земельних ділянок або прав на них на підставі цивільно-правових договорів, продаж земельних ділянок або прав на них на конкурентних засадах, припинення прав на землю та орендних відносин ст. 78-151);

1.1.5. Містобудівних відносин власності на землю (ст. 38-42, 53-54, 65-77);

1.1.6. Сільськогосподарських відносин власності на землю (ст. 22-37);

1.1.7. Лісогосподарських відносин власності на землю (ст. 55-57);

1.1.8. Екологічних відносин власності на землю (ст. 43-52, 58-64);

1.1.9. **Економічних відносин власності на землю (тут і далі жирним виділено нові елементи системи);**

1.1.10. **Контролю способів розпорядження правами на землю;**

1.1.11. **Вилучення земель для суспільних потреб.**

1.2. у галузі використання та охорони земель щодо:

1.2.1. Встановлення та зміна цільового призначення земель (ст. 20);

1.2.2. Встановлення та зміна меж адміністративно територіального устрою (ст. 173-176);

1.2.3. Планування використання земель (ст. 177-178);

1.2.4. Землеустрою (ст. 181-182);

1.2.5. Контролю за використанням та охороною земель (ст. 187-190);

1.2.6. Моніторингу земель (ст. 191);

1.2.7. Державного земельного кадастру (ст. 193-204);

1.2.8. Економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель (ст. 205);

1.2.9. Відшкодування втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва (ст. 207-209);

1.2.10. Оподаткування землекористування та регулювання розмірів орендної плати;

1.2.11. **Розподілу земель за формами власності;**



- 1.2.12. Розподілу земель за категоріями;
- 1.2.13. Нормування землекористування;
- 1.2.14. Земельних платежів, іпотеки тощо;
- 1.2.15. Визначення способів використання земель (зонування території);
- 1.2.16. Контролю способів використання землі;
- 1.2.17. Визначення дозволеного використання земель (визначення угідь).
- 2. Складові елементи механізмів реалізації земельної політики включають:
  - 2.1. Загальнодержавну та регіональні програми використання та охорони земель;
  - 2.2. Загальнодержавну та регіональні програми розвитку земельних відносин;
  - 2.3. Природно-сільськогосподарські та інші види районування земель;
  - 2.4. Зонування земель за їх категоріями та типами землекористування;
  - 2.5. Землеустрій;
  - 2.6. Контроль за використанням та охороною земель;
  - 2.7. Охорону земель;
  - 2.8. Розробку кадастру (землекористування, реєстрації, класифікації, оцінки землі).
- 3. Складові елементи щодо регулювання (адміністрування) земельних відносин та використання і охорони земель включають:
  - 3.1. *Регулювання (адміністрування) земельних відносин шляхом визначення земельно-процесуальних правовідносин, встановлення норм та правил (землевпорядних регламентів).*
    - 3.1.1. Розподіл земель за формами власності;
    - 3.1.2. Розподіл земель за формами землекористування (господарювання);
    - 3.1.3. Правовий та економічний оборот прав на землю;
    - 3.1.4. Обмежень та обтяжень (земельних сервітутів) прав на землю;
    - 3.1.5. Нормування розміру власності на землю;
    - 3.1.6. Захисту прав на землю;
    - 3.1.7. Вирішення земельних спорів.
    - 3.1.8. Форм землекористування (господарювання);

- 3.1.9. Обороту прав на землю (ринку земель);
- 3.1.10. Наукові дослідження;
- 3.1.11. Вилучення земель для суспільних потреб.
- 3.2. *Регулювання (адміністрування) використання та охорони земель шляхом визначення земельно-процесуальних правовідносин, встановлення норм та правил (землевпорядних та містобудівних регламентів).*
  - 3.2.1. Розподіл земель за адміністративно-територіальним устроєм;
  - 3.2.2. Розподіл земель за цільовим призначенням;
  - 3.2.3. Встановлення територіальних обмежень у використанні земель;
  - 3.2.4. Нормування землекористування;
  - 3.2.5. Обмеження у використанні земель;
  - 3.2.6. Оподаткування землекористування та орендної плати за землю;
  - 3.2.7. Інших земельних платежів;
  - 3.2.8. Економічного стимулювання землекористування;
  - 3.2.9. Дозволеного використання земель (визначення угіддя);
  - 3.2.10. Методів використання земель;
  - 3.2.11. Відшкодування збитків власникам та землекористувачам;
  - 3.2.12. Розподіл земель за формами власності;
  - 3.2.13. Розподіл земель за категоріями;
  - 3.2.14. Розподіл земель за типами землекористування;
  - 3.2.15. Територіальним обмеженням.
- 3.3. *Регулювання (адміністрування) землекористування*
  - 3.3.1. Нормування землекористування;
  - 3.3.2. Обмеження у використанні земель;
  - 3.3.3. Економічного стимулювання землекористування;
  - 3.3.4. Оподаткування землекористування та орендної плати за землю;
  - 3.3.5. Інших земельних платежів;
  - 3.3.6. Дозволеного використання земель (угіддя);
  - 3.3.7. Методів використання земель;
  - 3.3.8. Встановлення землевпорядних та містобудівних регламентів;
  - 3.3.9. Узгодження суспільних, громадських та приватних інтересів.

## ВИСНОВКИ

Сучасна система управління земельними ресурсами є недостатньо інституціонально забезпеченою (існуюче забезпечення становить в межах 43-49%) і не може забезпечити позитивний результат в досягненні високої економічної ефективності та екологічної безпеки в землекористуванні. Запропоновано перегляд на системній основі концептуальних орієнтирів і пріоритетів розподілу функцій управління земельними ресурсами на різних рівнях і різних ланках влади. Частина функцій управління має відноситися до компетенції центральних органів влади як вищих управляючих, частина — до компетенції органів місцевого самоврядування, а інша — до власників землі. Це обумовило необхідність розробки пропозицій щодо вдосконалення існуючої (*визначеної земельним кодексом України, 2001 року*) моделі системи управління земельними ресурсами та землекористуванням, яка включає такі складові елементи: земельна політика у галузі земельних відносин; земельна політика у галузі використання та охорони земель; механізми реалізації земельної політики; регулювання (адміністрування) земельних відносин; регулювання (адміністрування) використання та охорони земель шляхом визначення земельно-процесуальних правовідносин, встановлення норм та правил (землевпорядних та містобудівних регламентів); регулювання (адміністрування) землекористування.

## Література

1. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р., № 2768-III // Відомості Верховної Ради України. — 2002. — № 3. — Ст. 27.
2. Конституція України // Відомості Верховної Ради України. — 1996. — № 30.
3. Проект Агентства США з міжнародного розвитку USAID «АгроІнвест». «Модуль оцінки управління земель», Київ, 2012.
4. Рассказов А.А. Особенности функционального подхода к управлению земельно-кадастровой службой // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. — 2005. — № 2. — С. 31-34.
5. Третяк А.М. Антологія земельних відносин, землеустрою, земельного кадастру, охорони земель та економіки землекористування в Україні (Вибрані твори в 5 томах). Том 1, Земельні відносини. — Л.: ТОВ «ЦЗРУ», 2009. — 550 с.
6. Третяк Н.А. Управління земельними ресурсами як економічна функція власності на землю / Н.А. Третяк / В зб.: Проблеми формування та оцінки ефективності функціонування сучасних землегосподарських систем // Матер. міжнар. наук. конф., м. Київ, 28 жовтня 2010. — Ст. 255-257.
7. North D. C. 1994. Economic Performance through Time. American Economic Review 84: 359-368. Alfred Nobel Memorial Prize Lecture in Economic Science, P.4.
8. Ostrom E., 1990. Governing the Commons: The Evolution of Institutions for Collective Action. Cambridge: Cambridge University Press. P. 51.
9. Weber M. 1968, Economy and Society; An Outline of Interpretative Soc-Iology. Edited by G/ Roth and C. Wittich. Berkeley: University of California Press. P. 33.
10. Williamson O. E. 1979. Transaction-Cost Economics: The Governance of Contractual Relations. Journal of Law and Economics 22: 233-61.



УДК 332.3

**Ольга ДОРОШ,**  
кандидат економічних наук,  
Національний університет  
біоресурсів і  
природокористування  
України

# Еколого-економічне спрямування ТЕРИТОРІАЛЬНОГО ПЛАНУВАННЯ сільськогосподарського землекористування



## Постановка проблеми

Останнім часом у світі загострюється боротьба за ринки земель сільськогосподарського призначення. Такими ринками є країни, що розвиваються. Зовнішні інвестори запекло конкурують, прагнучи залишити за собою право на використання сільськогосподарських земель для виробництва продовольства в майбутньому. Згідно з оцінками загальна площа земель, права на які з середини першого десятиліття XXI ст. були передані іноземним інвесторам, вже майже досягла площі Західної Європи. Остання хвиля «земельної лихоманки» була викликана продовольчою кризою 2007-2008 років, проте в довгостроковій перспективі рушійні сили попиту на земельні ресурси включають збільшення чисельності населення, обсягів споживання товарів й послуг, а також ринковий попит на продовольство, біопаливо, сировину та деревину (Anseeuw et al., 2012).

Проведеними дослідженнями відповідно до опублікованої інформації встановлено, що загальний обсяг земель, які стали об'єктом схвалених або обговорюваних угод такого роду, досягає 203 млн га. З цих площ 134 млн га

**Проведено аналіз зростаючого споживання природних ресурсів людиною та його впливу на самовідтворення біорозмаїття. Обґрунтовано переваги еколого-ландшафтного землеустрою в системі територіального планування сільськогосподарського землекористування порівняно із традиційними методами організації території.**

розташовані на території Африки, 43 — Азії та 19 млн га — Латинської Америки. У сукупності ці дані свідчать про безпрецедентний розмах «земельної лихоманки» останнього десятиріччя (Anseeuw et al., 2012).

Нинішні інвестори у багатьох випадках прагнуть отримати найкращі землі. При цьому небагате сільське населення часто втрачає земельні й водні ресурси, якими користується на основі традиційних прав. Є численні приклади зменшення земельної ресурсної бази сільських громадян завдяки обмеженню доступу до лугов, лісів, боліт та водних джерел, які використовувалися як громадські землі. Внаслідок цього найбільш вразливі верстви населення несуть непро-

**Ключові слова:** ринок земель, природні екосистеми, біорозмаїття, еколого-ландшафтне обґрунтування, окультурення ґрунтів, бездефіцитний баланс гумусу

порційно великі втрати, отримуючи лише незначні особисті вигоди. Причиною цього є, головним чином, неадекватне місцеве управління земельними ресурсами. Крім того, вищезгадана «земельна лихоманка» призводить до масштабної трансформації природних екосистем, що супроводжується втратою екосистемних послуг та біорозмаїття (Anseeuw et al., 2012).

Зростання споживання природних ресурсів людиною спричиняє величезне навантаження на довкілля, а тому не гарантує безперервного забезпечення екосистемних послуг, що, в свою чергу, не тільки створює додаткові ризики для біорозмаїття, а й загрожує майбутній безпеці, здоров'ю та добробуту людства.





## Аналіз останніх наукових досліджень і публікацій

**В**агомий внесок у розвиток науково-методологічних засад формування еколого-економічних підходів щодо організації раціонального використання земель сільськогосподарського призначення зробили такі науковці, як Д.І. Бабміндра, Д.С. Добряк, Й.М. Дорош, О.П. Канащ, Л.Я. Новаковський, В.М. Трегобчук, А.М. Третяк, М.М. Федоров, М.А. Хвесик та ін. Водночас методологія та методика еколого-економічного обґрунтування раціонального використання земель сільськогосподарського призначення на засадах прогнозів та планів перспективного еколого-економічного розвитку територій сільськогосподарських підприємств у сучасних економічних умовах залишаються значною мірою дискусійними.

**М**ЕТА СТАТТІ — викласти методологічні засади та запропонувати методику формування організації території землекористування сільськогосподарського підприємства на засадах еколого-ландшафтного землеустрою.

## Виклад основного матеріалу

**З**емлеустрій як система різноманітних (екологічних, соціальних, економічних й інших) заходів вирішує проблеми раціоналізації землекористування щодо рівнів адміністративно-територіального поділу конкретним умовам господарської організації виробництва й природокористування. У землевпорядній літературі й практиці до раціонального прийнято відносити таке землекористування, що найповніше враховує властивості та особливості ландшафту, господарську придатність території, орієнтовано на задоволення інтересів суспільства, забезпечує високу ефективність виробничої й іншої діяльності, сприяє охороні й відтворенню продуктивних та інших корисних якостей землі. Еколого-економічна спрямованість землеустрою очевидна. Для розвитку ефективної ринково орієнтованої системи землекористування сьогодні повинна мати пріоритет еколого-ландшафтна складова змісту землеустрою. Первинний стан землі можна розглядати у вигляді природної субстанції, вторинний — засобу виробництва або нерухомого майна. Недооцінка екологічного змісту землеустрою продовжує залишатися досить істотною, його призначення не можна обмежувати рамками реалізації земельної політики, принижуючи роль землеустрою у вирішенні корінного завдання землекористування — підвищення стійкості ландшафту, продуктивності й родючості земель, подолання продовольчого дефіциту.

За час земельної реформи в Україні в сфері аграрного виробництва серед якісних змін відбулася трансформація основних форм господарської діяльності сільськогосподарських товаровиробників. Так, колишні КСП перетворилися в агроформування різних організаційно-правових форм господа-

рювання. На засадах власності на землю та оренди землі сформувалися акціонерні господарські товариства, приватні (приватно-орендні) підприємства, сільськогосподарські кооперативи, фермерські господарства тощо. І вже останніми роками в нашій державі започатковано утворення нової організаційно-правової структури — агрохолдингів. Ці формування, як правило, є чисто бізнесовими проектами, а підтримка і розвиток сільської інфраструктури, проведення необхідних природоохоронних заходів не є їхніми функціями. Площі землекористувань таких форм господарської діяльності становлять від 30 до 330 тис га. Нині в їхньому обробітку знаходиться щонайменше 35 % орних земель України. Крім того, спостерігається тенденція до збільшення орендованої ними території.

Господарська діяльність агрохолдингів має як позитивні, так і негативні сторони. Позитивним є підвищення загальної ефективності сільськогосподарського виробництва. Великі масштаби виробництва дозволяють застосовувати сучасну високопродуктивну техніку й новітні технології і завдяки їм істотно підвищувати продуктивність ресурсів, знижуючи при цьому витрати на одиницю продукції.

Разом з тим, концентрація земель агрохолдингами шляхом витіснення з ринку оренди землі певної кількості невеликих та менш потужних аграрних підприємств, в тому числі і фермерських, призводить до припинення існування сільськогосподарських підприємств як юридичних осіб та створює нову соціально-економічну ситуацію на селі, яка характеризується:

- втратою для певної кількості сільських мешканців роботи;
- ненадходженням до місцевих бюджетів податкових та інших платежів від агропідприємств, що припинили своє існування;
- відсутністю фінансування для створення та підтримки сільської інфраструктури.



Господарську діяльність агрохолдингів забезпечують як власні, так і залучені фінансові ресурси компаній-засновників. Крім того, у багатьох випадках такими формуваннями використовується іноземний капітал у вигляді інвестицій. Тому значна концентрація сільськогосподарських угідь у їхньому розпорядженні може поставити Україну поряд з країнами Африки, Азії та Латинської Америки, де основні площі сільськогосподарських угідь орендують іноземні інвестори.

Сучасна система сільського розселення та його потенціал в Україні є досить неоднорідними. Тому при формуванні органами державної влади аграрної політики щодо просторового розміщення сільськогосподарських землекористувань необхідно враховувати регіональні особливості держави. Для окремого регіону чи природно-сільськогосподарської зони можуть створюватися свої науково-обґрунтовані форми господарювання з оптимальними розмірами землекористувань. Не виключається існування також і агрохолдингів. Але при цьому мета кожного з таких формувань повинна бути спрямована на сталий розвиток сільських територій, який задовольняє потреби теперішнього часу, не ставлячи під загрозу здатність майбутніх поколінь забезпечувати свої власні потреби.

**В**иклики, що ставить світова економіка для забезпечення людства необхідною кількістю продовольства, і разом з тим перехід України до ринкових відносин та вступ її до СОТ спонукають нашу державу рухатися в напрямку виробництва сільськогосподарської продукції, а для цього — ефективно розпоряджатися виробничими, кадровими і фінансовими ресурсами сільськогосподарських підприємств, кваліфіковано оцінювати кон'юнктуру ринку й запобігати можливим негативним чинникам навколишнього середовища. Розуміння цих проблем,

правильна маркетингова стратегія, ефективне використання всього ресурсного і технологічного потенціалу аграрних підприємств можуть принести позитивні результати.

У теоретичному відношенні питання еколого-ландшафтного обґрунтування організації території сільськогосподарських підприємств розроблені більш глибоко стосовно практичного застосування результатів наукових досліджень. Від загальних пропозицій еколого-ландшафтного характеру здійснюється перехід до ретельного врахування вимог рослин щодо середовища їхнього зростання. Великі надії при цьому покладаються на удосконалення теоретичних основ територіального планування землекористування.

Постановка досліджень з еколого-ландшафтного обґрунтування землеустрою не означає, що діюча ієрархічна структура організації території не враховує екологічних властивостей землі. Вона формувалася протягом тривалого періоду і неминуче змушена була орієнтуватися (свідомо чи стихійно) на різну якість ландшафту, зональні і місцеві умови, придатність землі. У таблиці 1 наведені фактори, що мають вплив на структурну диференціацію земельних ресурсів.

Категорії земель визначаються на основі схем та проектів територіального землеустрою при надійному еколого-ландшафтному обґрунтуванні, що вказує на галузеву придатність земель. При внутрішньогосподарському землеустрої поширені у використанні агроландшафтні показники, які визначають насамперед склад й співвідношення угідь та сівозмін у сільськогосподарських підприємствах. При землевпорядкуванні території сівозмін, полів і робочих ділянок на основі внутрішньогосподарських і робочих проектів пріоритет надається агроекологічним характеристикам, що необхідні для врахування придатності земель під окремі види сільсько-

господарських культур. Переваги еколого-ландшафтного землеустрою порівняно із звичайними методами землеустрою території полягають у кращій відповідності організації території вимогам розвитку економіки і природокористування, до яких відносяться єдність, цілісність, комплексність задач та заходів щодо організації використання й охорони земель, забезпечення узгодженості інтересів через балансові відносини природних і економічних ресурсів, довгострокове збереження системоутворюючих елементів територіального устрою, багатоваріантність моделей, конструкцій й проектних рішень тощо.

Розходження в екологічній якості реалізуються при визначенні параметрів системи сільськогосподарського землекористування, форм власності на землю та господарювання, спеціалізації й розмірів території і виробництва, складу угідь та посівів, типів, видів, кількості й розміщення сівозмін, тобто при формуванні агроєкосистем різного призначення. Таким чином, створюється територіально-виробнича інфраструктура для самодостатнього функціонування суб'єкта, який господарює в обраному напрямі діяльності, ефективної організації землеробства, раціонального природокористування. Врахування екологічних показників забезпечує збереження землекористування, виробництва, трудових й інших ресурсів.

**Р**езультати досліджень науково-дослідних установ Національної академії аграрних наук України показують, що науково-обґрунтована сівозмінна є основою землеробства, запорукою його стабільності, оскільки істотно впливає на водний, поживний, біологічний режими ґрунту, швидкість детоксикації шкідливих речовин, які надходять у ґрунт у процесі сільськогосподарського виробництва. Разом з тим, сівозміни здатні допомагати не лише виростити



Таблиця 1

**РОЗПОДІЛ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ НА СКЛАДОВІ ЧАСТИНИ Й ЕЛЕМЕНТИ ЗА ОЗНАКОЮ ГАЛУЗЕВОЇ ПРИДАТНОСТІ [4]**

Структурні частини та елементи земельних ресурсів	Екологічні критерії їх формування	Вид проекту
1	2	3
Категорії земель (сільсько-господарського призначення, промисловості, транспорту, лісного та водного фондів тощо)	Галузева придатність	Проект (територіального) землеустрою щодо впорядкування землеволодінь та землекористувань на території ради
Агроландшафти, поєднання угідь (рілля, сінокоси, пасовища, ліси тощо) та сівозмін	Внутрішньогалузева придатність	Проект (внутрішньогосподарського) землеустрою щодо еколого-економічного обґрунтування сівозмін
Агроекосистеми, поєднання сівозмін, полів й робочих ділянок	Видова придатність	Робочий проект поліпшення угідь або організації використання та охорони земель

Таблиця 2

**ХАРАКТЕРИСТИКА СІВОЗМІН І ПОЗАСІВОЗМІННИХ ДІЛЯНОК ПСП «ГЕЙСИСЬКЕ»**

Назва сівозміни	Кількість полів	Площа сівозміни, га	Шифр поля	Середній розмір поля, га
Польова	9	1618,2	I	179,8
Кормова	4	197,9	IV	49,5
Запільні ділянки	2	40,7	1	—
Разом		1856,8	x	x

хороший урожай, а й забезпечити охорону довкілля, зберегти й підвищити природну родючість ґрунтів. Державним підприємством «Київський інститут землеустрою» за методичним супроводом кафедри управління земельними ресурсами Національного університету біоресурсів і природокористування України розроблено Проект землеустрою, що забезпечує еколого-економічне обґрунтування сівозмін та впорядкування угідь землекористування ПСП «Гейсиське» в межах Гейсиської сільської ради Ставищенського району Київської області.

Основою Проекту землеустрою стали еколого-ландшафтний й еколого-економічний підходи з метою організації сільськогосподарського виробництва і впорядкування сільськогосподарських угідь. Проектом визначені необхідні заходи з підвищення про-

дуктивності й охорони земель, стабілізації агроландшафтів, оптимізації угідь і консервації деградованих земель та напрямків їх подальшого використання. Також розроблені пропозиції щодо створення найсприятливіших організаційно-територіальних умов для ведення сільськогосподарського виробництва з урахуванням придатності ґрунтів орних земель для вирощування основних сільськогосподарських культур, визначені типи і види сівозмін з урахуванням спеціалізації сільськогосподарського виробництва, складено схеми чергування сільськогосподарських культур у сівозміні, запроектовано поля сівозмін; визначені охоронні зони режимоутворюючих об'єктів із відповідними обмеженнями у використанні та розпорядженні землею.

На території господарства поширені опідзолені ґрунти, серед

яких виділяються темно-сірі опідзолені різного ступеня змитості ґрунти, чорноземи опідзолені незмиті та їхні змиті відміни, а також чорноземи типові. Для планування і здійснення заходів щодо підвищення родючості земель, близьких за генезисом, виробничими показниками та умовами залягання, за рельєфом на ґрунтовому покриву території землекористування ПСП «Гейсиське» використано 8 агровиробничих груп ґрунтів з переважанням високопродуктивних чорноземних ґрунтів.

На території досліджуваного господарства виділено 5 типів агроландшафтів:

- 1) *пласкорно-рівнинний польовий* (плато, привододільні схили крутістю менше 10, на ріллі максимально припадає 75-80 %);
- 2) *пологово-схилово-улоговинний* (пологі схили крутістю 1-30 з улоговинами без ярів, допустима площа ріллі — не більше 70 %);
- 3) *схило-яружний буферно-смуговий* (водозбірні ділянки на схилах крутістю 3-50, площа ріллі складає 55-60 %);
- 4) *балково-яружний контурно-меліоративний* (балки з береговими ярками, схили крутістю 5-70, на ріллі припадає не більше 30 %);
- 5) *крутосхиловий лісолуговий* (круті схили більше 70, густа мережа ярів і промоїн, площа ріллі — не більше 30 %).

Розроблений проект землеустрою, враховуючи всі виявлені фізико-географічні та господарські умови досліджуваної території, передбачає запровадження в межах агроландшафтного типу землекористування двох сівозмін та запільних ділянок (табл. 2).

Отже, проектом землеустрою сформовано *польову зернопросанну сівозміну* на рівнинних ділянках з переважанням чорноземів типових та чорноземів опідзолених, що складається з 9 полів загальною площею 1618,2 га із середнім розміром поля 179,8 га та запропоновано таке чергування культур:



1. багаторічні трави; 2. озима пшениця; 3. соя; 4. ячмінь; 5. соняшник; 6. кукурудза на силос; 7. озима пшениця; 8. цукровий буряк; 9. кукурудза на зерно; 10. ячмінь з підсівом багаторічних трав.

*Кормова травопільна сівозміна* організована на рівнинних ділянках та частково на схилах до 3-50 з переважанням чорноземів типових і включає 4 поля загальною площею 197,9 га, середній розмір поля — 49,5 га із таким чергуванням культур: 1. багаторічні трави; 2. багаторічні трави; 3. озима пшениця на зелений корм (поукісна кукурудза на зелений корм); 4. однорічні трави з підсівом багаторічних трав.

Проектом запропоновані комплексні заходи щодо окультурення ґрунтів та відтворення їх родючості в межах агропромислових груп ґрунтів, розташованих на території ПСП «Гейсиське» (табл. 3).

Запроектвані заходи оцінюються в економічному, соціальному та екологічному аспектах. *Економічна ефективність* проекту полягає у створенні організаційно-територіальних умов, що сприяють підвищенню ефективності виробничих процесів у землеробстві й тваринництві. Територіальні властивості землі відображаються на собівартості виробленої продукції в конкретній сівозміні, яка залежить від урожайності, технологічних властивостей землі, контурності угідь тощо.

*Соціальна ефективність* проекту землеустрою забезпечується створенням і підтриманням повноцінного життєвого середовища, нових робочих місць, покращенням умов праці й життя місцевого населення тощо.

Основним показником *екологічної ефективності* сільськогосподарського землекористування є дотримання бездефіцитного балансу гумусу у родючому шарі ґрунту. Проектом виконано розрахунок балансу гумусу в польовій і кормовій сівозмінах ПСП «Гейсиське» станом на 2011 та 2012 роки. Розрахунок балансу гумусу

Таблиця 3

## ЗАХОДИ ЩОДО ВІДТВОРЕННЯ РОДЮЧОСТІ ҐРУНТІВ ТЕРИТОРІЇ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ ПСП «ГЕЙСИСЬКЕ»

№ п/п	Заходи окультурення	Зміст заходу та його кількісна характеристика	Примітка
<p><i>Чорноземи опідзолені і слабореградовані середньосуглинкові та їх змиті відміни</i> (шифр агропромислової групи 41д, 49д, 51д)  <i>Чорноземи типові малогумусні та сильнореградовані середньо суглинкові та їх змиті відміни</i> (шифр агропромислової групи 53д, 55д, 56д)                      Загальна площа 1826,2 га</p>			
1	Культури сівозміни	Придатні під усі зернові, кормові, технічні і овочеві культури.	
2	Способи обробітку ґрунту	Застосований комбінований обробіток — поєднання оранки, плоскорізного чизельного і поверхневого. Для покращення агрофізичних властивостей: своєчасний обробіток ґрунту, насичення сівозміни бобовими травами на схилі землях (агропромислова група 49д, 55д), застосування тільки безпліцевого обробітку. Всі технологічні операції з обробітку сівби, догляду за посівами проводити тільки впоперек схилів або в напрямку близькому до горизонталей.	Глибоку оранку проводять переважно під просапні культури.
3	Підтримуюче вапнування	В зв'язку з наявністю кислотності цих ґрунтів і декальцинацією ґрунту проводити вапнування ґрунтів в першу чергу агропромислових груп 41д, 49д, 51д.	Доза 3 т/га один раз на 10 років.
4	Внесення добрив — органічні добрива — мінеральні добрива	Внесення гною в нормі 12-14 т \ га на 1 га сівозміни для забезпечення бездефіцитного балансу гумусу. Внесення фосфорних і азотних добрив під технічні та овочеві культури. В другу чергу застосовувати калійні добрива.	Внесення стрічковим способом під час посіву або підживлення.

на поточний, 2012 рік, виконаний за показниками запланованої урожайності, тобто використаний принцип отримання бажаного позитивного балансу гумусу в сівозмінах.

У таблиці 4 наведено розрахунок балансу гумусу в ґрунті по полях сівозмін. На основі фактичної урожайності 2011 року отримано позитивний баланс гумусу в 1, 2, 4, 5, 7 і 9 полях. Водночас в частині 3-го поля, а також у 6-му та 8-му, де полезаймаючими культурами були відповідно соя, ячмінь з підсівом багаторічних трав та соняшник, зафіксовано дефіцитний баланс гумусу в межах від 0,22 до 0,48 т/га. Цей факт дає підстави стверджувати, що в цій ланці сівозміни потрібно зробити корекцію в системі удобрення як попередника, так і полезаймаючої культури.

## Висновки

Обґрунтовано переваги еколого-ландшафтного землеустрою в системі територіального планування сільськогосподарського землекористування порівняно із звичайними методами землеустрою території, який полягає у кращій відповідності організації території вимогам розвитку економіки й природокористування, до яких відносяться єдність, цілісність, комплексність задач та заходів щодо організації використання й охорони земель, забезпечення узгодженості інтересів через балансові відношення природних й економічних ресурсів, довгострокове збереження системоутворюючих елементів територіального устрою, багатоваріантність моделей, конструкцій та проектних рішень тощо.



Таблиця 4

РОЗРАХУНОК БАЛАНСУ ГУМУСУ В ҐРУНТАХ ПОЛЬОВОЇ СІВОЗМІНИ ПСП «ГЕЙСИСЬКЕ» станом на 2012 рік

№ поля	Назва домінуючої агропроблемної групи ґрунтів та її шифр	Вміст та запас гумусу в орному шарі ґрунту		Полезаймаюча культура	Урожайність (У), т/га	Надходження гумусу						Втрати гумусу			Баланс гумусу (Пг-Вг), т/га	
		%	т/га			Гуміфікація поживно-коренових залишків (П1)			Утворення гумусу з органічних добрив, (П2)			Всього надходження гумусу (Пг = П1+П2), т/га	Мінералізація гумусу (В1), т/га	Втрати гумусу під впливом ерозії (В2) т/га		Всього втрат гумусу (Вг=В1+В2), т/га
						Коефіцієнт накопичення (КН)	Коефіцієнт гуміфікації (КГ)	П1=У*КН*Кг, т/га	Кількість гумусу, що утворилося з органічних добрив		Разом, т/га					
		Підстилковий гній	Інші види ОД													
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
1	Чорноземи опідзолені середньо суглинкові (41 д)	3,11	101,075	Цукрові буряки	35,0	0,11	0,10	0,39	2,70	-	2,70	3,09	1,35	0,25	0,60	1,49
Кукурудза на зерно				8,0	1,30	0,23	2,39	-	-	-	2,39	0,65	0,25	0,90	1,49	
2	Чорноземи опідзолені середньо суглинкові(41 д)	2,95	95,88	Ячмінь	4,0	1,60	0,22	1,41	-	-	-	1,41	0,61	0,24	0,85	1,09
3	Чорноземи типові мало гумусні середньо суглинкові (53 д)	3,57	126,38	Озима пшениця	5,5	1,30	0,25	1,79	-	-	-	1,79	0,70	0,29	0,99	0,80
				Ячмінь	4,0	1,60	0,22	1,41	-	-	-	1,41	0,70	0,29	0,99	0,42
4	Чорноземи типові мало гумусні середньо суглинкові (53 д)	3,53	124,96	Озима пшениця	5,5	1,30	0,25	1,79	-	-	-	1,79	0,69	0,28	0,97	0,82
				Багаторічні трави	18,0	1,70	0,25	7,65	-	-	-	7,65	0,43	0,28	0,71	6,94
5	Чорноземи типові мало гумусні середньо суглинкові (53 д)	3,69	130,63	Соняшник	2,5	1,70	0,15	0,64	1,08	-	1,08	1,72	0,72	0,30	1,02	0,70
6	Чорноземи опідзолені середньо суглинкові (41 д)	3,92	127,40	Багаторічні трави	18,0	1,70	0,25	7,65	-	-	-	7,65	0,50	0,31	0,81	6,84
7	Чорноземи опідзолені середньо суглинкові (41 д)	3,61	117,33	Озима пшениця	5,5	1,30	0,25	1,79	-	-	-	1,79	0,75	0,29	1,04	0,75
8	Чорноземи опідзолені середньо суглинкові (41 д)	3,73	121,23	Кукурудза на силос	45,0	0,16	0,15	1,08	2,70	-	2,70	3,78	0,77	0,30	1,07	2,71
9	Чорноземи опідзолені середньо суглинкові (41 д)	3,98	129,35	Соя	2,1	1,3	0,23	0,63	1,08	-	1,08	1,71	0,83	0,32	1,15	0,56

Література

1. Агрохолдинги України [Електронний ресурс] // Канадсько-Український зерновий проект. — Режим доступу : // [www/cugr.com/ua/links/21.html](http://www/cugr.com/ua/links/21.html).
2. Бистряков І.К. Методологічні аспекти розвитку земельних відносин в рамках територіальних землегосподарських систем // Матеріали міжнар. наук. конф., м. Київ, 28 жовтня 2010 р. / Рада по вивченню продуктивних сил України НАН України. — С. 13-16.
3. Третяк А.М. Стратегія реформування земельної політики в Україні на сучасному етапі // Землевпоряд. вісн. — 2009. — № 6. — С. 12-21.
4. Третяк А.М. Еколого-ландшафтний землеустрій сільськогосподарських підприємств / А.М. Третяк, В.М. Другак, Р.А. Третяк, Л.А. Гунько. — К. : ЦЗРУ, 2005. — 85 с.
5. Хвесик М.А. Еколого-екологічні проблеми раціонального природокористування в сучасних умовах реформування земельних відносин [Текст] : матеріали наук.-практ. конф. «Земельна реформа в Україні. Сучасний стан та перспективи подальшого вдосконалення земельних відносин» (Київ, 10-13 квіт. 2001 р.). — К. : Знання, 2001. — С. 19-22.
6. WWF. 2012. Living Planet Report 2012. WWF International, Gland, Switzerland.

ANNOTATION

Dorosh Olga Stepanivna. Ecological and economic direction of the territorial planning of agricultural land use.

Key words: land market, natural ecosystems, biodiversity, ecological and landscape reasoning, cultivation of soil, humus balance deficit.

The analysis of the growing consumption of natural resources by human and its effects on reproduction biodiversity.

The reasoning of benefits of the ecological and landscape land use in the system of spatial planning of agricultural land compared to traditional methods of territory organisation.



# ЕКОЛОГО-ЕКОНОМІЧНА ОЦІНКА ФОРМУВАННЯ АГРОЛАНДШАФТІВ у ринкових умовах АР Крим на прикладі

Анна РОГОЗЕНКО,  
аспірантка  
Національного університету  
біоресурсів та  
природокористування України

**ОЦІНЕНО ЕКОЛОГІЧНИЙ ТА ЕКОНОМІЧНИЙ СТАН  
ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ У КРИМУ.  
ПРОАНАЛІЗОВАНО СТУПІНЬ НЕГАТИВНОЇ ДІЇ  
ДЕГРАДАЦІЙНИХ ПРОЦЕСІВ ТА ЇХ ВПЛИВ  
НА СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКЕ ВИРОБНИЦТВО.  
ВИЯВЛЕНІ ТЕНДЕНЦІЇ ТА ЗАКОНОМІРНОСТІ  
СУЧАСНОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ У РЕГІОНІ  
НЕ ВІДПОВІДАЮТЬ ПРИНЦИПАМ СТАЛОГО РОЗВИТКУ.**

**С**тан агроландшафтів в АР Крим за останні десятиріччя суттєво погіршився і набув загрозового характеру. Основні причини деградації та зниження продуктивності агроландшафтів — водна й вітрова ерозії, недотримання екологічних вимог у використанні сільськогосподарських земель. Нинішнє використання земельних ресурсів Автономної Республіки Крим загалом не відповідає вимогам раціонального природокористування. Майже на всіх освоєних територіях спостерігається порушення якісного складу земель.

Роздержавлення сільськогосподарських підприємств і створення нових агроформувань здійснювалися без відповідного землевпорядного обґрунтування — роботи із землеустрою були майже зупинені. Внаслідок порушено межі сільгосп-підприємств, сівозмін, у структурі

посівних площ домінують просапні культури, які зумовлюють ерозійні процеси (водна і вітрова ерозії та їхня дія), що є причиною екологічного розбалансування агроландшафтів. Така ситуація полярно змістила пріоритети у сфері використання та охорони земельних ресурсів, які ґрунтуються на сьогоденній економічній вигоді без урахування екологічних вимог землеустрою.

Нинішній екологічний стан агроландшафтів Криму потребує мотиваційно-стимулюючих чинників для формування екологоорієнтованого сільгоспвиробництва, тобто системи нових економічних регуляторів екологічного спрямування — активізації інвестиційної діяльності з введенням землі в економічний оборот, запровадження пільгового кредитування для товаровиробників, які працюють із ресурсозберігаючими технологіями і здійснюють природоохоронні захо-



ди, введення штрафних санкцій для землевласників, що створюють передумови для розвитку деградаційних процесів тощо.

Питанням проведення моніторингу земель та еколого-економічної оцінки формування агроландшафтів присвячені роботи С.Ю. Булигіна, Д.С. Добряка, А.Г. Ніщинського, Б.С. Прістера, О.О. Созінова, А.Я. Сохничка, А.М. Третьяка та інших. Ці ж вчені досліджували інтенсивність розвитку ерозійних процесів, їх наслідки, вплив кліматичних, ґрунтово-геологічних та просторових чинників на розвиток екзогенних процесів.

Мета статті — проаналізувати та дати еколого-економічну оцінку стану агроландшафтів АР Крим, дослідити рівень негативної дії деградаційних процесів регіону та їх вплив на сільськогосподарське виробництво, а також запропонувати шляхи вдосконалення землекористування.

Екологічний стан землекористування рекомендується оцінювати на основі негативної дії деградаційних процесів, а саме: водної, вітрової ерозії та їх сумісної дії. Водна та вітрова ерозії відносяться до найзагрозливіших чинників, які суттєво знижують продуктивну спроможність земельних ресурсів. Ці явища негативно впливають на екологічну збалансованість агроландшафтів [7].

Агроландшафти мають чітко виражену регіональну особливість. Розподіляють сільськогосподарські угіддя, в тому числі й орні землі, за крутістю схилів. Найнебезпечніші для орних земель ухили більше 3°, для довгих схилів — 1°–3°. Зазначене особливо притаманне для степової зони, до якої відноситься і значна територія Криму. Тут до 10 % орних земель знаходиться на схилах крутістю більше 1°. Вони мають потенційні передумови для розвитку процесів водної ерозії.

У таблиці 1 представлена характеристика сільськогосподарських угідь за ступенем змитості та сумісної дії водної і вітрової ерозії.

У регіоні є наслідки і вітрової ерозії. Характеристика дефляційно-небезпечних і дефляційних сільськогосподарських угідь представлена в таблиці 2.

Найбільша площа дефляційно-небезпечних сільськогосподарських угідь розміщена у Первомайському — 91,7 %, Чорноморському — 88,9 %, Сакському — 86 %, Красногвардійському — 83,3 %, Роздольненському — 82,7 % та інших регіонах — від 64 % до 79 % площі. Найбільшого впливу вітрової ерозії зазнають сільськогосподарські угіддя в Чорноморському районі — 24,3 %, Роздольненському — 18,5 %, Советському — 10,8 %, Красногвардійському — 10,8 %, ці ж райони найбільше потерпають від сумісної вітрової та водної ерозії.

Отже, нинішній екологічний стан землекористування у Криму насторожує — адже водна та вітрова ерозія знижують запаси гумусу, погіршуючи структуру ґрунтів. Спостерігається інтенсивне засмічення угідь щебенем та камінням,

а також засолення і заболочення. Ці процеси зумовлені високим рівнем розораності сільськогосподарських угідь — у степовій зоні вона становить 81 % — 95 %, а у передгірській — 40,5 %; розміщенням просапних культур на схилах з ухилом більше 3°; розміщенням границь полів, лісосмуг і доріг без врахування факторів рельєфу, відсутністю спеціальної протиерозійної техніки для впровадження ґрунтозахисних технологій.

Економічний стан землекористування досліджуваного регіону рекомендується визначати на підставі порівняльного аналізу показників використання земельних ресурсів з показниками економічної оцінки земель, бонітування ґрунтів та грошової оцінки [1, 2]. Доцільно цей аналіз здійснювати в розрізі сільськогосподарських угідь (рілля, багаторічні насадження, сіножаті та пасовища).

Проаналізувавши дані економічної оцінки за валовою продукцією орних земель станом на 01.11.1987 р., виявлено, що Автономна Республіка Крим посідає тринадцяте місце серед регіонів України [3, 4].

Таблиця 1

**СТУПІНЬ ЗМИТОСТІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ УГІДЬ ТА СУМІСНА ДІЯ ВОДНОЇ ТА ВІТРОВОЇ ЕРОЗІЇ В АР КРИМ**

Ступінь змитості	Площа, тис. га	% від загальної площі	Крутизна схилів	Сумісна дія вітрової та водної ерозії	
				Площа, тис. га	%
Слабозмиті	138,1	7,4	1° — 3°	—	—
Середньозмиті	63,2	3,4	3° — 5°	—	—
Сильнозмиті	21,3	1,0	5° — 7°	—	—
Розмиті	2,7	0,3	>7°	—	—
<b>ВСЬОГО</b>	<b>225,7</b>	<b>12,1</b>	<b>1° — 7° &gt;7°</b>	<b>91,3</b>	<b>4,9</b>

Таблиця 2

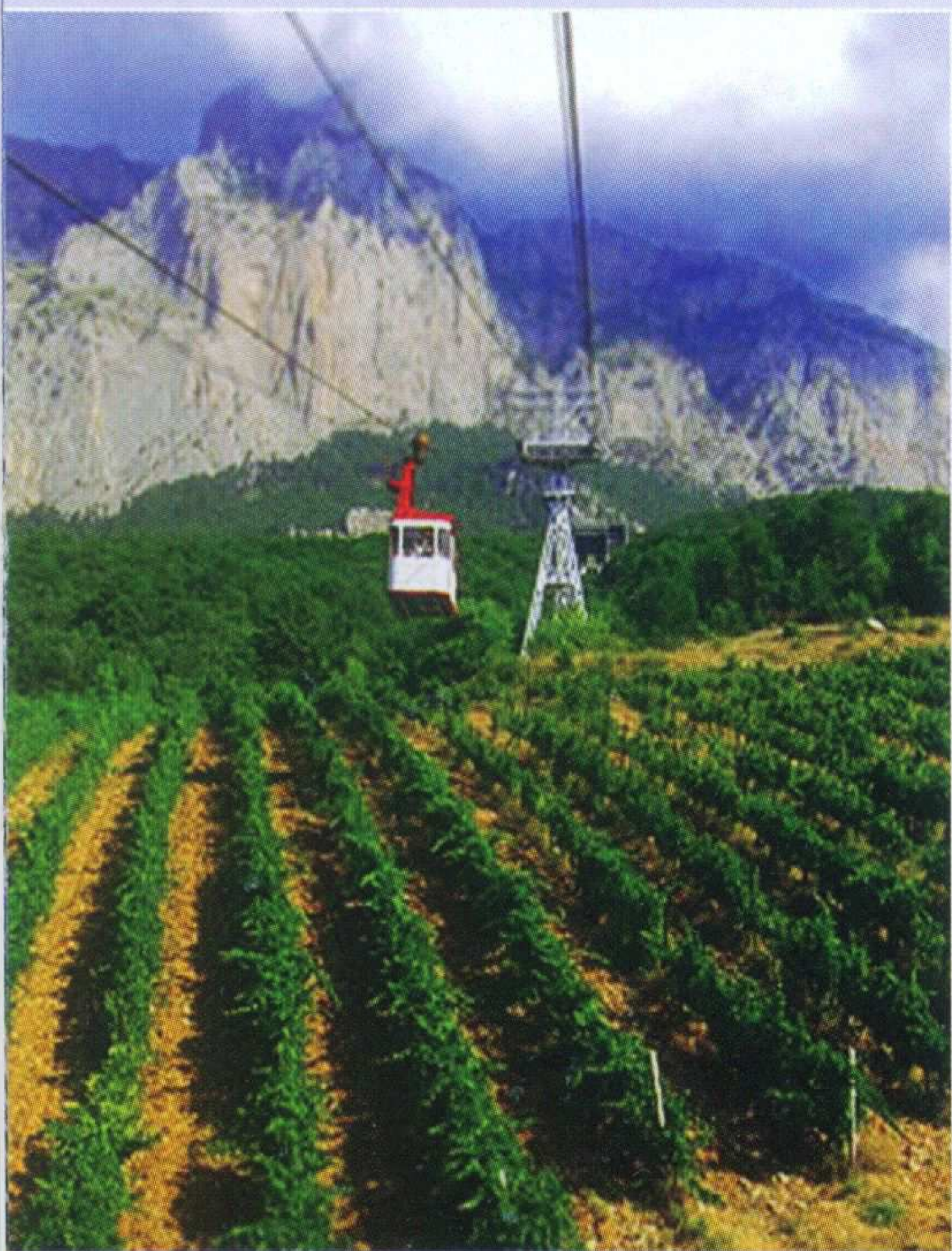
**ХАРАКТЕРИСТИКА ДЕФЛЯЦІЙНО НЕБЕЗПЕЧНИХ І ДЕФЛЯЦІЙНИХ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ УГІДЬ В АР КРИМ**

		слабо		середньо		сильно	
		Площа, га	%	Площа, га	%	Площа, га	%
1.	Дефляційно-небезпечні, в тому числі	769913	41,3	611356	32,8	9706	0,5
	Дефляційні	127119	6,8	11672	0,6	2905	0,1



Порівнюючи зазначені дані з показниками бонітетної оцінки, яка була проведена в 1993 році, встановлено, що за середнім балом бонітету ґрунтів (з екологічним коефіцієнтом) цей регіон посідає вісімнадцяте місце. Вочевидь, в землеробську галузь було вкладено додатковий капітал, який дозволив поліпшити економічні показники — регіон за валовою продукцією рослинництва вийшов на 13 місце. Це позитивна тенденція, оскільки економічні показники відносяться до нестабільних, суттєві коливання яких значною мірою залежать від природних факторів (тепло, зволоження).

Щоб визначити теперішній економічний стан землекористування, необхідно порівняти відповідні показники виробництва валової продукції сільського господарства, в тому числі й рослинництва за останні три роки. Отже, аналіз питомої ваги регіонів у виробництві валової продукції сільського господарства показує, що АР Крим за цим показником посідає 16, в тому числі в рослинництві — 22 місце [5].



Таким чином, економічний стан землекористування значно нижчий, ніж показники продуктивної спроможності, тобто даних бонітетної оцінки ґрунтів та показників загальної економічної оцінки орних земель за валовою продукцією.

Аналізуючи показники нормативної грошової оцінки 1 га сільськогосподарських угідь та показники виробництва валової продукції рослинництва на 1 га ріллі [4], встановлюємо, що показники продуктивності 1 га ріллі в Криму найнижчі, а порівняно з середнім по Україні становить близько 60 відсотків.

### Висновки

**І**нтенсивні ерозійні процеси, дегуміфікація, засолення, заболоченість, підйом ґрунтових вод в зоні Північнокримського каналу постійно понижують потенційну родючість ґрунтів, призводять до загрозованої екологічної ситуації на півострові. Якщо не виправляти становище, то слід чекати екологічної катастрофи.

Зазначеним у статті проблемам поки що мало уваги приділяють і науковці, і практики. Треба активніше формувати екологічно збалансовані агроландшафти — це важливо за ринкових умов господарювання. Інакше втрачатимемо продуктивність сільгоспугідь.

Багато аспектів еколого-економічного спрямування є спірними, потребують подальшого обґрунтування у процесі трансформації земельних відносин.

Разом з тим в умовах здійснення земельних перетворень, розвитку різних форм власності на землю, змін у сучасних економічних відносинах удосконалення потребують методологічні й методичні положення та нормативи природоохоронних заходів. Надалі треба вдосконалити регулювання водно-ерозійних процесів диференційованим адаптуванням системи землекористування до ґрунтово-ландшафтних чинників.

### Література

1. Добряк Д.С. Розвиток методології ресурсної грошової оцінки земельних ділянок в ринкових умовах / Добряк Д.С., Вітвицька В.М. // Землеустрій і кадастр. — 2009. — №1. — С. 3-10.
2. Добряк Д.С. Особливості формування ринкових земельних відносин в Автономній республіці Крим. / [Добряк Д.С., Жагорніков Є.К., Пальчиков М.Ф., Вітвицька В.М.] // Землеустрій і кадастр. — 2005. — № 2. — С. 3-10.
3. Экономическая оценка земель Украинской ССР. — К.: Укрземпроект. — 1988. — 24 с.
4. Экономическая оценка земель Крымской области Украинской ССР. — Укрземпроект Крымский филиал. — Симферополь. — 1980 г., инв. № 27/739. — 418 с.
5. Статистичний збірник «Сільське господарство України» за 2009 р./ Держкомстат України. — К., 2009. — 366 с.
6. Третяк А.М., Другак В.М. Наукові основи економіки землекористування та землепорядкування. — К.: ЦЗРУ, 2003 — 337 с.
7. Чумаченко О.М., Мартин А.Г. Еколого-економічна оцінка втрат від деградації земельних ресурсів (на прикладі земель сільськогосподарського призначення): Монографія. — К.: Видав-во ТОВ «Аграр Медіа Груп», 2010. — 210 с.

Основні причини невтішного економічного стану сільськогосподарських землекористувань такі:

- у наявності — велика кількість і значна площа невитребуваних паїв; вони не використовуються або використовуються без відповідного обліку та контролю;
- недостатньо структуризовані земельні угіддя; недостатній розвиток різних форм господарювання;
- низька продуктивність праці в рослинництві;
- значна кількість самозахвату земельних ділянок, які не підлягають контролю і обліку їх використання [6].



# НІ ЗЕМЛІ, НІ ГРОШЕЙ...

## або Як на Путивльщині виділяли земельні ділянки

Редакція «Вісника»  
одержала листа:

«Звертаються до вас жителі села Нова Слобода Путивльського району, що на Сумщині, — пишуть люди. — Нас 68 чоловік. Свого часу звернулися до райдержадміністрації, аби видали нам із земель запасу ділянки для ведення особистого селянського господарства. Масив знаходиться за межами населеного пункту на території нашої сільської ради. Путивльська райдержадміністрація дала дозвіл на виготовлення проекту землевідведення загальною площею 125,7 га. Рішення № 287 від 6 травня 2011 року підписав виконуючий обов'язки голови РДА О. Литвинов. Ми замовили проект відведення, який був зроблений до початку 2012 року, і подали його в райземвідділ для розгляду комісією. Начальник Путивльського райземвідділу Наталія Шумна сказала, що потрібно подати клопотання на ім'я голови Путивльської райдержадміністрації Анатолія Косовського. Ми це зробили, але невдовзі помітили, що з розглядом проекту почали зволікати. Письмової відповіді не надали, але усно пояснили, що земля, якою ми хочемо користуватись, перебуває в оренді.

Як пізніше виявилось, цю землю уже передали в оренду інвестору з Харкова — підприємству «Агріпорт-Норд». І нас стали посилати до нього, аби не заперечував проти передачі землі нам. «Агріпорт-Норд», звичайно ж, віддати нам землю відмовляється, але письмових відповідей чи якихось пояснень не надає. Проект лежить без дії, за його виготовлення заплачено майже 60 тис. грн. Якби нас попередили, що земля знаходиться в оренді, ми б документів не виготовляли і грошей не витрачали. У дозволі на виготовлення проекту про це нічого не сказано, лише зазначається, що «ділянки виділяються із земель запасу».

Від імені 68-ми селян листа підписала уповноважена особа — місцевий фермер Іван Білокопитов.

### ЗАКОН, ЯК ДИШЛО?

Домовитись із головою Путивльської райдержадміністрації Анатолієм Косовським про зустріч виявилось нескладно. Кореспондента він чекав удвох із юристом. Олександр Коритник працює в сумській фірмі «Правозахист», але відрекомендувався як радник земельної комісії Путивльської райдержадміністрації. У районі він захищає ще й інтереси приватного сільгоспідприємства «Карла Маркса-2».

— В порушення вимог чинного законодавства Білокопитов підбурив людей, — говорить Олександр Коритник. — Мовляв, беріть по 2 гектари землі під ОСГ, я їх у вас прийму в оренду і платитиму орендну плату. Зробив замість людей проплату за виготовлення проекту. А люди повністю й не усвідомлюють, що воно таке — особисте селянське господарство, які від нього наслідки, які лягають на їхні плечі обов'язки. Це не тільки гроші, що впадуть із неба, а й відповідальність, — застерігає юрист.

Олександр Коритник звертає увагу на правові недоліки, допущені під час оформлення документів на землеволодіння.

— Довіреність, видана селянами Білокопитову як уповноваженій особі, не зареєстрована у державному реєстрі, що є грубим порушенням. Вона недійсна! — стверджує він.

Юрисконсульт нагадує зміст статті 118 Земельного кодексу України. Там написано, що перед тим, як виготовляти документи на відведення ділянки, треба погодити цей крок із землекористувачем.

А ним на той час було сільгоспідприємство «Карла Маркса-2», з яким ніхто нічого не погоджував.

— Райдержадміністрація помилилася, прийнявши від них клопотання про виділення землі, — переконано говорить Олександр Коритник. — Його треба було відхилити ще й тому, що зверталася не фізична особа, не громадянин, а сільрада.

— А хіба сільрада не може клопотатися за своїх людей перед районною владою? — запитую. — Адже вона зобов'язана відстоювати їхні права.

— Це визначено не лише законом, а й судовими прецедентами на Сумщині, — розтлумачує правник. — Сільрада не може перебирати на себе права і обов'язки громадян.

— Тобто сільрада не могла звертатися до райдержадміністрації від імені громадян про виділення їм земельних ділянок. Громадяни мали звернутися до райдержадміністрації самі...

Олександр Коритник знайшов ще кілька юридичних зачіпок, які, на його переконання, унеможливили виділення землі 68-м жителям Нової Слободи. Білокопитов від імені селян підписав безстроковий договір із проектною організацією. Це означає, що проект землевідведення могли б виготовляти невідомо скільки, до освоєння землі люди приступили б невідомо коли, земля забур'янилась би, а відповідає за неї, згідно зі статтею 91 Земельного кодексу, райдержадміністрація.





Галина Чернякова

— Президент і Уряд налаштовують місцеві органи влади на те, аби жоден гектар землі у державі не прогулював, — вдається до залізного аргументу Олександр Коритник.

Із юрисконсультом повністю погоджується голова райдержадміністрації Анатолій Косовський.

— Порушення було допущене із самого початку, — говорить він. — Людям не мали права давати дозвіл на розробку проектної документації, оскільки це не було погоджено з користувачем. А та земля на той час перебувала в оренді у сільгосп підприємства «Карла Маркса-2».

— Але при чому тут люди? — запитую у голови райдержадміністрації. — Розпорядження вашого попередника про надання дозволу на розробку проекту землеустрою ніхто не відміняв, значить, воно чинне. Цим же розпорядженням затверджено список із 68-ми осіб, яким виділяються ділянки. Люди понесли фінансові витрати. Хто їх відшкодує і хто за це відповідь? І чому ви не відмінили розпорядження № 287 від 6 травня 2011 року, якщо вважаєте його незаконним?

Анатолій Косовський пояснює, що відмінити своїм розпорядженням попереднє не може: цю проце-

дуру має зніщувати лише хтось із тих юридичних чи фізичних осіб, чий права були порушені.

— А нічий права порушені не були, — говорить Анатолій Косовський. — Ні людей, ні підприємства «Карла Марка-2».

Щось тут не в'яжеться: як може бути, що 68 осіб зазіхнули на землю, яку орендувала агрофірма, почали процедуру її оформлення у власність — і не порушили при цьому права агрофірми? Якщо не порушили права — значить, не було й оренди?

Дуже коротко, хронологія цієї історії така. У квітні 2011 року Білокопитов від імені земляків звернувся до РДА. У травні вийшло розпорядження, яким людям надали необхідний дозвіл. У липні цього ж 2011 року було підписано договір із проектною організацією на виготовлення документації із землеустрою. На 1 січня 2012 року проект землеустрою вже був готовий і за нього заплатили 59 тисяч 500 гривень. 9 квітня 2012 року, за словами начальника райземвідділу Наталії Шумної, він був зареєстрований. Але на той час вже відбувся аукціон, на якому земельну ділянку, на яку претендували жителі Нової Слободи, віддали в оренду підприємству «Агріпорт-Норд».



Василь Черняков

Дивина, та й годі. Земельна ділянка, яка оформляється людям і документація на яку вже пройшла всі погодження, чомусь за погодженням з тими ж службами виставляється на аукціон.

## ОДИН ЗА ВСІХ

Іван Білокопитов стверджує, що і в райземвідділі, і в райдержадміністрації чиновники зволікали з видачею документів, необхідних для оформлення землі.

— Замовиш, приміром, якусь довідку, кажуть: прийди через 2 дні. Приходжу — переносять на тиждень, бо загубили квитанцію. Затягували доти, аж доки не передали землю «Агріпорту», — скаржиться він.

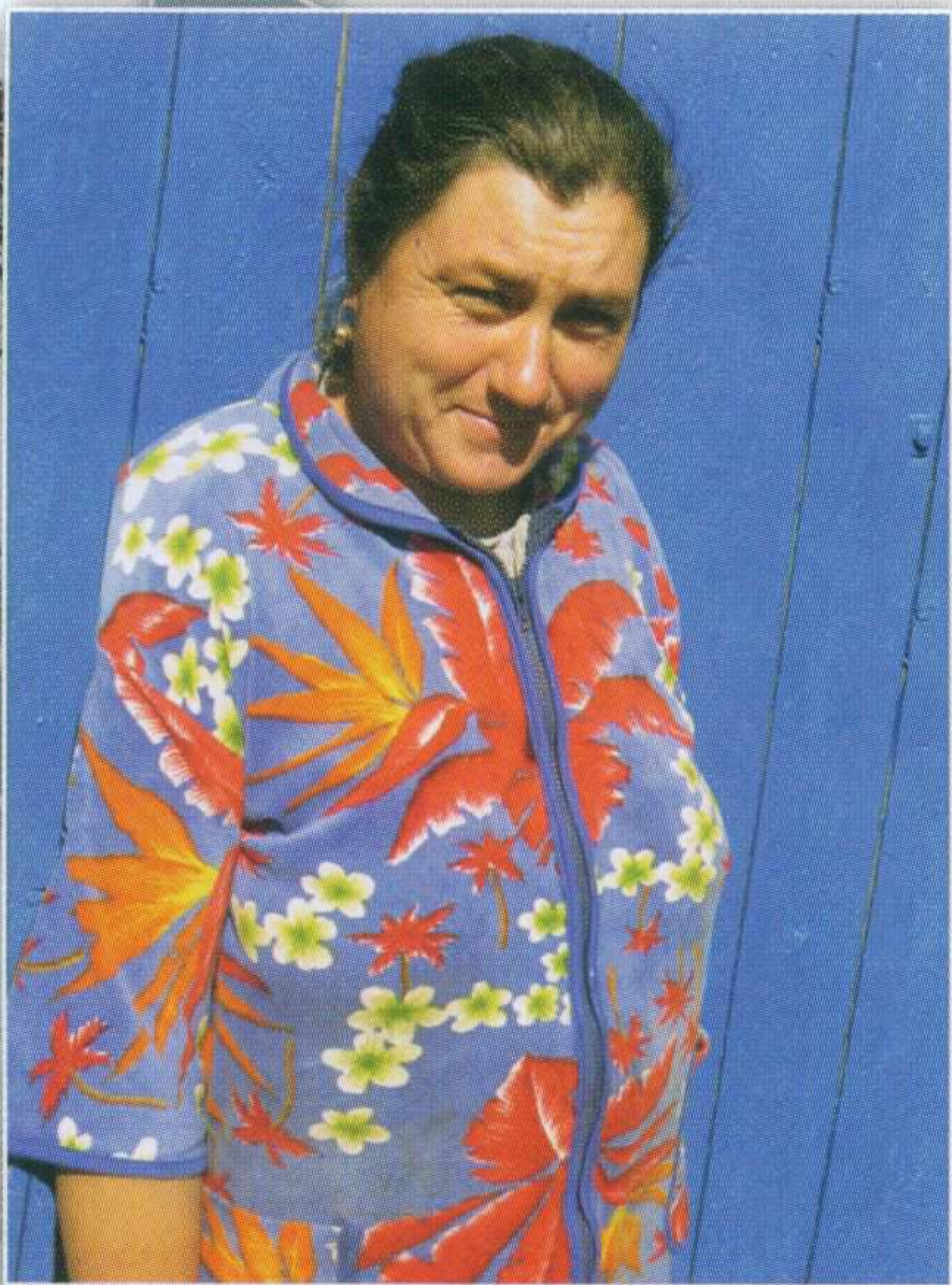
— А які довідки ви замовляли?

— Під ОСГ можуть виділити не більше 2 га землі. Якщо у когось, приміром, 20 соток вже є — він може претендувати лише на додаткові 1,8 га. А у списку 68 чоловік, і на кожного потрібна довідка — хто скільки вже має.

Іван Андрійович не заперечує, що вніс за всіх плату за виготовлення проектної документації — загалом 59 500 грн. Причини і мотиви пояснює дуже просто: майже всі прізвища у списку належать родичам.

— Нас у сім'ї було дев'ятеро братів і сестер, тож порухайте, скільки у





Надія Самохіна

мене в селі рідні, — пропонує Білокопитов.

У нього в обробітку не так вже й багато землі — менше 100 га, тож додаткові 125,7 га не завадили б. Але в обласному управлінні земельних ресурсів розтлумачили, що така схема незаконна. Якщо земля виділяється під ОСГ, це й справді має бути особисте селянське господарство, люди на такому полі мають господарювати індивідуально («особисто») або разом із членами своєї сім'ї. А якщо 2-гектарні ділянки виділені під ОСГ і на тому об'єднаному масиві насправді господарює якийсь фермер — це вже зміна цільового призначення землі, бо замість особистого селянського господарства на ділянці здійснюється товарне виробництво сільськогосподарської продукції.

— Чому іншим можна, а нам — ні? — запитує у відповідь на це Іван Білокопитов. — У нас всі так господарюють. Он уже цього року в Новій Слободі видали держакти на землю. Увесь масив — 57 га — люди передали в користування фермеру Троценку. На це чомусь ніхто не звертає уваги, а у нас шукають всілякі зачіпки.

Згідно з чинним законодавством, будь-хто, якщо він є громадянином України, будь-де в Україні може одержати до 2 га землі «для ведення особистого селянського господарства». Усі мають таке право, але хто зміг його реалізувати? І де? Хтось вирвав собі 2 га на якомусь узбережжі, збудував на тій ділянці 3-поверховий палац і навряд чи займає-

ться там «особистим селянським господарством», а хтось не може цього зробити й у забитому селі. Я поговорив з кількома людьми зі «списку Білокопитова». Усі вони дуже розчаровані, що «пролетіли» із землею.

— Усі бачимо, яке зараз життя, — говорить мешканка Нової Слободи Галина Чернякова. — Важко вижити. Тож зібралися якось разом і вирішили взяти землю. Іванові довіряємо, тому і уповноважили його оформити документи. Він гроші заплатив, нас обнадіяв. А потім каже: почали стромляти палиці в колеса...

— У нашому селі без землі ніяк, — переконує мене Надія Самохіна. — Не працюємо ніде, тільки завдяки худобі й виживаємо. Якщо нічого не вийде із землею, це негативно позначиться на майбутньому сім'ї. Вона в нас чимала: я, чоловік, батько, мати, 2 сини. Через рік, може, женитися будуть. Якби дали землю, ми могли б організувати якесь родинне селянське господарство. Та й худобу годувати нічим: маємо коня, корову, іншу живність.

У Василя Чернякова вдома — аж три корови.

— Сіна не вистачає, — скаржиться він. — Земля якраз стала б у нагоді.

94-річна Віра Гудимова розповіла, як фотографувалась для газети разом із головою райдержадміністрації. Для «піару» йому допомогла, а як їм потрібно допомогти із землею — голова ніби й ні при чому. У Гудимових разом із бабусею аж 7 членів сім'ї, записалися загалом на 14 гектарів.

## НАДІЯ ЗАЛИШАЄТЬСЯ?

У квітні 2004 року Верховна Рада прийняла Закон, який має дуже довгу назву: «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо надання земельних ділянок працівникам культури, освіти та охорони здоров'я, що проживають у сільській місцевості». Згідно з цим документом, право на одер-

жання землі здобувають не лише діючі працівники бюджетної сфери на селі, а й пенсіонери з їх числа. Голова Путивльської РДА Анатолій Косовський про цей закон знає. За його словами, у «списку Білокопитова» 5-ро таких людей, і райдержадміністрація залізно гарантує виділити їм ділянки. Селяни ж кажуть, що насправді чинних чи колишніх бюджетників у списку із 68-ми осіб значно більше — мінімум, десяток.

Окрім працівників соціальної сфери, голова пообіцяв подбати і про інших новослобідчан зі списку. Близько половини їх хочуть, аби виділили рілля, решта згодні на сіножаті і пасовища. Щодо останнього цільового призначення, то, запевнив голова РДА, ніяких проблем немає: треба лише переробити проектну документацію. Її зробили на спільний масив — рілля плюс сіножаті, а треба було порізно, окремо на сіножаті й окремо на ріллі.

— Землі на території району вистачить, — запевнив Анатолій Косовський. — Нехай лишень правильно оформлять документи.

Та перспектива виготовлення нового проекту землевідведення Івана Білокопитова не окрилила.

— Це ж що, знову платити 35-40 тисяч гривень? — запитує він. — А потім знову виявиться, що гроші викинуті на вітер?

Щодо вже витрачених без користі для людей майже 60 тисяч гривень, хто їх поверне і чи поверне взагалі, у райдержадміністрації так нічого й не сказали. Доведеться, мабуть, Іванові Андрійовичу повертати гроші через суд. Але поки поверне — половину втратить. Тож залишається сподіватися, що суд чи хтось інший таки виявить винних і утримає збиток із їхніх кишень. Або віддасть людям землю, на яку вони так довго очікують.

Володимир ЧЕРНОВ  
Фото автора

Сумська область





## ВЗАЄМОКОРИСНІ ЗУСТРІЧІ ПРОДОВЖУЮТЬСЯ



**З** Полісся, а точніше Малина Житомирської області, де редакція провела свій перший виїзний семінар, маршрут проліг на Поділля — до Хмельницького.

І хоч редакція приїхала на запрошення міської ради, тут, у приміщенні міського Будинку культури, зібралось понад двісті осіб — переважно представників органів місцевого самоврядування з різних куточків області, яких зацікавив наш захід.

«Сільським головою став два місяці тому, у земельних питаннях буквально грузну. Намагаюся вивчити земельне законодавство, але там стільки колізій і воно так швидко змінюється,

що розібратися в ньому дуже важко», — зізнавався один із учасників семінару.

«А що з того, що я працюю вже довгенько... Запитань, на які важко знайти відповіді, не меншає. Постійно сушиш голову, як його правильно чинити», — підхопив розмову колега.

І це ще раз підтвердило, що наша практична допомога передусім органам місцевого самоврядування та органам виконавчої влади у вирішенні земельних питань дуже потрібна.

На цьому наголосив, відкриваючи семінар, й заступник міського голови Іван ПРОКОПЕЦЬ.

...Коли мікрофон передали юристу редакції Аллі КАЛЬНІЧЕНКО, невдовзі здалося, що присутні в залі не очікували такої професійної розмови. Вони навіть готові були відмовитися від запропонованої перерви після кількогодинної роботи. Активно задаючи запитання, розповідали про ситуації, які виникають на практиці, звірялися у правильності прийнятих рішень, дискутували з промовцем...

Начальник Управління  
Держкомзему у м. Хмельницькому  
Аліса КУЛАКІВСЬКА





«На переважну більшість запитань, які ви сьогодні тут задаєте, друкувалися відповіді на сторінках нашого журналу, — зазначила у своєму виступі, презентуючи «Землевпорядний вісник», головний редактор видання Людмила ЗІНКОВСЬКА. — Для рад навіть започатковано спеціальні рубрики: «Поради — радам», «Робота над помилками», «Відкритий семінар». Але, на жаль, стає очевидним той факт, що далеко не всі присутні знають, що таке видання існує. Про це свідчить і кількість передплатних примірників, які надходять в область...».

Завершував семінар начальник юридичного відділу Головного управління Держкомзему у Хмельницькій області Михайло МУЗИКА. Колізії земельного законодавства і йому не дають спокою, тож він не утримався і від своїх запитань, зауважень і пропозицій.

«Ми вам дуже вдячні за цю зустріч і проведену велику інформаційно-роз'яснювальну роботу», — говорила на прощання начальник Управління Держкомзему у м. Хмельницькому Аліса КУЛАКІВСЬКА, яка разом зі своїм колегою — начальником управління земельних ресурсів та земельної реформи Хмельницької міської ради Сергієм САМИШКІНИМ доклали багато зусиль і провели велику організаційну роботу, щоб цей семінар відбувся.

«Ми просимо провести такий семінар у нашому районі. Аудиторію гарантуємо. Чи можливо це здійснити?» — зверталися до нас учасники семінару.

...Далі маршрут проліг на Прикарпаття — у мальовниче село Старий Лисець, що неподалік Івано-Франківська. Сільський голова, він же голова асоціації сільських і селищних рад Тисменицького району Анатолій ЛУЩАК каже, що «Землевпорядний вісник» — його настільна книга. І як тільки-но побачив на сторінках журналу пропозицію редакції, не вагаючись вирішив скористатися нагодою. Його підтримало районне керівництво, ще й із сусіднього району попросилися. Голова Снятинської районної ради Володимир ТОМАШ організував і привіз у Старий Лисець велику групу представників органів місцевого самоврядування. Тож у сільській залі зібралося більше сотні очільників громад та землевпорядників місцевих рад двох районів.

Відкривши семінар, ініціатор його проведення Анатолій Лушак спершу слово надав голові Тисменицької районної держадміністрації Ігорю ОВЧАРУ, заступнику начальника головного управління Держкомзему у Івано-Франківській області Ярославу СПАСІВУ, які зазначали, що питання земельних відносин на сьогодні одне із найактуальніших, наголошували



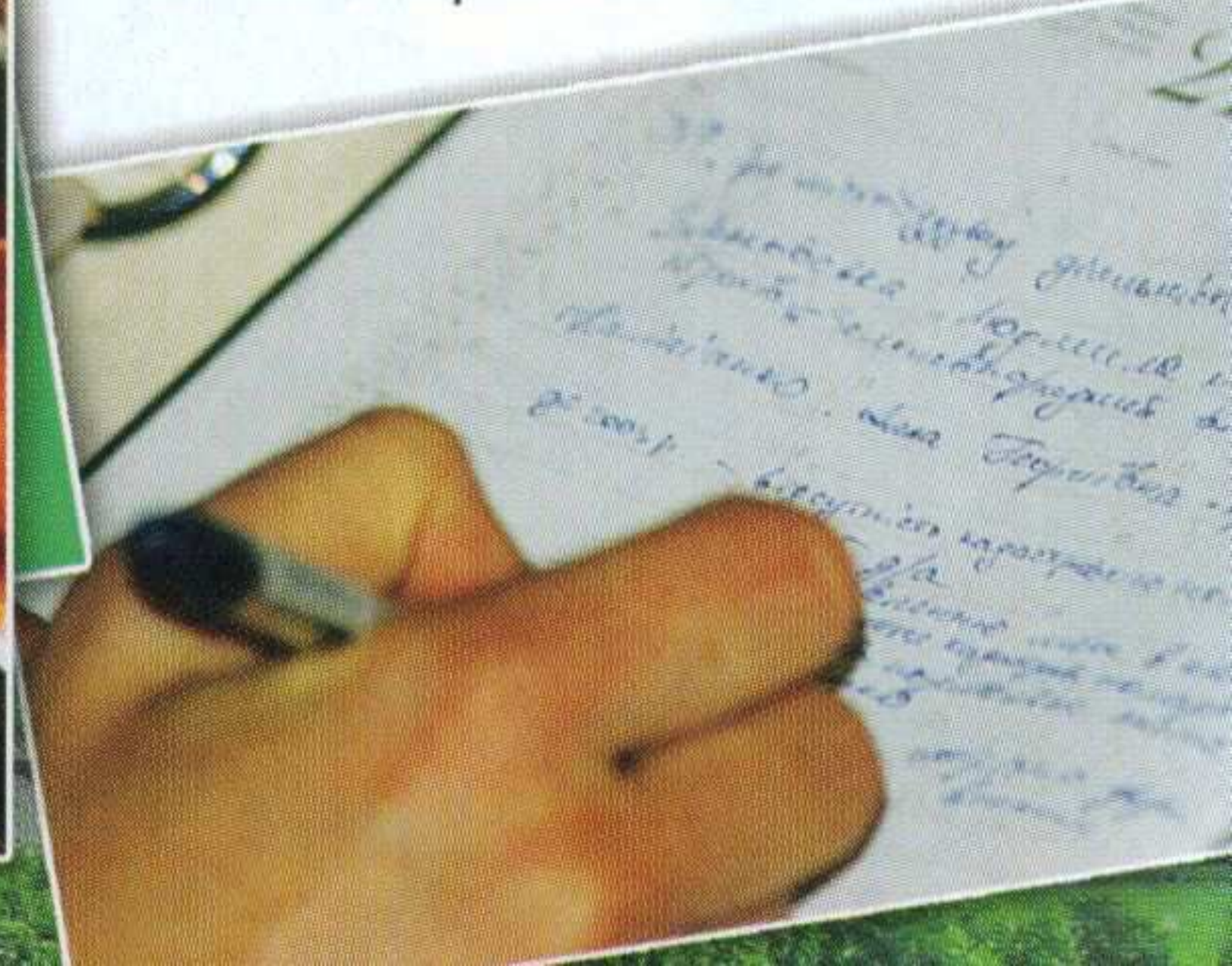
Голова асоціації сільських і селищних рад Тисменицького району Анатолій ЛУЩАК



Голова Тисменицької районної держадміністрації Ігор ОВЧАР



Заступник начальника головного управління Держкомзему у Івано-Франківській області Ярослав СПАСІВ







на важливості бути обізнаними із новелами земельного законодавства, його змінами і доповненнями, щоб якомога ефективніше вирішувати проблеми у сфері земельних відносин, відмічали значимість семінару і дякували редакції за приїзд.

А далі слово надали гостям і все пішло вже за звичним сценарієм — презентація журналу й інформування учасників семінару про зміни в законодавстві, які суттєво впливають на розвиток земельних відносин, аналіз помилок, які найчастіше допускаються на практиці, поради, компетентні відповіді на запитання.

Майже чотири години безперервної роботи...

Судячи з вражень, якими ділилися учасники семінару з нами, вони дізналися багато корисного і нового про те, як

реалізовувати на практиці положення земельного законодавства органами місцевого самоврядування, багато хто отримав відповіді на свої конкретні запитання, до того ж ще й поспілкувалися з колегами, обмінялися досвідом...

Та й ми залишилися задоволеними: виїзд на місце та зустріч з нашими нинішніми і потенційними читачами багато в чому підказали, яким бути виданню у майбутньому.

На завершення гостям зі Снятинщини гостинний сільський голова показав інфраструктуру села: адміністративний будинок сільської ради, будинок культури з системою автономного опалення, школу, ФАП, а також ознайомив із виробництвом фірми «Пінія».

Провівши день у Старому Лисці і ближче познайомившись із сільським головою, ми зрозуміли, що у редакції дзвінок від Анатолія Луцака пролунав не випадково. Його активності, ініціативності, вболіванню за життя громади можна лише позаздрити. І сюди — у Старий Лисець — до нього треба їздити не лише з порадами як не допускати помилок при вирішенні земельних питань, а й за досвідом — як організувати роботу і працювати для громади.





## 38 РОБОТА НАД ПОМИЛКАМИ

*Алла КАЛЬНИЧЕНКО*  
ПЕРЕОФОРМЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬ  
ПРИ ПЕРЕХОДІ ПРАВА ВЛАСНОСТІ  
НА ЖИТЛОВИЙ БУДИНОК

## 41 ІЗ РОЗ'ЯСНЕНЬ ПОДАТКІВЦІВ

- 41 Як відображається операція з продажу земельної ділянки платником податку на прибуток, отриманої в процесі приватизації?
- 41 Чи включаються до складу витрат платника податку витрати на проведення проектно-вишукувальних робіт з підготовки та розроблення проекту відведення земельної ділянки...
- 42 Який порядок оподаткування доходу, отриманого від першого продажу ФО житлового будинку...
- 42 Чи оподатковується ПДФО дохід від продажу житлового будинку (включаючи земельну ділянку, на якій розташований такий будинок)...

## 43 ЗАПИТУВАЛИ — ВІДПОВІДАЄМО

- 43 Земля під будинками приватизується на підставі технічної документації
- 44 Правонаступник, який не отримав до 2002 року державний акт на постійне користування, має взяти землю в оренду
- 45 Як узаконити земельні ділянки під житловими будинками за межами населених пунктів?
- 46 Виділення частини земельної ділянки під частиною будинку та частиною спільного двору в окрему земельну ділянку не допускається
- 47 Як розраховується нормативна грошова оцінка земель під виробничими будівлями?
- 48 Якщо спадщина відкрита до березня 2009 року, то державні акти спадкодавця можна вилучити з архіву нотаріуса
- 49 Щодо сплати податків за земельні паї







# РЕОФОРМЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬ ПРИ ПЕРЕХОДІ ПРАВА ВЛАСНОСТІ на житловий будинок

На прохання читачів продовжуємо нашу постійну рубрику «РОБОТА НАД ПОМИЛКАМИ». Визначити тему цього випуску нам допомогли запитання, які, в тому числі, звучали і під час наших

недавніх виїзних семінарів, зокрема, щодо можливого та правильного реоформлення земельних ділянок у зв'язку із переходом права власності на житлові будинки.

## I. Перехід права на земельну ділянку при переході права власності на житловий будинок, що розміщений на ній

### 1. Земельна ділянка та житловий будинок, що відчужується, є приватною власністю відчужувача

За такої ситуації укладається два договори купівлі-продажу окремо на земельну ділянку і на житловий будинок. Іноді може укладатися один договір купівлі-продажу — на житловий будинок і на земельну ділянку, однак це ускладнюватиме послідуочу реєстрацію права власності на такі об'єкти. Нагадаю, що за статтею 126 Земельного кодексу України правостановлюючим документом на вторинному ринку є відповідна

угода (у даному випадку договір купівлі-продажу) з долученим державним актом відчужувача (продавця), на якому нотаріусом та територіальним органом земельних ресурсів мають бути проставлені відповідні відмітки про перехід права власності. З 2013 року правостановлюючим документом за законодавством, яке набуде чинності з нового року, буде витяг з реєстру прав і право власності на земельну ділянку вини-

катиме з дня його реєстрації державною реєстраційною службою.

Істотною умовою договору, який передбачає набуття права власності на житловий будинок або земельну ділянку, є кадастровий номер земельної ділянки. У випадку, коли право власності на земельну ділянку посвідчено державним актом рожевого кольору «старого зразка», кадастровий номер, як правило, відсутній.



## Присвоєння кадастрового номера земельній ділянці, право власності на яку виникло до 2004 року



Згідно з пунктом 2 Прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про Державний земельний кадастр» земельні ділянки, право власності (користування) на які виникло до 2004 року, вважаються сформованими незалежно від присвоєння їм кадастрового номера.

У разі, якщо відомості про зазначені земельні ділянки не внесені до Державного реєстру земель, їх державна реєстрація здійснюється на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) за заявою їх власників (користувачів земельної ділянки державної чи комунальної власності).

Внесення інших змін до відомостей про ці земельні ділянки здійснюється після державної реєстрації земельних ділянок.

Тому до укладання договору купівлі-продажу земельної ділянки її власник має замовити земельпорядній організації виготовлення технічної документації щодо відновлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) та звернутися до територіального органу земельних ресурсів про реєстрацію своєї ділянки в державному земельному кадастрі та присвоєння їй кадастрового номера.

Тільки після таких дій місцевий орган земельних ресурсів надасть витяг з Поземельної книги, що містить всю необхідну інформацію щодо земельної ділянки, в тому числі і кадастровий номер, яка має бути зазначена у тексті договору купівлі-продажу.

Отже, за наявності витягу з Поземельної книги укладається угода, нотаріально посвідчується

та видається по примірнику її сторонам. До угоди, яка видається покупцю, долучається державний акт на право власності на земельну ділянку продавця з відповідною відміткою нотаріуса про перехід права власності на неї до покупця. З угодою та державним актом з відміткою нотаріуса покупець звертається до територіального органу земельних ресурсів, який протягом 14 днів має проставити відмітку про внесення інформації до Державного земельного кадастру щодо зміни власника земельної ділянки. Саме після відмітки територіального органу земельних ресурсів право власності покупця земельної ділянки узаконюється.

## З 2013 року запроваджується новий порядок оформлення права власності на земельну ділянку

Слід звернути увагу на те, що з 2013 року цей порядок має змінитися, а саме: після укладання угоди купівлі-продажу земельної ділянки достатньо буде лише зареєструвати за покупцем право власності на цю земельну ділянку в державній реєстраційній службі. В подальшому правочинним документом на земельну ділянку буде не угода з долученим до неї державним актом, а витяг з реєстру прав.

Також необхідно пам'ятати, що державний акт будь-якого зразка є чинним і підлягає заміні лише у добровільному порядку за заявою власника земельної ділянки.

### Основними помилками, які допускаються у вищезазначеному прикладі є:

- вимога з боку органів земельних ресурсів обов'язково виготовляти новий державний акт;
- надання органами земельних ресурсів, крім витягу з Поземельної книги, ще додаткових документів (довідка про обмеження (обтяження), витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки тощо), що тягне за собою додаткові фінансові витрати із осіб, які звернулися за витягом з Поземельної книги;
- вимога нотаріусів та органів земельних ресурсів при відчуженні частки будинку, який розташований на приватизованій земельній ділянці, виділяти відповідну

частку у праві власності на земельну ділянку в окрему земельну ділянку, що суперечить чинному законодавству. Зокрема, відповідно до абзацу другого частини шостої статті 120 Земельного кодексу тільки укладення договору, який передбачає набуття права власності **на жилий будинок, будівлю або споруду (а не на частини)**, що пов'язане з переходом права на частину земельної ділянки, здійснюється після виділення цієї частини в окрему земельну ділянку та присвоєння їй окремого кадастрового номера. Тобто коли на одній земельній ділянці розміщується декілька об'єктів нерухомості і один із них відчужується.





**Я**к вже згадувалося вище, відповідно до частини шостої статті 120 Земельного кодексу істотною умовою договору, який передбачає набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, є кадастровий номер земельної ділянки, право на яку переходить у зв'язку з набуттям права власності на ці об'єкти.

Приватизація земельної ділянки, як і її оренда, є добровільним правом громадянина України і змушувати його при відчуженні будинку обов'язково оформити право на земельну ділянку не можна. Крім то-

### Оформлення права на земельну ділянку новим власником житлового будинку

**В** подальшому новий власник житлового будинку має право на оформлення земельної ділянки, на якій розташований цей будинок. При цьому така особа на свій розсуд може або подати документи до місцевої ради про безоплатну передачу їй у власність цієї земельної ділянки або ж викупити її чи взяти в оренду.

Безоплатно приватизувати земельну ділянку, на якій розташований куплений або іншим чином набутий у власність житловий будинок, може лише громадянин України, який досі ще не викорис-



2.

## Земельна ділянка, на якій розміщений житловий будинок, що відчужується, перебуває в користуванні

го, навіть за добровільного звернення щодо оформлення права на цю земельну ділянку особою, яка довгий час проживає у цьому будинку або тільки його купила, проводиться виключно за матеріалами технічної документації щодо відновлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) та складання документа, що посвідчує право на неї.

У випадку, коли будинок відчужується його власником, звичайно, такий відчужувач не має наміру після переходу права власності на житловий будинок використовувати земельну ділянку, на якій він розміщений. Тому змушувати його це робити є протиправним. На підтвердження означеного звернемося

тав свого права на безоплатну приватизацію за цим цільовим призначенням.

Іноземний громадянин або ж громадянин України, який вже використав своє право на безоплатну приватизацію аналогічної земельної ділянки, можуть або викупити, або орендувати земельні ділянки для обслуговування свого житлового будинку і господарських будівель.

При цьому в усіх випадках оформлення права здійснюватиметься виключно за технічною документацією, а не за проектом відведення. Іноді органами земельних ресурсів ставиться вимога про необхідність виготовлення проектів землеустрою щодо відведення земельної ділянки, аргументуючи тим, що новому власнику земельна ділянка не надавалася в користування. Однак, з моменту оформлення права власності на житловий будинок, враховуючи норми статті 120 Земельного кодексу України, така особа вже є користувачем даної земельної ділянки і мова йде лише про оформлення такого права, у тому числі й через приватизацію.

до пункту 3 Перехідних і прикінцевих положень Закону України «Про Державний земельний кадастр», яким встановлено, що у разі якщо на земельній ділянці, право власності (користування) на яку не зареєстровано, розташований житловий будинок, право власності на який зареєстровано, кадастровий номер на таку земельну ділянку присвоюється за заявою власників такого будинку на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості). **Забороняється вимагати для присвоєння земельній ділянці кадастрового номера інші документи.** Такий кадастровий номер є чинним з моменту його присвоєння.

### Основними помилками, які допускаються у вищезазначеному прикладі є:

- вимога з боку органів земельних ресурсів приватизувати або оформити оренду земельної ділянки за наміру власника будинку його продати;
- оформлення права на земельну ділянку новим власником житлового будинку вимагається за проектом відведення земельної ділянки.





## II. Перехід права на земельну ділянку особистого селянського господарства при відчуженні житлового будинку

Особливу увагу необхідно звернути на те, що право на земельну ділянку з цільовим призначенням «для ведення особистого селянського господарства» ніяк не пов'язано із переходом права власності на житловий будинок. 120 стаття Земельного кодексу регулює лише перехід права на земельну ділянку з цільовим призначенням «для будівництва та обслуговування житлового будинку і господарських споруд» при відчуженні власне будинку.

Продавець будинку, що розміщений на приватизованій чи не приватизованій земельній ділянці, зберігає за собою право власності або користування земельною ділянкою з цільовим призначенням «для ведення особистого селянського господарства», якщо інше не буде передбачено у самому договорі відчуження.

Тому, коли відчужується житловий будинок і до покупця за домовленістю сторін має також перейти земельна ділянка для ве-

дення особистого селянського господарства, то якщо вона приватизована — необхідно укласти окремий договір про перехід права власності на неї до покупця житлового будинку, а якщо не приватизована — у договорі купівлі-продажу, чи в окремій заяві до місцевої ради або до райдержадміністрації (залежно в межах чи за межами населеного пункту знаходиться земельна ділянка ОСГ) зазначити відмову від права користування нею.

### ● ІЗ РОЗ'ЯСНЕНЬ ПОДАТКІВЦІВ

**Як відображається операція з продажу земельної ділянки платником податку на прибуток, отриманої в процесі приватизації?**

Відповідно до п.147.2 ст.147 Податкового кодексу України від 2 грудня 2010 року №2755-VI (далі — ПКУ) у разі продажу землі, отриманої у власність у процесі приватизації, платник податку включає до складу доходів позитивну різницю між сумою доходу, отриманого внаслідок такого продажу, та сумою оціночної вартості такої землі, визначеної згідно з установленою методикою вартісної оцінки земель з урахуванням коефіцієнтів її функціонального використання на момент такого продажу.

У разі, якщо витрати перевищують доходи, отримані внаслідок його продажу, збиток від такої операції не повинен впливати на об'єкт оподаткування та покривається за рахунок власних джерел платника податку.

Для цілей цього пункту дохід, отриманий внаслідок продажу або іншого відчуження землі, визнається згідно з договором купівлі-продажу або іншого відчуження, але не нижче звичайної ціни такої землі (п.147.5 ст.147 ПКУ).

**Чи включаються до складу витрат платника податку витрати на проведення проектно-вишукувальних робіт з підготовки та розроблення проекту відведення земельної ділянки, у зв'язку з набуттям права власності або права користування земельною ділянкою із земель державної або комунальної власності, а також з отриманням в оренду земельних ділянок зі зміною їх цільового призначення та земель запасу під забудову?**

Згідно зі ст. 116 Земельного кодексу України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III із змінами та доповненнями (далі — ЗКУ) 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.

Продаж земельної ділянки здійснюється після розроблення землепорядною організацією проекту відведення земельної ділянки (ст. 128 ЗКУ).

Надання земельних ділянок юридичним особам у постійне користування здійснюється на підставі рішень органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування за проектами відведення цих ділянок (ст. 123 ЗКУ).

Передача в оренду земельних ділянок громадянам і юридичним особам зі зміною їх цільового призначення та земель запасу під забудову здійснюється за проектами відведення в порядку, встановленому статтями 118, 123 ЗКУ (ст. 124 ЗКУ).

Оскільки при придбанні права власності та права користування земельними ділянками із земель державної або комунальної власності, а також передачі в оренду земельних ділянок зі зміною їх цільового призначення та земель запасу під забудову, згідно з нормами ЗКУ виконання проектно-вишукувальних робіт з розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельних ділянок є обов'язковим, то витрати платника податку на проведення проектно-вишукувальних робіт з підготовки та розроблення проекту відведення земельної ділянки включаються до складу витрат відповідно до пп. 138.12.2 п. 138.12 ст. 138 Податкового кодексу України від 2 грудня 2010 року № 2755-VI із змінами та доповненнями як інші витрати господарської діяльності, до яких розділом III ПКУ прямо не встановлено обмежень щодо віднесення до складу витрат.



**Який порядок оподаткування доходу, отриманого від першого продажу ФО житлового будинку, який у власності менше трьох років, але розташований на земельній ділянці, яка перебуває у власності платника податку більше трьох років?**

Відповідно до п. 172.1 ст. 172 Податкового кодексу України від 2 грудня 2010 року № 2755-VI (далі — ПКУ) дохід, отриманий платником податку від продажу (обміну) не частіше одного разу протягом звітного податкового року житлового будинку, квартири або їх частини, кімнати, садового (дачного) будинку (включаючи земельну ділянку, на якій розташовані такі об'єкти, а також господарсько-побутові споруди та будівлі, розташовані на такій земельній ділянці), а також земельної ділянки, що не перевищує норми безоплатної передачі, визначеної статтею 121 Земельного кодексу України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III (далі — Кодекс) залежно від її призначення, та за умови перебування такого майна у власності платника податку понад три роки, не оподатковується.

Згідно із п. 172.2 ст. 172 ПКУ дохід, отриманий платником податку від продажу протягом звітного податкового року більш як одного з об'єктів нерухомості, зазначених у п. 172.1 ст. 172 ПКУ, або від продажу об'єкта нерухомості, не зазначеного в п. 172.1 ст. 172 ПКУ, підлягає оподаткуванню за ставкою, визначеною п. 167.2 ст. 167 ПКУ (5%).

Таким чином, дохід, отриманий від продажу житлового будинку, який знаходиться у власності платника

податку менше трьох років, підлягає оподаткуванню за ставкою 5 відсотків.

Згідно із ст. 377 Цивільного кодексу України до особи, яка набула право власності на житловий будинок (крім багатоквартирного), будівлю або споруду, переходить право власності, право користування на земельну ділянку, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення в обсязі та на умовах, встановлених для попереднього землевласника (землекористувача).

Пунктом 3 Порядку здійснення відмітки про перехід права власності на земельну ділянку, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 06.05.09 № 439 (далі — Порядок), нотаріус у разі посвідчення цивільно-правового договору про відчуження земельної ділянки, видачі свідоцтва про право на спадщину на земельну ділянку, а також вилучення державного акта у передбачених законом випадках із своїх справ за наявності витягу з Державного реєстру земель проставляє на державному акті відмітку про перехід права власності на земельну ділянку.

Отже, переоформлення права власності на земельну ділянку, згідно із зазначеним Порядком, повинно здійснюватися на підставі цивільно-правових угод про відчуження земельних ділянок.

Враховуючи те, що земельна ділянка, яка знаходиться під житловим будинком, перебувала у власності більше трьох років та під час продажу здійснюється переоформлення права власності на підставі окремого договору, то дана земельна ділянка буде вважатися окремим об'єктом та дохід, отриманий від продажу, не підлягає оподаткуванню.

Згідно з п. 172.1 ст. 172 Податкового кодексу України від 2 грудня 2010 року № 2755-VI із змінами та доповненнями (далі — ПКУ) дохід, отриманий платником податку від продажу (обміну) не частіше одного разу протягом звітного податкового року житлового будинку, квартири або їх частини, кімнати, садового (дачного) будинку (включаючи земельну ділянку, на якій розташовані такі об'єкти, а також господарсько-побутові споруди та будівлі, розташовані на такій земельній ділянці), а також земельної ділянки, що не перевищує норми безоплатної передачі, визначеної статтею 121 Земельного кодексу України залежно від її призначення, та за умови перебування такого майна у власності платника податку понад три роки, не оподатковується.

Дохід від відчуження господарсько-побутових споруд, що розташовані на одній ділянці з житловим або садовим (дачним) будинком та продаються разом з ним, для цілей оподаткування окремо не визначається.

Відповідно до п. 172.2 ст. 172 ПКУ дохід, отриманий платником податку від продажу протягом звітного податкового року більш як одного з об'єктів нерухомості, зазначених у пункті 172.1 цієї статті, або від продажу об'єкта нерухомості, не зазначеного в пункті 172.1 цієї статті, підлягає оподаткуванню за ставкою, визначеною пунктом 167.2 статті 167 цього Кодексу.

При цьому пунктом 1 статті 121 Земельного кодексу України від 25.10.2001 № 2768-III із змінами та доповненнями (далі — Земельний кодекс) встановлено норми

**Чи оподатковується ПДФО дохід від продажу житлового будинку (включаючи земельну ділянку, на якій розташований такий будинок), що перебуває у власності ФО понад три роки, якщо земельна ділянка перевищує норми безоплатної передачі, визначеної ст. 121 Земельного кодексу України?**

безоплатної передачі земельних ділянок громадянам із земель державної або комунальної власності в таких розмірах:

- для ведення садівництва — не більше 0,12 гектара;
- для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) у селах — не більше 0,25 гектара, в селищах — не більше 0,15 гектара, в містах — не більше 0,10 гектара;
- для індивідуального дачного будівництва — не більше 0,10 гектара.

Враховуючи наведене, у разі продажу будинку, що перебуває у власності фізичної особи понад три роки, разом із земельною ділянкою, якщо ділянка перевищує норми безоплатної приватизації, частина доходу, пропорційна сумі доходу від продажу земельної ділянки (з урахуванням норм ст. 121 Земельного кодексу) не оподатковується, а частина доходу від продажу земельної ділянки, яка перевищує норми, встановлені статтею 121 Земельного кодексу, оподатковується за ставкою 5 % пропорційно сумі такого перевищення.



## ЗЕМЛЯ ПІД БУДИНКАМИ ПРИВАТИЗУЄТЬСЯ НА ПІДСТАВІ ТЕХНІЧНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ

**В**ідповідно до частини другої статті 118 Земельного кодексу України рішення органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування щодо приватизації земельних ділянок, які перебувають у користуванні громадян, приймається у місячний строк на підставі технічних матеріалів та документів, що підтверджують розмір земельної ділянки.

При цьому звертаємо увагу на те, що технічна документація із землеустрою не має погоджуватися Комісією з розгляду питань, пов'язаних з погодженням документації із землеустрою (далі — Комісія), оскільки відповідно до статей 186, 186<sup>1</sup> Земельного кодексу України та пункту 3 Типового положення про Комісію, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 23 грудня 2009 року № 1420, до повноважень Комісії належить надання висновків про погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або місця розташування об'єкта.

Районною архітектурою та районним управлінням земельних ресурсів (не Комісією) має надаватися висновок щодо обмежень у користуванні земельною ділянкою, які будуть внесені разом з іншою інформацією до бази даних державного земельного кадастру, або ж про відсутність таких обмежень у користуванні.

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки розробляється виключно у випадках, коли змінюється цільове призначення земельної ділянки (ст. 20 Земельного кодексу України та постанова Кабінету Міністрів України від 11 квітня 2002 року № 502) та у випадку надання земельних ділянок із земель запасу, тобто тих, які не надані ні у власність, ні у користування.

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



Ми — жителі села Бігунь стали власниками житлових будинків, які надала нам Бігунська сільська рада. Після набуття права власності на житло ми звернулися до Бігунської сільради за наданням дозволу на розробку документів щодо приватизації земельних ділянок, на яких розташовані наші будинки. За поданими заявами Бігунська сільська рада прийняла рішення, яким надала нам дозвіл на виготовлення технічної документації. Після цього ми звернулися до землевпорядних організацій і замовили виготовлення технічної документації зі складання документів, що посвідчують право власності на земельні ділянки. Таку документацію було виготовлено і ми звернулися до комісії Держкомзему в Овруцькому районі щодо її погодження. Нам відмовили надати висновки, мотивуючи тим, що дані земельні ділян-

ки мають надавати нам у власність за проектом відводу, а не за технічною документацією.

Вище зазначені земельні ділянки розташовані в межах населеного пункту і їхні межі не змінювалися з часу прийняття в експлуатацію будинків. Наприклад, будинок, який надали Стельниковичу Сергію Григоровичу, збудований в 1951 році, межі земельної ділянки не змінювалися з того часу, сусіди живуть більше 60-ти років поруч. Ми не можемо зрозуміти, чому Держкомзем відмовляє нам погодити приватизацію по технічній документації, а вимагає розробити проект відводу.

**Жителі с. Бігунь,**  
які проживають  
у третій чорнобильській зоні

с. Бігунь  
Овруцького району  
Житомирської області

У випадку, який розглядається, земельні ділянки перебувають у користуванні громадян — власників житлових будинків.

Крім того, нагадуємо, що відповідно до статті 20 Земельного кодексу УРСР (в редакції 1970 року) право землекористування громадян, які проживають у сільській місцевості, засвідчувалося записами в земельно-шнурових книгах сільськогосподарських підприємств і організацій та погосподарських книгах сільських Рад, а в містах і селищах міського типу — в реєстрових книгах виконавчих комітетів міських, селищних Рад народних депутатів. Крім того, статтею 58 цього ж Кодексу було встановлено, що присадибні землі колгоспів використовуються для надання присадибних земельних ділянок колгоспним дворам, а також сім'ям робітників і службовців та інших громадян, які

проживають на території колгоспу.

Ця норма проіснувала до 1990 року — до прийняття нового Земельного кодексу. Статтею 30 цього Кодексу було встановлено, що при переході права власності на будівлю і споруду разом з цими об'єктами переходить у розмірах, передбачених статтею 67 цього Кодексу, і право власності або право користування земельною ділянкою без зміни її цільового призначення і, якщо інше не передбачено у договорі відчуження будівлі та споруди. У разі зміни цільового призначення надання земельної ділянки у власність або користування здійснюється в порядку відведення.

**Враховуючи вищезазначене, рішення щодо приватизації земельних ділянок у власність громадянам, на яких розміщені їх житлові будинки, приймається на підставі технічної документації.**



**У** період дії Земельного кодексу України у редакції від 13.03.1992 (втратив чинність, далі — Кодекс 1992 року) місцеві ради могли передавати земельні ділянки у постійне користування більш широкому колу осіб, ніж це передбачено статтею 92 чинного Земельного кодексу України (далі — чинний Кодекс).

Беручи до уваги рішення Конституційного суду України від 22.09.2005 № 5-рп/2005, юридичні особи, які отримали земельну ділянку у постійне користування згідно із Кодексом 1992 року, не зобов'язані переоформлювати зазначене право у власність чи оренду.

Разом із тим, у законодавстві не визначено можливості оформлювати право постійного користування земельною ділянкою юридичним особам, які не віднесені до переліку осіб, наведеному у статті 92 чинного Кодексу.

Потреба в переоформленні документів, що посвідчують право на земельну ділянку для юридичних осіб може виникнути у випадках зміни меж земельної ділянки та (або) реорганізації юридичної особи.

В особи — правонаступника особи, яка використовувала земельну ділянку на праві постійного користування і яка не відноситься до переліку осіб, наведених у статті 92 чинного Кодексу, однак бажає у наступному використовувати земельну ділянку (далі — особа), є такі передбачені законодавством шляхи оформлення прав на земельну ділянку:

- набуття права власності на земельну ділянку (наприклад, викуп земельної ділянки для обслуговування існуючих будівель та споруд);
- набуття права оренди земельної ділянки із земель державної власності.

Що стосується рішення Конституційного суду України № 5-рп/2005 від 22 вересня 2005 року, в частині збереження права постій-

## ПРАВОНАСТУПНИК, ЯКИЙ НЕ ОТРИМАВ ДО 2002 РОКУ ДЕРЖАВНИЙ АКТ НА ПОСТІЙНЕ КОРИСТУВАННЯ, МАЄ ВЗЯТИ ЗЕМЛЮ В ОРЕНДУ



27 травня 1996 р. державному підприємству «Вінницярибгосп» Липовецькою районною державною адміністрацією було видано державний акт на право постійного користування водним об'єктом розміром 52,3 га. У 1999 році було змінено форму власності підприємства із державної на акціонерну і отримано назву ДСРП «Прилуцький рибцех» СВАТ «Вінницярибгосп».

Відповідно до ст. 92 Земельного кодексу України право постійного користування земельною ділянкою із земель державної та комунальної власності набувають:

- підприємства, установи та організації, що належать до державної та комунальної власності;
- громадські організації інвалідів України, їх підприємства (об'єднання), установи та організації;
- релігійні організації України.

ДСРП «Прилуцький рибцех» СВАТ «Вінницярибгосп» відмовляється переоформляти право користування земельною ділянкою на умовах оренди, посилаючись на те, що вони є правонаступником державного підприємства, та на рішення Конституційного Суду

України № 5-рп/2005 від 22 вересня 2005 року, де вказано, що громадяни та юридичні особи, які на законних підставах отримали землю у постійне користування до набрання чинності новим ЗКУ (до 2002 року), можуть продовжувати користуватися своєю ділянкою, як і раніше.

Однак право постійного користування земельною ділянкою може зберігатися за особою, що не включена до переліку осіб у ч. 2 ст. 92 ЗКУ, і немає необхідності вносити зміни у правовстановлюючу документацію на землю. Найчастіше така необхідність виникає у зв'язку із зміною організаційно-правової форми, що має місце у нашому випадку.

Отже, просимо роз'яснити: чи необхідно переоформити право користування земельною ділянкою ДСРП «Прилуцький рибцех» СВАТ «Вінницярибгосп» на умовах оренди землі?

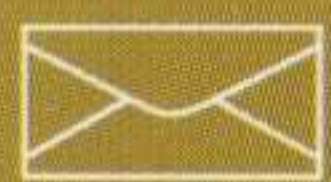
**Інна РЯБОКОНЬ,**  
сільський голова

с. Приборівка  
Липовецького району  
Вінницької області

ного землекористування, за громадянами та юридичними особами, які на законних підставах отримали землю у постійне користування до 2002 року, зауважимо, що це стосується лише тих осіб, які оформили таке право і отримали державні акти на право постійного користування до 2002 року на себе як правонаступника. Державний акт на постійне користування, виданий вже неіснуючій особі (у нашому випадку — державному підприємству), не дає право його правонаступнику (ДСРП «Прилуцький рибцех» СВАТ «Вінниця-

рибгосп») використовувати цей державний акт. До правонаступника перейшло право користування, яке ним має бути оформлене вже відповідно до вимог чинного на час оформлення законодавства. Оскільки ДСРП «Прилуцький рибцех» СВАТ «Вінницярибгосп» з 1999 по 31.12.2001 року не переоформило на себе постійне користування землею та не отримало державного акта, що посвідчує це право, відповідно до вимог чинного Кодексу підприємство має укласти договір оренди земельної ділянки.





Наше товариство працює на території Хустського району Закарпатської області — в краї, який славиться своєю гірською місцевістю.

У гірських та передгірських територіях населених пунктів розташовано близько 30% житлової забудови, яка свого часу була визнана як неперспективна та не була охоплена генеральними планами. В результаті опинилася за межами границь цих населених пунктів.

У місцевих бюджетах коштів на розробку нових генеральних планів або зміни меж населених пунктів немає.

Частина власників цих садиб мають свідоцтва на право власності на житлові будинки, у деяких воно відсутнє.

Відповідно перша група громадян, при наявності документів на нерухоме майно, не може приватизувати земельні ділянки під ним через те, що ці будівлі не ввійшли до генерального плану або ж взагалі розміщені поза межами населеного пункту. Інші, за відсутності документа, що посвідчує право власності на землю, не можуть зареєструвати існуючі житлові будинки, отримати дозволи на будівництво нових для членів сім'ї чи, навіть, провести комунікації до вже існуючих будівель. Крім того, власники, яким «пощастило» володіти нерухомістю за межами свого села, селища чи міста, позбавлені можливості при потребі здійснити необхідні цивільно-правові правочини, що викликає у них справедливе незадоволення.

Коло замкнулося. Як вийти з цієї ситуації?

**М. ВАКАРОВ,**  
виконавчий директор  
ТОВ «Хуст — Земля Карпат»

м. Хуст  
Закарпатської області

## ЯК УЗАКОНИТИ ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ ПІД ЖИТЛОВИМИ БУДИНКАМИ ЗА МЕЖАМИ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТИВ?

**П**ередача земель за межами населених пунктів у приватну власність не має відбуватися хаотично, адже отримання земельної ділянки за межами населених пунктів для будь-якої забудови обумовлює перелік заходів із її використання за цільовим призначенням, що можуть негативно впливати на навколишнє природне середовище чи не відповідати програмам розвитку регіону. Зокрема, до таких заходів може відноситися: будівництво будівель та споруд, створення під'їзду (грунтової чи асфальтованої дороги), прокладення ліній зв'язку, водопостачання, водовідведення, газопостачання.

Беручи до уваги положення частини сьомої статті 118 та пункту 12 Перехідних положень Земельного кодексу України, місцева державна адміністрація може відмовити у наданні дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки за межами населених пунктів у разі невідповідності місця розташування об'єкта вимогам законів, прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, генеральним планам населених пунктів та іншої містобудівної документації, схемам землеустрою і техніко-економічним обґрунтуванням використання та охорони земель адміністративно-територіальних утворень, проектам землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів, затверджених у встановленому законом порядку.

З метою комплексного вирішення питання розвитку регіону, пропонується замовити відповідну містобудівну документацію або зміни до неї за кошти мешканців відповідної території. Згідно із частиною другою статті 10 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» фінансування робіт з планування районів, насе-

лених пунктів, районів у містах, кварталів здійснюється за рахунок коштів відповідних місцевих бюджетів або інших джерел, не заборонених законом. Частиною четвертою зазначеної статті закону передбачено, що за рішенням органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування для розроблення плану зонування, детального плану території, крім коштів державного та місцевих бюджетів, можуть залучатися кошти з інших джерел, не заборонених законом, за умови виконання функцій замовника відповідним органом місцевого самоврядування. Крім того, звертаємо увагу на те, що це може бути не зміна меж населеного пункту, яка включатиме і територію, на якій знаходяться житлові будинки (будинки), і територію між ними і населеним пунктом, а лише віднесення території, на якій знаходяться житлові будинки (будинки), до певного населеного пункту (хуторна система).

Разом з тим, враховуючи специфіку гірської місцевості та за умови, що житлові будинки побудовані раніше і право власності на них оформлено, власники цих будинків мають право на приватизацію земельної ділянки. До прийняття райдержадміністрацією рішення про безоплатну передачу у власність земельної ділянки для обслуговування житлового будинку і господарських будівель обов'язково має бути рішення сільської (селищної) ради про те, що громадяни, які проживають у житловому будинку за межами населеного пункту, є членами (прийняті у члени) відповідної територіальної громади. Таке необхідно для подальшої реалізації прав громадян на освіту, отримання медичної допомоги, обирати і бути обраними до органів місцевого самоврядування різних рівнів тощо.



**В**раховуючи положення діючого земельного законодавства, можна виділити декілька можливих варіантів оформлення прав власності на земельну ділянку для обслуговування житлового будинку, які використовуються у практиці і можуть бути обрані співвласниками житлового будинку. До таких варіантів можна віднести:

- земельна ділянка знаходиться у власності ОСББ — об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (стаття 42 Земельного кодексу України);
- земельна ділянка знаходиться у спільній сумісній власності співвласників житлового будинку (стаття 89 Земельного кодексу України);
- земельна ділянка знаходиться у спільній частковій власності співвласників житлового будинку (згідно із частиною четвертою статті 89 та статтею 88 Земельного кодексу України).

При виборі варіантів оформлення права власності на земельну ділянку співвласникам житлового будинку потрібно враховувати комплекс факторів:

- фактори, які матимуть вплив на узгодженість використання земельної ділянки: доступ до приміщень житлового будинку мешканцями будинку; частка кожної особи у власності на житловий будинок; недопущення виникнення у майбутньому суміжних чи інших видів земельних спорів між співвласниками житлового будинку; внесок кожного співвласника у створення поліпшень житлового будинку та земельної ділянки;
- фактори, які матимуть вплив на ефективність використання земельної ділянки, наприклад: технічний стан житлового будинку; врахування особливостей архітектури житлового будинку, його інфраструктури, існуючих комунікацій, обслуговуючих споруд, навколишнього ландшафту, відповідність площі та конфігурації земельної ділянки наяв-

## ВИДІЛЕННЯ ЧАСТИНИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ПІД ЧАСТИНОЮ БУДИНКУ ТА ЧАСТИНОЮ СПІЛЬНОГО ДВОРУ В ОКРЕМУ ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ НЕ ДОПУСКАЄТЬСЯ



Проживаю у будинку, що належить мені і ще чотирьом особам. Усі ми маємо свідоцтва на право власності на певну частину будинку. При будинку є земельна ділянка, зареєстрована у 1955 році площею 2412 кв. метрів.

Кожний співвласник має ділянку, якою користується, і є загальний двір, що слугує для проїзду на ділянку. У 1956 році відбувся розподіл земельної ділянки при будинку між чотирма співвласниками. Спільна земельна ділянка — загальний двір — мала площу 650 кв. м і окремі чотири земельні ділянки були виділені по частках на будинки кожному співвласнику.

Минуло майже півстоліття і на цій ділянці відбулося багато змін. Особливо багато змін зробив один із співвласників. До основного будинку за рахунок загального двору добудував житлове приміщення, гараж, сарай і альтанку. Були здійснені добудови й іншими співвласниками.

Мною у 1970 році була продана частка моєї власності. З'явився ще один власник. Я вважала, що необхідно узаконити частку моєї ділянки п'ятому співвласнику. Звернулася до суду. Цей процес затягнувся з 2001 до 2009 року.

Була визначена загальна площа прибудинкової ділянки — 2287 кв. м.

Цього року на нашу заяву щодо приватизації прибудинкової земельної ділянки Октябрський райвиконком м. Полтави відповів, що необхідно замовити у спеціалізованій

організації технічні документації з землеустрою, що посвідчують право власності на земельні ділянки під існуючою забудовою площею 1000 кв. м для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд, а решту площі — для ведення особистого селянського господарства.

Така документація була виготовлена для п'яти співвласників. Загальна площа земельної ділянки зросла від зареєстрованої у 1995 році на 82 кв. м — 2494 кв. м.

Мене цікавить, як же бути з розподілом ділянок між співвласниками по частках на будинки? Чи змінилося цільове призначення нових ділянок для використання?

При розподілі в ділянку 1000 кв. м увійшла площа під будинком, площа загального подвір'я і повністю ділянка, яка судом виділена одному із співвласників на його частку будинку та незначна частка від моєї ділянки.

У ділянку площею 1494 кв. м для ведення особистого селянського господарства потрапили ділянки чотирьох співвласників, виділені судом на частки будинку.

Один із співвласників, що використав загальний двір під добудову до житлового дому і на загальному дворі добудував гараж, сарай і альтанку, бажає відокремитися від інших співвласників. Чи має він право це зробити?

**Неоніла БЕРЕЖНА**

м. Полтава

ній містобудівній документації;

- фактори, які мають вплив на оформлення документів, що посвідчують право на земельну ділянку, наприклад, чим більша кількість співвласників земельної

ділянки, тим складніше оформлення та використання додатку до державного акта на право власності на земельну ділянку, в якому зазначається список співвласників земельної ділянки.



Якщо не створюється об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, приватизація земельної ділянки проводиться в межах допустимої площі, передбаченої статтею 121 Земельного кодексу незалежно від кількості співвласників такого будинку. Надлишок землі може бути переданий або у спільну власність, або ж за можливості поділу земельної ділянки на окремі її частини — окремо кожному із співвласників житлового будинку за іншим цільовим призначенням (ОСГ, садівництво тощо).

У будь-якому випадку необхідно виділити в натурі частки земельної ділянки, які визначені рішенням суду, а при необхідності зробити перерозподіл цих часток за згодою всіх співвласників або за рішенням суду. Якщо ж відбувається зміна частки лише одного співвласника у зв'язку із відчуженням частки від частки у праві власності, то згоди співвласників на це не потрібно. Виділення часток в натурі здійснює землепорядна організація, яка має ліцензію на виконання землепорядних робіт.

Разом з тим, ще раз звертаємо увагу на те, що земельна ділянка з цільовим призначенням «для будівництва та обслуговування житлового будинку і господарських будівель і споруд» **надається у спільну власність** громадянам, незалежно від кількості співвласників житлового будинку та в межах граничних площ, визначених статтею 121 Земельного кодексу. Якщо ж співвласники утворюють ОСББ, земельна ділянка передається безкоштовно у власність саме такому об'єднанню як юридичній особі, при цьому граничної площі для прибудинкової земельної ділянки законодавством не визначено.

Виділення одному із співвласників частини земельної ділянки під частиною будинку та частиною спільного двору в окрему земельну ділянку не допускається.

## ЯК РОЗРАХОВУЄТЬСЯ НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ ПІД ВИРОБНИЧИМИ БУДІВЛЯМИ?



Просимо надати роз'яснення щодо пункту 1.6. «Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів», затвердженого наказом Держкомзему, Мінагрополітики, Мінбудархітектури, Держкомлісгоспу, Дежводгоспу України та Української академії аграрних наук 27 січня 2006 р. за № 18/15/21/11.

У яких випадках нормативна грошова оцінка земель господарських дворів робиться по першому абзацу, а в яких по другому? Однозначної думки в цьому питанні, на жаль, в оцінювачів немає. А хибне розуміння документа неодмінно приведе до хибних дій.

**Сергій МАНАЄНКОВ,**  
оцінювач

м. Херсон

**П**унктом 1.6 Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затвердженого спільним наказом Держкомзему України, Мінагрополітики України, Мінбудархітектури України, Української академії аграрних наук від 27.01.2006 за № 18/15/21/11, передбачено таке.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок під виробничими будівлями і спорудами сільськогосподарських підприємств, що розташовані за межами населених пунктів, визначається на підставі нормативної грошової оцінки агро-виробничих груп ґрунтів, які до них прилягають.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок під виробничими будівлями і спорудами сільськогосподарських підприємств, що розташовані за межами населених пунктів і використовуються для здійснення економічної діяльності згідно з Класифікацією видів економічної діяльності, визначається відповідно до Порядку нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель у межах населених пунктів).

У першому випадку норма-

тується для земельних ділянок під виробничими будівлями і спорудами, які не використовуються.

У другому випадку нормативна грошова оцінка застосовується для відповідних земельних ділянок, які використовуються у господарській (економічній) діяльності.

По відповідних земельних ділянках, які не використовуються на момент визначення нормативної грошової оцінки, але планується їх використання (економічна діяльність) у поточному році, може застосовуватися один із двох запропонованих способів розрахунку нормативної грошової оцінки. До врегулювання третього випадку на рівні нормативно-правових актів, загальні рекомендації щодо застосування способу розрахунку нормативної грошової оцінки може надати центральний орган з питань земельних ресурсів, а органи місцевого самоврядування, місцеві державні адміністрації або територіальні органи з питань земельних ресурсів можуть надати рекомендації щодо вибору способу нормативної грошової оцінки конкретних земельних ділянок, на які поширюється їх територіальна компетенція.





Після смерті матері я є спадкоємцем земельної ділянки. Державний акт на право власності на земельну ділянку з кадастровим номером оформлений на матір, за який було витрачено чималі кошти. Чому мені знову треба платити близько двох тисяч гривень для переоформлення цієї земельної ділянки? У кадастровому відділі мені пояснили: тому, що я оформила спадщину раніше, ніж вийшов Закон, за яким у нотаріуса можна поставити тільки печатку щодо переоформлення акта. А оскільки оригінал державного акта знаходиться в справі нотаріуса, то мені знову необхідно замовляти державний акт. А чи не можна в нотаріуса вилучити цей акт? Чи обов'язково переоформляти право власності на земельну ділянку, коли є свідоцтво на спадщину?

**Тетяна МОСТОВА**

с. Іллічівка  
Комінтернівського району  
Одеської області

**5** березня 2009 року Верховна Рада України прийняла Закон № 1066-VI «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо документів, що посвідчують право на земельну ділянку, а також порядку поділу та об'єднання земельних ділянок», яким було внесено зміни до Земельного кодексу та деяких законів.

Відповідно до цих змін стаття 126 Земельного кодексу «Документи, що посвідчують право на земельну ділянку» була викладена у новій редакції. Зокрема, цими змінами було встановлено, що правостановлюючим документом на земельну ділянку на вторинному ринку є цивільно-правова угода або свідоцтво про право на спадщину з долученим до них державним актом відчужу-

## ЯКЩО СПАДЩИНА ВІДКРИТА ДО БЕРЕЗНЯ 2009 РОКУ, ТО ДЕРЖАВНІ АКТИ СПАДКОДАВЦЯ МОЖНА ВИЛУЧИТИ З АРХІВУ НОТАРІУСА

вача (спадкодавця), на якому має бути проставлено нотаріусом та територіальним органом земельних ресурсів відмітки про перехід права власності.

Цим же Законом запроваджено зворотню дію в часі нових норм. Так, пунктом 2 Перехідних положень Закону від 5 березня 2009 року № 1066 встановлено, що:

*«Положення цього Закону щодо посвідчення права власності на земельні ділянки документами, зазначеними у частині другій статті 126 Земельного кодексу України, поширюються також на випадки, коли зазначені документи були укладені (видані) до набрання чинності цим Законом, але державні акти на право власності на земельні ділянки видані не були. В такому випадку нотаріус, який посвідчив (видав) відповідний документ, звертається з письмовим запитом до органу, який здійснює державну реєстрацію земельних ділянок, про підтвердження того, що державний акт на право власності на землю (земельну ділянку) не виданий новому власнику земельної ділянки. Після надходження до нотаріуса письмового підтвердження такого факту державний акт на право приватної власності на землю, державний акт на право власності на землю або державний акт на право власності на земельну ділянку вилучається нотаріусом із його справ та після здійснення відмітки про перехід права власності на неї, долучається до відповідного документа, зазначеного у частині другій статті 126 Земельного кодексу України. Термін розгляду зазначеного запиту органом, який здійснює державну реєстрацію земельних ділянок, не повинен*

*перевищувати 14 календарних днів.*

*У разі, якщо нотаріус, який до набрання чинності цим Законом посвідчив (видав) зазначений у частині другій статті 126 Земельного кодексу України документ, припинив діяльність, але державний акт на право власності на земельну ділянку органом, який здійснював видачу таких актів, не видано, письмовий запит, передбачений абзацом першим цього пункту, до органу, який здійснює державну реєстрацію земельних ділянок, вилучення державного акта на право приватної власності на землю, державного акта на право власності на землю або державного акта на право власності на земельну ділянку з державного нотаріального архіву та проставлення на ньому відмітки про перехід права власності на земельну ділянку, здійснює державний нотаріус відповідного державного нотаріального архіву.*

*У разі відсутності у справах нотаріуса державного акта на право приватної власності на землю, державного акта на право власності на землю або державного акта на право власності на земельну ділянку, що видавався її відчужувачу, новому власнику (набувачеві) земельної ділянки видається державний акт на право власності на земельну ділянку протягом 30 календарних днів з дня подання ним до органу, який здійснює видачу державного акта на право власності на земельну ділянку, усіх передбачених законодавством документів».*

Враховуючи наведене, Ви маєте повне право звернутися до нотаріуса, який видав свідоцтво про



право на спадщину щодо вилучення з його архіву державного акта на право власності на земельну ділянку, який був виданий на ім'я покійної матері. Після відповіді територіального органу зе-

мельних ресурсів на запит нотаріуса про те, що Вам як спадкоємиці не виданий новий державний акт, нотаріус вилучає із своїх справ державний акт та робить відмітку про перехід права власності на зе-

мельну ділянку. Після цього Вам необхідно буде звернутися до територіального органу земельних ресурсів для проставлення ним такої ж відмітки про перехід права власності.

## ЩОДО СПЛАТИ ПОДАТКІВ ЗА ЗЕМЕЛЬНІ ПАЇ

**В**имоги щодо сплати земельного податку визначені у розділі XIII «Плата за землю» Податкового кодексу України (далі — Кодекс).

Платниками земельного податку є:

- власники земельних ділянок, земельних часток (паїв);
- землекористувачі (стаття 269 Кодексу).

Ставки податку за гектар сільськогосподарських угідь встановлюються у відсотках від їх нормативної грошової оцінки у таких розмірах:

- для ріллі, сіножатей та пасовищ — 0,1;
- для багаторічних насаджень — 0,03 (стаття 272 Кодексу).

За земельні ділянки у межах населених пунктів, наданих для потреб сільськогосподарського виробництва, які зайняті виробничими, культурно-побутовими, господарськими та іншими будівлями і спорудами, плата справляється у розмірі 3 відсотків суми земельного податку, обчисленого відповідно до статей 274 і 275 Кодексу.

Від сплати податку звільняються:

1. інваліди першої і другої групи;
2. фізичні особи, які виховують трьох і більше дітей віком до 18 років;
3. пенсіонери (за віком);
4. ветерани війни та особи, на яких поширюється дія Закону України «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту»;



Прошу роз'яснити нам питання щодо податку на земельні паї.

Частина жителів нашого села приватизували свої земельні паї, виділили їх в натурі, оформили відповідні документи. Тепер нас цікавить, які податки ми повинні сплачувати, бо ще й податкова вимагає платити.

Ми вирощуємо зерно для своїх потреб, не для продажу. Прибутку з користування землею

практично не маємо, одні затрати. Як бути? Чи варто заповнювати декларацію? Адже прибутку немає. Те, що вирощено, згодуюється домашній худобі.

**Галина  
РУДЧЕНКО**

с. Білики  
Миргородського району  
Полтавської області

5. фізичні особи, визнані законом особами, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи.

Звільнення від сплати податку за земельні ділянки, передбачене для зазначених категорій фізичних осіб, поширюється на одну земельну ділянку за кожним видом використання у межах граничних норм:

- для ведення особистого селянського господарства — у розмірі не більш як 2 гектари;
- для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка): у селах — не більш як 0,25 гектара, в селищах — не більш як 0,15 гектара, в містах — не більш як 0,10 гектара;
- для індивідуального дачного будівництва — не більш як 0,10 гектара;
- для будівництва індивідуальних гаражів — не більш як 0,01 гектара;
- для ведення садівництва — не більш як 0,12 гектара.

Від сплати податку звільняються на період дії фіксованого сільськогосподарського податку

власники земельних ділянок, земельних часток (паїв) та землекористувачі за умови передачі земельних ділянок та земельних часток (паїв) в оренду платнику фіксованого сільськогосподарського податку (стаття 281 Кодексу).

Громадяни, які мають підстави для отримання пільг щодо сплати земельного податку, можуть подати до органів державної податкової служби документи, що посвідчують їх право на пільгу.

Нарахування фізичним особам сум податку проводиться органами державної податкової служби, які видають платникові до 1 липня поточного року податкове повідомлення-рішення.

Форма повідомлення-рішення для сплати земельного податку наведена у додатку 1 до Порядку направлення органами державної податкової служби податкових повідомлень-рішень платникам податків, затвердженого наказом Державної податкової адміністрації України від 22.12.2010 № 985.

Податок фізичними особами сплачується протягом 60 днів з дня вручення податкового повідомлення-рішення.





## ВИТЯГ ІЗ ЗАКОНУ УКРАЇНИ

### Про індустриальні парки

Цей Закон визначає правові та організаційні засади створення і функціонування індустриальних парків на території України з метою забезпечення економічного розвитку та підвищення конкурентоспроможності територій, активізації інвестиційної діяльності, створення нових робочих місць, розвитку сучасної виробничої та ринкової інфраструктури.

#### Розділ I

#### ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

##### Стаття 1. Визначення термінів

1. У цьому Законі наведені нижче терміни вживаються в такому значенні:

- 1) вибір території для індустриального парку — комплекс організаційно-правових, планувальних та інших дій органів державної влади та органів місцевого самоврядування щодо пошуку, викупу, відведення і встановлення в натурі (на місцевості) вільних від забудови або забудованих земельних ділянок, призначених для створення індустриального парку;
- 2) здійснення господарської діяльності у межах індустриального парку — господарська діяльність учасників, керуючої компанії, ініціатора створення на умовах договорів про створення та функціонування індустриального парку та/або про здійснення господарської діяльності у межах індустриального парку;
- 3) індустриальний (промисловий) парк (далі — індустриальний парк) — визначена ініціатором створення індустриального парку відповідно до містобудівної документації облаштована відповідною інфраструктурою територія, у межах якої учасники індустриального парку можуть здійснювати господарську діяльність у сфері промислового виробництва, а також науково-дослідну діяльність, діяльність у сфері інформації і телекомунікацій на умовах, визначених цим Законом та договором про здійснення господарської діяльності у межах індустриального парку;
- 4) ініціатор створення індустриального парку (далі — ініціатор створення) — орган державної влади, орган місцевого самоврядування, який згідно з Конституцією України здійснює право власника на землю від імені Українського народу і відповідно до закону наділений повноваженнями розпорядження землею, а також юридична або фізична особа — власник чи орендар земельної ділянки, яка може бути використана та пропонується ним для створення індустриального парку;
- 5) керуюча компанія індустриального парку (далі — керуюча компанія) — створена згідно із законодавством України юридична особа незалежно від орга-

нізаційно-правової форми та вибрана відповідно до цього Закону, з якою ініціатором створення укладе договір про створення та функціонування індустриального парку;

- 6) облаштування індустриального парку — виконання згідно з умовами договору про створення та функціонування індустриального парку та відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» комплексу робіт і послуг з підготовки земельних ділянок, а також проектування, будівництва, реконструкції, ремонту та облаштування об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури чи інших об'єктів керуючою компанією та/або ініціатором створення індустриального парку за рахунок бюджетних, власних, запозичених або інших коштів з метою створення належних умов для здійснення учасниками господарської діяльності;
- 7) уповноважений державний орган — центральний орган виконавчої влади із забезпечення реалізації державної політики у сфері інвестиційної діяльності та управління національними проектами;
- 8) учасник індустриального парку (далі — учасник) — суб'єкт господарювання будь-якої форми власності, зареєстрований на території адміністративно-територіальної одиниці України, в межах якої розташований індустриальний парк, який згідно із законодавством набув право на земельну ділянку у межах індустриального парку та уклав з керуючою компанією договір про здійснення господарської діяльності у межах індустриального парку відповідно до концепції індустриального парку.

##### Стаття 3. Сфера дії Закону

1. Цей Закон поширюється на відносини, що виникають у зв'язку із створенням, функціонуванням та ліквідацією індустриальних парків на основі використання його учасниками земельних ділянок, природних ресурсів, майна і цілісних майнових комплексів для здійснення господарської діяльності.

2. Дія цього Закону не поширюється на діяльність суб'єктів господарювання, які не відповідають вимогам цього Закону.

##### Стаття 4. Основні засади створення і функціонування індустриальних парків

1. Створення і функціонування індустриальних парків на території України здійснюються на таких засадах:
  - 1) вільного доступу до інформації про можливість використання земель для створення індустриальних парків;



- 2) конкурентності у виборі керуючої компанії на землях державної та комунальної власності;
- 3) гарантування прав на земельні ділянки у межах індустріального парку;
- 4) державної підтримки створення індустріальних парків;
- 5) державного стимулювання залучення інвестицій в індустріальні парки.

2. Функціональне призначення індустріального парку визначається концепцією відповідного індустріального парку.

3. Особливості правового регулювання залежно від функціонального призначення індустріального парку та відповідні зобов'язання ініціатора створення та керуючої компанії індустріального парку визначаються договором про створення та функціонування індустріального парку.

## Розділ II

### ПРАВО НА СТВОРЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНИХ ПАРКІВ

**Стаття 5.** Право на створення індустріальних парків на землях державної і комунальної власності

1. Право на створення індустріальних парків на землях державної і комунальної власності мають органи державної влади, органи місцевого самоврядування, які згідно з Конституцією України здійснюють право власника на землю від імені Українського народу і відповідно до закону наділені повноваженнями розпорядження земельними ділянками, а також орендарі земельних ділянок, які згідно з цим Законом відповідають вимогам щодо використання їх для індустріального парку.

**Стаття 6.** Право на створення індустріальних парків на землях приватної власності

1. Право на створення індустріальних парків на землях приватної власності мають власники чи орендарі земельних ділянок, які згідно з цим Законом відповідають вимогам щодо використання їх для індустріального парку.

**Стаття 7.** Особливості створення індустріальних парків на орендованих землях

1. На земельних ділянках, які передані в оренду, індустріальні парки можуть створюватися з ініціативи орендарів після внесення відповідних змін до договору оренди земельної ділянки та прийняття орендодавцем рішення про погодження концепції індустріального парку.

## Розділ III

### ВИБІР, ВИКОРИСТАННЯ ТА ОБЛАШТУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНИХ ПАРКІВ

**Стаття 8.** Вимоги до земельної ділянки у межах індустріального парку

1. Земельна ділянка, використання якої планується для створення та функціонування індустріального парку, може розташовуватися у межах або за межами населених пунктів і повинна відповідати таким вимогам:

- 1) належати до земель промисловості;
- 2) бути придатною для промислового використання з урахуванням умов та обмежень, встановлених відповідною містобудівною документацією;
- 3) площа земельної ділянки або сукупна площа суміжних земельних ділянок повинна становити не менше 15 гектарів та не більше 700 гектарів.

**Стаття 9.** Умови використання земельної ділянки у межах індустріального парку

1. Використання земельних ділянок у межах індустріального парку на землях державної чи комунальної власності здійснюється з дотриманням таких умов:

- 1) строк використання земельної ділянки у межах індустріального парку повинен бути не менше 30 років з дня прийняття рішення про створення індустріального парку;
- 2) використання земельних ділянок у межах індустріальних парків повинно відповідати санітарно-епідеміологічним та екологічним вимогам.

**Стаття 10.** Вибір території для індустріального парку

1. Вибір території для індустріального парку на землях державної чи комунальної власності здійснюється органами державної влади та органами місцевого самоврядування з урахуванням вимог цього Закону.

2. Вибір території для створення індустріальних парків на землях державної чи комунальної власності здійснюється за рахунок коштів державного чи місцевих бюджетів, а також за рахунок залучених інвестицій, коштів приватних інвесторів та з інших джерел, не заборонених законодавством.

**Стаття 11.** Правові форми та порядок використання земель у межах індустріальних парків

1. У межах індустріального парку використання учасниками земельних ділянок може здійснюватися у правових формах, передбачених Земельним кодексом України.

2. Керуюча компанія, що у встановленому законом порядку набула право оренди на землі індустріального парку, передає у володіння та користування земельні ділянки (суборенду) з правом їх забудови учасникам відповідно до земельного законодавства України.

3. У разі якщо на одну земельну ділянку у межах індустріального парку претендують два і більше потенційних учасників, керуюча компанія зобов'язана провести конкурс з вибору учасника з урахуванням концепції індустріального парку.

4. Земельна ділянка із земель державної чи комунальної власності, вільна від забудови, у межах індустріального парку надається керуючій компанії на умовах оренди у встановленому законодавством порядку.

5. Якщо індустріальний парк створюється на землях приватної власності, права на земельні ділянки можуть передаватися учасникам індустріального парку ініціатором його створення у формах та в порядку, передбачених законодавством.

6. Якщо ініціатором створення індустріального парку виступає орендар земельної ділянки, ця земельна ділянка або її частини передаються ним у суборенду безпосередньо учасникам відповідно до земельного законодавства України.



7. Земельні ділянки надаються учасникам для будівництва та обслуговування об'єктів нерухомості, необхідних для здійснення господарської діяльності.

8. Кошти, одержані від продажу земельних ділянок державної і комунальної власності на території індустріального парку, зараховуються до відповідних бюджетів у порядку, передбаченому Бюджетним кодексом України та законом про Державний бюджет України на відповідний рік.

#### Розділ IV

### ПОРЯДОК ТА УМОВИ СТВОРЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНИХ ПАРКІВ

#### Стаття 13. Ініціатори створення індустріальних парків

1. Ініціаторами створення індустріальних парків можуть бути органи державної влади, органи місцевого самоврядування, юридичні або фізичні особи, які мають право на створення індустріальних парків на землях державної, комунальної чи приватної власності згідно з цим Законом.

#### Стаття 15. Перелік документів для включення індустріального парку до Реєстру індустріальних парків

1. Для прийняття рішення про включення індустріального парку до Реєстру індустріальних парків ініціатор створення подає до уповноваженого державного органу такі документи:

- 1) заява про включення індустріального парку до Реєстру індустріальних парків;
- 2) рішення ініціатора про створення індустріального парку;
- 3) концепція індустріального парку;
- 4) витяг з Державного земельного кадастру щодо земельної ділянки та правовстановлюючі документи на розташовані на ній об'єкти нерухомого майна;
- 5) найменування керуючої компанії та учасників (за наявності).

#### Стаття 16. Рішення про включення індустріального парку до Реєстру індустріальних парків

1. Розгляд заяви та доданих до неї документів ініціатора створення здійснюється уповноваженим державним органом протягом 30 календарних днів з дня їх надходження. За результатами розгляду уповноважений державний орган приймає рішення про включення або вмотивовану відмову у включенні індустріального парку до Реєстру індустріальних парків.

2. Рішення про відмову у включенні індустріального парку до Реєстру індустріальних парків не обмежує можливість повторного звернення ініціатора створення до уповноваженого державного органу з питання включення індустріального парку до Реєстру індустріальних парків.

3. Прийняття рішення про включення індустріального парку до Реєстру індустріальних парків здійс-

нюється в порядку, затвердженому Кабінетом Міністрів України.

4. У рішенні про включення індустріального парку до Реєстру індустріальних парків зазначаються:

- 1) назва індустріального парку;
- 2) ініціатор створення індустріального парку;
- 3) строк, на який створено індустріальний парк;
- 4) місцезнаходження, площа та кадастрові номери земельних ділянок, на яких створено індустріальний парк.

5. Уповноважений державний орган зобов'язаний протягом трьох робочих днів з дня прийняття рішення про включення індустріального парку до Реєстру індустріальних парків письмово повідомити центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну податкову політику, центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері митної справи, та відповідні місцеві державні адміністрації про ініціатора та керуючу компанію і учасників такого індустріального парку.

#### Стаття 17. Концепція індустріального парку

1. Ініціатор створення індустріального парку зобов'язаний розробити і затвердити концепцію індустріального парку, в якій зазначаються:

- 1) назва індустріального парку;
- 2) ініціатор створення індустріального парку;
- 3) мета, завдання створення та функціональне призначення індустріального парку;
- 4) місце розташування та розмір земельної ділянки;
- 5) строк, на який створюється індустріальний парк;
- 6) вимоги до учасників індустріального парку;
- 7) орієнтовні сумарні обсяги споживання енергоресурсів, води тощо;
- 8) план розвитку індустріального парку;
- 9) орієнтовні ресурси (фінансові, матеріальні, технічні, трудові, природні тощо), необхідні для створення та функціонування індустріального парку, очікувані джерела їх залучення;
- 10) організаційна модель функціонування індустріального парку;
- 11) очікувані результати функціонування індустріального парку;
- 12) інші відомості на розсуд ініціатора створення.

2. Концепція індустріального парку затверджується ініціатором створення такого парку шляхом прийняття відповідного рішення.

#### Стаття 18. Вибір керуючої компанії індустріального парку

1. Вибір керуючої компанії індустріального парку, створеного на землях державної чи комунальної власності, здійснює ініціатор створення такого парку на конкурентних засадах шляхом організації і проведення відкритого конкурсу в порядку, визначеному цим Законом.

2. Якщо земельні ділянки, призначені для створення індустріального парку, перебувають у приватній власності, керуюча компанія визначається ініціатором створення самостійно.

3. Якщо ініціатор створення є орендарем земельної ділянки, керуюча компанія такого парку визначається ним за погодженням з орендодавцем.



**Стаття 22.** Істотні умови договору про створення та функціонування індустріального парку

1. Істотними умовами договору про створення та функціонування індустріального парку є:

- 1) предмет договору;
- 2) строк договору;
- 3) кадастрові номери, місце розташування та розміри земельних ділянок, на яких створено індустріальний парк;
- 4) порядок та умови облаштування індустріального парку;
- 5) порядок та умови здійснення наукової діяльності у межах індустріального парку;
- 6) порядок та умови залучення учасників;
- 7) порядок та умови надання учасникам прав на земельні ділянки та об'єкти у межах індустріального парку;
- 8) порядок та умови надання послуг та прав користування інженерно-транспортною інфраструктурою;
- 9) порядок та умови страхування керуючою компанією активів ініціатора створення, отриманих у користування;
- 10) правовий режим майна, створеного керуючою компанією у межах індустріального парку, а також переданого для використання майна, що є власністю ініціатора створення;
- 11) склад та порядок надання керуючою компанією звітності ініціатору створення та уповноваженому державному органу;
- 12) порядок набрання чинності цим договором, але не пізніше дня підписання цього договору.

2. Зміни до договору про створення та функціонування індустріального парку вносяться за взаємною згодою сторін.

3. Реорганізація керуючої компанії — юридичної особи не є підставою для розірвання договору про створення та функціонування індустріального парку.

4. Невід'ємними частинами договору про створення та функціонування індустріального парку є:

- 1) рішення про створення індустріального парку;
- 2) концепція індустріального парку;
- 3) бізнес-план індустріального парку.

**Стаття 23.** Припинення договору про створення та функціонування індустріального парку

1. Договір про створення та функціонування індустріального парку припиняється у разі закінчення строку, на який його було укладено, якщо сторони не уклали угоди про його продовження у межах терміну, на який створено індустріальний парк.

2. Договір про створення та функціонування індустріального парку може бути припинено достроково у разі:

- 1) істотного порушення однією із сторін своїх зобов'язань за договором;
- 2) ліквідації керуючої компанії за рішенням суду, в тому числі у зв'язку з визнанням її банкрутом.

3. У разі припинення договору про створення та функціонування індустріального парку керуюча компанія зобов'язана повернути ініціатору створення земельні ділянки, не відчужені у власність учасників, а також об'єкти права власності на умовах, зазначених у договорі. Якщо керуюча компанія допустила псування земель-

ної ділянки ініціатора створення, погіршення стану/знищення об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури та/або іншого майна ініціатора створення, розташованого у межах індустріального парку, вона зобов'язана відшкодувати йому збитки, якщо доведено, що це сталося внаслідок дій або бездіяльності цієї компанії.

4. У разі припинення договору про створення та функціонування індустріального парку в межах строку, на який створено індустріальний парк, ініціатор створення проводить вибір керуючої компанії згідно з цим Законом.

5. У разі дострокового припинення договору про створення та функціонування індустріального парку після підписання нового договору керуюча компанія зобов'язана протягом п'яти робочих днів підписати договори про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку з усіма учасниками на умовах, які не погіршують становище учасників порівняно з попередніми договорами.

6. У період між днем припинення договору про створення та функціонування індустріального парку та днем підписання договорів між керуючою компанією та учасниками про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку статус учасників індустріального парку залишається незмінним.

**Розділ VI****ОСНОВНІ ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ ІНІЦІАТОРА  
СТВОРЕННЯ, КЕРУЮЧОЇ КОМПАНІЇ  
ИНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ, ПОВНОВАЖЕННЯ  
УПОВНОВАЖЕНОГО ДЕРЖАВНОГО ОРГАНУ****Стаття 25.** Права та обов'язки ініціатора створення індустріального парку

1. Ініціатор створення має право:

- 1) здійснювати контроль за дотриманням керуючою компанією умов укладених договорів;
- 2) надавати керуючій компанії право на облаштування індустріального парку та/або управління (експлуатацію) об'єктами, що розміщені у межах індустріального парку;
- 3) вимагати від керуючої компанії дотримання концепції індустріального парку та виконання умов договорів, укладених з ініціатором створення;
- 4) щокварталу отримувати від керуючої компанії звіти про функціонування індустріального парку;
- 5) вимагати від керуючої компанії усунення порушень, допущених нею у процесі функціонування індустріального парку;
- 6) вимагати від керуючої компанії відшкодування збитків у разі погіршення стану об'єктів або псування земельної ділянки індустріального парку, яке сталося внаслідок дій або бездіяльності керуючої компанії;
- 7) здійснити викуп майна керуючої компанії у межах індустріального парку у разі дострокового розірвання договору про створення та функціонування індустріального парку в першочерговому порядку;
- 8) за зверненням керуючої компанії здійснювати заходи щодо розширення меж індустріального парку, якщо в межах наявної території неможливо розмістити нових учасників.



2. Ініціатор створення зобов'язаний:

- 1) здійснити облаштування індустріального парку відповідно до умов договору про створення та функціонування індустріального парку;
- 2) надати керуючій компанії та/або учасникам права на земельні ділянки, наявні об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури та інші об'єкти, розміщені у межах індустріального парку;
- 3) зберігати комерційну таємницю керуючої компанії;
- 4) не втручатися в поточну господарську діяльність керуючої компанії та учасників;
- 5) розглядати пропозиції керуючої компанії щодо надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень його майна, переданого у користування керуючій компанії;
- 6) здійснювати контроль за дотриманням концепції індустріального парку;
- 7) у разі відсутності керуючої компанії щокварталу подавати уповноваженому державному органу звіти про результати функціонування індустріального парку;
- 8) при укладенні договору про створення та функціонування індустріального парку передбачити в його умовах використання в діяльності, пов'язаній із створенням та функціонуванням індустріального парку, працівників — громадян України, у тому числі звільнених у зв'язку з ліквідацією державного або комунального підприємства, майно якого надано в користування керуючій компанії.

3. Ініціатор створення має також інші права та обов'язки, передбачені договором про створення та функціонування індустріального парку і законодавством.

**Стаття 26.** Права та обов'язки керуючої компанії індустріального парку

1. Керуюча компанія має право:

- 1) здійснювати господарську діяльність відповідно до законодавства з урахуванням особливостей, передбачених цим Законом;
- 2) з урахуванням вимог земельного законодавства передавати учасникам у суборенду надану їй в оренду земельну ділянку або її частини у межах індустріального парку з правом забудови;
- 3) створити умови для підключення (приєднання) учасників до інженерних мереж та комунікацій;
- 4) вимагати розірвання договору у разі порушення ініціатором створення умов договору і відшкодування збитків, завданих невиконанням умов договору;
- 5) на продовження строку договору у разі виконання його умов;
- 6) на отримання плати за вироблені товари (роботи, послуги) згідно з умовами договору;
- 7) залучати на контрактній основі до виконання робіт та надання послуг у межах індустріального парку третіх осіб;
- 8) щокварталу отримувати від учасників звіти про виконання умов договору, якщо інше не передбачено договором;
- 9) ініціювати розгляд питання стосовно розширення меж індустріального парку у разі, якщо у межах наявної території неможливо розмістити нових учасників.

2. Керуюча компанія зобов'язана:

- 1) виконувати умови договору про створення та функціонування індустріального парку;
- 2) здійснити облаштування індустріального парку відповідно до умов договору про створення та функціонування індустріального парку;
- 3) забезпечувати виконання бізнес-плану індустріального парку;
- 4) залучати учасників індустріального парку та укласти з ними необхідні договори;
- 5) самостійно або за дорученням учасників одержувати дозволи та погодження в органах державної влади, органах місцевого самоврядування, у тому числі для здійснення будівництва об'єктів виробничого призначення, інших об'єктів, необхідних для здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку, представляти інтереси учасників у відносинах з дозвільними органами, службами, підприємствами, установами та організаціями;
- 6) звертатися за узгодженням невід'ємних поліпшень майна, переданого ініціатором створення у користування керуючій компанії;
- 7) утримувати у належному стані передані за відповідними договорами земельну ділянку, інженерно-транспортну інфраструктуру та інші об'єкти, розміщені у межах індустріального парку, та забезпечувати належні умови їх використання;
- 8) після закінчення строку, на який було укладено договір, передати земельну ділянку разом з об'єктами інфраструктури, що розташовані на ній, ініціатору створення, якщо інше не передбачено договором;
- 9) щокварталу подавати ініціатору створення та уповноваженому державному органу звіти про функціонування індустріального парку;
- 10) зберігати комерційну таємницю ініціатора створення.

3. Керуюча компанія має також інші права та обов'язки, передбачені договором про створення та функціонування індустріального парку і законодавством.

**Стаття 27.** Повноваження уповноваженого державного органу

1. Уповноважений державний орган:

- 1) щокварталу отримує від керуючої компанії звіти про результати функціонування індустріального парку;
- 2) звертається до органів державної влади, підприємств, установ та організацій щодо вирішення питань, пов'язаних із створенням та функціонуванням індустріальних парків;
- 3) забезпечує сприятливі умови для створення та функціонування індустріальних парків;
- 4) веде Реєстр індустріальних парків;
- 5) здійснює моніторинг функціонування індустріальних парків;
- 6) забезпечує інформаційну та консультаційну підтримку ініціаторів створення і керуючих компаній та в інший спосіб сприяє залученню учасників;
- 7) забезпечує доступ до публічної інформації, пов'язаної з діяльністю індустріальних парків;
- 8) інформує центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну податкову політику, центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну полі-



тику у сфері митної справи, та відповідні місцеві державні адміністрації про ініціаторів створення, керуючі компанії та учасників індустріальних парків у випадках, передбачених цим Законом;

9) забезпечує надання керуючим компаніям та ініціаторам створення — суб'єктам господарювання за рахунок коштів, передбачених Державним бюджетом України на відповідний рік, безвідсоткових кредитів (позик), цільового фінансування на безповоротній основі для облаштування індустріальних парків.

2. Уповноважений державний орган здійснює також інші повноваження, передбачені законом.

3. Формування державної політики щодо створення і функціонування індустріальних парків здійснюється центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері інвестиційної діяльності.

4. Реалізація державної політики щодо створення і функціонування індустріальних парків здійснюється центральним органом виконавчої влади із забезпечення реалізації державної політики у сфері інвестиційної діяльності та управління національними проектами.

## Розділ VII ГОСПОДАРСЬКА ДІЯЛЬНІСТЬ У МЕЖАХ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

**Стаття 28.** Умови здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку

1. Ініціатор створення, керуюча компанія, учасники здійснюють свою господарську діяльність відповідно до Цивільного кодексу України, Господарського кодексу України, Податкового кодексу України, Земельного кодексу України, інших законодавчих актів, а також положень цього Закону, концепції індустріального парку, затвердженої ініціатором створення, договору про створення та функціонування індустріального парку, договору про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку.

**Стаття 29.** Набуття статусу учасника індустріального парку

1. Суб'єкт господарювання набуває статусу учасника з моменту:

- 1) укладення з керуючою компанією договору про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку;
- 2) набуття права на земельну ділянку у межах індустріального парку.

2. Керуюча компанія зобов'язана протягом трьох робочих днів письмово повідомити уповноважений державний орган про набуття суб'єктом господарювання статусу учасника та зробити відповідний запис у переліку учасників.

3. Якщо індустріальний парк включений до Реєстру індустріальних парків, уповноважений державний орган зобов'язаний протягом трьох робочих днів з дня надходження від керуючої компанії відповідного повідомлення письмово повідомити центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну податкову політику, центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері митної справи,

та відповідні місцеві державні адміністрації про набуття суб'єктом господарювання статусу учасника.

**Стаття 30.** Договір про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку

1. Договір про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку укладається між керуючою компанією та суб'єктом господарювання, який має намір набути статус учасника індустріального парку.

2. Істотними умовами договору про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку є:

- 1) види діяльності, роботи, послуги, які здійснюються за умовами договору про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку;
- 2) переважне використання праці працівників — громадян України;
- 3) умови, обсяги та порядок створення і поліпшення об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури та інших об'єктів на земельній ділянці учасника;
- 4) строк дії договору;
- 5) інвестиційні зобов'язання учасника;
- 6) фінансові відносини сторін;
- 7) відповідальність за невиконання сторонами зобов'язань;
- 8) порядок продовження і припинення договору про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку;
- 9) права та обов'язки сторін;
- 10) порядок вирішення спорів між сторонами.

3. Об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури індустріального парку та інші об'єкти, розташовані у межах індустріального парку, які надані керуючій компанії у користування (управління), учасникам у власність не передаються.

4. Учасник не має права передавати третім особам свої права та/або обов'язки за договором про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку.

5. Договір про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку припиняється у разі закінчення строку, на який його укладено, якщо сторони не домовилися про інше.

6. Договір може бути припинений достроково у разі:

- 1) істотного порушення однією із сторін взятих на себе зобов'язань за договором;
- 2) ліквідації учасника;
- 3) ліквідації керуючої компанії.

7. У разі ліквідації керуючої компанії статус учасників залишається незмінним до підписання договорів про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку між новою керуючою компанією та учасниками у межах строку, на який створено індустріальний парк.

**Стаття 31.** Втрата статусу учасника індустріального парку

1. Суб'єкт господарювання втрачає статус учасника з дня припинення договору, укладеного з керуючою компанією, про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку та/або припинення прав на земельну ділянку у межах індустріального парку.

Статус учасника зберігається у разі, якщо новий договір про здійснення господарської діяльності у



межах індустріального парку укладається цим учасником у зв'язку з припиненням договору про створення та функціонування індустріального парку, а також у разі ліквідації керуючої компанії.

2. Керуюча компанія зобов'язана протягом одного робочого дня з дня втрати суб'єктом господарювання статусу учасника письмово повідомити про це уповноважений державний орган та зробити відповідний запис у переліку учасників індустріального парку.

3. Якщо індустріальний парк включено до Реєстру індустріальних парків, уповноважений державний орган зобов'язаний протягом одного робочого дня з дня надходження від керуючої компанії відповідного повідомлення письмово повідомити центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну податкову політику, центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері митної справи, та відповідні місцеві державні адміністрації про втрату суб'єктом господарювання статусу учасника.

4. Суб'єкт господарювання, який втратив статус учасника, здійснює свою господарську діяльність, у тому числі в межах індустріального парку, на загальних засадах.

5. Втрата суб'єктом господарювання статусу учасника не обмежує його права на набуття такого статусу в майбутньому.

**Стаття 32.** Правовий режим майна учасників господарської діяльності у межах індустріального парку

1. Створені керуючою компанією у межах індустріального парку об'єкти інфраструктури належать керуючій компанії на праві власності, якщо інше не передбачено договором про створення та функціонування індустріального парку. Використання таких об'єктів здійснюється відповідно до договору про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку між керуючою компанією і учасником.

2. У разі відчуження земельної ділянки у власність учасника розташовані на ній об'єкти інфраструктури не передаються у власність учасника, якщо інше не передбачено договором про створення та функціонування індустріального парку.

3. У разі припинення діяльності індустріального парку правовий режим майна ініціатора створення, керуючої компанії, учасників індустріального парку визначається відповідно до вимог законодавства і договору про створення та функціонування індустріального парку.

**Розділ X**

**ПРИКІНЦЕВІ ТА ПЕРЕХІДНІ ПОЛОЖЕННЯ**

1. Цей Закон набирає чинності через місяць з дня його опублікування.

2. Внести зміни до таких законодавчих актів України:

- 1) у Земельному кодексі України (Відомості Верховної Ради України, 2002 р., № 3-4, ст. 27):
  - а) доповнити статтею 661 такого змісту:

**«Стаття 661.** Землі індустріальних парків

1. Землі індустріальних парків належать до земель промисловості.
2. Індустріальні парки створюються на земельних ділянках площею не менше 15 гектарів і не більше 700 гектарів»;

- б) статтю 93 доповнити частиною дев'ятою такого змісту:

«9. У разі створення індустріального парку на землях державної чи комунальної власності земельна ділянка надається в оренду на строк не менше 30 років»;

- в) частину другу статті 134 після абзацу двадцять третього доповнити новим абзацом такого змісту: «надання в оренду земельних ділянок індустріальних парків керуючим компаніям цих індустріальних парків».

У зв'язку з цим абзац двадцять четвертий вважати абзацом двадцять п'ятим;

- 2) у статті 287 Митного кодексу України:

після частини п'ятої доповнити новою частиною такого змісту:

«6. При ввезенні на митну територію України від оподаткування митом звільняються:

устаткування, обладнання та комплектуючі до них, матеріали, що не виробляються в Україні, які не є підакцизними товарами та ввозяться ініціаторами створення — суб'єктами господарювання, керуючими компаніями індустріальних парків для облаштування індустріальних парків;

устаткування, обладнання та комплектуючі до них, що не виробляються в Україні та не є підакцизними товарами, які ввозяться учасниками індустріальних парків для здійснення господарської діяльності у межах індустріальних парків.

Переліки такого устаткування, обладнання та комплектуючих до них, матеріалів затверджуються центральним органом виконавчої влади із забезпечення реалізації державної політики у сфері інвестиційної діяльності та управління національними проектами у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.

Вивільнені кошти використовуються відповідними суб'єктами для:

- 1) облаштування індустріальних парків, у тому числі з використанням новітніх, енергозберігаючих технологій;
- 2) запровадження новітніх технологій, пов'язаних з господарською діяльністю у межах індустріальних парків;
- 3) збільшення випуску продукції та зменшення витрат за видами господарської діяльності, передбаченими цим Законом, у межах індустріальних парків;
- 4) здійснення науково-дослідної діяльності у межах індустріальних парків;
- 5) повернення кредитів та оплати інших запозичень, використаних на облаштування індустріальних парків та здійснення у їх межах господарської діяльності, а також для сплати відсотків за такими кредитами та запозиченнями».



У зв'язку з цим частини шосту — сьому вважати відповідно частинами сьомою — восьмою;

3) частину четверту статті 40 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (Відомості Верховної Ради України, 2011 р., № 34, ст. 343) доповнити пунктом 10 такого змісту:

«10) об'єктів у межах індустріальних парків на замовлення ініціаторів створення індустріальних парків, керуючих компаній індустріальних парків, учасників індустріальних парків».

3. Кабінету Міністрів України у тримісячний строк з дня опублікування цього Закону підготувати та подати на розгляд Верховної Ради України пропозиції про внесення змін до законодавчих

актів, що впливають із цього Закону, у тому числі змін до Податкового кодексу України щодо встановлення преференцій для забезпечення державою стимулювання створення та функціонування індустріальних парків;

привести свої нормативно-правові акти у відповідність із цим Законом;

розробити та затвердити порядок визначення передбачених цим Законом переліків устаткування, обладнання, комплектуючих до них, матеріалів, що не виробляються в Україні.

**Президент України**

**В. ЯНУКОВИЧ**

м. Київ

21 червня 2012 року

№ 5018-VI



## ЗАКОН УКРАЇНИ

### Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо припинення права користування земельними ділянками при відведенні їх для суспільних потреб

Верховна Рада України постановляє:

1. Внести зміни до таких законодавчих актів України:

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

а) у статті 102-1:

у частині шостій:

пункт 3 викласти в такій редакції:

«3) відчуження земельної ділянки приватної власності для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності»;

доповнити пунктом 3-1 такого змісту:

«3-1) прийняття уповноваженим органом виконавчої влади, органом місцевого самоврядування рішення про використання земельної ділянки державної чи комунальної власності для суспільних потреб»; частину сьому викласти в такій редакції:

«7. Припинення дії договору емфітевзису, суперфіцію земельної ділянки державної чи комунальної власності з підстав, визначених у пункті 3-1 частини шостої цієї статті, здійснюється за правилами, встановленими статтею 32-1 Закону України «Про оренду землі»;

б) статтю 122 доповнити частиною восьмою такого змісту:

«8. Земельні ділянки, відчужені для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності, надаються у користування органами, які прийняли рішення про їх викуп для суспільних потреб»;

в) пункт «в» частини шостої статті 151 після слів «земельної ділянки (її частини)» доповнити словами

«(крім викупу земельної ділянки (її частини) з підстав, що допускають можливість її примусового відчуження з мотивів суспільної необхідності)»;

2) Закон України «Про оренду землі» (Відомості Верховної Ради України, 2004 р., № 10, ст. 102 із наступними змінами) доповнити статтею 32-1 такого змісту:

«Стаття 32-1. Розірвання договору оренди земельної ділянки державної чи комунальної власності у разі необхідності надання її для суспільних потреб

Договір оренди земельної ділянки державної чи комунальної власності може бути розірваний у разі прийняття рішення про використання земельної ділянки для розміщення об'єктів, визначених частиною першою статті 7 Закону України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності».

У разі прийняття рішення про використання для суспільних потреб лише частини земельної ділянки може бути заявлена вимога про виділення такої частини в окрему земельну ділянку та розірвання договору оренди.

Вимога про розірвання договору оренди, зазначена у частині другій цієї статті, може бути пред'явлена органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування, уповноваженими надавати земельні ділянки для суспільних потреб відповідно до статті 122 Земельного кодексу України, а також однією із сторін цього договору.

Розірвання договору оренди земельної ділянки в порядку, визначеному цією статтею, допускається у разі, якщо об'єкти, які передбачається розмістити на земельній ділянці, неможливо розмістити на іншій земельній ділянці або якщо розміщення таких об'єктів на інших земельних ділянках завдасть значних матеріальних збитків або спричинить негативні екологічні наслідки для відповідної територіальної громади, суспільства чи держави в цілому.

Розірвання договору оренди земельної ділянки у разі прийняття рішення про надання її для суспільних по-



треб здійснюється за умови повного відшкодування орендарю і третім особам збитків, спричинених цим, зокрема витрат, пов'язаних з виділенням частини земельної ділянки в окрему земельну ділянку та укладенням нового договору оренди.

У разі недосягнення сторонами договору згоди щодо розірвання договору оренди землі спір вирішується в судовому порядку.

У рішенні органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування про використання земельної ділянки державної чи комунальної власності, яка перебуває в оренді, для суспільних потреб зазначаються:

площа, місцезнаходження земельної ділянки або її частини, кадастровий номер земельної ділянки (за наявності);

договори оренди землі, що підлягають розірванню; суспільні потреби, для задоволення яких здійснюється розірвання договорів оренди землі;

особа, якій після розірвання договору оренди передається земельна ділянка для задоволення суспільних потреб, з визначенням умов такої передачі»;

3) у Законі України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» (Відомості Верховної Ради України, 2010 р., № 1, ст. 2):

а) у статті 5:

абзац перший частини першої доповнити реченням такого змісту:

«Розмір викупної ціни затверджується рішенням органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування, що здійснює викуп земельної ділянки, або встановлюється за рішенням суду»;

у частині другій слова «за договором» виключити; частину четверту після слів «органом місцевого самоврядування» доповнити словами «або особою, яка ініціювала відчуження об'єктів нерухомого майна»;

б) частину першу статті 6 доповнити словами «та коштів юридичних осіб, що ініціювали відчуження зе-

мельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна для суспільних потреб»;

в) у частині другій статті 7:

в абзаці першому слова «та документації із землеустрою» замінити словами «проектів землеустрою щодо відведення земельної ділянки та іншої документації із землеустрою»;

доповнити абзацом третім такого змісту:

«У разі прийняття рішення про викуп чи примусове відчуження частини земельної ділянки для суспільних потреб виділення такої частини в окрему земельну ділянку здійснюється за відповідною технічною документацією із землеустрою, підставою для розроблення якої є нотаріально посвідчена згода власника земельної ділянки на поділ земельної ділянки чи рішення суду»;

г) в абзаці третьому частини третьої статті 12 слова «п'ять років» замінити словами «два роки»;

г) частину другу статті 18 доповнити абзацами другим і третім такого змісту:

«З моменту переходу до держави або територіальної громади права власності на земельну ділянку, відчужену для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності, право оренди, емфітевзису, суперфіцію щодо неї припиняється.

Державна реєстрація припинення права користування земельною ділянкою здійснюється за заявою органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування, які здійснюють реалізацію права власності держави, територіальної громади на землю, чи однієї із сторін договору».

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

Президент України

В. ЯНУКОВИЧ

м. Київ,  
5 липня 2012 року  
№ 5070-VI



## ЗАКОН УКРАЇНИ

### Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо порядку проведення земельних торгів у формі аукціону

Верховна Рада України постановляє:

І. Статті 135-139 Земельного кодексу України (Відомості Верховної Ради України, 2002 р., № 3-4, ст. 27) викласти в такій редакції:

«Стаття 135. Земельні торги

1. Земельні торги проводяться у формі аукціону, за результатами проведення якого укладається договір купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки з учасником (переможцем) земельних торгів,

який запропонував найвищу ціну за земельну ділянку, що продається, або найвищу плату за користування нею, зафіксовану в ході проведення земельних торгів.

2. Продаж земельних ділянок державної чи комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) здійснюється виключно на земельних торгах, крім випадків, встановлених частинами другою і третьою статті 134 цього Кодексу.

На земельних торгах не може бути використане переважне право купівлі.

Продаж земельних ділянок державної власності разом з розташованими на них об'єктами, що підлягають приватизації, на земельних торгах здійснюється державними органами приватизації у порядку, встановленому цим Кодексом, з урахуванням вимог законодавства з питань приватизації.

Продаж земельних ділянок, що перебувають у приватній власності, або прав на них (оренди, суперфіцію,



емфітевзису) може здійснюватися на земельних торгах виключно з ініціативи власників земельної ділянки. У такому разі земельні торги регулюються положеннями цього Кодексу, якщо інше не передбачено законом чи договором з виконавцем земельних торгів.

Звернення стягнення на земельні ділянки або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) здійснюється державним виконавцем під час виконання рішень, що підлягають примусовому виконанню в порядку, встановленому Законом України «Про виконавче провадження», з урахуванням особливостей підготовки до проведення та проведення земельних торгів, визначених цим Кодексом.

3. Організатором земельних торгів є фізична або юридична особа — власник земельної ділянки, Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, орган виконавчої влади, орган місцевого самоврядування, що здійснює реалізацію права державної чи комунальної власності на земельні ділянки, або державний виконавець у разі виконання рішень, що підлягають примусовому виконанню в порядку, передбаченому Законом України «Про виконавче провадження», які уклали з виконавцем земельних торгів договір про проведення земельних торгів.

Виконавцем земельних торгів є суб'єкт господарювання, який має ліцензію на проведення земельних торгів та уклав з організатором земельних торгів договір про їх проведення.

Учасником земельних торгів є фізична або юридична особа, яка подала виконавцю земельних торгів документи, зазначені в частині сьомій статті 137 цього Кодексу, сплатила реєстраційний та гарантійний внески, зареєстрована у книзі реєстрації учасників земельних торгів і відповідно до закону може набувати право власності чи користування земельною ділянкою, яка виставляється на земельні торги.

4. Проведення земельних торгів щодо земельних ділянок державної чи комунальної власності або прав на них здійснюється за рішенням організатора земельних торгів, у якому зазначаються:

- а) перелік земельних ділянок або прав на них, які виставляються на земельні торги окремими лотами;
- б) стартова ціна лота;
- в) строк та інші умови користування земельною ділянкою у разі набуття права користування земельною ділянкою на земельних торгах;
- г) особа, уповноважена організатором земельних торгів на укладення договору купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки, яка або право на яку виставляється на земельні торги.

5. Земельні торги проводяться відповідно до договору між організатором земельних торгів та виконавцем земельних торгів за рахунок коштів, що сплачуються організатором як винагорода виконавцю, та реєстраційних внесків учасників торгів.

Після опублікування оголошення про проведення земельних торгів виконавець може відмовитися від договору лише у випадках, якщо проведення земельних торгів стало неможливим з незалежних від нього причин.

6. Винагорода виконавцю земельних торгів, яку встановлює організатор земельних торгів, складається з відатків на організацію та проведення земельних торгів і

прибутку виконавця.

Винагорода виконавця земельних торгів встановлюється у розмірі 5 відсотків ціни, за якою здійснюється купівля-продаж земельної ділянки, або 50 відсотків річної плати за користування земельною ділянкою (у разі продажу прав на земельну ділянку (оренди, суперфіцію, емфітевзису), але не більш як 3500 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян за кожний лот.

7. Розмір реєстраційного внеску визначається виконавцем і не може перевищувати 50 відсотків розміру мінімальної заробітної плати на дату публікації оголошення про проведення земельних торгів.

8. Розмір гарантійного внеску за лотом становить 5 відсотків стартової ціни продажу земельної ділянки або стартового розміру річної плати за користування земельною ділянкою (у разі продажу прав на земельну ділянку (оренди, суперфіцію, емфітевзису).

9. Реєстраційний та гарантійний внески сплачуються учасниками земельних торгів на окремі рахунки виконавця земельних торгів, відкриті в банку.

10. Сплачені суми реєстраційних внесків поверненню не підлягають, крім випадку, визначеного частиною третьою статті 138 цього Кодексу.

11. Сплачені суми гарантійних внесків (крім випадків, визначених частиною п'ятою статті 138 цього Кодексу) повертаються виконавцем земельних торгів усім учасникам земельних торгів, які не були визнані переможцями, протягом трьох банківських днів з дня проведення земельних торгів.

12. Умови, оголошені перед проведенням земельних торгів, не підлягають зміні під час укладення договору купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки.

**Стаття 136.** Добір земельних ділянок державної чи комунальної власності та підготовка лотів для продажу на земельних торгах

1. Організатор земельних торгів визначає перелік земельних ділянок державної чи комунальної власності та/або прав на них, які виставляються на земельні торги окремими лотами. Забороняється вносити до зазначеного переліку призначені під забудову земельні ділянки без урахування у випадках, передбачених законом, результатів громадського обговорення.

У переліку зазначаються місце розташування (адреса) земельної ділянки, її цільове призначення (функціональне використання), площа, кадастровий номер, умови продажу.

2. Добір земельних ділянок державної чи комунальної власності, у тому числі разом з розташованими на них об'єктами нерухомого майна (будівлями, спорудами) державної чи комунальної власності, які або права на які виставляються на земельні торги, здійснюється з урахуванням затверджених містобудівної документації та документації із землеустрою, а також маркетингових досліджень, інвестиційної привабливості, звернень громадян та юридичних осіб щодо намірів забудови.

3. Земельні ділянки, включені до переліку земельних ділянок державної чи комунальної власності або прав на них, які виставлені на земельні торги, не можуть відчужуватися, передаватися в заставу, надаватися у користування до завершення торгів.



4. Підготовку лотів до проведення земельних торгів забезпечує організатор земельних торгів.

Підготовка лотів до проведення земельних торгів включає:

- а) виготовлення, погодження та затвердження в установленому законодавством порядку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (у разі зміни цільового призначення земельної ділянки та у разі, якщо межі земельної ділянки не встановлені в натурі (на місцевості));
- б) державну реєстрацію земельної ділянки;
- в) державну реєстрацію речового права на земельну ділянку;
- г) отримання витягу про нормативну грошову оцінку земельної ділянки відповідно до Закону України «Про оцінку земель» у разі продажу на земельних торгах права оренди на неї;
- г) проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки відповідно до Закону України «Про оцінку земель», крім випадків продажу на земельних торгах права оренди на неї;
- д) встановлення стартової ціни продажу земельної ділянки, яка щодо земель державної та комунальної власності не може бути нижчою за експертну грошову оцінку земельної ділянки;
- е) встановлення стартового розміру річної орендної плати, який щодо земель державної та комунальної власності не може бути меншим розміру орендної плати, визначеного Податковим кодексом України;
- є) встановлення стартової ціни продажу прав емфітевзису, суперфіцію земельної ділянки, яка щодо земель державної чи комунальної власності не може бути нижчою за ринкову вартість відповідного права, визначену шляхом проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок;
- ж) визначення виконавця земельних торгів, дати та місця проведення земельних торгів.

Підготовка лотів до проведення земельних торгів у разі звернення стягнення на земельну ділянку включає проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки відповідно до Закону України «Про оцінку земель», встановлення стартової ціни лота, яка дорівнює ліквідаційній вартості земельної ділянки, що визначена за результатами експертної грошової оцінки земельної ділянки.

5. Підготовка лотів до проведення земельних торгів здійснюється за рахунок коштів організатора земельних торгів.

Фінансування підготовки лотів до продажу земельних ділянок державної, комунальної, приватної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) на земельних торгах також може здійснюватися за рахунок коштів виконавця земельних торгів на підставі договору про підготовку лотів для продажу між організатором земельних торгів та виконавцем земельних торгів з наступним відшкодуванням витрат виконавцю земельних торгів за рахунок коштів, що сплачуються покупцем лота.

6. Закупівля послуг з виконання робіт із землеустрою, оцінки земель у процесі підготовки лотів до продажу земельних ділянок державної чи комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфі-

тевзису) на земельних торгах та визначення виконавця земельних торгів організатором земельних торгів здійснюється у порядку, визначеному законодавством про здійснення державних закупівель, а у разі, якщо законодавство про здійснення державних закупівель не застосовується, — на конкурентних засадах у порядку, що визначається центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері земельних відносин.

## Стаття 137. Підготовка до проведення та порядок проведення земельних торгів

1. Організатор земельних торгів не пізніше десяти робочих днів після підписання договору про проведення торгів передає, а виконавець земельних торгів приймає документи та матеріали на лот, зазначені у частині четвертій статті 136 цього Кодексу.

2. Документація щодо кожного лота оформляється виконавцем земельних торгів в окрему справу і після закінчення торгів передається покупцеві.

Із зазначених документації та матеріалів виконавець земельних торгів формує інформаційну картку на лот.

3. Виконавець земельних торгів після отримання документів та матеріалів на лот публікує у друкованих засобах масової інформації загальнодержавної, регіональної та місцевої сфери розповсюдження, а також на офіційному веб-сайті центрального органу виконавчої влади, що забезпечує реалізацію державної політики у сфері земельних відносин, оголошення із зазначенням дати проведення торгів та переліку лотів.

4. В оголошенні зазначаються:

- а) найменування організатора земельних торгів;
- б) місце розташування, площа земельної ділянки та її кадастровий номер;
- в) цільове призначення, а для містобудівних потреб — також види використання;
- г) умови договору купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису, який укладається на земельних торгах;
- г) стартова ціна продажу земельної ділянки або стартовий розмір річної плати за користування земельною ділянкою;
- д) містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки для земельних ділянок, призначених для цілей, пов'язаних із забудовою;
- е) місце і час проведення земельних торгів;
- є) розмір реєстраційного та гарантійного внесків, які сплачуються учасниками, порядок їх сплати;
- ж) номер рахунка виконавця земельних торгів, відкритого в банку, для сплати реєстраційного та гарантійного внесків;
- з) найменування та адреса виконавця земельних торгів, прізвище та посада, номер телефону особи, в якій можна ознайомитися з документами на лот;
- и) текст договору, що пропонується укласти на торгах, без визначення ціни та зазначення особи покупця (орендаря).

При розміщенні оголошення на офіційному веб-сайті центрального органу виконавчої влади, що забезпечує реалізацію державної політики у сфері земельних відносин, воно має містити фотографічні зображення земельних ділянок, копії документів та матеріалів на лот.



5. Розміщення інформації на офіційному веб-сайті центрального органу виконавчої влади, що забезпечує реалізацію державної політики у сфері земельних відносин, здійснюється безоплатно. Технологічні та програмні засоби, необхідні для оприлюднення оголошення про проведення торгів, повинні забезпечувати юридичним та фізичним особам можливість безоплатного анонімного перегляду, копіювання та роздрукування інформації із застосуванням поширених веб-оглядачів та редакторів, без необхідності застосування спеціально створених технологічних чи програмних засобів, цілодобово, без обмежень.

6. Земельні торги проводяться не раніше 30 днів та не пізніше 90 днів після оприлюднення оголошення.

7. Особа, яка бажає взяти участь у земельних торгах, не пізніше ніж за три робочі дні до їх проведення подає виконавцю земельних торгів:

- а) заяву про участь у земельних торгах;
- б) інформацію про найменування, місцезнаходження та ідентифікаційний код юридичної особи згідно з Єдиним державним реєстром підприємств та організацій України, інформацію про державу, в якій зареєстровані або мають постійне місце проживання засновники (учасники) юридичної особи, у статутному (складеному) капіталі якої є частка іноземного капіталу; або прізвище, ім'я, по батькові та реєстраційний номер облікової картки платника податків або номер та серію паспорта (для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та офіційно повідомили про це відповідний орган державної податкової служби і мають відмітку у паспорті) фізичної особи — підприємця. Фізичні особи, які не є підприємцями, подають копію довідки про присвоєння їм реєстраційного номера облікової картки платника податків (ідентифікаційного номера фізичної особи — платника податків) або копію паспорта (для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та офіційно повідомили про це відповідний орган державної податкової служби і мають відмітку у паспорті). Для іноземних громадян та осіб без громадянства — прізвище, ім'я та по батькові, громадянство (підданство) іншої держави, постійне місце проживання в країні, громадянином (підданим) якої є особа; для іноземних юридичних осіб — найменування, місцезнаходження та держава, в якій зареєстрована юридична особа.

Копії засвідчуються підписом особи, яка бажає взяти участь у торгах;

- в) документи, що підтверджують сплату реєстраційного та гарантійного внесків (копії розрахункових документів, виписки з рахунків).

Представник фізичної чи юридичної особи подає також документи, що підтверджують право діяти від імені учасника торгів.

8. Виконавець земельних торгів приймає документи в учасників — фізичних осіб та представників учасників — юридичних осіб і видає довідку про отримання документів із зазначенням їх переліку.

Виконавець земельних торгів після отримання документів, зазначених у частині першій цієї статті, заносить до книги реєстрації учасників торгів порядковий номер учасника і номер лота, який він виявив бажання придбати.

Крім того, у книзі зазначаються:

- а) для фізичних осіб — прізвище, ім'я та по батькові, зареєстроване місце проживання (за наявності) та реєстраційний номер облікової картки платника податків (ідентифікаційний номер) у Державному реєстрі фізичних осіб — платників податків;
- б) для юридичних осіб, створених відповідно до законодавства України, — найменування, місцезнаходження, ідентифікаційний код згідно з Єдиним державним реєстром підприємств та організацій України, для юридичних осіб, у статутному (складеному) капіталі яких є частка іноземного капіталу, — також інформація про державу, в якій зареєстровані або мають постійне місце проживання іноземні засновники (учасники);
- в) для іноземних громадян та осіб без громадянства — громадянство (підданство) іншої держави, прізвище, ім'я та по батькові, постійне місце проживання в країні, громадянином (підданим) якої є особа; для іноземних юридичних осіб — найменування, місцезнаходження та держава, в якій зареєстрована така юридична особа.

Після реєстрації учаснику земельних торгів видаються вхідний квиток, інформаційна картка на лот та картка учасника (із зазначенням на зворотному боці умов проведення торгів).

Інформація про особу учасника (його представника), що міститься в поданих ним документах, не підлягає розголошенню, крім випадків, установлених законом.

9. У день проведення торгів виконавець реєструє присутніх учасників. Учасник (його представник) зобов'язаний пред'явити паспорт (довіреність на вчинення дій під час торгів, зокрема на участь у торгах та підписання протоколу про результати торгів, і паспорт).

Після цього виконавець видає учаснику табличку з номером.

Реєстрація починається за три години та закінчується за 20 хвилин до початку торгів.

Незареєстровані особи до участі у торгах не допускаються.

10. Форми заяви про участь у торгах, довідки про отримання документів виконавцем земельних торгів, книги реєстрації учасників торгів, вхідного квитка, інформаційної картки на лот та картки учасника торгів затверджуються центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері земельних відносин.

11. Під час проведення торгів мають право бути присутніми та здійснювати звукозапис і відеозйомку процесу проведення торгів представники засобів масової інформації та громадських об'єднань.

За рішенням ліцитатора під час торгів за певним лотом у залі можуть бути присутні учасники, які не беруть участі в торгах за цим лотом, а також особи, які не є учасниками, за запрошенням організатора земельних торгів.



12. Особам, які не є учасниками торгів за конкретним лотом, забороняється втручатися у торги в будь-який спосіб, вчиняти дії, спрямовані на умисне створення перешкод для проведення торгів (пересуватися по залу та голосно розмовляти без дозволу ліцитатора, відвертати увагу учасників).

13. Ліцитатор для усунення порушень та відновлення порядку має право:

усно попередити учасника чи запрошену особу про необхідність припинення порушень, але не більше одного разу за кожний вид порушення;

вимагати від учасника чи запрошеної особи залишити зал торгів за неодноразове порушення порядку проведення торгів;

тимчасово припинити проведення торгів та оголосити перерву в разі порушення учасниками правил проведення торгів.

14. Земельні торги починаються з оголошення ліцитатором порядку їх проведення.

15. Лот виставляється на торги за наявності не менш як двох учасників.

16. Ліцитатор оголошує номер лота, зазначений в інформаційній картці, місце розташування, розмір, цільове призначення земельної ділянки та можливі види використання земельної ділянки в межах певної категорії земель, а також стартову ціну лота.

17. Торги починаються з оголошення ліцитатором стартової ціни одночасно з ударом аукціонного молотка (гонга), якщо один або більше учасників сповістили про готовність придбати лот.

18. Якщо протягом трьох хвилин після триразового оголошення стартової ціни ніхто з учасників не висловив бажання придбати лот за ціною, оголошеною ліцитатором, лот знімається з продажу на цих торгах.

У разі якщо про готовність придбати лот за стартовою ціною сповістили не менш як два учасники, ліцитатор збільшує стартову ціну на крок торгів з подальшим послідовним збільшенням ціни.

Значення кроку торгів встановлюється організатором у розмірі до 5 відсотків стартової ціни земельної ділянки, або до 0,5 відсотка стартової плати за користування земельною ділянкою (оренди, суперфіцію, емфітевзису) у разі продажу права на неї.

19. У ході торгів учасники повідомляють про намір придбати лот за оголошеною ліцитатором ціною у два способи: підняттям таблички з номером, повернутим до ліцитатора, що засвідчує прийняття ціни, запропонованої ліцитатором (прийняття пропозиції ціни без голосу), або підняттям таблички з одночасним оголошенням своєї пропозиції стосовно ціни лота, яка має бути більшою, ніж названа ліцитатором ціна, щонайменше на один крок торгів і обов'язково кратною кроку торгів (пропозиція ціни з голосу).

Якщо запропонована учасником ціна перевищує оголошену ліцитатором ціну, ліцитатор називає номер учасника і повідомляє про його пропозицію.

У разі якщо ціна, запропонована з голосу одним із учасників, більша за ціну, оголошену ліцитатором, але не кратно кроку торгів, ліцитатор трактує таку пропозицію як згоду учасника збільшити ціну на відповідну кількість кроків торгів, називає номер цього учасника і запропоновану ним ціну, кратно кроку торгів.

Якщо учасник підняв табличку та оголосив ціну, меншу за оголошену ліцитатором або попереднім учасником, ліцитатор повторює свою ціну або ціну попереднього учасника, вважаючи підняття таблички учасником, який запропонував меншу ціну, за згоду прийняти ціну, яку назвав ліцитатор або попередній учасник. Після цього ліцитатор оголошує наступну ціну, збільшену на крок торгів.

Мовчання учасника, який першим підняв табличку з номером після оголошення ліцитатором ціни, трактується як згода учасника на запропоновану ліцитатором ціну. Після цього ліцитатор називає номер учасника, який першим підняв табличку, і оголошує наступну ціну, збільшену на крок торгів.

У разі якщо після оголошення запропонованої ліцитатором ціни одночасно декілька учасників піднімають свої таблички з номером (прийняття пропозиції ціни без голосу), ліцитатор називає нову ціну, збільшену на крок торгів, не оголошуючи номерів учасників до того моменту, коли будь-який з них не оголосить свою ціну або ліцитатор не визначить, який з учасників підняв табличку першим під час чергового збільшення оголошеної ліцитатором ціни.

Якщо під час послідовного збільшення ціни ліцитатором одночасно декілька учасників залишають свої таблички піднятими, ліцитатор у будь-який момент на свій розсуд може запропонувати їм оголосити свою ціну і після першого оголошення одним з учасників своєї пропозиції назвати номер учасника, який оголосив пропозицію, а також ціну, запропоновану таким учасником, а потім оголосити наступну ціну, збільшену на крок торгів.

У разі якщо два або більше учасників одночасно погодилися з оголошеною ціною, але не погодилися з наступною ціною, збільшеною на крок торгів, ліцитатор може оголосити про зменшення кроку торгів і назвати наступну ціну, збільшену на новий крок торгів. Якщо після цього ніхто з учасників не висловить бажання придбати лот за оголошеною ліцитатором останньою ціною, ліцитатор може запропонувати їм оголосити свою ціну. Після оголошення одним з учасників своєї пропозиції ліцитатор називає номер учасника, який оголосив пропозицію, а також запропоновану ним ціну. Інші учасники можуть запропонувати лише вищу за оголошену ціну, яку ліцитатор оголошує разом з номером учасника і збільшує на наступний крок.

У разі якщо протягом трьох хвилин після триразового повторення останньої ціни не запропонована вища ціна, ліцитатор закінчує торги за лотом одночасно з ударом аукціонного молотка (гонга) та проголошенням слова «Продано», називає ціну продажу лота за останньою найбільшою ціною, за якою виявлено намір придбати лот, номер переможця і викликає його для підписання протоколу, який ведеться під час торгів.

20. Переможець, який відмовився від підписання протоколу, позбавляється права на подальшу участь у торгах з продажу цього лота. До протоколу вноситься запис про відмову переможця від його підписання. У такому разі протокол підписується ліцитатором та представником організатора земельних торгів у день проведення торгів.



За наявності інших учасників, які виявили бажання придбати зазначений лот, ліцитатор відновлює торги за цим об'єктом у день проведення торгів. За умови відсутності таких учасників лот виставляється на повторні торги.

21. Після закінчення торгів за кожним лотом ліцитатор має право оголосити перерву на 15 хвилин.

22. У процесі проведення торгів виконавець веде протокол, у якому зазначаються номер лота, стартова ціна та ціна продажу лота, відомості про переможця, номери рахунків, на які переможець повинен внести кошти за придбаний лот. У разі потреби до протоколу може вноситися й інша інформація. Протокол підписується переможцем, ліцитатором та організатором земельних торгів або його представником негайно після закінчення торгів за лотом у двох примірниках.

Один примірник протоколу видається переможцю.

23. Ліцитатор оголошує про завершення земельних торгів після підписання протоколу торгів.

24. Договір купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки між організатором земельних торгів і переможцем торгів укладається безпосередньо в день проведення торгів, крім випадків, передбачених частиною двадцять дев'ятою цієї статті.

У разі придбання переможцем кількох лотів договір укладається окремо на кожний з них.

25. Укладений договір купівлі-продажу земельної ділянки нотаріально посвідчується.

Для посвідчення договору купівлі-продажу земельної ділянки нотаріусу подається протокол торгів з інформацією про земельну ділянку, відповідальність за достовірність якої покладається на організатора земельних торгів.

26. Право на земельну ділянку, набуте за результатами проведення торгів, підлягає державній реєстрації в порядку, визначеному законом.

27. Гарантійний внесок, сплачений переможцем до початку торгів, зараховується до купівельної ціни.

28. У разі продажу земельної ділянки державної чи комунальної власності або права на неї (оренди, суперфіцію, емфітевзису) виконавець земельних торгів протягом семи банківських днів після закінчення торгів перераховує суму гарантійного внеску, сплаченого на його рахунок переможцем, на відповідні рахунки організатора земельних торгів, відкриті в органах центрального органу виконавчої влади, утвореного для реалізації державної політики у сфері казначейського обслуговування бюджетних коштів, для зарахування надходжень від продажу земельних ділянок або прав на них, та перераховує гарантійні внески учасників, що не повертаються, на відповідні бюджетні рахунки, відкриті в органах центрального органу виконавчої влади, утвореного для реалізації державної політики у сфері казначейського обслуговування бюджетних коштів, для зарахування інших надходжень, крім суми винагороди, що підлягає сплаті організатором земельних торгів виконавцю земельних торгів відповідно до договору про проведення земельних торгів.

29. У разі визнання переможцями торгів осіб, зазначених у статті 129 цього Кодексу, договір купівлі-продажу земельної ділянки несільськогосподарського призначення укладається після отримання погоджен-

ня Верховної Ради України чи Кабінету Міністрів України про продаж земельних ділянок цим особам у випадках і в порядку, встановлених законом. У разі відмови Верховної Ради України чи Кабінету Міністрів України у такому погодженні торги за таким лотом вважаються такими, що не відбулися.

30. На торгах зобов'язаний бути присутній організатор земельних торгів або його представник, уповноважений укладати від імені організатора земельних торгів договір купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки, яка або право на яку виставляється на земельні торги.

31. Ціна продажу земельної ділянки, а також плата за користування земельною ділянкою, право користування якою набуто на торгах, підлягає сплаті переможцем не пізніше трьох банківських днів з дня укладення відповідного договору.

### Стаття 138. Встановлення результатів торгів

1. Земельні торги за лотом вважаються такими, що відбулися, після укладення договору купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки.

2. Земельні торги можуть бути скасовані або визнані такими, що не відбулися, чи їх результати можуть бути анульовані.

3. Земельні торги до їх проведення скасовуються організатором земельних торгів у разі надходження до нього документів, які тягнуть за собою внесення змін до землевпорядної та землеоціночної документації на земельну ділянку або встановлення заборони на її відчуження чи передачу в користування.

Повідомлення про скасування торгів не пізніше наступного дня після прийняття відповідного рішення підлягає оприлюдненню в тому самому порядку, що й оголошення про проведення торгів.

У разі скасування торгів організатор земельних торгів у десятиденний строк після прийняття рішення про скасування торгів відшкодовує виконавцю земельних торгів фактично здійснені витрати на підготовку до їх проведення, але не більше максимальної суми винагороди, що встановлена частиною шостою статті 135 цього Кодексу, а виконавець земельних торгів повертає учасникам сплачені ними реєстраційні та гарантійні внески не пізніше п'яти банківських днів з дати скасування.

4. Земельні торги визнаються такими, що не відбулися, у разі:

- а) відсутності учасників або наявності тільки одного учасника (крім проведення повторних торгів);
- б) якщо жоден з учасників не запропонував ціну, вищу за стартову ціну лота;
- в) відмови переможця від підписання протоколу із зазначенням результатів торгів.

Рішення про визнання торгів такими, що не відбулися, приймається виконавцем земельних торгів у день їх проведення.

Земельні торги визнаються такими, що не відбулися, також у випадку, зазначеному в частині двадцять дев'ятій статті 137 цього Кодексу.

5. Результати торгів анулюються організатором земельних торгів у разі відмови переможця від укладення договору купівлі-продажу або договору оренди, су-



перфіцію, емфітевзису земельної ділянки, а також у разі несплати переможцем в установлений строк належної суми за придбаний лот.

Рішення про анулювання торгів приймається організатором земельних торгів у п'ятиденний строк після виникнення підстави для анулювання.

У разі прийняття рішення про анулювання торгів гарантійні внески не повертаються:

- а) всім учасникам, якщо жоден з них не запропонував ціну, вищу за стартову ціну лота;
- б) учаснику, який був відсторонений від участі в торгах ліцитатором за неодноразове порушення порядку проведення торгів;
- в) переможцю, який відмовився від підписання протоколу із зазначенням результатів торгів;
- г) переможцю у разі несплати ним в установлений строк належної суми за придбаний лот;
- г) переможцю, який відмовився від укладення договору купівлі-продажу або договору оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки.

6. У разі якщо торги не відбулися або їх результати анульовано, повторні торги можуть бути проведені не раніше ніж через місяць і не пізніше ніж через шість місяців з дня проведення попередніх земельних торгів.

Повторні торги проводяться у порядку, встановленому для проведення торгів. До участі у повторних торгах не допускаються переможці попередніх торгів, які не сплатили в установлений строк належної суми за придбаний лот чи відмовилися від підписання протоколу із зазначенням результатів торгів.

Якщо торги визнано такими, що не відбулися, з підстави наявності лише одного учасника і для участі у повторних торгах зареєстрований лише той самий учасник, він має право придбати земельну ділянку або набути право користування (оренди, суперфіцію, емфітевзису) нею за стартовою ціною, визначеною відповідно до частини четвертої статті 136 цього Кодексу.

## Стаття 139. Оприлюднення результатів земельних торгів

Організатор земельних торгів не пізніше п'яти робочих днів після проведення торгів публікує у друкованих засобах масової інформації, в яких було розміщено оголошення про їх проведення, та розміщує на офіційному веб-сайті центрального органу виконавчої влади, що забезпечує реалізацію державної політики у сфері земельних відносин, відеозапис торгів і повідомлення про результати торгів за кожним лотом із зазначенням:

- 1) місця розташування, розміру земельної ділянки та її кадастрового номера;
- 2) ціни продажу земельної ділянки або розміру річної плати за користування земельною ділянкою, визначених за результатами торгів;
- 3) строку користування земельною ділянкою (у разі продажу права оренди, суперфіцію, емфітевзису);
- 4) цільового призначення земельної ділянки».

## II. Прикінцеві положення

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

2. Кабінету Міністрів України протягом трьох місяців з дня набрання чинності цим Законом:

привести свої нормативно-правові акти у відповідність із цим Законом;

забезпечити приведення міністерствами та іншими центральними органами виконавчої влади їх нормативно-правових актів у відповідність із цим Законом.

Президент України

В. ЯНУКОВИЧ

м. Київ,  
5 липня 2012 року  
№ 5077-VI

## 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. 0113213. Наклад 7255 прим.

Підписано до друку 24.09.2012 р.

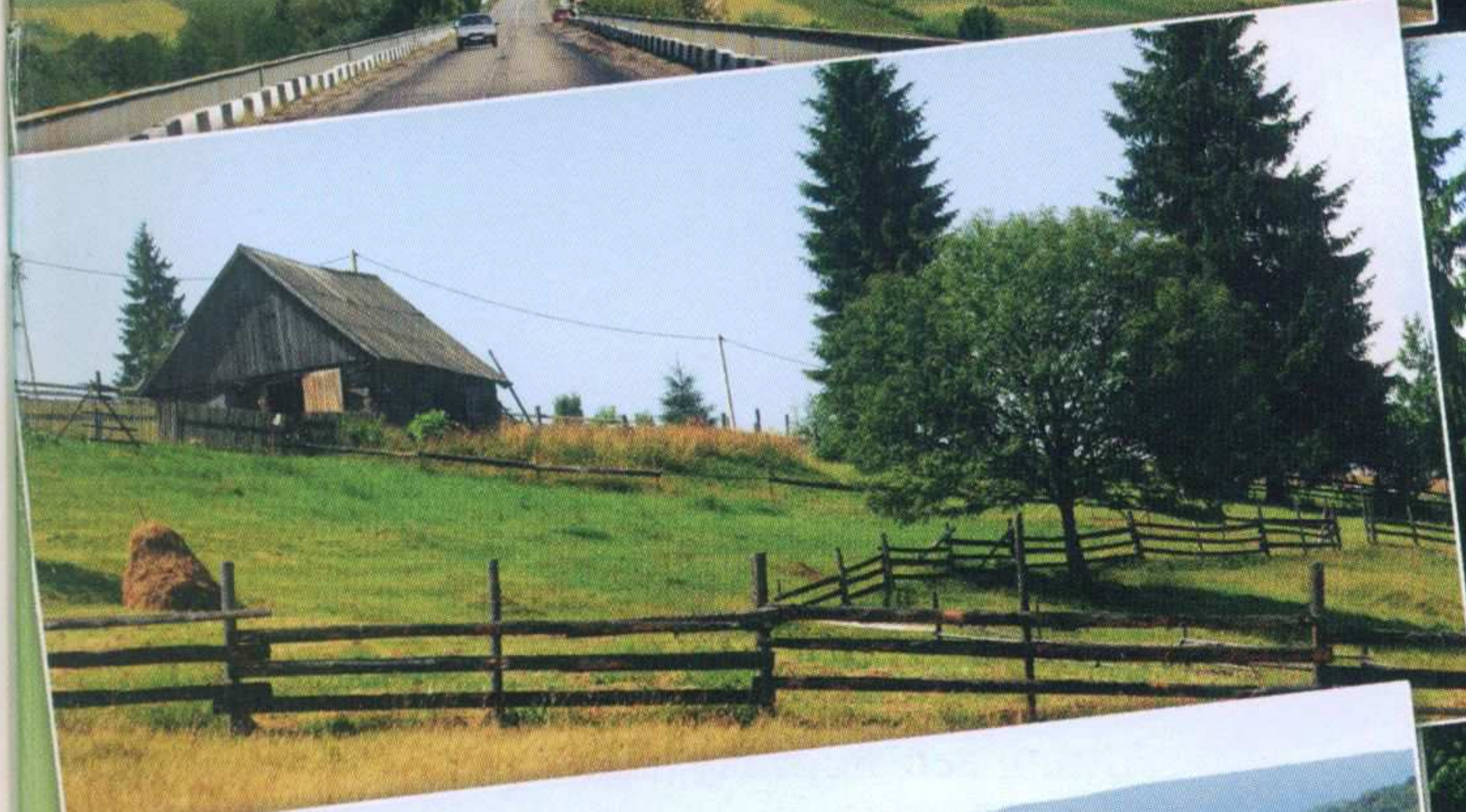
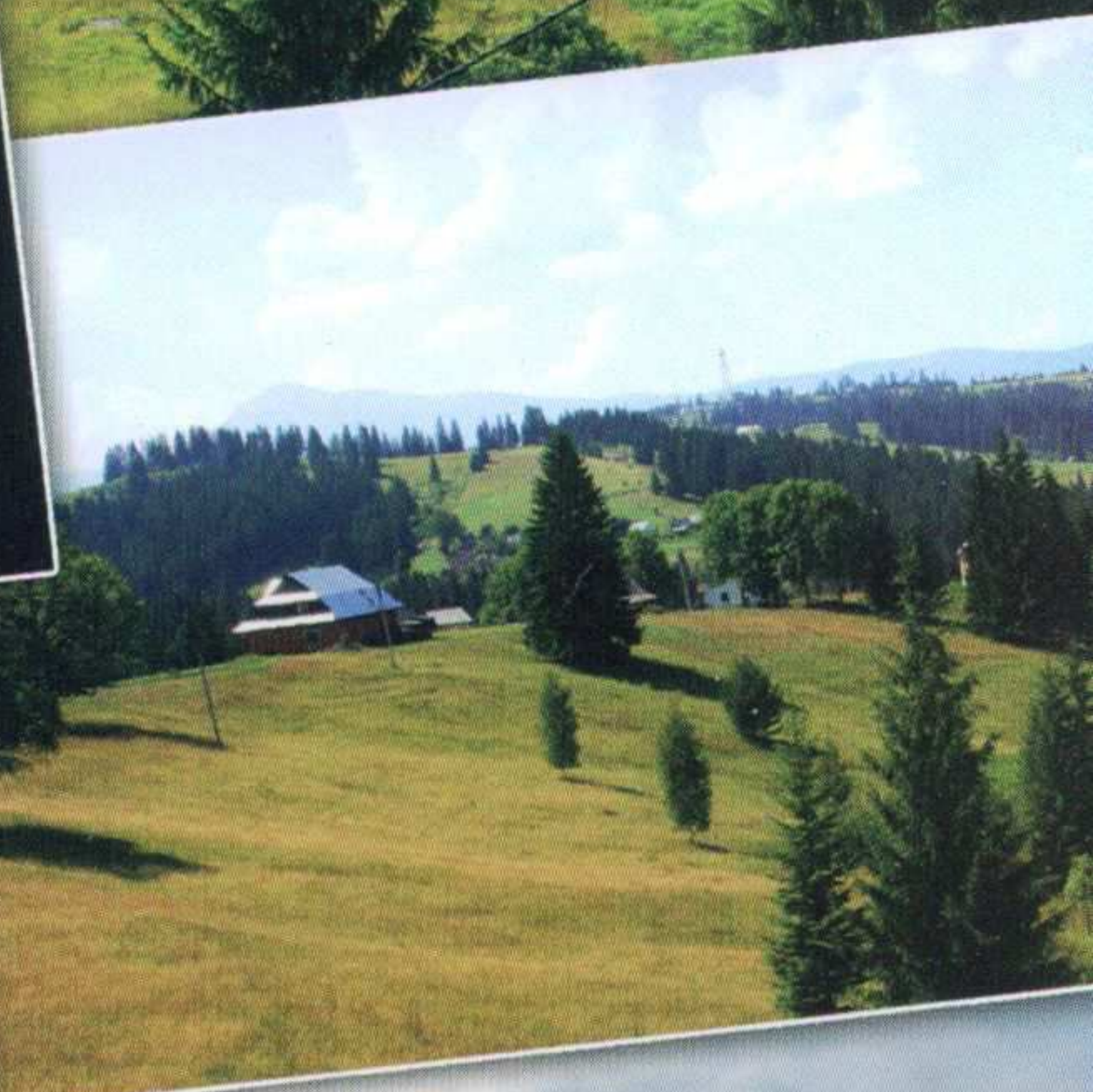
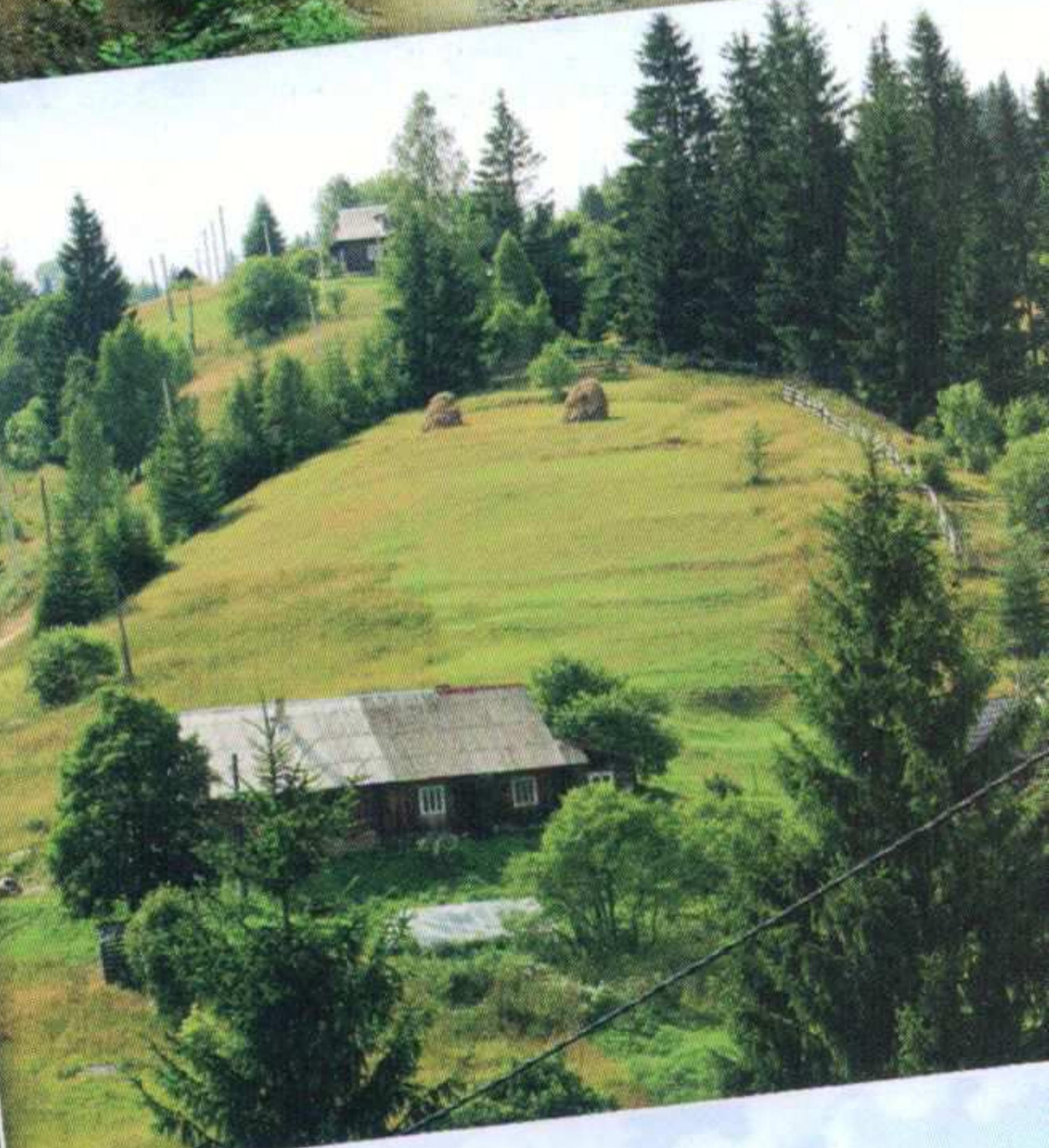
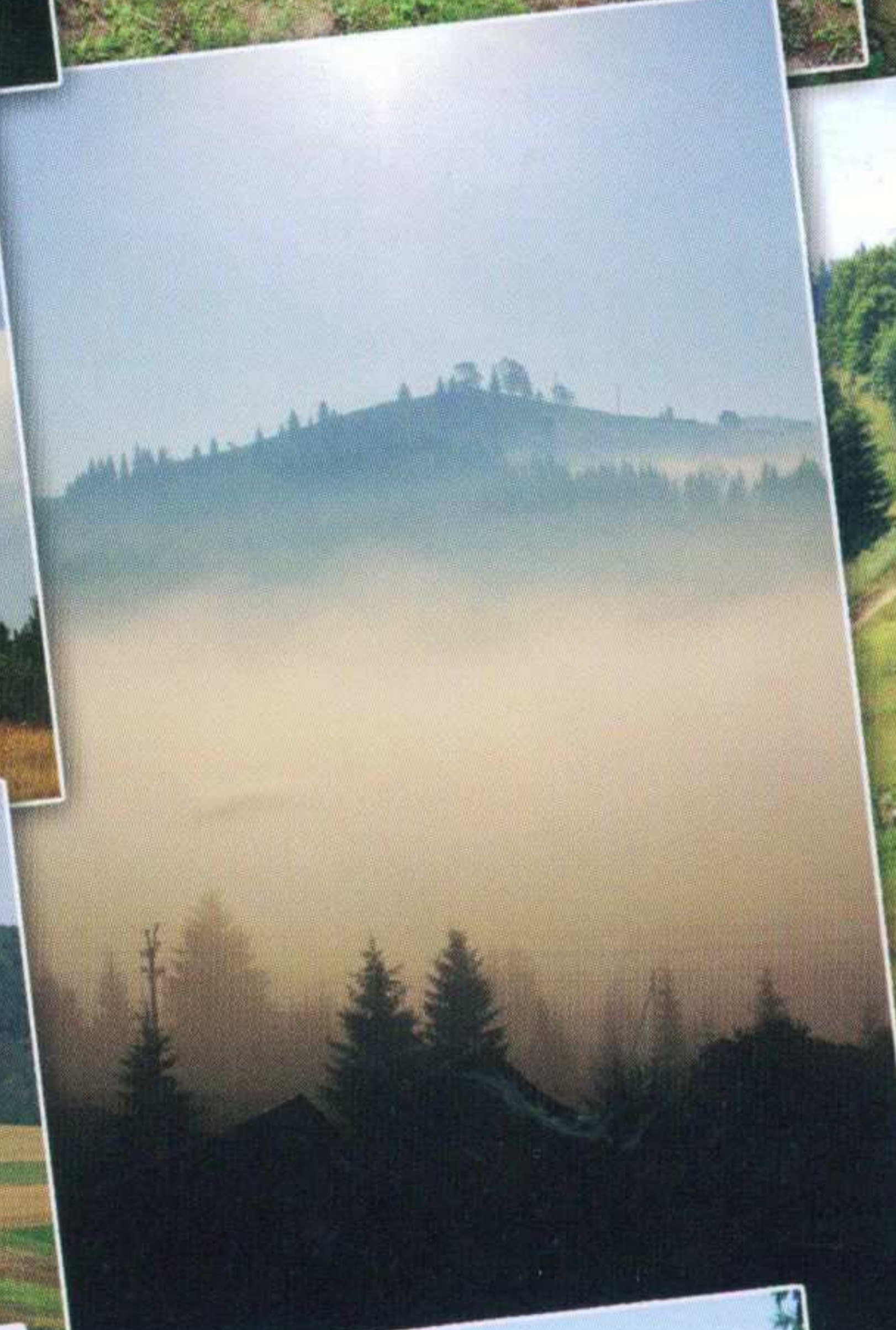
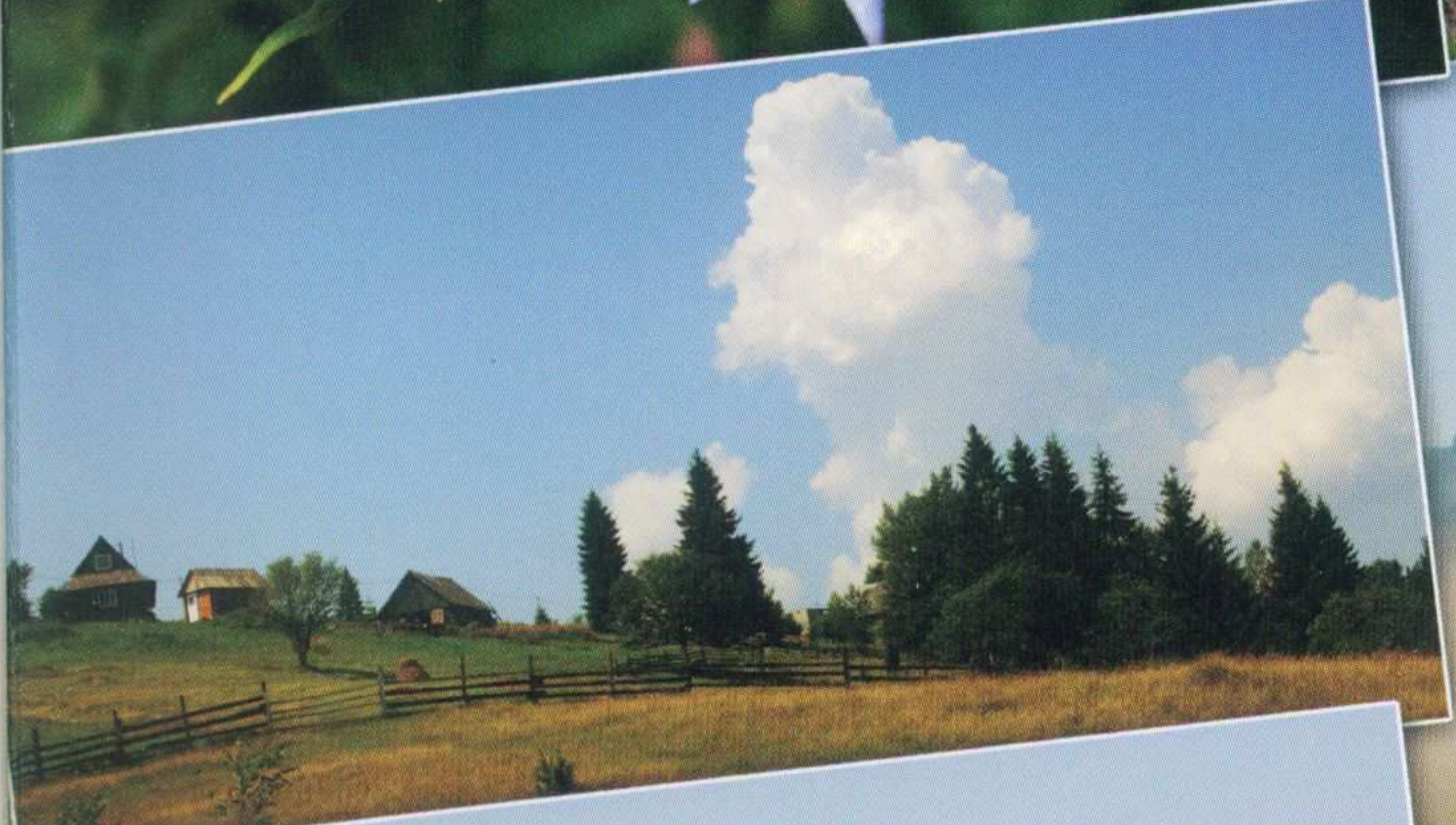
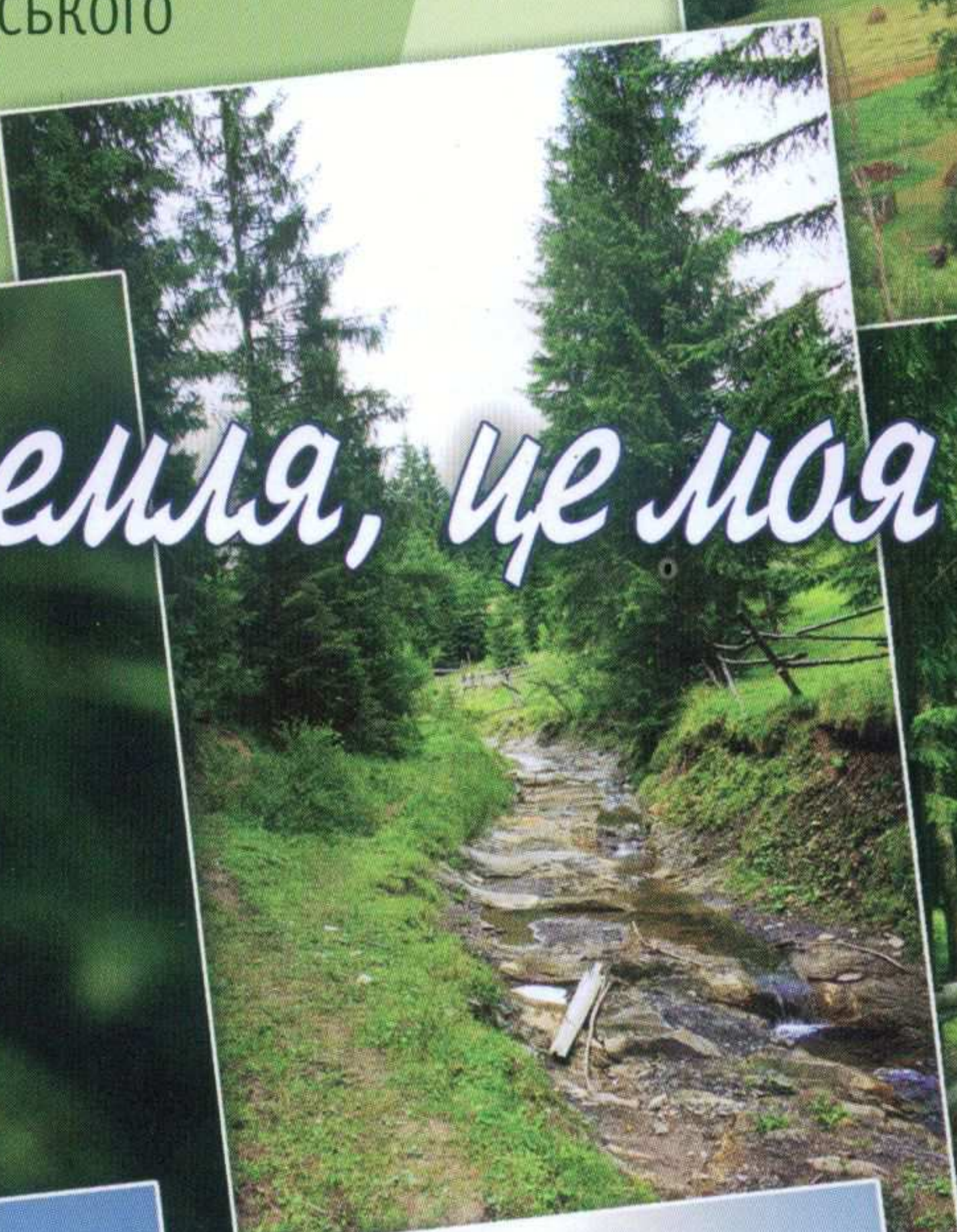
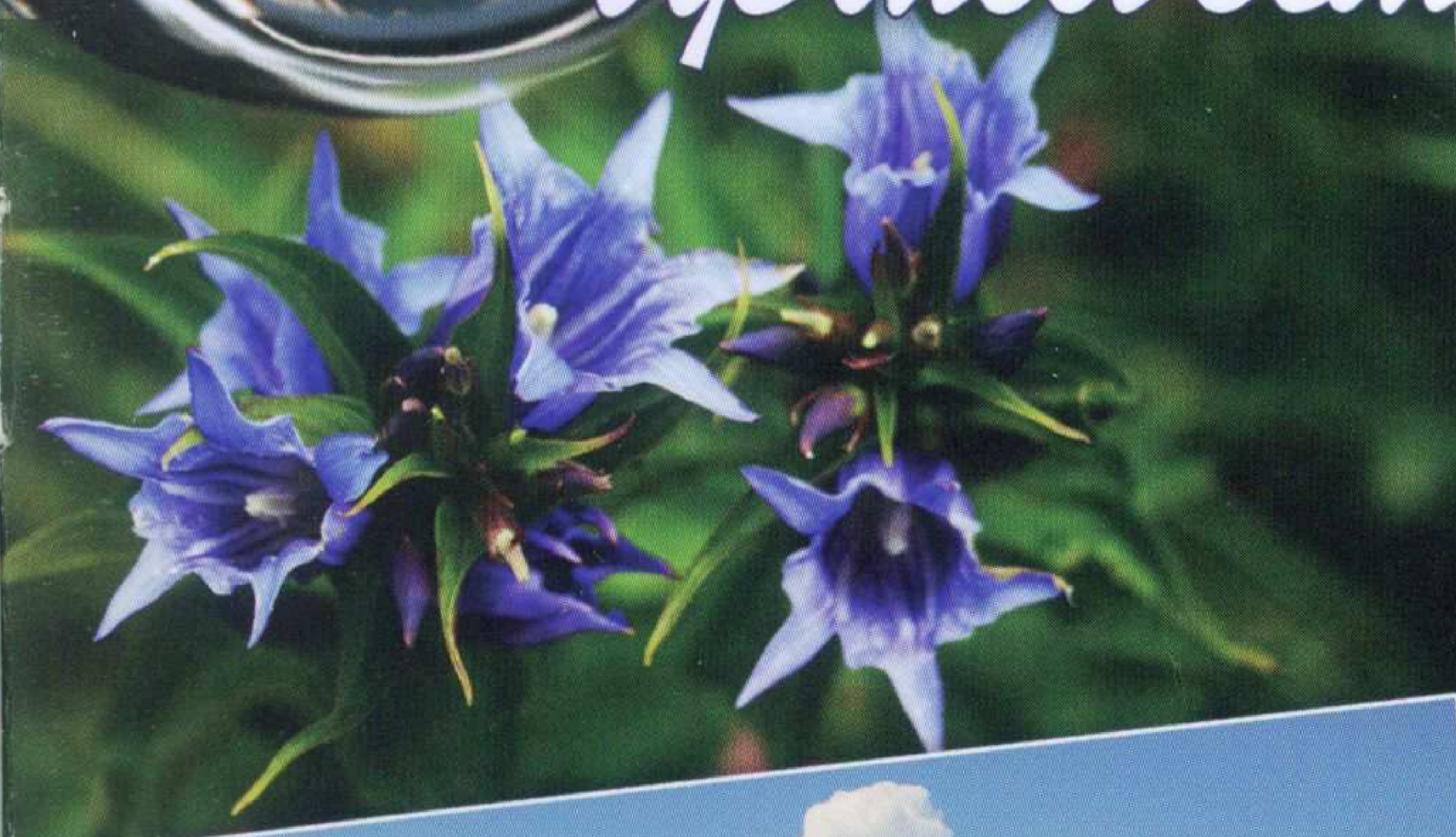
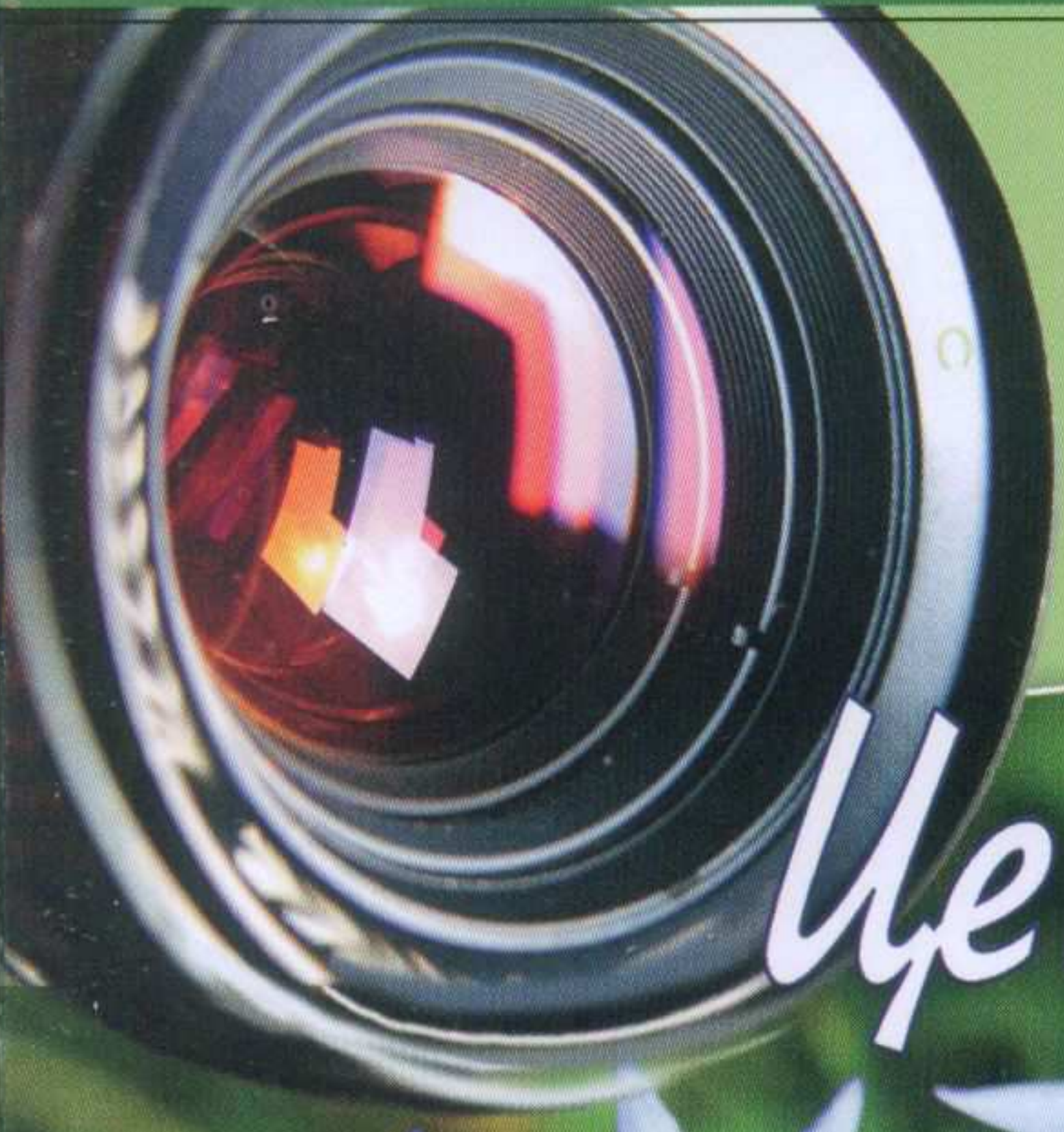
Віддруковано у видавництві «Преса України». Адреса: м. Київ, просп. Перемоги, 50.  
Свідоцтво суб'єкта видавничої справи ДК №310 від 11.01.2001.



ФОТОКОНКУРС

Фото  
Миколи ЗІНКОВСЬКОГО

*Це моя земля, це моя Україна!*





# Землевпорядний Вісник

НАУКОВО-ВИРОБНИЧИЙ ЖУРНАЛ

Наш передплатний індекс 48783

**У 2013-й —  
із «Землевпорядним  
вісником»!**

**ПЕРЕДПЛАТУ РОЗПОЧАТО!**

Передплачуйте  
«Землевпорядний  
вісник» —  
єдине державне  
спеціалізоване  
видання у сфері  
земельних відносин  
та залишайтеся з нами  
і наступного року!  
Передплатна ціна  
на 2013 рік  
не змінилася.

Тож поспішайте  
до найближчого  
поштового відділення  
зв'язку, скористайтеся  
послугою «Передплата  
ON-LINE» або  
звертайтеся до редакції!

НЕЗМІННИЙ  
ПЕРЕДПЛАТНИЙ  
ІНДЕКС ЖУРНАЛУ

**48783**

З 10 вересня державне підприємство по розповсюдженню періодичних видань «Преса» розпочало передплату періодичних видань на 2013 рік. Оформити передплату «Землевпорядного вісника» можна у будь-якому поштовому відділенні України, а також скориставшись послугою «Передплата ON-LINE» на сайті підприємства [www.presa.ua](http://www.presa.ua). Розрахунок за передплату можна здійснювати за допомогою системи Webmoney або платіжною картою Visa чи MasterCard. Ці зручні сучасні засоби електронних платежів дозволяють сплачувати рахунок за передплату журналу, не залишаючи домівки чи робочого місця.

Колектив редакції постійно працює над тим, щоб видання приносило вам якомога більше користі і задоволення. Відтепер у цьому нам дуже допомагають ваші відповіді на редакційну анкету та побажання і пропозиції, висловлені під час наших виїзних семінарів. Ми дякуємо всім, хто вже взяв участь в опитуванні і хто зустрівся з нами на інформаційно-роз'яснювальних заходах з питань земельних відносин, що проводяться в областях.



**«Землевпорядний  
вісник»-2013-го  
стане інформативнішим,  
читабельнішим і  
цікавішим!**

КОНТАКТНІ ТЕЛЕФОНИ:  
067-442-33-09,  
044-468-21-18

ПИШІТЬ НАМ НА ЕЛЕКТРОННУ АБО ПОШТОВУ АДРЕСИ:  
[zemvisnuk@ukr.net](mailto:zemvisnuk@ukr.net);  
04080, м. Київ-80, вул. Фрунзе, 105