

Наш передплатний індекс 48783

Землепорядний Вісник

НАУКОВО-ВИРОБНИЧИЙ ЖУРНАЛ

11 2012



ПРОЕКТИ ЗЕМЛЕУСТРОЮ
ДОПОМОЖУТЬ
ЗБЕРЕГТИ
ГРУНТИ

ПАРЛАМЕНТ ПРОДОВЖИВ МОРАТОРІЙ НА ПРОДАЖ СІЛЬГОСПЗЕМЕЛЬ до 1 січня 2016 року

Верховна Рада України 20 листопада ухвалила Закон «Про внесення змін до Земельного кодексу України» (щодо обігу земель сільськогосподарського призначення). Законом, зокрема, встановлюється, що до набрання чинності законом про обіг земель сільськогосподарського призначення, але не раніше 1 січня 2016 року, забороняється внесення права на земельну частку (пай) до статутних капіталів господарських товариств.

Документ містить також норму, відповідно до якої до 1 січня 2016 року не допускається:

- купівля-продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, крім вилучення (викупу) їх для суспільних потреб;
- купівля-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок і зміна цільового призначення (використання) земельних ділянок, які перебувають у власності громадян та юридичних осіб для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельних ділянок, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, а також земельних часток (паїв), крім передачі їх у спадщину, обміну земельної ділянки на іншу земельну ділянку відповідно до закону та вилучення (викупу) земельних ділянок для суспільних потреб.

Сергій ТИМЧЕНКО,
голова Держземагентства України:

— Таким чином земельний мораторій діятиме, доки не набере чинності Закон «Про обіг сільськогосподарських земель», який сьогодні готується Держземагентством. Попередній законопроект «Про ринок земель» вже втратив свою актуальність.

Головна концепція Закону «Про обіг сільськогосподарських земель» — визначити місце, права та обов'язки кожного учасника земельного ринку, дати стимули для розвитку дрібного та середнього бізнесу в АПК (тобто створити середній клас на селі). Розвиток мало-



го та середнього бізнесу, інфраструктури АПК, консолідація земель та жорсткий контроль держави за якістю ґрунтів — це наскрізні теми цього законопроекту. У ньому збережено основні положення законопроекту «Про ринок земель», зокрема, купівля землі дозволитиметься тільки фізичним особам та державному Земельному банку. Компромісним варіантом придбання землі для юридичних осіб буде довгострокова оренда до 50 років. Крім того, довгострокова оренда буде визнаватися заставою для надання кредиту в державному Земельному банку.

Планується посилити і державний контроль за якістю землі (щоб не було деградації ґрунтів) через систему штрафів. Цьому сприятиме також і довгострокова оренда, бо при довгостроковій оренді орендарю доводиться інвестувати в землю, дбати про її родючість. Короткострокова ж оренда призводить до виснаження земель, адже орендар прагне за короткий термін вижати з землі по максимуму, а далі хоч трава не росте.

Особисто мені хотілося б посилити вимоги до того, хто хоче купити землю, аби людина купувала не з метою спекуляції чи капіталізації, а для того, щоб дійсно працювати на сільськогосподарській землі. Зокрема, я увів би пункт про обов'язковий досвід роботи в АПК та наявність аграрних знань. Залишається норма про велике державне мито в разі перепродажу землі, яке дорівнюватиме в перші роки її нормативно-грошовій оцінці.

Головна мета законопроекту «Про обіг сільськогосподарських земель» — знайти для землі справжнього господаря, домогтися ефективного обробітку землі та народити середній клас на селі через ефективну роботу Державного земельного банку.

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, д. 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, використання та охорони земель 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»

Анатолій СОХНИЧ, д. ек. н., зав. кафедри управління земельними ресурсами Львівського національного аграрного університету

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»

2 / МІЖНАРОДНИЙ ФОРУМ: ПРЕЗЕНТАЦІЯ УКРАЇНИ

Євген БЕРДНІКОВ

Відкриття ринку земель та розвиток державного земельного банку

6 / ЄВРОПЕЙСЬКІ ОРІЄНТИРИ

Вікторія ПАНАСЕНКО

Досвід Німеччини у сфері раціонального використання і збереження ґрунтів

9 / ОХОРОНА ЗЕМЕЛЬ: ЗАВДАННЯ НА СЬОГОДНІ

Євген БЕРДНІКОВ

Стан та цілі розробки проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозмін та впорядкування угідь

14 / Є ІДЕЯ!

Тетяна КОЛЯДИНСЬКА, Володимир ЗВІРКО
З космосу видніше!

18 / ЩО ЗАСВІДЧИВ МОНІТОРИНГ

Костянтин РЄПІН

Вторинний ринок земель несільськогосподарського призначення: цінові пропозиції і реальний продаж

20 / ПРОПОЗИЦІЇ ВЧЕНИХ

20 *Дмитро ДОБРЯК, Тетяна НЕДАШКІВСЬКА*

Механізм відшкодування втрат сільськогосподарського виробництва, спричинених обмеженнями в землекористуванні

24 *Тарас ЄВСЮКОВ*

Облік особливо цінних земель у кадастрово-реєстраційній системі: перспективні напрями вдосконалення

28 / ОСОБЛИВОСТІ РЕГІОНІВ

Вадим ПРОКОПЕНКОВ, Валентина ДЯЧЕНКО

Історичні та юридичні аспекти формування правового режиму земель Севастополя

30 / КОМЕНТАР

Процедуру відведення земельних ділянок та зміни їх цільового призначення вдосконалено

31 / ВАШ КОНСУЛЬТАНТ

46 / ОФІЦІЙНІ ДОКУМЕНТИ

ВІДКРИТТЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ та розвиток ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО БАНКУ



Євген БЕРДНІКОВ,
заступник Голови
Держземагентства України

Практика та перспективи розвитку ринку земель в Україні мають багато спільного з іншими пострадянськими країнами, проте відрізняються певною специфікою, що означена комплексом географічних, природно-кліматичних, політичних і ментальних чинників.

Володіючи найбільшою в Європі територією та унікальними чорноземами, Україна навіть за нинішнього невисокого рівня розвитку аграрних технологій, посідає передові позиції серед світових експортерів якісної сільськогосподарської продукції.

На тлі зростання глобальних продовольчих проблем, майбутнє української економіки в першу чергу пов'язано з розвитком аграрного сектору та його експортного потенціалу, що базується на фундаменті ефективної моделі сільськогосподарського землекористування.

● З 60 млн га земель України — 42 млн, або 69% становлять сільськогосподарські угіддя.

З 17 млн га несільськогосподарських земель:

- ліси становлять 10,6 млн га;
- забудовані землі — 2,5 млн га;
- землі водного фонду — 2,4 млн га.

● У структурі сільськогосподарських угідь більше 32 млн га, або 78% займає рілля. На пасовища припадає 5,5 млн га, сіножаті — понад 2 млн га, багаторічні насадження — майже 1 млн га.

Доповідь на четвертому міжнародному семінарі
LANDNET
з розвитку ринку землі та консолідації земель
12 — 15 листопада 2012 року,
м. Будапешт, Угорщина

● Питома вага ріллі в загальній структурі земельного фонду України є однією з найвищих у світі, що свідчить про значний ресурсний потенціал, який потребує адекватного обсягу внутрішніх і зовнішніх інвестицій.

Таблиця

КІЛЬКІСТЬ РІЛЛІ ПОРІВНЯНО З ІНШИМИ ДЕРЖАВАМИ

№ п/п	Країна	Загальна площа, млн га	Площа рілля, млн га	Площа ріллі від загальної площі (%)
1	Україна	60,4	32,5	54
2	Індія	328,7	158,7	48
3	Франція	54,8	18,4	34
4	Германія	35,7	11,9	33
5	Нідерланди	4,2	1,1	25
6	Великобританія	24,4	6,1	25
7	США	963,2	170,4	18
8	Китай	959,8	140,6	15
9	Японія	37,8	4,3	11
10	Росія	1707,5	121,6	7
11	Бразилія	851,5	59,5	7
12	Австралія	774,1	44,2	6
13	Канада	998,5	45,1	5

● Всього за роки земельної реформи з 42 млн га сільськогосподарських угідь майже 31 млн га, або більше 74% було безкоштовно передано громадянам України у приватну власність.

Основну частину цих земель — близько 28 млн га становлять землі колишніх колективних сільськогосподарських підприємств, які розподілені між 7 млн селян.

● При цьому в державній власності залишилося майже 10,7 млн га сільськогосподарських земель, з яких понад 7 млн, або 71% перебувають в запасі, а решта знаходяться у користуванні громадян та сільськогосподарських підприємств.

СТРУКТУРА СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ ДЕРЖАВНОЇ ВЛАСНОСТІ (2012 рік)



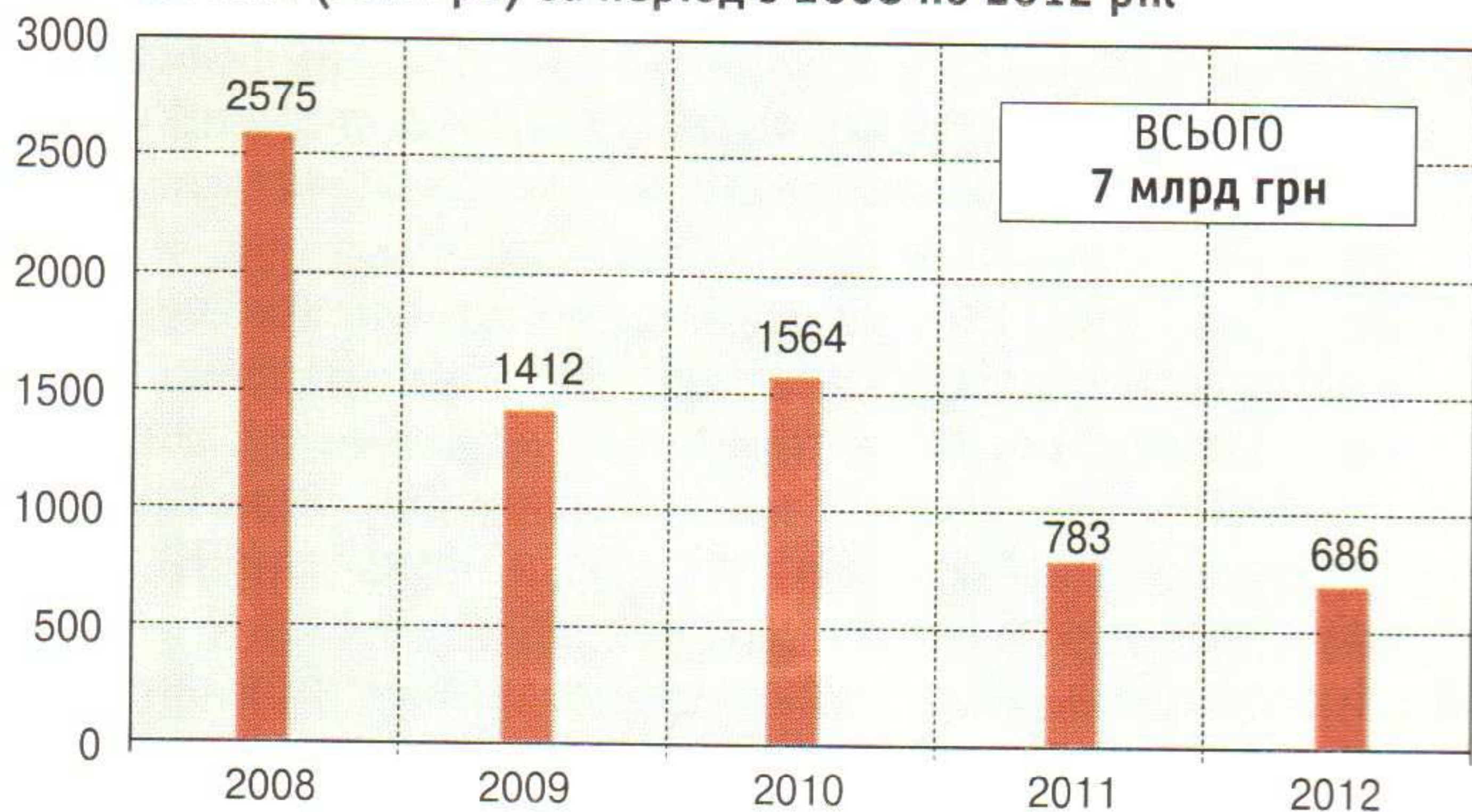
Таблиця

ВИДИ ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВИХ УГОД

НА РИНКУ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ	НА РИНКУ НЕСІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ
оренда	оренда
продаж права оренди	продаж права оренди
передача у спадок	передача у спадок
	купівля-продаж
	дарування
	міна
	іпотека
	надання в концесію

Діаграма

ДИНАМІКА ПРОДАЖУ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК НЕСІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ І ПРАВ ОРЕНДИ НА НИХ (млн грн) за період з 2008 по 2012 рік



● Особливістю українського ринку земель є його початкова глибока сегментація, що дозволяє говорити про дві принципово різні моделі ринкових відносин в сільськогосподарському та несільськогосподарському сегментах.

Якщо на ринку сільськогосподарських земель продовжує діяти мораторій, що обмежує його виключно орендними відносинами та успадкуванням, то ринок несільськогосподарських земель активно розвивається упродовж 20 років і нині характеризується наявністю на ньому всіх форм цивільно-правових угод (див. таблицю).

● Тільки за останні 5 років ринкові операції з державними несільськогосподарськими землями принесли місцевим бюджетам майже 7 млрд гривень доходів.

Водночас на цьому сегменті ринку існує обмеженість і висока залежність від кризових явищ (див. діаграму).

● Ринок сільськогосподарської оренди демонструє щорічний стабільний ріст, високу кризостійкість і привабливість як для внутрішніх, так і для зовнішніх інвесторів. Це пояснюється високими якісними характеристиками українських земель, низькими ставками податків і орендної плати, зростання яких істотно відстає як від загальних темпів інфляції, так і від зростання цін на сільськогосподарську продукцію.

Фактором, що стримує інвестиції, є лише невеликий термін дії укладених договорів оренди, що становить в середньому 5-6 років, проте статистика останніх років свідчить про стійку тенденцію збільшення термінів оренди.

ДИНАМІКА ЗМІН ЗАКУПІВЕЛЬНИХ ЦІН НА ЗЕРНО, КУМУЛЯТИВНИХ ЗНАЧЕНЬ ІНДЕКСІВ СПОЖИВЧИХ ЦІН НА ВНУТРІШНЬОМУ РИНКУ І НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ за період з 1995 по 2012 рік



● Згідно із законодавством України ставка орендної плати за землі сільськогосподарського призначення не може бути меншою розміру земельного податку та більшою 12% нормативної грошової оцінки відповідних земель, за винятком випадків, коли орендар визначається на конкурентних засадах.

У 2012 році середній розмір орендної плати за сільськогосподарські угіддя становив 470 грн за 1 гектар.

Ставки земельного податку за 1 гектар сільгоспугідь також визначаються у відсотках від їх нормативної грошової оцінки і в 2012 році в середньому становлять:

- для ріллі — 21 грн/га;
- для сіножатей — 5 грн/га;
- для пасовищ — 4 грн/га;
- для багаторічних насаджень — 12 грн/га.

● Середня нормативна грошова оцінка 1 га ріллі в поточному році становила 20635 грн і залежно від регіону коливається від 13732 грн у Житомирській області до 26562 грн у Черкаській (див. картодіаграму).

● Варто зазначити, що підприємства, в яких частка доходів від товарного сільськогосподарського виробництва за останній податковий рік становить не менше 75%, мають право замість загальної системи оподаткування перейти на сплату фіксованого сільськогосподарського податку, який справляється з одиниці площі сільгоспугідь і замінює сплату окремих податків і зборів, таких як:

- податок на прибуток підприємств;
- земельний податок (крім земель, які не використовуються для товарного сільськогосподарського виробництва);
- збір за спеціальне водокористування;
- збір за провадження торгівельної діяльності.

● Середній розмір фіксованого сільськогосподарського податку в Україні в 2012 році становить для:

- ріллі — майже 6 грн/га;
- сіножатей — 2 грн/га;
- пасовищ — майже 1 грн/га;
- багаторічних насаджень — 11 грн/га.

● Як бачимо, ринок оренди сільськогосподарських земель в Україні є розвиненим, відкритим і динамічним, а його інвестиційний клімат досить привабливим.

Інша справа — питання про можливість придбання сільськогосподарських земель у власність.

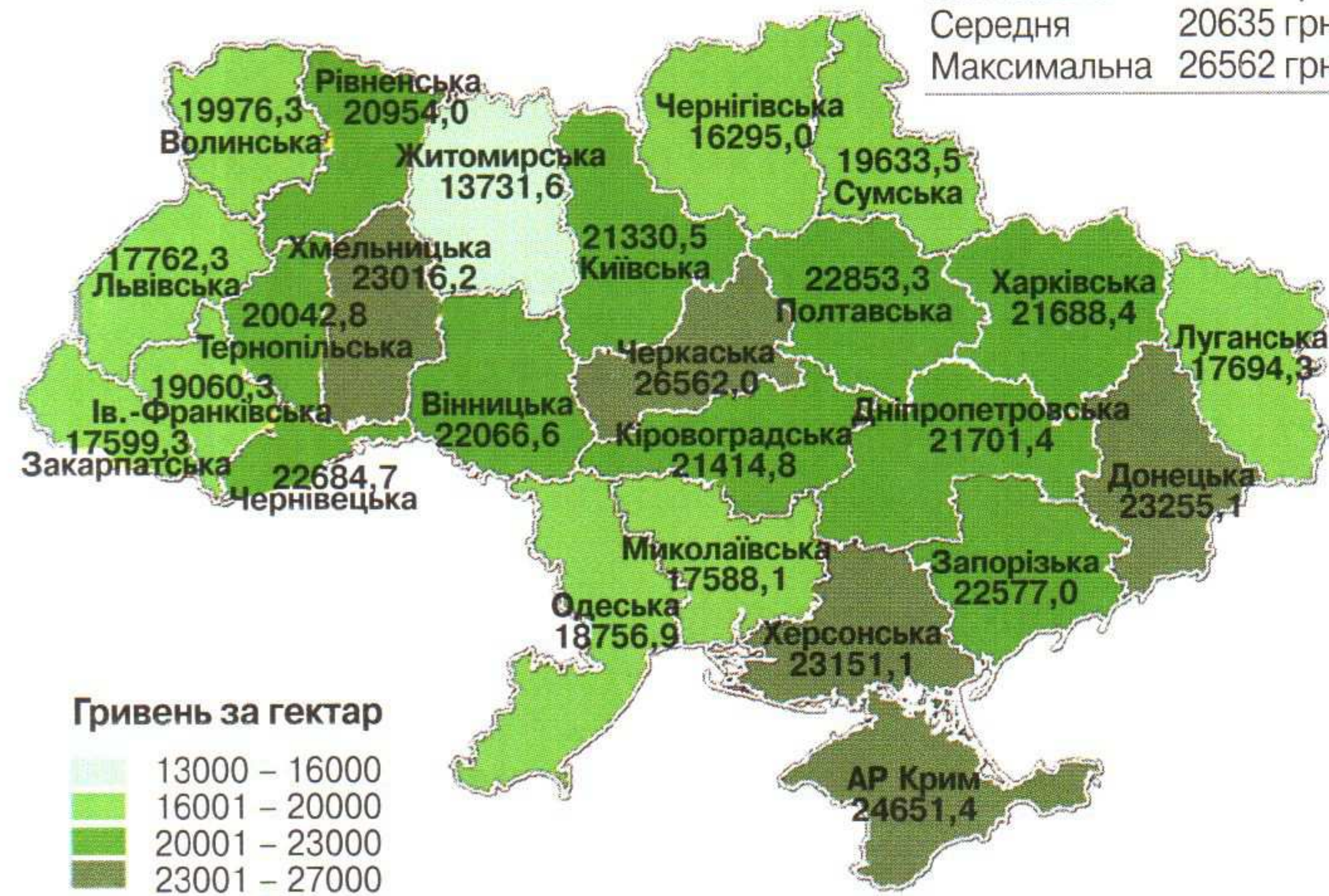
Конституція України називає землю основним національним багатством, що належить народу України і перебуває під особливою охороною держави.

Для українського суспільства земельне питання на ментальному рівні є ключовим і дуже болючим. Як показують численні соціологічні дослідження, не дивлячись на всі негативні наслідки мораторію — наявність тіншового корумпованого ринку, соціальної недовіри,

Картодіаграма

НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА 1 га РІЛЛІ

Мінімальна	13732 грн
Середня	20635 грн
Максимальна	26562 грн



неадекватного розподілу земельної ренти, поступової соціальної деградації села — більшість українців поки не готові позитивно сприймати ідею можливої купівлі-продажу сільськогосподарських земель.

Водночас, як показали минулорічні парламентські слухання з цього питання, широке обговорення проекту закону «Про ринок земель» та передвиборча риторика основних політичних сил напередодні тільки що проведених у державі парламентських виборів, у суспільстві почав ясніше проглядатися, визрівати можливий компроміс, навколо якого найближчим часом може бути сформована прийнятна для абсолютної більшості громадян національна модель ринку.

Основні її риси можна охарактеризувати вже зараз:

1. Землю можуть продавати всі, хто її має, а купувати — тільки держава, територіальні громади, Державний земельний банк і в межах декількох десятків або сотень гектарів економічно активні селяни, які переважно власною або сімейною працею при фінансово-кредитній підтримці держави бажають і в майбутньому займатися сільським господарством.
2. Великі і середні сільськогосподарські підприємства розвивають свій бізнес на засадах довгострокового, надійно гарантованого державою права оренди земель, яке може закладатися в іпотеку і вільно відчужуватися.
3. Держава, крім ролі законодавця, адміністратора і гаранта ринку, за допомогою Державного земельного банку має виступити «буфером» — на етапі відкриття ринку поглинає надлишок пропозиції і за рахунок цього забезпечує соціальний спокій та справедливую ціну на землю.
4. Покупець разом із землею набуває певний, визначений державою, пакет соціальних зобов'язань.

5. Всі операції на ринку мають бути абсолютно прозорі: суспільство має знати кожного покупця земель сільськогосподарського призначення, розмір його земельної власності і джерело походження коштів на її купівлю. «Соціальний портрет» покупця обов'язково повинен бути суспільно зрозумілим і прийнятним.

Той, хто за вищезазначеними принципами зуміє побудувати прийнятну для суспільства модель, зможе без соціальних потрясінь відкрити в Україні ринок земель.

● Держземагентство України активно працює над створенням такої моделі, яка наступного року зможе лягти в основу взаємопов'язаного пакету законів, необхідних для ефективного функціонування земельного ринку.

Основним у цьому пакеті має бути закон «Про обіг земель сільськогосподарського призначення», паралельно з ним повинні бути розроблені і прийняті закони, що регулюють:

- правовий статус та порядок діяльності Державного земельного банку;
- порядок проведення консолідації земель;
- особливості оподаткування сільськогосподарських земель та розподіл відповідних надходжень між бюджетами різних рівнів;
- суттєве скорочення дії інституту безкоштовної передачі земель;
- питання правового статусу нерозподілених між громадянами земель колишньої колективної власності;
- питання приналежності земель відумерлої спадщини;
- деякі інші питання.

● Відзначу, що нинішній рік для земельної реформи в законодавчому плані був дуже плідним і заклав усі необхідні основи для подальших кроків.

Цього року на законодавчому рівні:

- врегульовано та істотно спрощено порядок встановлення меж адміністративно-територіальних одиниць;
- вирішено питання про розмежування земель державної та комунальної власності;
- врегульовано порядок проведення земельних торгів у формі аукціону;
- спрощено порядок надання та зміни цільового призначення земельних ділянок;
- запроваджується персональна сертифікація інженерів-землевпорядників, оцінювачів землі та геодезистів;
- у першому читанні прийнятий закон про припинення мораторію на купівлю-продаж сільськогосподарських земель з моменту вступу в силу закону про особливості їх обігу;
- внесено зміни до Земельного кодексу і до закону «Про банки і банківську діяльність», що визначають з 1 січня 2013 року Держземагентство головним розпорядником державних сільськогосподарських земель в Україні і дозволяють Кабінету Міністрів

України передавати, а Державному земельному банку приймати в статутний капітал державні сільськогосподарські землі.

● Певні законодавчі передумови для практичного створення Державного земельного банку вже сформовані.

Законом «Про Державний бюджет України на 2012 рік» у складі видатків розвитку виділено 120 млн грн Міністерству аграрної політики та продовольства на створення Державного земельного банку, на підставі чого Кабінет Міністрів України створив публічне акціонерне товариство «Державний земельний банк», 100 відсотків статутного капіталу якого належить державі.

Завершується робота над створенням Концепції і плану розвитку Державного земельного банку на найближчі роки.

Головною особливістю майбутньої моделі є поєднання в одній інституції Державного земельного банку як функції державної спеціалізованої фінансово-кредитної установи, так і функції компанії з управління державними сільськогосподарськими землями.

Таке об'єднання функцій яскраво виражено в проголошених стратегічних цілях банку, якими є:

- фінансова підтримка розвитку малого та середнього сільгоспвиробника;
- підтримка Державної програми розвитку аграрного сектору економіки на підставі зворотнього фінансування;
- підвищення ефективності управління державними сільськогосподарськими землями.

● Функція підвищення ефективності управління державними сільськогосподарськими землями закладена у 4 основних завданнях:

1. Створення недоторканного фонду державних сільськогосподарських земель для забезпечення продовольчої безпеки.
2. Створення динамічного обмінного фонду державних сільськогосподарських земель, їх консолідація в єдині масиви для поліпшення структури землекористування, підвищення вартості та реалізації інвестиційних (в тому числі інфраструктурних) проектів.
3. Підвищення економічної віддачі державних сільськогосподарських земель за рахунок ефектної оренди і продажу неліквідних залишків.
4. Забезпечення публічності прийняття рішень про розпорядження державними сільськогосподарськими землями та повної інформаційної прозорості операцій з ними.

Ми не лише повні амбітних планів, але й знаходимося в найактивнішій фазі їх практичної реалізації. 2013 рік бачимо роком завершення створення законодавчих основ ринку земель в Україні, роком початку практичної роботи Державного земельного банку.

Досвід Німеччини У СФЕРІ РАЦІОНАЛЬНОГО ВИКОРИСТАННЯ І ЗБЕРЕЖЕННЯ ҐРУНТІВ

Вікторія ПАНАСЕНКО,
кандидат сільсько-
господарських наук,
ДУ «Державний науково-
технологічний центр охорони
родючості ґрунтів»

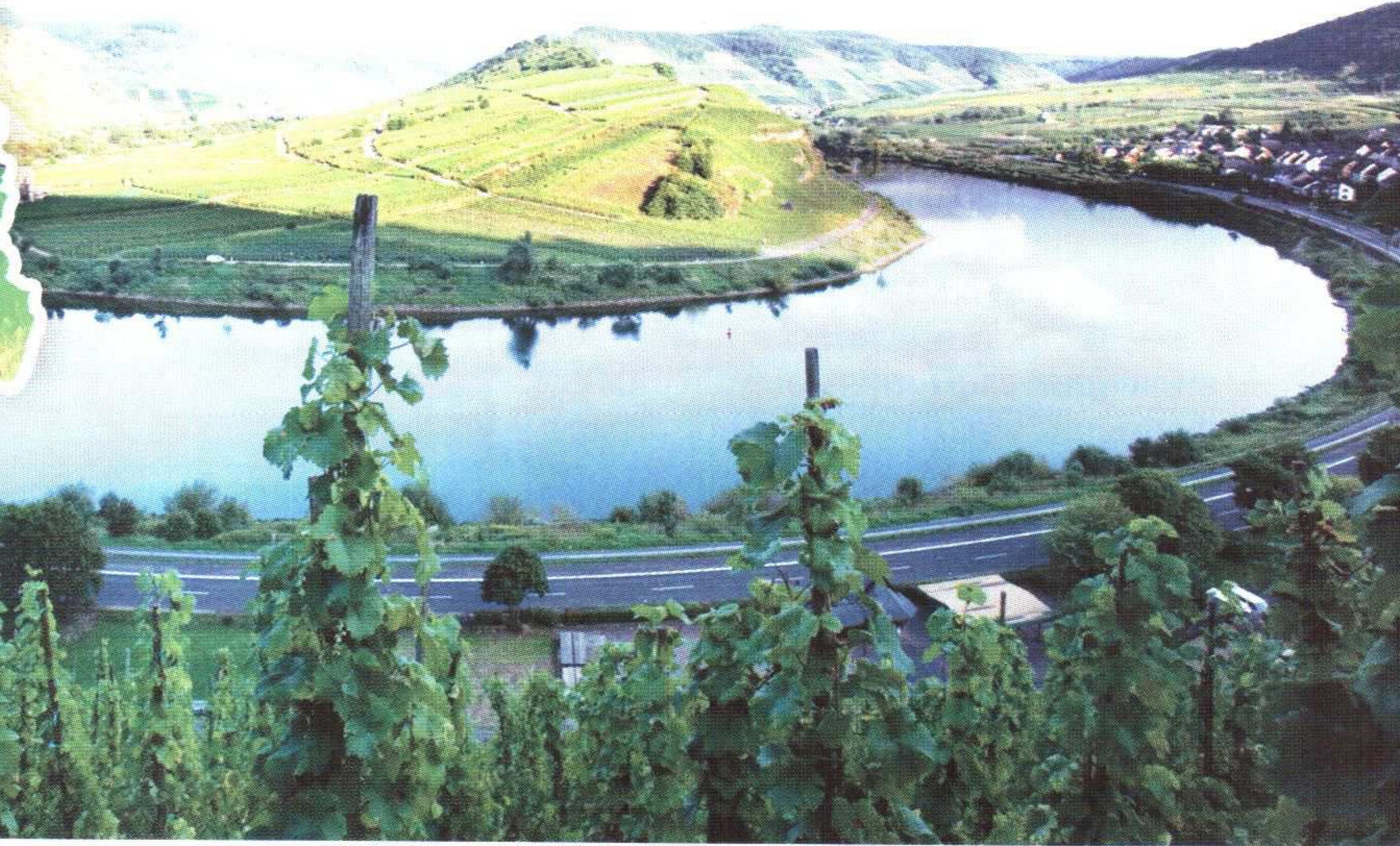
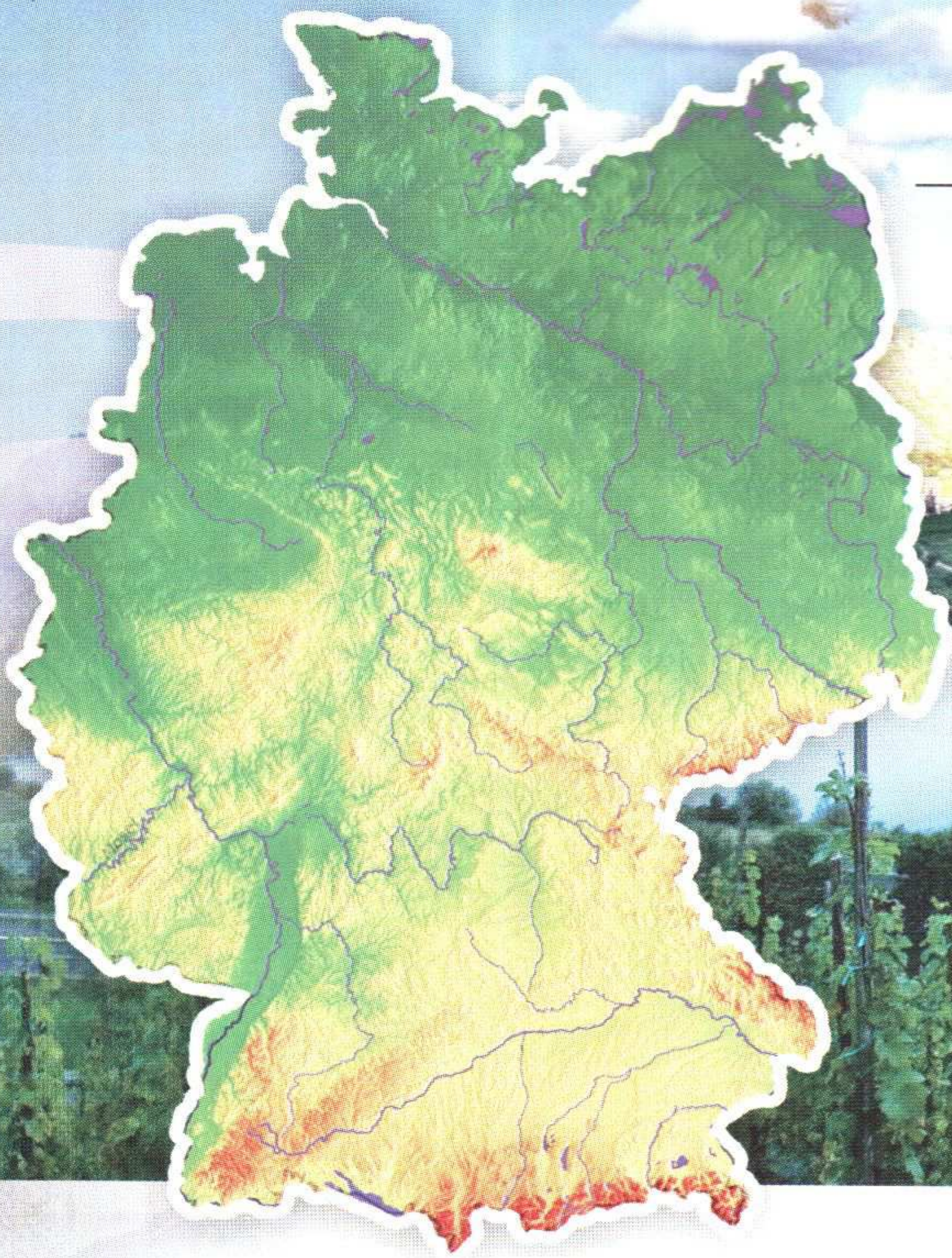
У рамках Експертної місії щодо залучення зовнішньої допомоги Європейської Комісії через інструмент технічної допомоги та обміну інформацією (TAIEX) у Держземагентстві відбувся семінар на тему «Обмін найкращими практиками стосовно поліпшення забезпечення раціонального використання і збереження ґрунтів шляхом ефективного застосування сівозміни», в роботі якого мені довелося взяти участь. Семінар провів експерт із Федеративної Республіки Німеччини, фахівець Аграрної палати Саарланду Франк Білефолд, який поділився досвідом Німеччини у сфері охорони ґрунтів.

Насамперед, слід дещо зупинитися на умовах землекористування в Німеччині, щоб краще зрозуміти існуючі проблеми у сфері охорони ґрунтів та заходи щодо їх вирішення. Сільські райони ФРН охоплюють 80% території і близько 40% населення проживає в цих районах. Більше 53% від загальної території країни використовуються в якості сільськогосподарських угідь (19,1 млн га). З них близько 50% (9,4 млн га) класифікуються як менш благополучні для вирощування сільськогосподарських культур. Середня урожайність злакових в гірших за умовами районах становить 50-60, в кращих — 100 центнерів з гектара.

Майже 100% сільськогосподарських земель перебувають у приватній власності, на відміну від

заліснених територій, головним власником яких є держава. Середня площа землеволодіння приватними особами становить 20 гектарів. Майже 70% сільськогосподарських земель знаходиться в оренді. Це пов'язано з тим, що вартість землі в Німеччині дуже висока (20-25 тис. євро за 1 гектар) і купувати її для вирощування сільськогосподарської продукції є нерентабельним і економічно не вигідним заходом. Тому рух сільськогосподарських земель на ринку дуже низький. Середній термін дії договору оренди становить 12 років, хоча в останні роки відмічається тенденція до скорочення строків оренди.

Середній розмір господарств у Німеччині становить 50-60 гектарів. Великими за площею вважаються сімейні ферми, які досяга-



ють 400-500 гектарів. Якщо господарство спеціалізується на вирощуванні однієї культури, її розмір може становити лише 5-6 гектарів. Отже, порівнянно з Україною, ФРН має переважно дрібні за площею господарства.

Німеччина, як і в цілому Європейський Союз, усвідомлює значення охорони навколишнього середовища і в тому числі ґрунтів. Одним із напрямів Спільної аграрної політики Європейського Союзу є збереження ґрунтів у доброму стані, що зазначено у нормативних документах ЄС. Крім того, ЄС розробило проєкт Рамкової Ґрунтової Директиви, в якій визначено 8 основних деградаційних процесів ґрунтів: ерозія, кількісне та якісне зменшення органічної речовини, забруднення, ущільнення, втрата біологічного різноманіття, накриття, зсуви та повені. Кожен із них може мати різне поширення у країнах-членах ЄС. Наприклад, у Нідерландах це переважно забруднення ґрунтів, у Німеччині — водна ерозія.

У зв'язку з цим на різних рівнях вживаються заходи щодо збереження ґрунтів. У Німеччині це здійснюється двома методами:

консультативно-просвітницьким та економічним (субсидування). Ефективними є обидва методи, проте економічний значно переважає.

Консультативно-просвітницьку діяльність серед фермерів щодо необхідності вжиття заходів для збереження ґрунтів у доброму стані проводять аграрні палати, які знаходяться у кожному регіоні Німеччини. Це державні організації, які існують за рахунок коштів, що надходять від плати за землю. Розмір податку на землю в Німеччині становить 20 євро за гектар.

Слід зауважити, що в Німеччині кошти від сплати за землю на 100% використовуються для підтримки аграрних палат. Останні проводять безкоштовні консультації, навчання щодо ефективного господарювання, раціонального використання та охорони ґрунтів. Між аграрними палатами та фермерами налагоджена хороша комунікація, завдяки якій здійснюється інформування про заходи, навчання, нові технології тощо. Основні заходи з охорони ґрунтів, які пропагують аграрні палати, це дотримання сівозміни, посів покривних та підсівних культур на зимовий період. Консультанти переконують фермерів, що ці заходи є далекоглядними з точки зору збереження ґрунтів і забезпечать їм стале господарювання. Послугами аграрних палат переважно користуються фермери невеликих господарств, які не мають найманих працівників.

Економічний метод впровадження заходів щодо збереження ґрунтів здійснюється через Спільну аграрну політику (САР) Європейського Союзу. Це система сільськогосподарських субсидій і програм Європейського Союзу, яка поділяється на два стовпи або дві гілки фінансування (рис. 1).



1) 2)
Рисунок 1. Два стовпи Спільної аграрної політики ЄС

У межах першого стовпа прями виплати фермерам (субсидії) здійснюються на 100% з бюджету ЄС. Правовою основою прямих виплат є Регламент Ради (ЄС) № 73/2009 від 19 січня 2009 року, що встановлює загальні правила для схем прямої підтримки фермерів у рамках спільної аграрної політики. Прямими виплатами підтримуються доходи фермерів в обмін на їх дотримання стандартів захисту навколишнього середовища, тварин, безпеку харчових продуктів і зберігання землі в хорошому стані. Зокрема, німецький фермер, дотримуючись визначених у Регламенті Ради (ЄС) правил, отримує субсидії у розмірі 300 євро на 1 гектар. Розмір субсидій для країн-членів ЄС різний. Наприклад, у Нідерландах вона дещо більша, у Польщі — 70 євро.

Існують також деякі проблеми в субсидуванні фермерів. Зокрема, землевласники можуть піднімати плату за оренду землі, знаючи, що фермер отримує субсидію.

Отже, для отримання субсидій в межах першого стовпа САР фермер Німеччини повинен дотримуватися трьох правил, два з яких стосуються ерозії ґрунтів і одне дотримання сівоzmіни.

По-перше, мінімум 40% ріллі фермера взимку повинні залишатися під покривними і підсівними культурами з метою зменшення процесів ерозії.

По-друге, земля повинна входити до державного кадастру еродованих ґрунтів, відповідно до якого землі класифікують на нееродовані, середньоеродовані та сильноеродовані. Якщо земельна ділянка має певний ступінь еродованості, фермер повинен дотримуватися відповідних заходів, які прописані в нормативних документах.

По-третє, фермер повинен дотримуватися мінімум трипільної сівоzmіни. При органічному виробництві тривалість сівоzmіни 5-10 років, але при цьому фермер отримує додаткову державну підтримку і розмір субсидій може сягати 600-700 євро.

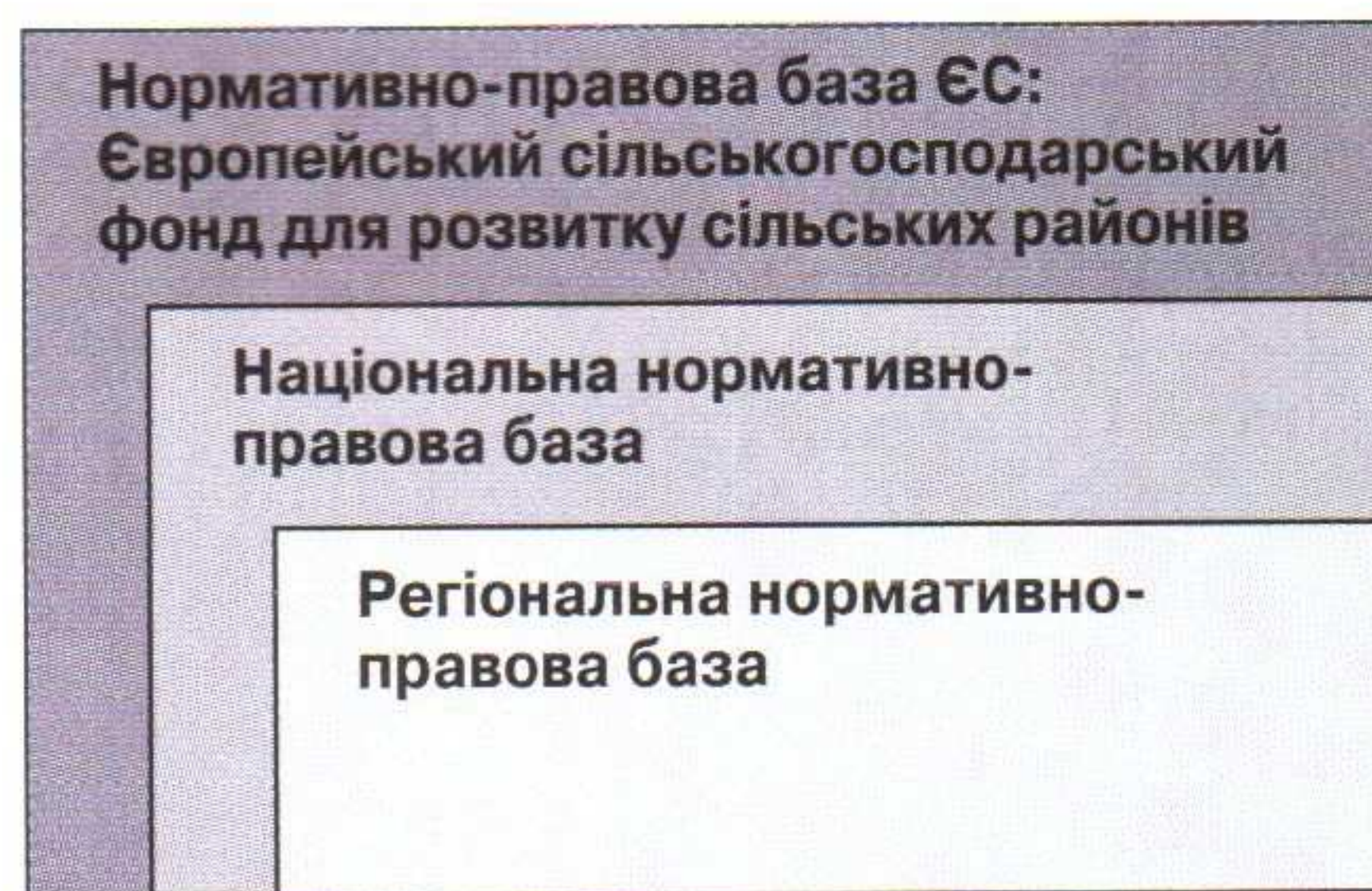


Рисунок 2. Правові основи діяльності в межах другого стовпа САР.

На рівні законодавства фермери Німеччини не зобов'язані дотримуватися сівоzmіни, але по факту 90% дотримуються встановлених правил та отримують субсидії (300 євро/га). За один рік Європейський Союз витрачає близько 4 млрд євро на прями виплати для фермерів Німеччини.

У рамках другого стовпа фінансування субсидій спільне — з бюджету Європейського Союзу і країни-члена, правове забезпечення також — ЄС і країни-члена (рис. 2).

Враховуючи нормативну базу ЄС кожна країна-член розробила правила, що регулюють політику розвитку сільських районів на період з 2007 по 2013 роки, а також заходи в галузі політики розпорядження держав-членів та регіонів, викладені в Регламенті Ради (ЄС) № 1698/2005. Відповідно до цих Правил, політика розвитку сільських районів в Німеччині з 2007 по 2013 роки реалізовується у трьох напрямках:

- підвищення конкурентоспроможності сільськогосподарського та лісового господарства;
- поліпшення стану навколишнього середовища та сільської місцевості;
- поліпшення якості життя в сільській місцевості та заохочення диверсифікації сільської економіки.

Державні або регіональні правила ведення сільського господарства відрізняються або мають значно жорсткіші вимоги на відміну від правил у межах першого стовпа. Отже, дотримуючись їх, фермер, крім прямих виплат в

межах першого стовпа, отримує субсидії в рамках другого стовпа. Наприклад, за умови дотримання 5-пільної сівоzmіни фермер може розраховувати на субсидію в розмірі 65 євро/га, а при використанні покривних культур — 70.

Постає питання: як здійснюється контроль за дотриманням правил охорони ґрунтів у Німеччині, наприклад, сівоzmіни? Насправді все дуже просто. На початку року перед посівом фермер надає фахівцю аграрної палати картматеріали із розміщенням по полях культур, які він планує вирощувати цього року. Ця інформація заноситься в базу даних. Восени фермер повторно надає інформацію за фактом вирощених культур. Крім того, аграрні палати роблять вибіркові перевірки достовірності наданої інформації за допомогою аерофотозйомки. Перевірці піддаються близько 3-5% господарств.

У 2013 році закінчується 7-річний період (2007 — 2013 рр.) економічного планування сільського господарства в ЄС і наразі готуються нові нормативні документи на наступний період. Очікується, що обсяги субсидій в передових країнах ЄС дещо зростуть, а різниця між країнами-членами знівелюється.

На запитання учасників семінару щодо практики зняття в Німеччині верхнього родючого шару ґрунту та його продажу, що іноді зустрічається в Україні, Франк Білефолд, зробивши паузу для роздумів, сказав, що це теоретично можливо, але не відбувається, оскільки вся земля знаходиться у приватній власності і завдавати собі таких збитків ніхто не буде.

Отже, викладений німецьким експертом матеріал частково розкрив механізм регулювання в Німеччині питань охорони ґрунтів і показав, що економічне стимулювання є дієвим заходом для ефективної реалізації державної політики у сфері раціонального використання та збереження ґрунтів у доброму стані.

Стан та цілі розробки проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь

ДОВІДКОВО

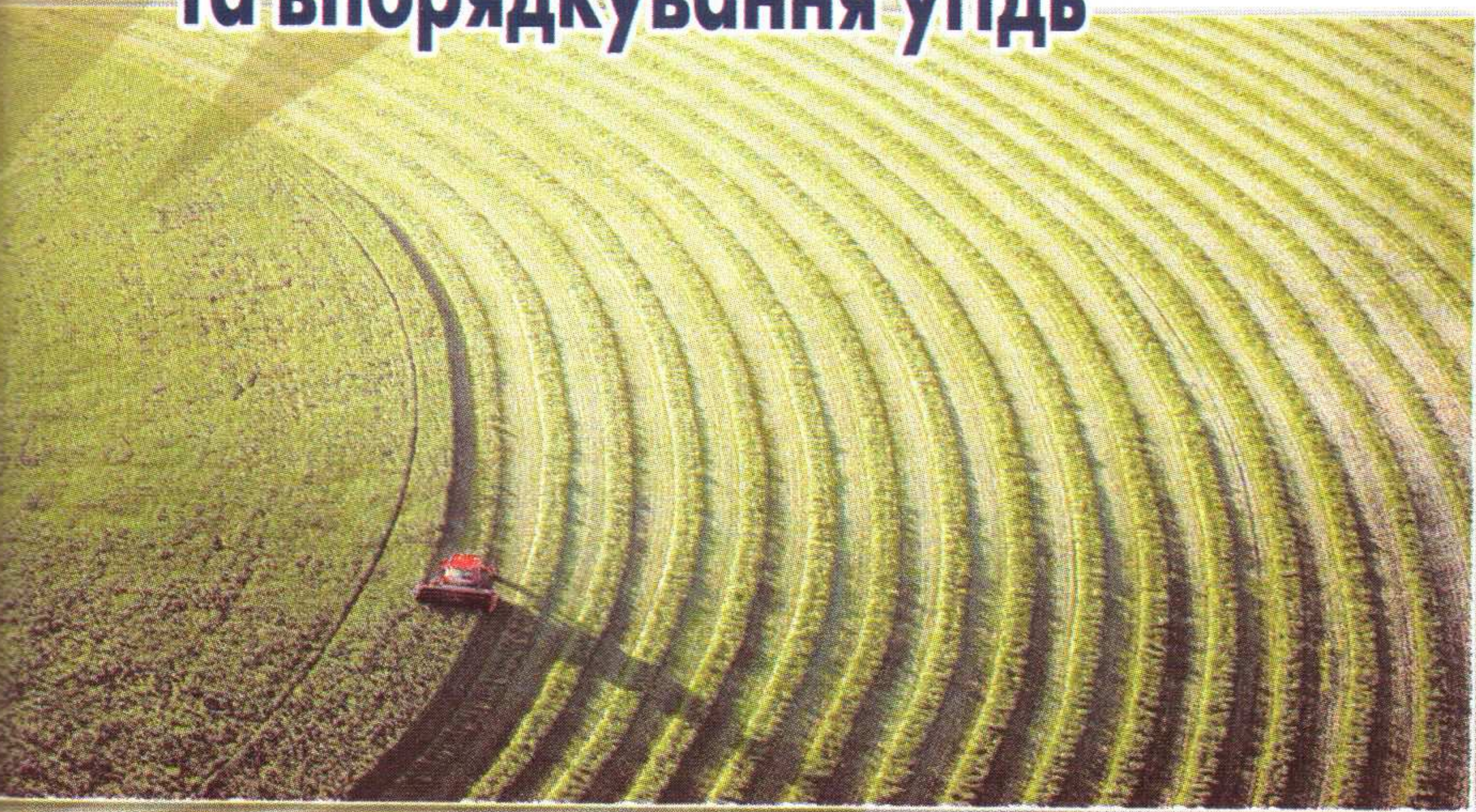
Земельний фонд України (60,4 млн га) характеризується високим рівнем освоєності. Питому вагу земельних ресурсів становлять сільськогосподарські угіддя — 68,9 відсотка від земельного фонду України.

У цілому площа сільськогосподарських угідь становить 41,5 млн гектарів, з них:

- 32,5 млн га (78,2 відсотка від загальної площі) — рілля;
- 32,4 млн га (5,7 відсотка) — сіножаті;
- 35,5 млн га (13,1 відсотка) — пасовища;
- 30,8 млн га (2,1 відсотка) — багаторічні насадження;
- 30,3 млн га (0,7 відсотка) — перелоги.

Фактична розораність території України становить 53,8 відсотка, чого немає в жодній країні світу. Для порівняння, у США цей показник становить 27 відсотків, Франції — 42, Німеччині — 33 відсотки.

У середньому на одного жителя України припадає 0,71 га ріллі.



Як показує статистика, у структурі сільськогосподарських угідь за останні п'ять років площа ріллі збільшилася на 64,8 тис. га, тобто на 0,3 відсотка від загальної площі (Діаграма 1).

Надмірне розширення площі ріллі, у тому числі на схилах, недотримання науково-обґрунтованих сівозмін при використанні земель, у частині попередників відповідних культур, призвело до порушення екологічно збалансованого співвідношення сільськогосподарських угідь, лісів та водойм, що негативно позначилося на стійкості агроландшафтів і зумовило значне техногенне навантаження на екосферу.

За даними Державного центру охорони родючості ґрунтів, за останні два десятиліття до мінімуму скоротилося здійснення заходів з докорінного поліпшення ґрунтів, а окремі роботи взагалі не проводяться вже кілька років поспіль.

Як наслідок, спостерігається стійка тенденція погіршення якісного стану ґрунтів. Зменшуються запаси гумусу, безповоротно виносяться поживні речовини, йде підкислення, засолювання, деструктуризація ґрунтів.

За таких умов створюється реальна загроза подальшої інтенсивної деградації ґрунтового покриву — основного засобу аграрного виробництва.

Через надмірну розораність, дефіцитний баланс біогенних елементів, недостатнє внесення органічних речовин, мінеральних добрив, меліорантів, забруднення тощо ґрунти України в сучасних умовах продовжують деградувати.

Євген БЕРДНІКОВ,
заступник Голови
Держземагентства України

Діаграма 1
ЗМІНА ПЛОЩІ РІЛЛІ
за останні 5 років



За останні п'ять років площа ріллі збільшилася на 64,8 тис. га, тобто на 0,3% від загальної площі

За результатами агрохімічної паспортизації сільськогосподарських земель, яку здійснює Мінагрополітики України, протягом 2000-2010 років вміст гумусу в ґрунтах зменшився на 0,2 відсотка. Якщо врахувати, що для підвищення його вмісту на 0,1 відсотка потрібно, за умови належної сільськогосподарської практики, 25-30 років, то ці втрати можливо компенсувати в перспективі протягом багатьох десятиріч (Діаграма 2).

Однією з основних причин такого стану є значне зменшення внесення органічних добрив. За останні 20 років внесення органіки зменшилося з 8,6 тонн на 1 га ріллі у 1990 році до 0,4 тонн на 1 га у 2011 році (Діаграма 3).

Внаслідок значного скорочення заходів з хімічної меліорації, застосування фізіологічно кислих та лужних добрив інтенсифікуються процеси підкислення та підлуження ґрунтів, що обмежує отримання високих та якісних урожаїв сільськогосподарських культур. За даними агрохімічної паспортизації, площа ґрунтів, які потребують першочергового вапнування, становить 3,7 млн га, гіпсування — 2,4 млн гектара. У 2009 році вапнування було проведене на площі 87,8 тис. га (2,4 відсотка), а гіпсування — 24,6 тис. га (1 відсоток), у 2010 році відповідно — 73,2 тис. га (2 відсотка) та

4,4 тис. га (0,2 відсотка), у 2011 році — 78,3 тис. га (2,1 відсотка) та 7,2 тис. гектарів (0,3 відсотка).

Також відбувається збіднення ґрунтів на вміст таких важливих поживних речовин для формування врожаю як рухомий фосфор і калій. Середньозважений вміст рухомого фосфору протягом 20 років знизився на 9 мг/кг ґрунту і калію — 8,6 мг/кг ґрунту (Діаграма 4).

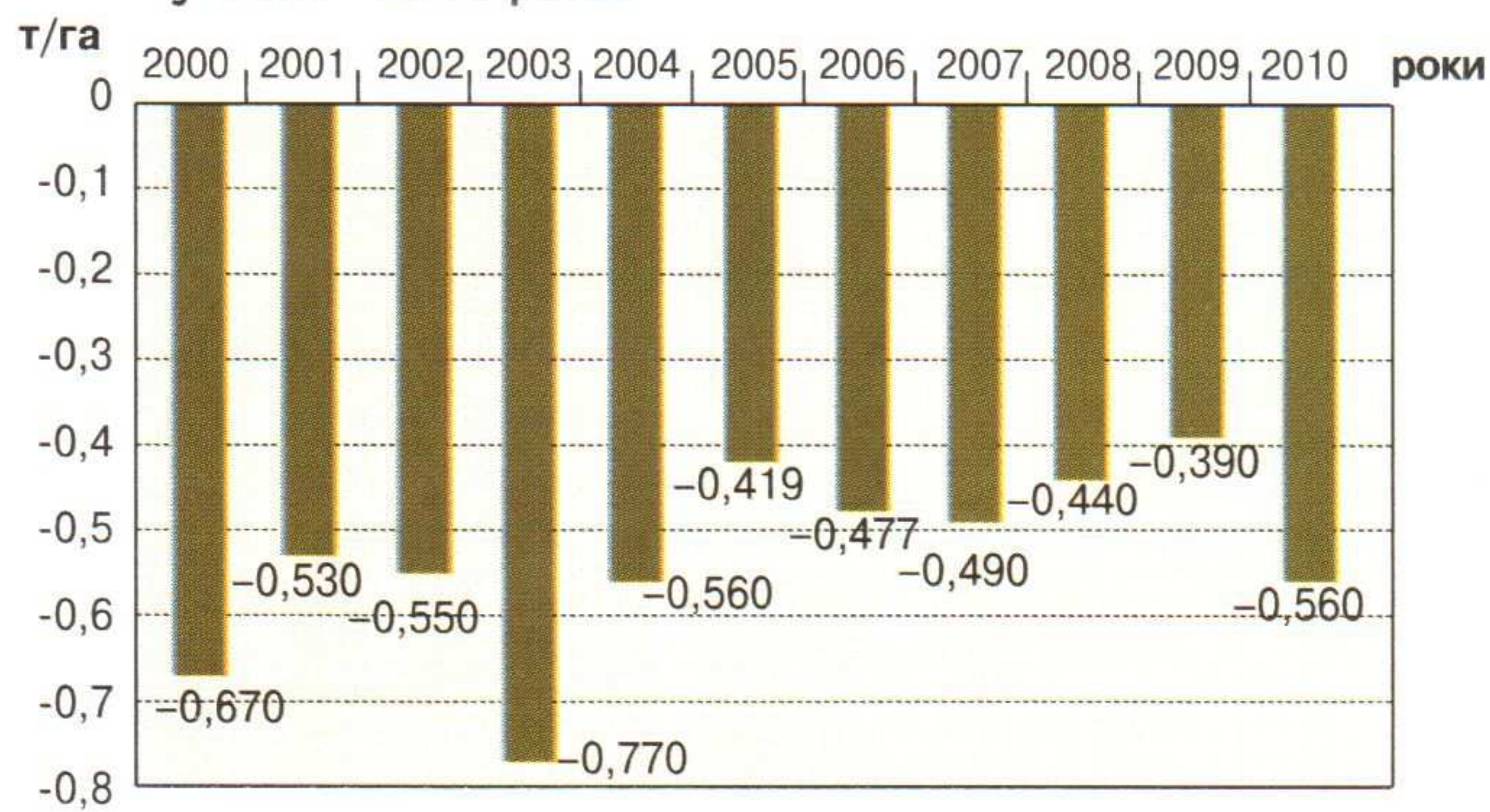
Широкого розповсюдження в Україні набув також такий деградаційний процес як переущільнення, який супроводжується несприятливими екологічними наслідками і значними економічними збитками. При вирощуванні зернових культур приблизно 20 відсотків ріллі країни мають щільність будови в кореневмісному шарі вище, ніж потребують ці культури. Щодо більш вимогливих до ґрунтово-фізичних умов цукрових буряків і кукурудзи площі з переущільненням зростають до 35-40 відсотків. Реальні втрати сільськогосподарської продукції від переущільнення ґрунтів в Україні можуть сягати 160 — 500 млн доларів США щорічно.

Має місце також локальне забруднення ґрунтів важкими металами та іншими токсичними речовинами. Насамперед, це прилеглі території до промислових об'єктів, атомних електростанцій, інфраструктури, сміттєзвалищ, складів агрохімікатів тощо.

Зазначені негативні процеси впливають на якісні властивості ґрунтів, суттєво знижують продуктивність орних земель та екологічну стійкість природних екосистем, що в подальшому призведе до незворотної втрати цінних сільськогосподарських угідь.

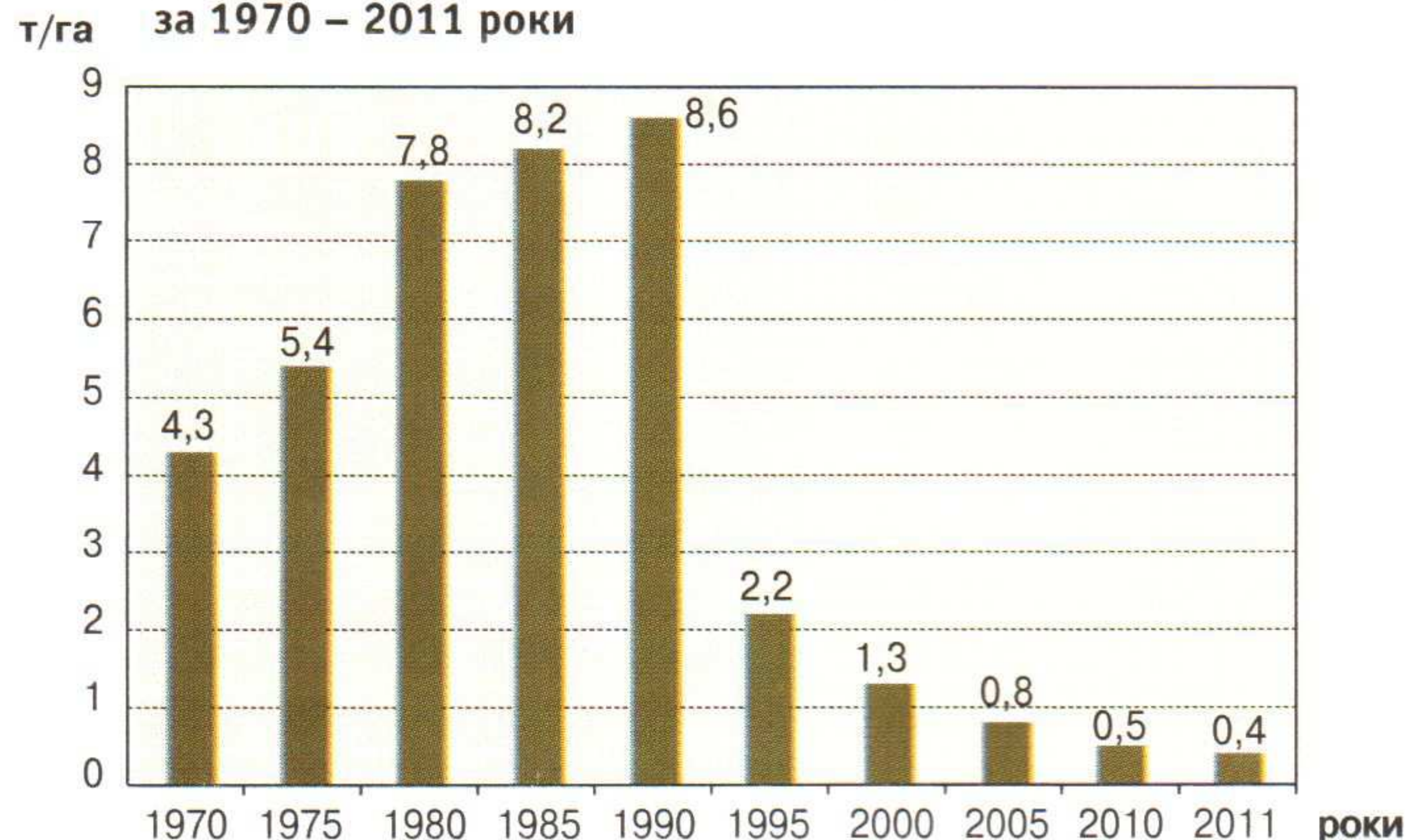
Діаграма 2

ДИНАМІКА БАЛАНСУ ГУМУСУ В ҐРУНТАХ УКРАЇНИ у 2000 – 2010 роках



Діаграма 3

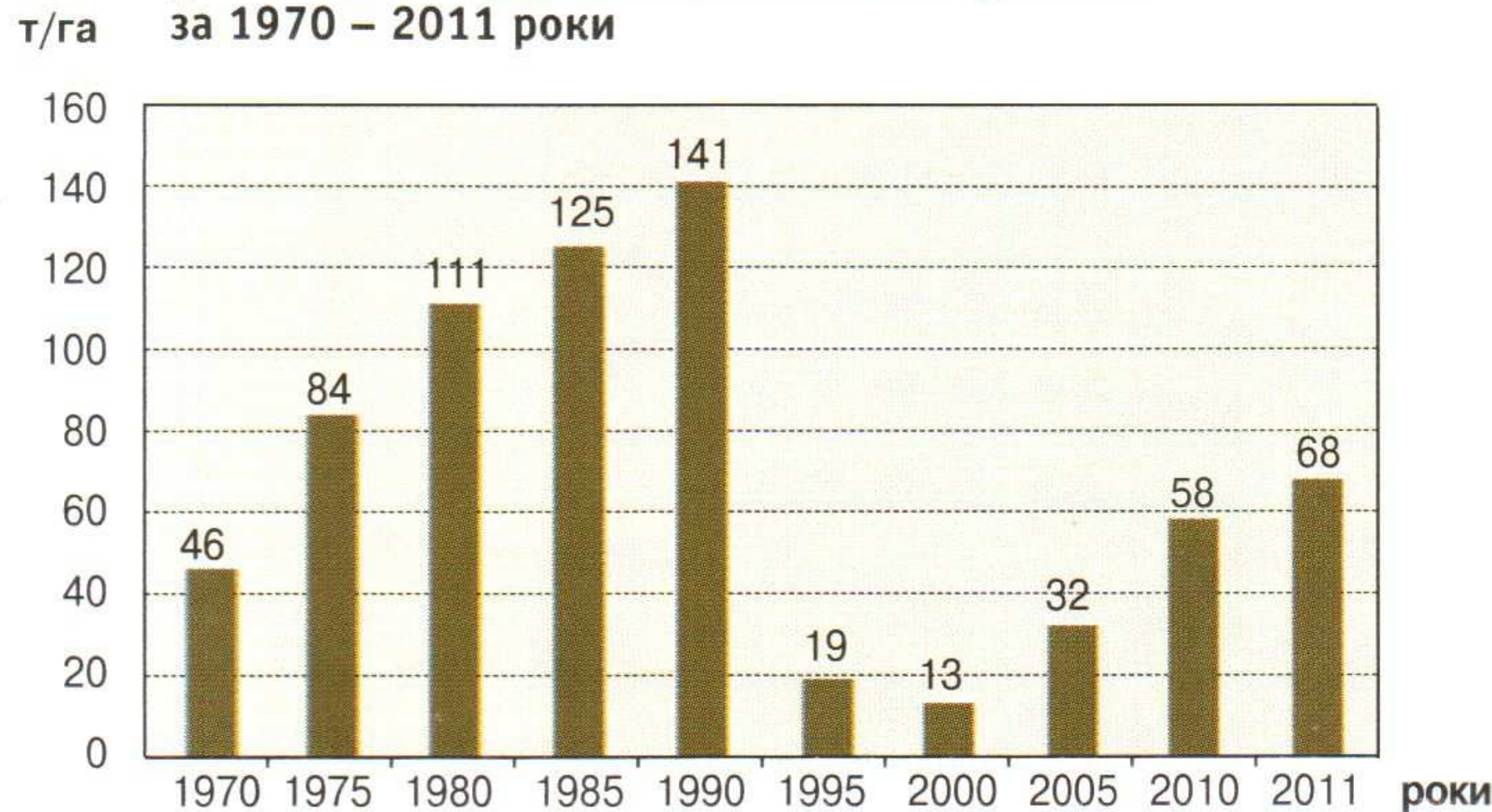
ДИНАМІКА ВНЕСЕННЯ ОРГАНІЧНИХ ДОБРИВ за 1970 – 2011 роки



Збереження та підвищення родючості ґрунту, а також жорсткий контроль за сільськогосподарською діяльністю усіх суб'єктів незалежно від форм власності, встановлення відповідальності за порушення в цій сфері на законодавчому рівні — нині одне з найактуальніших та найважливіших завдань для відповідних державних органів України, в тому числі й відповідальних за забезпечення продовольчої безпеки держави.

Діаграма 4

ДИНАМІКА ВНЕСЕННЯ МІНЕРАЛЬНИХ ДОБРИВ за 1970 – 2011 роки



Одним із механізмів вирішення проблеми є землеустрій — сукупність соціально-економічних та екологічних заходів, спрямованих на регулювання земельних відносин та раціональну організацію території адміністративно-територіальних утворень, суб'єктів господарювання, що здійснюються під впливом суспільно-виробничих відносин і розвитку продуктивних сил.

У 2009 році Верховною Радою України прийнято Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо збереження родючості ґрунтів», який набрав чинності 9 серпня 2010 року.

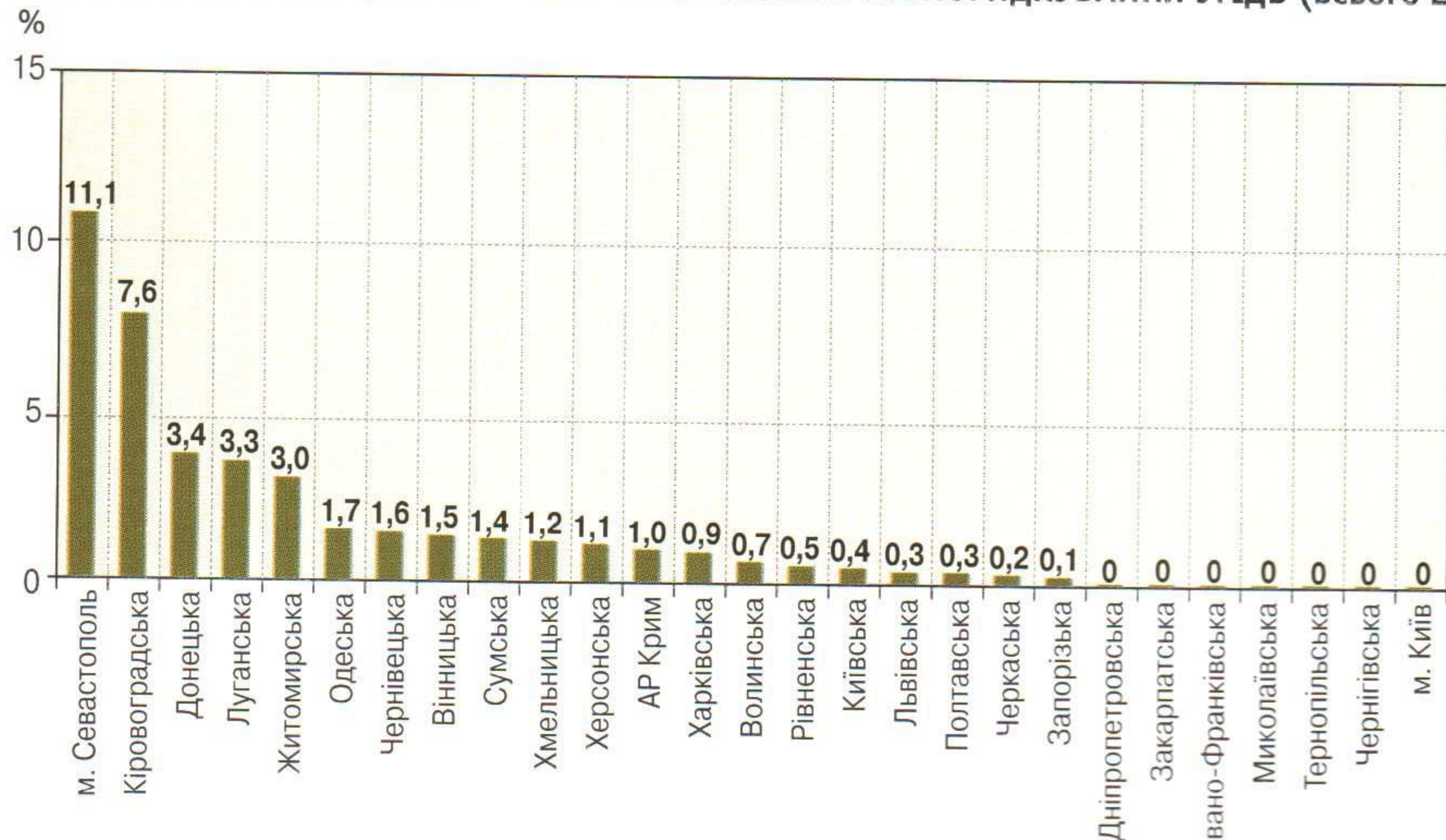
Зазначеним Законом передбачено, що земельні ділянки сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва використовуються відповідно до розроблених та затверджених в установленому порядку проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь і передбачають заходи з охорони земель.

Використання таких земель без проектів землеустрою тягне за собою накладення штрафу на громадян від п'ятидесяти до ста неоподаткованих мінімумів доходів громадян (на сьогодні це від 850 до 1700 грн) та на посадових осіб — від трьохсот до п'ятисот неоподаткованих мінімумів доходів громадян (від 5100 до 8500 гривень).

На період до 1 січня 2015 року вимоги щодо використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва згідно з розробленими та затвердженими в установленому порядку проектами землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь, поширюються лише на тих землевласників та землекористувачів, які використовують земельні ділянки сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва площею більш як 100 гектарів.

Діаграма 5

ГОСПОДАРСТВА, ЯКІ МАЮТЬ ПРОЕКТИ ЗЕМЛЕУСТРОЮ, ЩО ЗАБЕЗПЕЧУЮТЬ ЕКОЛОГО-ЕКОНОМІЧНЕ ОБҐРУНТУВАННЯ СІВОЗМІНИ ТА ВПОРЯДКУВАННЯ УГІДЬ (всього 263)



Проекти землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь, їх мета і склад

Проекти землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь, розробляються з метою організації сільськогосподарського виробництва і впорядкування сільськогосподарських угідь у межах землеволодінь та землекористувань для ефективного ведення сільськогосподарського виробництва, раціонального використання та охорони земель, створення сприятливого екологічного середовища і поліпшення природних ландшафтів.

Ці проекти складаються із:

- 1) завдання на розроблення проекту землеустрою;
- 2) пояснювальної записки, в якій зазначаються дані про об'єкт землеустрою, виконавця та опис проведених робіт із землеустрою, еколого-економічні обґрунтування проектних рішень щодо організації полів сівозміни, упорядкування угідь та передбачених заходів з охорони земель, план переходу до прийнятної сівозміни;
- 3) текстових матеріалів, якими є рішення органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування чи суду про проведення робіт із землеустрою; матеріали геодезичних та землевлпорядних вишукувань; матеріали ґрунтових обстежень; копій агрохімічних паспортів полів, земельних ділянок; копій документів, що посвідчують право на земельну ділянку (у разі їх наявності); матеріалів історії полів за останні три–п'ять років; матеріалів погодження та затвердження проекту землеустрою;
- 4) графічних матеріалів, якими є план існуючого стану використання земель у розрізі землеволодінь та землекористувань, угідь, обмежень, обтяжень та особливих умов використання земель; схем розміщення попередників сільськогосподарських культур; плану агровиробничих груп ґрунтів та рельєфу; схем агротехнологічних груп ґрунтів; плану організації землеволодінь (землекористувань), впорядкування угідь, розміщення виробничих будівель і споруд, об'єктів інженерної і соціальної інфраструктури та заходів з охорони земель; плану організації території сівозміни (проекування полів сівозміни з визначенням їх типів і видів, з урахуванням спеціалізації сільськогосподарського виробництва, чергування сільськогосподарських культур у сівозміні); матеріалів перенесення в натуру (на місцевість) запроєктованих полів сівозміни.

ристувань, угідь, обмежень, обтяжень та особливих умов використання земель; схем розміщення попередників сільськогосподарських культур; плану агровиробничих груп ґрунтів та рельєфу; схем агротехнологічних груп ґрунтів; плану організації землеволодінь (землекористувань), впорядкування угідь, розміщення виробничих будівель і споруд, об'єктів інженерної і соціальної інфраструктури та заходів з охорони земель; плану організації території сівозміни (проекування полів сівозміни з визначенням їх типів і видів, з урахуванням спеціалізації сільськогосподарського виробництва, чергування сільськогосподарських культур у сівозміні); матеріалів перенесення в натуру (на місцевість) запроєктованих полів сівозміни.

Впорядкування угідь — передумова для еколого-економічного обґрунтування сівозміни

Еколого-економічному обґрунтуванню сівозміни має передувати комплекс організаційно-виробничих заходів щодо впорядкування угідь. Зокрема, має бути вивчена та систематизована інформація щодо економічних показників та спеціалізації сільськогосподарського товаровиробника; кількості наявних земель, їх структура, площі; розміщення земельних ділянок; рельєфу території, ґрунтового покриву, забезпечення людським та матеріально-технічним ресурсом, транспортних розв'язок, ринку збуту сільськогосподарської продукції та низки інших чинників.

Організація землеволодінь та землекористувань з виділенням сівозміни — одне з головних завдань проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь.

У процесі його вирішення визначають:

- господарське призначення й характер використання кожної ділянки землі;
- рівень інтенсивності використання окремих видів угідь і земельних ділянок;
- можливу трансформацію, консервацію угідь;
- заходи для збереження й відтворення родючості ґрунтів;
- меліоративну, природоохоронну, протиерозійну облаштованість території;
- нормативи, режим і умови використання земельних ділянок.

Сівозміни, їх класифікація та нормативи оптимального співвідношення культур

Щодо складання сівозмін, то їх класифікують за використанням, провідними культурами і кількістю полів.

За використанням визначають:

- польові (вирощують переважно польові зернові і технічні культури, на долю яких у цих сівозмінах припадає понад 50 відсотків усієї площі);
- кормові (вирощують переважно кормові культури, до таких сівозмін відносяться прифермські і лукопасовищні сівозміни);
- спеціальні (вирощують переважно певні специфічні культури, які не доцільно вирощувати в польових сівозмінах — овочеві, рисові, льонові, а також ґрунтозахисні).

За наявністю провідних культур у сівозмінах визначають їх види: зерно-просапна (при переважному вирощуванні зернових і просапних культур), зерно-парова, зерно-паро-картопляна, просапна та інші сівозміни.

За кількістю полів сівозміни можуть бути десяти-, дев'яти-, восьми- і т. д. пільними.

При складанні сівозмін враховуються нормативи оптимального співвідношення культур у сівозмінах в різних природно-сільськогосподарських регіонах.

У кінцевому результаті сільськогосподарський товаровиробник одержує проект, який забезпечує раціональне й ефективне використання усіх земель, створює сприятливі умови для підвищення продуктивності праці, мінімізації капіталовкладень, врегульовує питання призупинення ерозійних процесів, визначає площі земель, використання яких є економічно неефективним та екологічно небезпечним.

Сучасний стан розроблення проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь, знаходиться на дуже низькому рівні.

Агроформування та їх ставлення до проектів землеустрою, які забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни

За оперативними даними Держземагентства України, в результаті реформування колективних сільськогосподарських підприємств створено 36,2 тис. агроформувань ринкового типу, які використовують 18,4 млн га сільськогосподарських угідь.

Із яких:

- 8,3 тис. становлять товариства з обмеженою відповідальністю, які використовують сільськогосподарські угіддя площею 8,9 млн га;
- 5,5 тис. приватних підприємств, які використовують сільськогосподарські угіддя площею 3,2 млн га;
- 0,8 тис. сільськогосподарських акціонерних товариств, які використовують сільськогосподарські угіддя площею 0,8 млн га;
- 0,9 тис. сільськогосподарських кооперативів, які використовують сільськогосподарські угіддя площею 0,8 млн га;
- 14,5 тис. фермерських господарств, які використовують сільськогосподарські угіддя площею 3,0 млн га;
- 6,2 інших агроформувань ринкового типу, які використовують сільськогосподарські угіддя площею 1,7 млн га.

Із 36,2 тис. агроформувань ринкового типу 18,5 тис. (51 відсоток) господарств використовують земельні ділянки, загальна площа яких перевищує 100 гектарів.

Із них 263 господарства (1,4 відсотка від загальної кількості) мають проекти землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь. Найбільше таких підприємств на території Кіровоградської — 101 (7,6 відсотка), Донецької — 26 (3,4 відсотка), Луганської — 24 (3,3 відсотка) та Житомирської — 13 (3 відсотка) областей.

На території Дніпропетровської, Закарпатської, Івано-Франківської, Миколаївської, Тернопільської та Чернігівської областей жодне господарство не має таких проектів (Діаграма 5).

Договори на розробку таких проєктів уклали 1159 господарств (6,3 відсотка від загальної кількості підприємств). Найбільше договорів укладено на території Запорізької — 237 (20,5 відсотка), Полтавської — 127 (11 відсотків) областей та АР Крим — 118 (14,8 відсотка).

Не уклалися договори на території Закарпатської області (Діаграма 6).

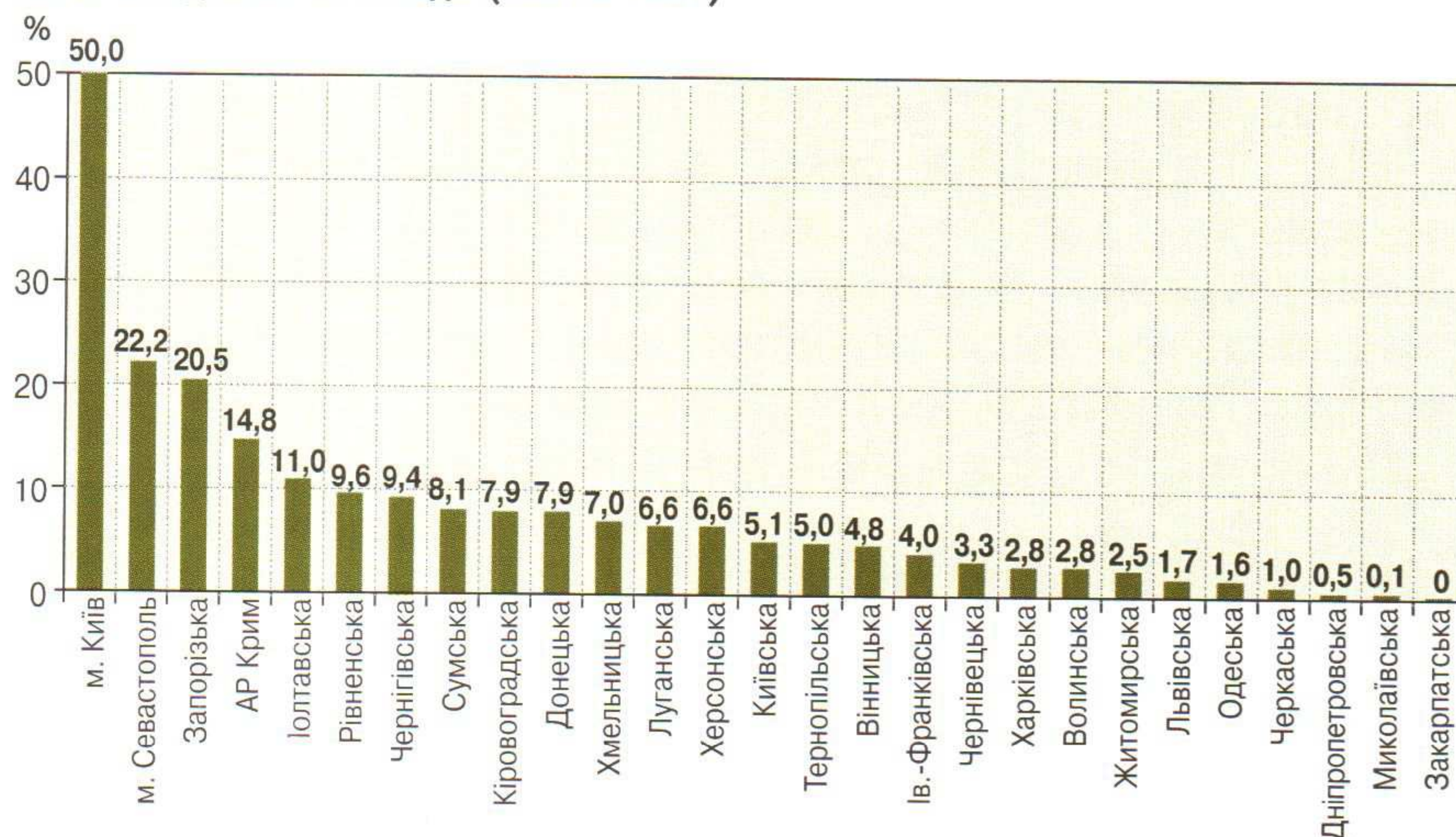
ВИСНОВКИ

Проєкти землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь мають вирішувати такі питання:

- впровадження науково-обґрунтованої та ринково-орієнтованої системи сівозміни з гнучким чергуванням сільськогосподарських культур як однієї з найважливіших складових формування сталого сільсько-господарського землекористування (тобто землекористування, при якому швидкість природно-антропогенних процесів ґрунтоутворення, накопичення у ґрунті поживних речовин, покращення структури ґрунтів та екологічної якості агроландшафтів не поступається швидкості ерозійних та інших деградаційних процесів, руйнуюча дія яких нівелюється за допомогою реалізації передбаченого проєктом комплексу природоохоронних та ґрунтозахисних заходів);
- впорядкування угідь, в тому числі розміщення виробничих будівель і споруд, формування інженерної та соціальної інфраструктури тощо (трансформація зруйнованих господарських дворів у сільськогосподарські угіддя, залуження або заліснення розораних ділянок у прибережних захисних смугах водних об'єктів тощо);
- комплекс заходів з охорони земель, створення сприятливого екологічного середовища і покращення природних ландшафтів (основу яких становлять сільськогосподарські угіддя та лісові насадження (зокрема лісосмуги та інші захисні насадження).

Діаграма 6

ГОСПОДАРСТВА, ЯКІ УКЛАЛИ ДОГОВОРИ НА РОЗРОБКУ ПРОЄКТІВ ЗЕМЛЕУСТРОЮ, ЩО ЗАБЕЗПЕЧУЮТЬ ЕКОЛОГО-ЕКОНОМІЧНЕ ОБҐРУНТУВАННЯ СІВОЗМІНИ ТА ВПОРЯДКУВАННЯ УГІДЬ (всього 1159)



Усі три напрямки землевпорядних вишукувань і проєктування мають складати методологічну основу відповідного проєкту землеустрою, бути належним чином відображені у назві, структурі та змістовній частині землевпорядної документації (в тому числі у назвах і змісті графічних матеріалів) та:

- визначати відповідні види робіт;
- встановлювати вимоги до їх актуальності та рівня якості, достатніх для безперешкодного прийняття проєктних рішень до автоматизованого кадастрового обліку (кількісного та якісного) та використання результатів проєктних робіт для подальшого проведення землеустрою та оцінки земель (зокрема, для проведення економічної і нормативної грошової оцінки земель, встановлений законом термін дії якої на цей час скрізь сплинув), без чого постають сумнівними правові наслідки розробки та реалізації таких проєктів;
- сповна враховувати зміни, що відбулися за часів земельної реформи у правовому режимі земель, пов'язані із паюванням земель, докорінними змінами земельного та іншого природно-ресурсового та екологічного законодавства, не ігноруючи й пов'язаних з цим проблем: парцеляція (подрібненість, територіальна розпорошеність) землеволодінь та землекористувань; відсутність поєднання в одній особі землевласника (громадянин, держава, територіальна громада) та землекористувача (сільськогосподарське підприємство) та певні протиріччя їх земельногосподарських інтересів; «розірвання» правового режиму розпайованих орних земель із правовими режимами інших сільськогосподарських та несільськогосподарських угідь (запроєктованих та відсутніх у натурі польових доріг, існуючої польової дорожньої мережі, господарських дворів, полезахисних лісосмуг, меліоративної мережі та інших об'єктів довкілля, які невід'ємно входили до меж єдиного землекористування і сьогодні продовжують виконувати важливу екологічну та господарську функцію і без яких стає сільськогосподарське виробництво є неможливим (у тому вигляді, як це передбачено Земельним кодексом України, законами України «Про охорону земель», «Про землеустрій», «Про меліорацію земель», «Про Державний земельний кадастр», іншими нормативними актами, державними нормами і стандартами у галузі охорони земель).

Свого часу сівозміни були незаперечним правилом господарювання на землі. Агрономи стежили за їх дотриманням, оскільки від цього залежали не тільки врожаї, а й збереження ґрунтів. На жаль, далеко не всі нові господарі цього правила дотримуються, сіючи по три-чотири роки поспіль соняшник по соняшнику у гонитві за прибутком. Із прийняттям Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо збереження родючості ґрунтів», який набрав чинності 9 серпня 2010 року, ситуація мала б змінитися.



ІЗ ДОС'Є:

Іван ВЛАДОВ тридцять років опікувався земельними ресурсами регіону: працював провідним спеціалістом, заступником начальника, упродовж шістнадцяти років — начальником управління Держкомзему в Кіровоградській області.

Ще три роки очолював обласне управління агропромислового господарства. Нині — заступник голови Кіровоградської обласної ради.

З КОСМОСУ ВИДНІШЕ!

Згідно з цим документом, земельні ділянки сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва слід використовувати відповідно до розроблених та затверджених в установленому порядку проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь і передбачають заходи з охорони земель. Інакше громадянам загрожує штраф від п'ятдесяти до ста, а посадовим особам — від трьохсот до п'ятисот неоподаткованих мінімумів доходів громадян.

До 1 січня 2015 року ці вимоги поширюються лише на тих землевласників та землекористувачів, які використовують земельні ділянки сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва площею понад 100 гектарів.

Справа хороша, погоджується заступник голови Кіровоградської облради Іван Владов, але за нинішніх фінансових умов і тих трудових ресурсів, які мають наші проектні організації, майже нереальна. Ґрунтове обстеження у деяких господарствах не проводилося вже років п'ятдесят-шістдесят і потребує чималих коштів.

Шість років тому на Кіровоградщині провели експеримент

на базі однієї сільради. Зокрема, встановили межі населених пунктів, інвентаризували землі в населених пунктах та за їх межами, обстежили ґрунти, завершили розпаювання, склали еколого-економічне обґрунтування, вжили природоохоронних заходів (влаштували прибережні і полезахисні смуги) і виготовили технічну документацію. Усе це обійшлося в 437 тисяч гривень, які виділив Держкомзем України. На цих роботах майже півроку були задіяні три бригади регіонального інституту землеустрою. За підрахунками нашого співбесідника, якщо рухатися такими темпами і з таким фінансуванням, земельна реформа в Україні розтягнеться років на тридцять-сорок...

— І тоді ми вирішили використати для цієї роботи ортофотоплани на базі космічних знімків. Це єдиний на сьогодні просторовий плановий матеріал, який одночасно охоплює всю територію області. А оскільки він створений у цифровому вигляді, то дає можливість застосовувати для роботи комп'ютери та найсучаснішу програмну продукцію, — розповідає Іван Васильович. — Про це також була домовленість з Держкомземом, який частково профінансував цю справу, решту коштів зібрали обласна і сільські ради. Робота охоплювала всю область і її виконання обійшлося приблизно у 3,5 млн грн. Усю отриману інформацію про інвентаризацію і розпаювання земель ми наклали на ортофотоплани. Щоб зекономити кошти, в якості геодезичних знаків використовували кургани, а щоб їх було видно з космосу, позначали хрестами вісім на вісім метрів, які викладали білими мішками або копали траншеї і засипали білою глиною. Крім того, взяли ще й ті координати, які використовувалися під час зйомок інших об'єктів. Оскільки все робили своїми силами, то зекономили майже півмільйона гривень. На сьогодні зроблено космічних знімків на 99 відсотків території

області. З цілої низки причин роботу не завершили. А шкода!..

Думка була така: через комунальне підприємство чи якийсь інший координаційний центр використовувати цю планово-економічну основу для потреб усіх галузей — для лісового і водного господарства, для архітектурної і дорожньої служб, для електриків і землевпорядників, сільського господарства.

— Про що, власне, мова? От будують дорогу, — пояснює Іван Васильович: спочатку роблять зйомку, потім складають проект. Побудували і, як кажуть, забули. За ними йдуть енергетики: знову зйомка, проекти... Потім водогін тягнуть: і ці також роблять зйомку... Кабель прокладають — усе починають спочатку. А там, дивись, посадку починають планувати — і знову міряють... Скільки разів платять за одну і ту ж роботу! Ось свіжий приклад. Зараз архітектори розробляють генеральний план населеного пункту, а для цього потрібне планово-економічне обґрунтування. «Скільки за нього заплатили?» — питаю. — «150 тисяч». А у нас воно є! І набагато кращий матеріал — у векторі, тобто оцифрована карта, яку можна привести у відповідність до якого хочеш масштабу.

Десь розпаювали курган, десь приватизували лісосмугу...

Іван Владов упевнений, така універсальна планово-економічна основа, яка містить усі дані про ту чи іншу місцевість, надзвичайно важлива для розвитку регіону. І найголовніше — що все це нанесено на єдину картографічну основу.

— Мені часто закидають: мовляв, для чого город городити, якщо в Інтернеті все можна знайти, — каже Іван Васильович. — Можна! Але та інформація не ліцензована, неякісна. А створення єдиної системи на рівні області — з єдиною системою координат, в

одному масштабі — принесло б велику вигоду. За умови, звичайно, що всі користуються одним програмним продуктом.

Якби, наприклад, землевпорядна інформаційна система була чітко пов'язана з електронними програмами податкової служби, то податківці отримали б списки усіх землевласників і землекористувачів, інформацію про всі землі запасу, ставки, річки, і тоді вималювалася б ясна картина: хто, скільки і за що платить, хто недоплачує, а хто не платить зовсім. Це дало б відчутну добавку у державний бюджет, запевняє він.

Інша проблема: незатребувані паї. Як правило, це земельні ділянки, власники яких померли, а спадкоємці не поспішають оформляти документи. У деяких сільрадах такі землі становлять до 15 відсотків загальної площі сільськогосподарських угідь. За законом ні сільрада, ні райдержадміністрація не мають права здавати їх в оренду. Ці клаптики «загубилися» серед інших паїв, які орендують сільгоспвиробники. Орендарі обробляють поля загальними масивами, в тім числі й ті незатребувані земельні ділянки і прибуток кладуть собі в кишеню. А якби законодавець врегулював це питання, — наприклад, дозволив сільській раді надавати незатребувані паї в оренду сільгоспвиробнику — то сільська громада мала б з цього кругленьку копійку.

— А чому спадкоємці не поспішають оформляти паї?

— Бо процедура копійка й затратна. Можливо, хтось і не знає про свій спадок, хтось вважає, що «шкурка вичинки не варта», а хтось відкладає до кращих часів... Згідно із законом, у випадку, якщо спадкоємець не об'явився, сільські ради мають подавати до суду і повертати ці землі у власність громади.

— Тобто ці ділянки переходять у землі запасу...

— Так. Згідно із законом, землями запасу за межами населеного пункту розпоряджається райдержадміністрація. Але в даному ви-

падку, — до речі, цю особливість нам роз'яснили у вашому журналі, — такі ділянки передаються сільським радам. Отже, їм вигідно повертати собі незатребувані паї, ми маємо вже чимало подібних випадків. Але, безперечно, в області ще далеко не кожний гектар на контролі.

Коли ми почали працювати з ортофотопланами, то знайшли масу розбіжностей. — На підтвердження своїх слів Іван Васильович дістає з папки знімки: — Ось на цих фрагментах зафіксовано некоректність координат при розпаюванні земель. Тут видно, що земельні ділянки, на які вже видано державні акти, «вилізли» на дорогу. На цьому знімку — ставок, що на території Гурівської сільської ради. Так от з'ясувалося, що оренда оформлена не на всю його площу. А ось цим ставком користується орендар із сусідньої області і відповідно там же сплачує орендну плату, хоч більша частина водного об'єкта знаходиться на території нашої Гурівської сільської ради. Наступні знімки засвідчують, що, в одному випадку, розпаювали курган, тобто землі історико-культурного призначення, в іншому — приватизували полезахисну лісосмугу...

Ортофотоплани дозволяють контролювати кожний гектар

На Кіровоградщині узагальнено досвід роботи із ортофотопланами космічних знімків двох сільських рад — Гурівської Долинського району та Вищеверещаківської Олександрівського району. Після нанесення меж на ортофотоплани територія Гурівської сільради зменшилася більш як на 20 га, а Вищеверещаківської — збільшилася на 16 га. Так само виявилися розбіжності й у розмірах площі населених пунктів (на території Гурівської сільради їхня площа збільшилася майже на 13 га, а на території Вищеверещаківської на 14,4 га зменшилася).

Аби дослідити практичне застосування ортофотопланів, на них було нанесено дані про зареєстрованих власників землі та землекористувачів згідно з даними дер-

жавного земельного кадастру, інформацію ГІС-6, обмінні файли in-4 та іншу кадастрову інформацію. В результаті отримано такі дані:

- по Гурівській сільраді загальна площа ріллі виявилася більшою на 376,6 га, за які з року в рік місцевий бюджет не отримував плати за оренду. Також на обліку не перебували понад 150 га садів. Лісовкриті площі після дешифрування ортофотоплану зменшилися на 103 га. Фактична площа лісів Гурівського держлісгоспу також виявилася на 79 га меншою порівняно з даними земельного кадастру. Майже 73 га лісових насаджень не прийнялися і потребують відновлення. На 32,5 га більше стало заболочених земель, на 42,5 га більше, ніж за обліковими даними, ставків. А от автодорога Кіровоград-Кривий Ріг, як з'ясувалося, навпаки, займає наполовину менше землі. Тобто майже 36 га використовуються суміжними сільгоспвиробниками без сплати податку;
- по Вищеверещаківській сільській раді площа ріллі виявилася меншою на 283 га, а площа пасовищ, навпаки, на 296 га більшою. Тобто відбулося залуження (задерновування) орних земель, які не використовувалися. І якщо надати цю ріллю в оренду, то місцеві бюджети отримають додаткові кошти. Площі пасовищ збільшилися також і за рахунок зменшення сіножатей (на 42 га), а відкритих заболочених земель стало більше (на 15 га) через те, що ставки поросли очеретом. Більше нараховано лісів — на 183 га, які залишилися без господаря.

Найбільш актуальним напрямом використання ортофотопланів є розмежування земель державної та комунальної власності. Особливо у межах населеного пункту, де нормативно-правовими актами вимагається провести інвентаризацію земель, про які дуже мало достовірної інформації.

— Після роздержавлення соціальна інфраструктура колишніх колгоспів перейшла до місцевих рад, проте площі під цими об'єктами не визначили і не закріпили. Така ж ситуація і з іншими так званими суспільними землями, — пояснює Іван Васильович. — А використовуючи ортофотоплани, визначити їх межі та вирахувати площі можна мінімальними зусиллями. Це зробить місцевий спеціаліст-землевпорядник, який по збільшеному космічному знімку та відомих йому контурах місцевості виділить ці об'єкти.

Ортофотоплан може стати основою для встановлення меж насе-

них пунктів. А досвід кіровоградців засвідчив, що існуючі межі у багатьох випадках потребують коригування. На знімках частина присадибних ділянок опинилася за межами населених пунктів, в інших випадках — частина земель уже не є населеним пунктом (хоч досі таким вважається) і підлягає використанню в якості польових земель.

Після нанесення на ортофотоплани меж території сільської ради та населених пунктів не складно буде виділити й категорії земель та вирахувати їхні площі.

...І якісно оцінити землі

Ще один аспект використання ортофотопланів — проведення грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів. Для того, щоб зробити оцінку населеного пункту, необхідно врахувати низку факторів. Як от: неоднорідність функціонально-пла-

нувальних якостей територій; доступність до центру населеного пункту, до місць концентрації трудової діяльності, центрів громадського обслуговування, масового відпочинку; рівень інженерного забезпечення та благоустрою території. Усе це досить потужно висвітлено на космічних знімках, запевняє Іван Владов, а одержаний матеріал дозволить прискорити і здешевити виконання робіт. Рельєф, визначений за допомогою ортофотопланів, можна використовувати для нанесення меж агровиробничих груп ґрунтів, щоб провести якісну оцінку (бонітування) землі.

— На Кіровоградщині із власної ініціативи обласної землепорядної служби з 2000-го року ведуться книги-карти історії полів. Практичне застосування цих даних безцінне для оформлення паспортів орних земельних ділянок, а також прекрасна основа для якісної оцінки землі, — розповідає Іван Васильович. — Маючи оцифровані ортофотоплани космічних знімків із нанесеними на них межами особливо цінних земель, ми зможемо контролювати їх використання виключно у сільськогосподарському виробництві.

А також здійснювати ерозійне зонування земель, формувати сталий агроекологічний ландшафт регіону, впроваджувати інститут сервітутів, тобто використовувати чужі земельні ділянки для обслуговування власних (мова про лінійні об'єкти, споруди, проходи та проїзди через ці ділянки). Адже на якісних фотознімках лінії електропередач, автошляхи, кабелі зв'язку та інші лінійні об'єкти легко можна виділити на вже нанесених земельних ділянках землекористувачів і власників землі.

Тому ідея — створити універсальну базу даних на основі ортофотопланів, що дасть можливість відстежувати використання природних ресурсів регіону, і насамперед землі, — надзвичайно актуальна.

І швидше, і дешевше!

Власне, за словами Івана Владова, на Кіровоградщині залишилося вирішити чисто організаційні питання: підібрати колектив (у штаті координаційного центру обов'язково мають бути землепорядник і програміст), виділити стартові кошти з обласного бюджету, а потім зароблятимуть самі. Так, за свій продукт вони братимуть платню, але при цьому зекономлять замовнику і час, і гроші. Бо йому не треба починати з нуля. І заплатить він координаційному центру в рази менше, ніж платить зараз.

Такі центри, впевнений наш співрозмовник, можна було б створити в усіх регіонах України, адже ортофотоплани є в кожній області.

— У нас, правда, вони новіші — на базі аерофотознімків. Крім того, завдяки новітнім технологіям маємо змогу поновлювати матеріал. Ці карти і дешевші, і масштабніші (так звана п'ятидесятка або двотисячка), накласти на цей матеріал сьогоденню зйомку — без проблем. Раніше такі карти були на паперових носіях, тепер є можливість виконувати роботу і в електронному вигляді. Хоча вперше в електронному вигляді ми нанесли контури на планово-економічну основу ще у 80-ті роки, — зауважив Іван Васильович. — Виміняли в Болгарії шість

комп'ютерів на шість КАМазів... У нас сильні програмісти. Наприклад, створеною кіровоградцем ГІС-6 (гео-інформаційна система) користується пів-України.

— Чи згодні потенційні користувачі робити замовлення координаційному центру?

— Більшість — так, — запевняє Владов. — Дуже зацікавлені енергетики... Але ми навіть нікого не запрошуватимемо. Самі прийдуть! Адже, маючи такий центр, обласна рада виділятиме державним управлінням на відповідні роботи кошти з урахуванням вартості цих робіт у координаційному центрі.

**Тетяна КОЛЯДИНСЬКА,
Володимир ЗВІРКО**

Кіровоград



ВТОРИННИЙ РИНОК ЗЕМЕЛЬ несільськогосподарського призначення: ЦІНОВІ ПРОПОЗИЦІЇ І РЕАЛЬНИЙ ПРОДАЖ

Аналіз
за жовтень
2012



Для аналізу цінової ситуації жовтня розглядалися пропозиції, заявлені упродовж місяця — 31 дня, які містили ціну за всю ділянку чи 0,01 га. Ділянки, на яких була нерухомість з розгляду вилучалися. З розгляду вилучалися й об'яви, що викликали підозру у достовірності інформації, нереальності угоди. Відкидалися пропозиції посередників, що дублювалися. До уваги не бралися ділянки, взяті в оренду на тривалий термін, та ділянки, цільове призначення яких було сумнівним.

Традиційно, з загального розгляду були виключені Київ та Севастополь.

Ціни представлено у доларах США, оскільки понад 95 відсотків об'яв подаються із зазначенням вартості у цій валюті. За необхідності гривневий еквівалент переводився у долари за курсом НБУ.

У жовтні, як і у вересні, продовжувалося поживлення ринку після літнього періоду. У всіх, без виключення, регіонах спостерігається збільшення пропозицій. У переважній більшості регіонів значно збільшилася кількість «дорогих» пропозицій та зросли їх максимальні ціни. Загалом кількість «дешевих» пропозицій лишилася на попередньому рівні. Мінімальні ціни пропозицій зменшилися у половині регіонів.

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

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

Для кращого аналізу, як і в попередні рази, було проведено групування регіонів за середньою ціною 0,01 га (сотки) землі у доларах США. Регіони України умовно можна поділити на три групи:

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

Таблиця 1

**ЦІНИ ПРОПОЗИЦІЙ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК
НЕСІЛЬСЬКОГосподарського призначення
по регіонах України у жовтні 2012 року**

Регіон	Ціна 0,01 га (сотки) дол. США			Відхилення середньої ціни від попереднього періоду (%)
	середня	максимальна	мінімальна	
Автономна Республіка Крим	3 368	28 000	250	-37%
Вінницька	615	2 500	40	-13%
Волинська	742	5 263	167	-17%
Дніпропетровська	1 337	15 000	60	-18%
Донецька	4 771	17 500	167	61%
Житомирська	1 244	4 500	180	-13%
Закарпатська	1 177	8 000	402	-38%
Запорізька	1 989	12 222	181	-9%
Івано-Франківська	2 062	4 696	500	70%
Київська	2 100	7 714	358	5%
Кіровоградська	647	14 476	200	26%
Луганська	846	16 400	104	-44%
Львівська	768	6 500	180	-66%
Миколаївська	2 932	6 300	500	193%
Одеська	3 401	27 500	500	-22%
Полтавська	745	3 333	150	-14%
Рівненська	1 214	6 000	167	47%
Сумська	931	3 750	32	3%
Тернопільська	760	7 500	75	9%
Харківська	1 163	15 000	83	17%
Херсонська	1 149	10 833	67	-62%
Хмельницька	1 240	5 500	250	21%
Черкаська	700	8 333	89	-15%
Чернівецька	533	3 846	200	-47%
Чернігівська	814	3 000	63	18%

Картодіаграма

ГЕОГРАФІЧНИЙ РОЗПОДІЛ РЕГІОНІВ УКРАЇНИ ЗА СЕРЕДНЬОЮ ЦІНОЮ ПРОПОЗИЦІЙ (ЖОВТЕНЬ 2012)



Середня ціна за 0,01 га, дол. США

- понад \$ 2000
- від \$ 1000 до \$ 2000
- до \$ 1000

Таблиця 2

ЗЕМЛІ НЕСІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ: СЕРЕДНІ ЦІНИ ПРОПОЗИЦІЙ ЗА КВІТЕНЬ-ВЕРЕСЕНЬ ТА ВІДХИЛЕННЯ ВІД НИХ ЦІНОВИХ ПРОПОЗИЦІЙ ЖОВТНЯ

Регион	Середня ціна 0,01 га за			Відхилення середньої ціни жовтня від періоду (%)		
	квітень-вересень	II кв.	III кв.	квітень-вересень	II кв.	III кв.
Автономна Республіка Крим	4172	4097	4319	-19%	-18%	-22%
Вінницька	853	944	690	-28%	-35%	-11%
Волинська	1551	1374	1824	-52%	-46%	-59%
Дніпропетровська	1591	1581	1601	-16%	-15%	-16%
Донецька	2879	2752	3028	66%	73%	58%
Житомирська	873	696	1079	42%	79%	15%
Закарпатська	1248	1047	1463	-6%	12%	-20%
Запорізька	1604	1495	1670	24%	33%	19%
Івано-Франківська	1454	1309	1661	42%	58%	24%
Київська	1925	1052	2365	9%	100%	-11%
Кіровоградська	476	359	712	36%	80%	-9%
Луганська	1434	1605	1179	-41%	-47%	-28%
Львівська	1629	1504	1736	-53%	-49%	-56%
Миколаївська	1373	3010	770	114%	-3%	281%
Одеська	3237	2992	3491	5%	14%	-3%
Полтавська	1641	1904	1091	-55%	-61%	-32%
Рівненська	847	883	813	43%	38%	49%
Сумська	910	622	1035	2%	50%	-10%
Тернопільська	1012	1306	736	-25%	-42%	3%
Харківська	1016	780	1465	14%	49%	-21%
Херсонська	3324	3799	2791	-65%	-70%	-59%
Хмельницька	850	801	895	46%	55%	39%
Черкаська	872	944	753	-20%	-26%	-7%
Чернівецька	897	809	944	-41%	-34%	-44%
Чернігівська	458	368	846	78%	121%	-4%

- регіони, де середня ціна 0,01 га перевищує 2 тис. дол.;
- регіони, де середня ціна 0,01 га менша 1 тис. дол.

Географічний розподіл регіонів за середньою ціною пропозицій представлено на картодіаграмі.

У Запорізькій, Київській, Тернопільській та Сумській областях зміна середніх цін порівняно з вереснем не перевищує 10%, тобто знаходиться у межах статистичної похибки. Отже, про якусь зміну цінової ситуації у цих регіонах стверджувати не варто. Ще у восьми областях — Дніпропетровській, Чернігівській, Волинській, Харківській, Черкаській, Полтавській, Вінницькій та Житомирській зміна середніх цін не перевищує 20%, що свідчить про певну цінову стабільність протягом останніх двох місяців.

У тринадцяти регіонах спостерігається зменшення середніх цін пропозицій, причому найбільш суттєвим воно було у Херсонській та Львівській областях.

Найбільш суттєве зростання середніх цін відбулося у Донецькій, Івано-Франківській та Миколаївській областях. Причому, якщо у вересні Миколаївщина перебувала на межі груп з «низькими» та «середніми» цінами пропозицій, то у жовтні середня ціна по регіону зросла майже втричі за рахунок збільшення «дорогих» пропозицій — максимальна ціна зросла більше ніж у 2,5 рази — в першу чергу ділянок великої площі.

Будь-яке явище слід розглядати в динаміці — це дає можливість завдяки дослідженню процесу та чинників пов'язаних з ним (ніщо не відбувається ізольовано, само собою) краще розуміти природу явища та, за наявності матеріалів для порівняння, з певною ймовірністю робити прогнози. У попередніх моїх публікаціях було представлено аналізи цінової ситуації за регіонами, щоправда, у II кварталі спостереженням охоплено періоди з 1 квітня по 20 травня та з 21 травня по 30 червня, у III кварталі — усі три місяці — кожен зокрема.

Зміни середніх цін жовтня до всього періоду спостережень та до середніх цін II та III кварталів наведено у Таблиці 2.

Аналіз середніх цін за більш тривалий період дозволяє, навіть зважаючи на їх коливання, чітко виділити групи регіонів за середньою ціною.

З середніми цінами до 1 тис. доларів за 0,1 га погрупувалися Вінницька, Кіровоградська, Рівненська, Хмельницька, Черкаська, Чернівецька та Чернігівська області.

Так само можна виділити сталу групу регіонів за найвищими цінами: це Автономна Республіка Крим, Донецька та Одеська області.

Групу регіонів з середніми цінами — від одної до двох тис. доларів — представляють Дніпропетровська, Закарпатська, Запорізька, Івано-Франківська, Луганська та Львівська області. До цієї ж групи тяжіє Київщина, хоча її неоднорідність заважає сталості.

Решта областей зазнає більш значного впливу зміни кон'юнктури пропозицій та внаслідок «перегріву» ринку посередниками. Можна зробити висновок, що вторинний ринок землі є відносно стабільним лише у п'ятнадцяти з двадцяти п'яти регіонів, що розглядалися.

Костянтин РЄПІН

Київ

МЕХАНІЗМ ВІДШКОДУВАННЯ ВТРАТ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ВИРОБНИЦТВА, СПРИЧИНЕНИХ ОБМЕЖЕННЯМИ В ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННІ

УДК 332.25/26:631.16/95



Дмитро ДОБРЯК,
доктор економічних наук,
професор, член-кореспондент
НААН України

Тетяна НЕДАШКІВСЬКА,
аспірантка Національного
університету біоресурсів
і природокористування України

Обґрунтовано механізм відшкодування втрат сільськогосподарського виробництва, які спричиняються обмеженнями у використанні сільськогосподарських угідь, шляхом розробки відповідної землевпорядної документації на рівні сільського адміністративного району.

Постановка проблеми

З впровадженням у практику обмежень та обтяжень у сільськогосподарське землекористування виникає необхідність створення ефективного механізму, який забезпечував би відшкодування втрат, завданих обмеженнями та обтяженнями.

Шляхи, які пропонують науковці з відшкодування втрат, особливо сільськогосподарського

виробництва, не завжди результативні, інколи, використовуючи їхні напрацювання, взагалі неможливо еквівалентно покрити втрати.

Проблема відшкодування втрат, особливо сільськогосподарського виробництва, спричинених обмеженнями чи обтяженнями землекористування, є актуальною понині.

Аналіз останніх наукових досліджень і публікацій

Питання оцінки обмежень (обтяжень) у сільськогосподарському землекористуванні та відшкодування втрат, які спричиняються цими обмеженнями (обтяженнями), стають надзвичайно актуальними — особливо, коли це стосується втрат сільськогосподарського виробництва. Зауважимо, що за часів державної власності на землю цим питанням зовсім не приділялася увага.

З розвитком різних форм власності на землю і наданням переваг приватній власності, оцінці обмежень (обтяжень) і відшкодуванню втрат присвячені роботи таких вчених як Д.І.Бабміндри, Д.С.Добряка, Й.М.Дороша, А.Т.Мартіна, А.М.Мірошніченка, А.М.Третьяка, А.Д.Юрченка та ін. Проте досі майже відсутній механізм відшкодування втрат сільськогосподарського виробництва, спричинених обмеженнями (обтяженнями) у сільськогосподарському землекористуванні — є лише реально нездійсненні рекомендації на рівні сільської ради.

Мета статті — обґрунтувати механізм відшкодування втрат сільськогосподарського виробництва, які спричиняються обмеженнями (обтяженнями) у використанні сільськогосподарських угідь.

Виклад основного матеріалу

Чинним земельним законодавством регламентуються умови відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва (ст.207 Земельного кодексу України). Відшкодуванню підлягають втрати сільськогосподарських угідь (ріллі, багаторічних насаджень,

перелогів, сіножатей, пасовищ) внаслідок вилучення (викупу) їх для потреб, не пов'язаних із сільськогосподарським виробництвом. Практика засвідчує — деякі рекомендації щодо відшкодування зазначених втрат базуються на земельпорядній документації на рівні сільських рад [7]. Водночас та ж практика показує, що вони не реалізуються. Чому? Ці рекомендації не узгоджуються з положеннями чинного земельного законодавства: в межах населених пунктів земельні питання вирішують органи місцевого самоврядування, а за межами — органи виконавчої влади. Як правило, обмеження (обтяження) у землекористуванні встановлюються за межами населених пунктів. Отже, відповідно до чинного земельного законодавства найдоцільніше ці питання вирішувати на основі земельпорядної документації на рівні сільського адміністративного району.

За Законом України «Про землекористування» необхідно розробляти

«проект (схему) землеустрою щодо формування та оцінки обмежень (обтяжень) у землекористуванні сільського адміністративного району.» У земельпорядній розробці обґрунтовуються обсяги і порядок відшкодування втрат, в тому числі і сільськогосподарського виробництва, спричинених обмеженнями (обтяженнями) у землекористуванні. Зазначений документ затверджують відповідно до вищезгаданого закону і він буде юридично офіційним для районної комісії при райдержадміністрації, яка визначить кому, ким, в яких розмірах і в який термін будуть відшкодовуватися втрати. Якщо юридичні особи відмовлятимуться відшкодувати втрати землевласникам чи землекористувачам, то остаточне рішення за судом — воно ухвалюватиметься на підставі проекту (схеми) землеустрою щодо формування і оцінки обмежень (обтяжень) у землекористуванні сільського адміністративного району.

Таблиця 1

ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ ОХОРОННИХ ЗОН НА ТЕРИТОРІЇ БІЛОЦЕРКІВСЬКОГО РАЙОНУ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

№ п/п	Назва режимоутворювальних об'єктів	Загальна площа об'єкта, га	Охоронна зона		Прибережна смуга	
			Площа, га	%	Площа, га	%
1	2	3	4	5	6	7
1.	Водні об'єкти	—	26200,0	20,5	814,0	0,9
2.	Об'єкти природно-заповідного фонду	437,8	420,3	0,3	—	—
3.	Об'єкти історичної і культурної спадщини	117,6	263,4	0,2	—	—
4.	Водні джерела та водопровідні транспорти, протяжність, км	44,4	22,2	—	—	—
5.	Об'єкти промисловості	1227,9	6683,7	5,2	—	—
6.	Автомобільний і залізничний транспорти	1447,4	14474,0	11,3	—	—
7.	Об'єкти енергетики (ЛЕП 330,750 кВ) протяжність, км	12,92	95,6	0,1	—	—
8.	Трубопровідний транспорт (місцевий газопровід) протяжність, км	55,5	138,8	0,1	—	—
9.	Об'єкти зв'язку, протяжність, км	2199,62	1319,8	0,1	—	—
10.	Каналізаційні мережі та споруди	17,6	2,1	—	—	—
11.	Полігони твердих побутових відходів	7,6	15,2	—	—	—
12.	Цвинтарі	184,8	369,6	0,3	—	—
Всього		55753,14	50004,7	38,1	814,0	0,9

Примітка: Розраховано за матеріалами, викладеними Й. Дорошем [7, с. 212-224].

На Білоцерківський район Київської області був розроблений проект землеустрою щодо формування і оцінки обмежень у землекористуванні шляхом встановлення охоронних зон на території району (табл.1)

Цей проект (схема) землеустрою має текстові (пояснювальна записка, завдання на розробку проекту (схеми), матеріали погодження та затвердження) та графічні матеріали. На графічних матеріалах м-б 1:50000 показуються: межі землекористувань сільськогосподарських та інших підприємств; земельні угіддя (рілля, багаторічні насадження, в тому числі і лісові, сіножаті, пасовища); водні об'єкти та джерела; інженерна інфраструктура (автомобільний, залізничний та трубопровідний транспорт, об'єкти енергетики); каналізаційні мережі та споруди; об'єкти природно-заповідного фонду та історико-культурної спадщини; об'єкти промисловості та зв'язку; полігони твердих побутових відходів; цвинтарі. На цих режимоутворювальних об'єктах відповідно з галузевими нормами та стандартами формуються охоронні зони, зазначаються їх площі у розрізі землевласників та землекористувачів, склад земельних угідь.

У пояснювальній записці обґрунтовано розрахунки втрат сільськогосподарського виробництва в розрізі сільгоспугідь, землевласників і землекористувачів, визначені обмеження (обтяження) та юридичні особи, на користь яких встановлені вони [5,6]. По кожному режимоутворювальному об'єкту розраховані площі охоронних зон, зазначено по території яких господарств вони сформовані і на яких земельних угіддях (табл.2). У цій таблиці показано фрагмент розрахунку втрат сільськогосподарського виробництва, спричинених обмеженнями у використанні орних земель в охоронних зонах трубопровідного транспорту (погіршення якості ґрунтового покриву при будівництві місцевого газопроводу).

Розрахунок даних таблиці 2 здійснюємо на основі підходу щодо визначення втрат за формулою:

$$PВ = K \cdot НВ \cdot П_{д}, [5]$$

де:

- РВ — розмір втрат, тис. грн;
 К — коефіцієнт зниження продуктивності угіддя;
 НВ — середній розмір втрат з розрахунку на 1 га, що визначається відповідно до пунктів 1 або 2 «Порядку визначення втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, які підлягають відшкодуванню», що затверджений Кабінетом Міністрів України від 17 листопада 1997 р. №1279.
 П_д — площа ділянки, га.

Таблиця 2

РОЗРАХУНОК ВТРАТ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ВИРОБНИЦТВА, СПРИЧИНЕНИХ ВСТАНОВЛЕННЯМ ОХОРОННИХ ЗОН ВЗДОВЖ МІСЦЕВОГО ГАЗОПРОВОДУ (ПРИ БУДІВНИЦТВІ ТА ЕКСПЛУАТАЦІЇ)

Сільськогосподарські підприємства, по території яких проходить траса газопроводу	Загальна площа об'єкта, га	Площа охоронної зони, га	Втрати сільського господарства, спричинені погіршенням якості ґрунтового покриву, грн
№1	32,7	81,8	1433,1
№2	22,8	57,0	998,6
Всього	55,5	138,8	2431,7

Польовим обстеженням встановлено, що коефіцієнт погіршення якості ґрунтового покриву дорівнює 15%, а розмір втрат сільськогосподарського виробництва взято із затверджених Кабінетом Міністрів України нормативів втрат, які у Київській області становлять по ріллі 116.74 тис. грн за 1 га. Враховуючи цей розмір втрат,

31 га ріллі в цьому випадку буде становити 17,52 тис. грн, який відповідає 15% від повного нормативу.

Аналогічні розрахунки зроблено по нашому режимоутворювальному об'єкту в розрізі землевласників і землекористувачів сільськогосподарських угідь. Дані — у зведеній таблиці 3.

Таблиця 3

ЗВЕДЕНІ ДАНІ ВТРАТ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ВИРОБНИЦТВА, СПРИЧИНЕНИХ ВСТАНОВЛЕННЯМ ОБМЕЖЕННЯМИ (ОБТЯЖЕННЯМИ) У СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОМУ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННІ БІЛОЦЕРКІВСЬКОГО РАЙОНУ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ (ФРАГМЕНТ)

№ п/п	Назви об'єктів	Охоронна зона		Землевласники, землекористувачі	Втрати, тис.грн
		Площа, га	Земельні угіддя, га		
1	2	3	4	5	6
1	Місцевий газопровід протяжністю 55,5 км	138,8	Рілля, 818 Рілля, 57,0	Сільгоспідприємство №1 Сільгоспідприємство №2	1433,1 998,6
2	Каналізаційні мережі та споруди	2,1	Пасовища, 2,1	Фермерське господарство №4	13,65
3	Полігони твердих побутових відходів	15,2	Рілля, 10,2 Пасовища, 5,0	Фермерське господарство №10 Фермерське господарство №15	178,7 32,5

Проєкт (схема) землеустрою щодо формування та оцінки обмежень (обтяжень) у землекористуванні сільського адміністративного району погоджується районною державною адміністрацією та затверджується обласною держадміністрацією. Створена районна комісія райдержадміністрації у складі представників районного відділу (управління) земельних ресурсів, органу будівництва і архітектури, санітарно-епідеміологічної служби, екологічної служби, історико-культурної спадщини, режимоутворювальних об'єктів, на користь яких сформовані обмеження (обтяження) у землекористуванні, а також представників землевласників та землекористувачів, на землекористування яких встановлені обмеження (обтяження), розглядає результати формування обмежень (обтяжень), розміри втрат та терміни їх відшкодування. Якщо виникають непорозуміння, їх вирішують у суді. Для судового позову офіційним юридичним документом є затверджений проєкт (схема) землеустрою щодо формування і оцінки обмежень (обтяжень) у землекористуванні сільського адміністративного району.



ВИСНОВОК

ЗАПРОПОНОВАНО МЕХАНІЗМ ВІДШКОДУВАННЯ ВТРАТ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ВИРОБНИЦТВА, СПРИЧИНЕНИХ ОБМЕЖЕННЯМИ (ОБТЯЖЕННЯМИ) У ВИКОРИСТАННІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ, ШЛЯХОМ РОЗРОБКИ ПРОЄКТУ (СХЕМИ) ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ФОРМУВАННЯ І ОЦІНКИ ЗАЗНАЧЕНИХ ОБМЕЖЕНЬ (ОБТЯЖЕНЬ), ЯКИЙ СТАЄ ОФІЦІЙНИМ ЮРИДИЧНИМ ДОКУМЕНТОМ ДЛЯ ПРЕДСТАВНИКІВ РЕЖИМОУТВОРЮВАЛЬНИХ ОБ'ЄКТІВ І ЗЕМЛЕВЛАСНИКІВ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАЧІВ, НА ПІДСТАВІ ЯКИХ ЗДІЙСНЮЄТЬСЯ ПРОЦЕС ВІДШКОДУВАННЯ ЦИХ ВТРАТ.

АНОТАЦІЇ

Обоснован механизм возмещения потерь сельскохозяйственного производства, вызванных ограничениями в использовании сельскохозяйственных земель, на основании разработки проекта (схемы) землеустройства, формирования и оценки ограничений в использовании сельскохозяйственных земель сельского административного района.

The mechanism of compensation for loss of agricultural production, which caused by restrictions in the use of agricultural land, by developing of appropriate land management documents at the rural districts is stated.

ЛІТЕРАТУРА

1. Земельний кодекс України: прийнятий 25 жовтня 2001 року № 2768-III// Відом. Верхов. Ради України (ВВР). — 2002 — №3-4. — Ст. 27.
2. Закон України «Про землеустрій»: прийнятий 22 травня 2003 року № 858-IV// Відом. Верхов. Ради України (ВВР). — 2003. — Ст. 282.
3. Закон України «Про охорону земель», Офіційний вісник України. — 2003. — №129. — С. 9-29.
4. Добряк Д.С. Еколого-економічні засади реформування землекористування в ринкових умовах / Д.С. Добряк, Д.І. Бабміндра. — К.: Урожай. — 2006. — 336 с.
5. Добряк Д.С. Теоретико-методологічні засади визначення втрат, спричинених обмеженнями (обтяженнями) у сільськогосподарському землекористуванні/Д.С. Добряк, Т.М. Недашківська//Землевпорядний вісник. — 2012. — №5. — с. 28-31.
6. Добряк Д.С. Формування та оцінка обмежень у землекористуванні/Д.С. Добряк, Т.М. Недашківська//Землеустрій і кадастр. — 2012. — №2. — с. 3-7.
7. Дорош Й.М. Еколого-економічні основи формування інституту обмежень та обтяжень при використанні земель/Й.М. Дорош. — К.: ТОВ «ЦЗРУ». 2007. — 236 с.
8. Нормативи втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, які підлягають відшкодуванню (тис. грн за 1 га) а) сільськогосподарського виробництва. Постанова Кабінету Міністрів України від 17 листопада 1997 р. № 1279 «Порядок визначення втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, які підлягають відшкодуванню».

ОБЛІК ОСОБЛИВО ЦІННИХ ЗЕМЕЛЬ у кадастрово-реєстраційній системі:

*перспективні напрями
вдосконалення*



УДК 332.36:631.162:657:528.48

Тарас ЄВСЮКОВ,

докторант Національного університету
біоресурсів і природокористування України,
кандидат економічних наук

Важливість збереження та примноження земельно-ресурсного потенціалу заради прийдешніх поколінь обумовлює значну актуальність вжиття спеціальних правових та організаційно-технічних заходів щодо охорони особливо цінних земель (далі ОЦЗ) — тієї частини земельного фонду України, що відзначається найбільш родючим ґрунтовим покривом, наявністю цінних природних комплексів, лікувальних ресурсів, об'єктів нерухомої культурної спадщини тощо. Першим кроком, який має закласти передумови для подальшого посиленого контролю за додержанням спеціального режиму використання ОЦЗ має їх облік у складі кадастрово-реєстраційної системи.

За таких умов важливим науковим завданням стає впровадження нових підходів до обліку ОЦЗ у кадастрово-реєстраційній системі, яка представлятиме інформаційно-аналітичну базу ОЦЗ на різних територіальних рівнях, а також здійснюватиме посилений контроль за станом та використанням ОЦЗ як найціннішої частини національного багатства.

Теоретичні, методологічні, методичні та прикладні проблеми визначення, охорони та раціонального використання ОЦЗ у своїх працях відобразили такі науковці як Д.І. Бабміндра, Д.С. Добряк, В.М. Жук, Т.І. Єлефтеріаді, О.П. Канаш, А.Г. Мартин, Л.Я. Новаковський, М.А. Олещенко, С.О. Осипчук, М.Ф. Пальчиков, А.М. Третяк та ін. Разом з тим, критичний аналіз останніх наукових досліджень та публікацій, що стосуються вивчення ОЦЗ, дає змогу констатувати, що недостатньо опрацьованими залишаються питання, пов'язані з обліком (як кількісним, так і якісним) ОЦЗ у кадастрово-реєстраційній системі.

Метою статті є критичний аналіз існуючих підходів до обліку ОЦЗ в Україні та відображення просторової інформації про них у системі державного земельного кадастру, а також обґрунтування підходів до удосконалення обліку ОЦЗ у кадастрово-реєстраційній системі, що базуються на широкому використанні геоінформаційних технологій.

Сучасні підходи щодо формування, обліку та охорони ОЦЗ не завжди забезпечують їх ефективне збереження та раціональне використання. Вже неодноразово наголошувалося на необхідності проведення повторних ґрунтових обстежень, розробки нових підходів до оцінки якості земель та ґрунтового покриву України.

Удосконалення земельно-кадастрового обліку є важливою умовою гарантування екологічної безпеки при використанні цих земель, необхідною запорукою функціонування ринкових земельних відносин, управління земельними ресурсами, моніторингу та охорони земель. Облік завжди виконував роль найважливішої складової управління економічними процесами та об'єктами.

Натомість діюча система статистичної звітності з обліку кількості земель [6] не в змозі задовольнити вимоги сьогодення щодо контролю держави (а також громадськості) за використанням та збереженням найціннішої частини національного багатства. Крім того, діюча система обліку не дає повноцінної інформації та характеризується певною обмеженістю використання показників обліку земель з метою дослідження проблем землекористування, у тому числі для потреб забезпечення чистою та якісною сільськогосподарською продукцією, обліку земель природно-заповідних територій, історико-культурного призначення та ін. Через свою інформаційну обмеженість, дезінтегрованість у ПІС, неможливість ведення обліку в автоматизованому режимі виникає нагальна необхідність її удосконалення та відмови від «абстрактної» просторово-неприв'язаної статистичної інформації про земельний фонд держави, його кількісні (відображені у формах державної статистичної звітності з кількісного обліку) та особливо якісні характеристики.

У діючих формах звітності з кількісного обліку земель [6] не передбачено ведення обліку ОЦЗ (передусім сільськогосподарського призначення), зокрема тих, на яких розміщені особливо цінні агропромислові групи ґрунтів. Водночас, форми №№ 6-зем, ба-зем, бб-зем, 2-зем дозволяють здійснити фрагментарний облік деяких ОЦЗ. Зокрема, визначати площі земель дослідних полів науково-дослідних установ і навчальних закладів. На певному адміністративно-територіальному рівні вони можуть бути обчислені як графа 2 (гр.3+21+34+63+66+67+72) у рядку 1.2.2 — Сільськогосподарські науково-дослідні установи і навчальні заклади, а також у рядку 3.3 — Заклади науки, науково-дослідні та проектні організації. За формами статистичної звітності з кількісного обліку земель можна також визначати площі інших ОЦЗ. Так, із загальної площі земель, які перебувають у власності і користуванні всіх юридичних і фізичних осіб, площі земель природоохоронного призначення значаться у графі 78, у графі 80 — рекреаційного, а у графі 81 — історико-культурного.

Важливою складовою обліку ОЦЗ є їх облік за якістю земель, де повинні відображатися дані, які характеризують ці землі за природними та набутими властивостями, що впливають на їх родючість, а також за ступенем забруднення ґрунтів. Проте в Україні і по нині відсутні нормативні документи щодо цього обліку, а востаннє облік якості земель проводився Інститутом землеустрою УААН у 1996 році [3, с. 46].

Здавалося б, внести ясність щодо обліку особливо цінних груп ґрунтів мала вказівка Державного комітету України по земельних ресурсах № 55 від 03.11.1997 р. «Про використання, охорону та моніторинг особливо цінних земель», проте за сучасних умов цей документ вже не можна розглядати як нормативно-правовий акт. Цим документом передбачалося, що територіальні органи земельних ресурсів (обласні та АР Крим) виконують роботи з організації збору даних та щорічної звітності центральному органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів про наявність та використання ОЦЗ станом на 1 січня [4]. Головною ж метою цього документа була організація **систематичного** контролю за використанням та охороною ОЦЗ, спостереження за станом їх ґрунтового покриву для попередження негативних процесів (ерозії, підтоплення, засолення, осолонцювання, забруднення важкими металами, залишками пестицидів). Більше того, вважалося, що проведення робіт з обліку та контролю за станом та використанням ОЦЗ запобігатиме необґрунтованому їх відведенню для несільськогосподарських потреб.

До недоліків вищезазначеного обліку можна віднести те, що форма звітності зорієнтована переважно на облік особливо цінних продуктивних земель (оскільки на момент набуття чинності Вказівки перелік ОЦЗ визначався статтею 33 Земельного Кодексу України (редакція від 13 березня 1992 р.)) і вже частково не відповідає нині діючому переліку ОЦЗ та сучасним підходам до їх викремлення. Недоліком є неможливість обліку наявності та використання ОЦЗ регіонального значення, перелік яких встановлено наказом Держкомзему України від 06.10.2003 року № 245 «Про затвердження переліку особливо цінних груп ґрунтів» [5]. Крім того, у згаданій формі обліку відсутня можливість фіксації даних про ОЦЗ, що можуть входити до складу земель інших категорій.

На думку автора, наповнення кадастрово-реєстраційної системи інформацією про ОЦЗ повинно здійснюватися поетапно за таким алгоритмом:

1. На першому етапі (**первинному**) варто централізовано внести інформацію про поширення ОЦЗ на основі раніше розробленої документації із землеустрою (використовуючи картографи агропромислових груп ґрунтів на відповідні території, проекти формування меж АТУ (сільських, селищних, міських рад та населених пунктів), проекти організації території земельних часток (паїв) тощо), що зберігається у Державному фонді документації із землеустрою, а також архівах головного та регіональних науково-дослідних та проектних інститутів землеустрою. Визначення переліку особливо цінних агропромислових груп ґрунтів повинно здійснюватися у межах відповідних таксонів природно-сільськогосподарського районування.

Кадастрово-реєстраційна система має бути наповнена картографічною і семантичною інформацією про поширення особливо цінних груп ґрунтів у межах сільських (селищних) рад, адміністративного району, області та України в цілому. Крім ґрунтів, спеціальному обліку мають підлягати земельні ділянки та землі, що згідно зі встановленими законодавством критеріями відносяться

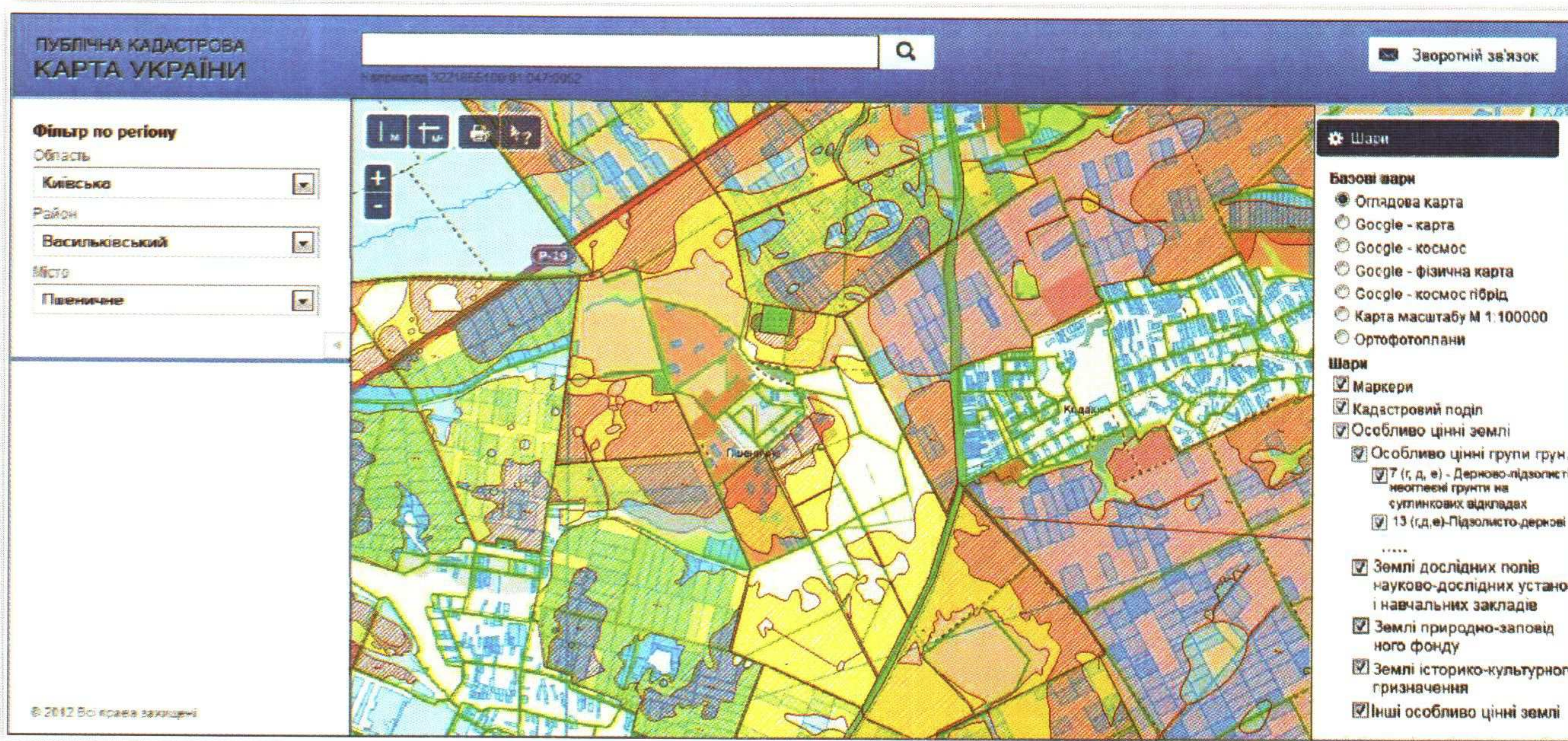


Рис. 1.
ПРИКЛАД ВІДОБРАЖЕННЯ ОЦЗ НА ПУБЛІЧНІЙ КАДАСТРОВІЙ КАРТІ УКРАЇНИ (територія Пшеничненської сільської ради Васильківського району Київської області)

до ОЦЗ. Наявність такої бази даних у подальшому дозволить опрацьовувати отримані результати у межах відповідних територіальних відділів та узагальнювати її (вивчати закономірності поширення, структуру ОЦЗ, їх оцінку тощо).

Внесена інформація повинна відобразитися на кадастрових планах у державній геодезичній системі координат та, за потреби, надаватися у формі обмінних файлів для виконавців робіт із землеустрою, розробників містобудівної документації тощо. Необхідно, щоб первинна інформація щодо обліку ОЦЗ оприлюднювалася на офіційному web-сайті Держземагентства — Публічній кадастровій карті України (рис. 1, 2). Це дозволить враховувати відповідні дані при прийнятті рішень з планування територій та організації раціонального використання земель, що обмежуватиме «тіньовий» перерозподіл ОЦЗ, допомагатиме здійснювати державний, самоврядний та громадський контроль за їх використанням й охороною.

2. На другому етапі (**уточнюючому**) необхідно здійснити уточнення зареєстрованих даних щодо просторової локалізації ОЦЗ. Уточнення меж, на нашу думку, необхідно здійснювати з урахуванням фактичного землекористування, відображеного на ортофотопланах, а також на основі великомасштабного обстеження ґрунтового покриву України. Необхідність проведення останнього зумовлена, передусім, тим, що останні обстеження (як суцільний захід) на території всіх сільськогосподарських підприємств України проводилися у 1957-1961 рр., а поновлення змісту карт агропромислових груп ґрунтів (вже у масштабі 1:10 000) здійснювалося силами «Укрземпроекту» (тепер системи науково-дослідних інститутів землеустрою) до 1991 р. [2].

Звичайно, зацікавлення у проведенні зазначених обстежень має бути виявлене з боку держави, адже ґрунтові обстеження мають розглядатися як державницький захід, від проведення якого залежатиме успішність політики у

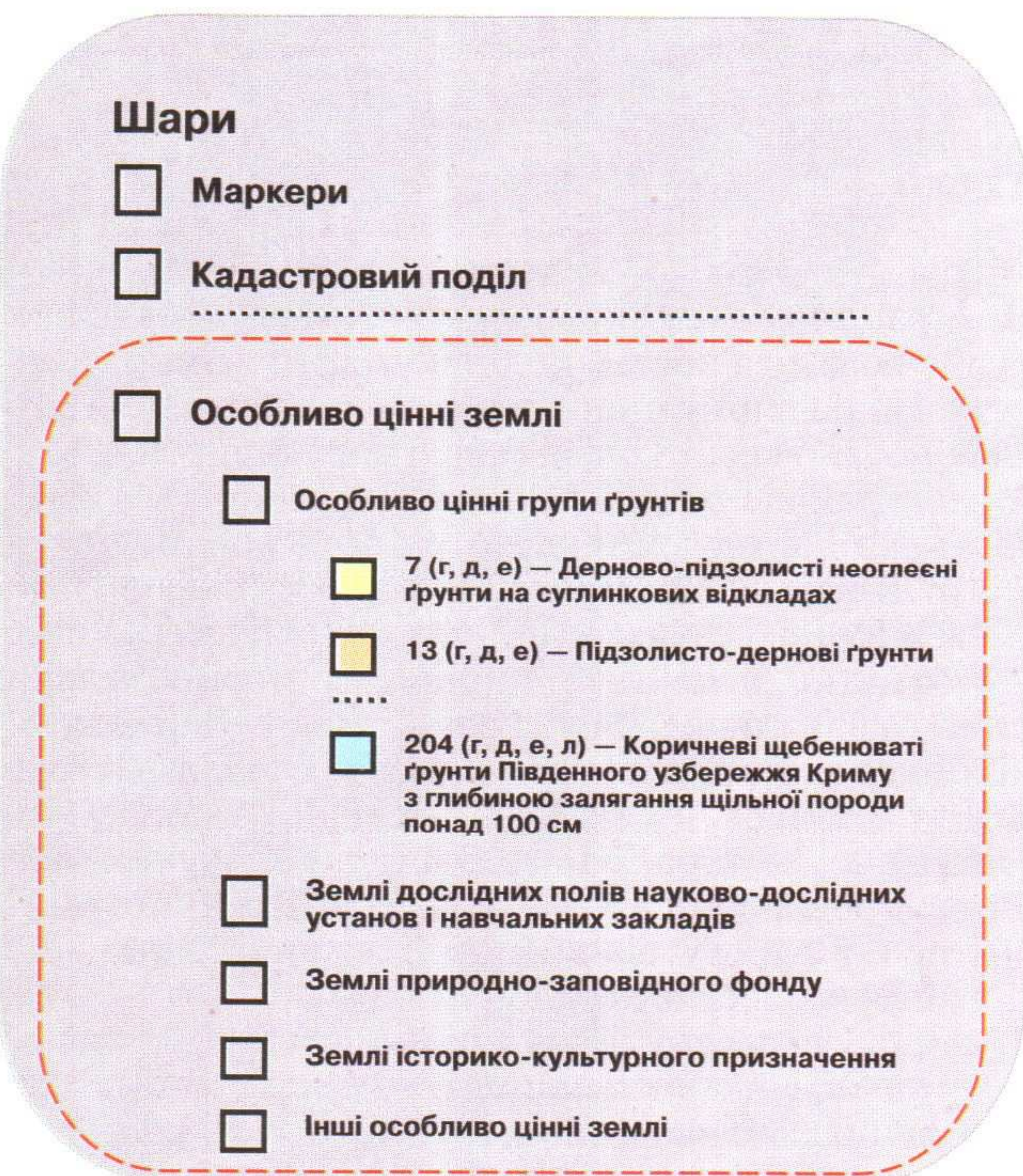


Рис. 2.
ПРИКЛАД ВІДОБРАЖЕННЯ ШАРІВ ДАНИХ ПРО ОЦЗ У ЛЕГЕНДІ ПУБЛІЧНОЇ КАДАСТРОВІЙ КАРТІ УКРАЇНИ

сфері охорони земель та збереження природних ландшафтів. Власники ж земельних ділянок та користувачі (особливо орендарі), як правило, малозацікавлені у проведенні такого заходу та його об'єктивності. Навпаки, їх більш влаштовує ситуація, коли показники якісного стану земельних ресурсів не відповідають реаліям або вважаються сумнівними, адже це дозволяє безконтрольно застосовувати виснажливі для ґрунтів технології інтенсивного землеробства, вилучати високоцінні землі під забудову тощо.

Попри те, що окремі фахівці, подекуди, скептично оцінюють можливість проведення нового туру великомасштабних ґрунтових обстежень в силу обмежених можливостей державного бюджету, систематичний моніторинг стану ґрунтового покриву (в т. ч. із застосуванням технологій дистанційного зондування Землі), на думку автора, слід розглядати як довгострокову інвестицію у забезпечення екологічної та продовольчої безпеки українського народу. Окупність затрат на проведення ґрунтових обстежень у найближчі роки, звичайно, буде мізерною, проте у стратегічному вимірі Україна отримає надзвичайно цінну інформацію для управління сільськими територіями, збереження ландшафтного і біологічного різноманіття, охорони природних ресурсів тощо.

Землевласники та землекористувачі повинні бути попереджені про наявність ОЦЗ на належних їм земельних ділянках та відповідальність за їх нерациональне використання. Відповідна інформація має відображатися на кадастрових планах земельних ділянок та витягах із Державного земельного кадастру.

Підбиваючи підсумки, необхідно відмітити, що у кадастрово-реєстраційній системі повинна відображатися така інформація про ОЦЗ та підтримуватися такі шари і набори даних:

- площа ОЦЗ в межах земельної ділянки (земельних ділянок), в межах територій адміністративно-територіальних одиниць, в межах держави;
- диференціація ОЦЗ за показниками цінності на особливо цінні ґрунти загальнодержавного, регіонального та локального¹ значення;
- склад угідь, які розміщені на ОЦЗ;
- цільове призначення земельних ділянок, де розміщені ОЦЗ;
- дані про оцінку ОЦЗ (грошову, еколого-економічну, бальногектарну);
- зовнішні межі ОЦЗ;
- кадастрові номери земельних ділянок, які розміщені на ОЦЗ;
- відомості щодо якісного стану ОЦЗ.

Таким чином, важливо також доповнити статтю 36 Закону України «Про Державний земельний кадастр» пунктом із зазначенням того, що на офіційному веб-сайті центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів безоплатно оприлюднюються відомості Державного земельного кадастру про особливо цінні землі, їх межі, поширення та оцінку.

¹ Канаш О. Особливо цінні землі: наявне тлумачення та реальна сутність / О. Канаш // Землевпорядний вісник. — 2009. — №2. — С. 44-45.

ВИСНОВКИ

Існуючий облік ОЦЗ в Україні можна вважати таким, що не у повній мірі відображає їх сучасний стан і використання та не дає повної інформації, необхідної для здійснення ефективного моніторингу і розробки заходів з охорони ОЦЗ. Сучасний облік ОЦЗ характеризується розпорошеністю та фрагментарністю інформації про наявні ОЦЗ та відсутністю її у базі єдиної державної геоінформаційної системи відомостей.

Удосконалення обліку особливо цінних земель повинно здійснюватися поетапно, на засадах впровадження геоінформаційних технологій, які об'єднують як семантичну, так і картографічну інформацію. При цьому, в єдиній державній геоінформаційній системі відомостей повинні відображатися дані про просторове поширення ОЦЗ, фіксуватися та реєструватися обмеження у використанні земель та оприлюднюватися відомості про ОЦЗ. Перспективним є створення доступних в он-лайн режимі картографічних творів у поєднанні з кількісними та якісними характеристиками ОЦЗ, що у свою чергу буде забезпечувати інвестиційну привабливість цих територій, контроль з боку держави, громадян та громадських організацій, наукових установ за використанням цих земель згідно з цільовим призначенням, їх охороною та моніторингом.

Запропоновані підходи з удосконалення обліку ОЦЗ стануть важливим кроком, який дозволить посилити контроль держави за використанням та охороною земель, що мають особливу цінність, сприятиме повнішій реалізації прав громадян на користування природними ресурсами.

Література

1. Закон України «Про Державний земельний кадастр»: прийнятий 7 липня 2011 року № 3613-VI // Веб-джерело — офіц. сайт Верхов. Ради України (ВРУ) [Електронний ресурс]. Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/3613-17>.
2. Канаш О.П. Ґрунтові обстеження: ретроспектива, сучасний стан і погляд у майбутнє / О.П. Канаш // Вісник ХНАУ. Ґрунтознавство. — 2008. — № 1. — С. 75-78.
3. Мартин, А. Г. Проблеми державного земельного кадастру в Україні / А. Г. Мартин // Землеустрій і кадастр. — 2011. — № 3. — С.33-50.
4. Про використання, охорону та моніторинг особливо цінних земель: Вказівка Державного комітету України по земельних ресурсах від 03 листопада 1997 року №55 // Веб-джерело: Юр-Инфо. Нормативные документы [Електронний ресурс]. Режим доступу: http://www.uazakon.com/documents/date_7b/pg_iynkwl.htm.
5. Про затвердження переліку особливо цінних груп ґрунтів: Наказ Державного комітету України по земельних ресурсах від 06 жовтня 2003 року № 245 // Офіційний вісник України від 21.11.2003. — 2003 р., № 45, ст. 53.
6. Про затвердження форм державної статистичної звітності з земельних ресурсів та Інструкції з заповнення державної статистичної звітності з кількісного обліку земель (форми №№ 6-зем, ба-зем, бб-зем, 2-зем): Наказ Держкомстату України від 05 листопада 1998 року № 377 // Веб-джерело — офіц. сайт Верхов. Ради України (ВРУ) [Електронний ресурс]. Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z0788-98>.

ІСТОРИЧНІ ТА ЮРИДИЧНІ АСПЕКТИ ФОРМУВАННЯ ПРАВОВОГО РЕЖИМУ ЗЕМЕЛЬ СЕВАСТОПОЛЯ

Вадим ПРОКОПЕНКОВ,
кандидат
історичних наук

Валентина ДЯЧЕНКО,
в. о. начальника
Головного управління
Держкомзему
у м. Севастополі

Історичний досвід розвитку земельних відносин у Севастополі має важливе значення для формування правового регулювання цього питання.

Севастопольський регіон — це адміністративно-територіальне утворення, що дозволяє простежити трансформацію правових режимів земель на прикладі замкнутої й умовно самостійної системи.

Місто з моменту свого заснування завжди мало особливий статус. Незважаючи на те, що в 1784 році Севастополь увійшов до складу Таврійської області, а потім Таврійської губернії, у 90-х роках XVIII століття за ним закріпився статус закритого військового порту. Це урядове рішення стало вирішальним у розвитку міста.

Особливість цього регіону в тому, що більшість земельних питань тривалий час залишалися невирішеними. Передусім це питання розмежування земель між містом і Адміралтейством (цивільним і військовим відомством), питання щодо характеру використання та забудови територій, виділення земельних ділянок.

До середини XIX століття система землеволодіння та землекористування міста лише формувалася, визначалося коло суб'єктів земельних правовідносин. Після Кримської війни 1853-1856 років простежувалася стагнація межових робіт, відсутність динаміки розвитку земельних відносин. Пожвавлення в цій сфері намітилося лише після заснування в 1873 році Севастопольського градоначальства.

У різні періоди територія міста займала площу — від 14 000 до 86 400 га. Зміни адміністративно-територіальних меж знайшли своє відображення в планах 1806, 1832, 1874 та 1910 років, де були виділені землі Адміралтейства, портового відомства, монастирів, приватновласницькі хутори та дачі. У той час облік у поземельних і окладних книгах вівся за приватними і казенними володіннями із зазначенням власника, спадкоємців (правонаступників) і площі ділянки.

Слід зазначити, що Севастопольський регіон належав до категорії регіонів з обмеженим іноземним землеволодінням, що зумовлювалося низкою причин політичного та соціально-економічного характеру. Іноземні суб'єкти були обмежені в придбанні земель за категоріями, місцем знаходження та цільовим використанням.

До середини ХІХ століття режим використання земель водного фонду знаходився в стадії розробки, і право держави на ці ділянки визнавалося пріоритетним. Земельні ділянки церковного і вакуфного (заповідного) землеволодіння поєднували риси об'єктів права різних форм власності.

Питання регулювання правових відносин з метою охорони та відтворення лісів в кінці ХІХ — на початку ХХ століть знаходилися також в стадії розробки. В зазначений період уперше на державному рівні були прийняті постанови, які визначали обмежене експлуатаційне значення лісів (наприклад, в Байдарській долині), заклали основи державного обліку та охорони лісових земель.

Після 1920 року і до 1930-х років система земельних відносин піддалася докорінному реформуванню. Основними завданнями «соціалістичного землеустрою» стали ліквідація «поміщицького і куркульського» землекористування, надання земель «бідняцьким, батрацьким і середнім масам»,

створення земельних фондів для переселення та розселення селянських господарств, забезпечення розвитку радгоспів тощо.

За час німецької окупації (1942-1944 років) сільське господарство дуже постраждало. У багатьох колгоспах і радгоспах були порушені межі землевідведень, знищені державні акти на користування землею, колгоспні земельно-шнурові книги, дані сівозмін.

Відповідно до постанови Ради Міністрів від 1954 року «Про єдиний державний облік земельного фонду СРСР» вводиться обов'язковий облік наявності та розподілу земель за угіддями та землекористувачами, державна реєстрація всіх землекористувань за єдиною загальносоюзною системою. Надалі категорювання земель міста Севастополя проводилося з урахуванням Земельного кодексу Укра-

їнської РСР, введеного в дію у 1970 році.

Севастополь не залишався осторонь і від загальнокримських програм. Це знайшло своє відображення в розроблених 1976 року «Основних напрямках використання земельних ресурсів Кримської області УРСР на 1976-1990 роки».

Земельні відносини на території Севастополя демонстрували стійку тенденцію до автономної еволюції. Характерною особливістю регіону було абсолютне превалювання значної кількості земельних ділянок одного (оборонного) цільового призначення. Освоєння території Севастопольського регіону з єдиною метою — зміцнення Чорноморського флоту та розвиток Севастопольського порту стало причиною закріплення за Військовим відомством виключного права на земельні ділянки.

Нині Севастополь представлений всіма категоріями земель, що обумовлено статусом міста як промислового центру півдня України, наявністю великих сільськогосподарських підприємств, лісового фонду, природоохоронних прибережних територій.

Земельний фонд міста Севастополя станом на 1 липня 2012 року становить 86,4 тис. га, з яких:

- 1) за розподілом його по угіддях і видах покриття земельних ділянок:
 - сільськогосподарські землі — 27,8 тис. га;
 - ліси й інші лісовкриті площі — 35,5 тис. га;
 - забудовані землі — 15,8 тис. га;
 - відкриті землі без рослинного покриву або з незначним рослинним покривом — 6,4 тис. га;
 - води — 0,9 тис. га;
- 2) за розподілом його по основних землевласниках і землекористувачах:
 - землі сільськогосподарських підприємств — 20,7 тис. га;
 - землі громадян — 11,2 тис. га;
 - землі установ, організацій, закладів — 2,4 тис. га;
 - землі промислових і інших підприємств — 2,3 тис. га;
 - землі підприємств і організацій транспорту і зв'язку — 1,6 тис. га;
 - землі військових частин, підприємств, організацій, навчальних закладів оборони — 5,1 тис. га;
 - землі організацій і установ природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного і історико-культурного призначення — 0,6 тис. га;
 - землі лісогосподарських підприємств — 34,4 тис. га;
 - землі водогосподарських підприємств — 1,0 тис. га; землі запасу, землі не надані в користування і власність — 7,1 тис. га.

Представлена інформація свідчить, що основними землекористувачами в адміністративно-територіальних межах міста Севастополя є сільськогосподарські підприємства, загальна площа яких становить 20,7 тис. га, та ДП «Севастопольське дослідне лісомисливське господарство», площа якого становить 34,4 тис. гектара.

Цим Законом скасовано норму щодо створення та діяльності Комісії з розгляду питань, пов'язаних з погодженням документації із землеустрою та чітко визначено повноваження органів виконавчої влади в частині погодження проектів землеустрою, що спрощує процедуру погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (далі — проект відведення).

Так, зокрема, проект відведення земельних ділянок усіх категорій та форм власності підлягає обов'язковому погодженню з територіальним органом центрального органу виконавчої влади, що здійснює реалізацію державної політики у сфері земельних відносин.

Проект відведення земельної ділянки у межах населеного пункту або земельної ділянки за межами населеного пункту, на якій розташовано об'єкт будівництва або планується розташування такого об'єкта, крім органу земельних ресурсів, подається також на погодження до органу містобудування та архітектури.

Проект відведення земельної ділянки:

- природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земельної ділянки, розташованої на території чи в межах об'єкта природно-заповідного фонду або в межах прибережної захисної смуги, підлягає також погодженню з природоохоронним органом;
- історико-культурного призначення, земельної ділянки, розташованої на території історичних ареалів населених місць, земельної ділянки, на якій розміщені об'єкти культурної спадщини, підлягає також погодженню з органом охорони культурної спадщини;
- лісгосподарського призначення підлягає також погодженню з органом лісового господарства;
- водного фонду підлягає також погодженню з органом водного господарства.

Отже, проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки не потрібно обов'язково погоджувати з усіма переліченими територіальними органами виконавчої влади, як це було передбачено раніше. Єдиним органом, з яким обов'язково необхідно погоджувати проект відведення, є територіальний орган

ПРОЦЕДУРУ ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ТА ЗМІНИ ЇХ ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ВДОСКОНАЛЕНО

2 жовтня 2012 року Верховною Радою України прийнято Закон № 5395- VI «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення процедури відведення земельних ділянок та зміни їх цільового призначення», окремі положення якого набули чинності 7 листопада 2012 року, а в цілому він набуває чинності 6 грудня цього року.

земельних ресурсів, інші ж органи визначаються, виходячи або з мети подальшого використання земельної ділянки, або ж з категорії земель, на якій відводиться земельна ділянка.

Ще однією новизною даного Закону є відсутність погодження проекту відведення з санітарно-епідеміологічною службою.

Крім того, цим Законом встановлюються чіткі терміни надання висновків про погодження проекту відведення для територіальних органів виконавчої влади, зокрема, десять днів з дня одержання проекту відведення або його копії. При цьому оригінал проекту відведення надається замовником або розробником територіальному органу земельних ресурсів, а іншим органам (за необхідності) — завірені ним копії проекту. Висновки про погодження надаються безкоштовно.

Відмовити у погодженні проекту відведення вищезазначені органи можуть лише у випадку невідповідності цього проекту або його складових законам та іншим нормативно-правовим актам.

Також прийнятим Законом передбачається, що проект відведення земельної ділянки приватної власності, цільове призначення якої змінюється, розробляється на замовлення землевласника без надання дозволу органом виконавчої влади чи органом місцевого самоврядування на його розроблення.

Тобто власник земельної ділянки самостійно вирішує питання щодо замовлення розробки проекту землеустрою та відведення земельної ділянки у зв'язку зі зміною її цільового призначення. Однак, слід пам'ятати, що рішення про зміну цільового призначення земельної ділянки приймає не власник, а місцева рада (якщо земельна ділянка в межах населеного пункту) або районна державна адміністрація (якщо земельна ділянка розташована за межами населеного пункту). Обласна державна адміністрація або Рада міністрів АР Крим приймає рішення про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у зв'язку зі зміною її цільового призначення тільки у випадку, коли районна адміністрація не утворена, а земельна ділянка, цільове призначення якої змінюється, знаходиться за межами населеного пункту.

При цьому місцева рада, Рада міністрів АР Крим або державна адміністрація мають право відмовити у погодженні проекту відведення, наприклад, у зв'язку із відсутністю затвердженого в установленому порядку генерального плану населеного пункту, невідповідності такому генеральному плану або іншій містобудівній документації тощо. Тобто землевласник у такому випадку бере на себе всі ризики.

Також, виклавши частину першу статті 123 Земельного кодексу України в новій редакції, стала більш зрозуміліша норма щодо того, у якому випадку необхідно розробляти проект відведення земельної ділянки, а в якому — технічну документацію. Так, рішення органів щодо надання в користування земельних ділянок державної чи комунальної власності приймається на підставі проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок у разі:

- надання земельної ділянки із зміною її цільового призначення;
- формування нових земельних ділянок.

В інших випадках надання земельних ділянок здійснюється за технічною документацією із землеустрою щодо складання документа, що посвідчує право користування земельною ділянкою.

32 / З ПРАКТИКИ НОТАРІУСА

Вікторія НІКІТЕНКО

Оренда землі: нотаріальне посвідчення та державна реєстрація

36 / РЕСКОМЗЕМ АР КРИМ РОЗ'ЯСНЮЄ

Чому громадяни плутають скасування платних послуг з безкоштовною приватизацією

37 / ДО УВАГИ ФЕРМЕРІВ

37 Рішення щодо земель за межами населеного пункту приймає райдержадміністрація без погодження із сільською радою

38 Як переоформити право власності при зміні голови фермерського господарства

38 Земельну ділянку ОСГ може використовувати лише фізична особа

39 / ЗАПИТУВАЛИ — ВІДПОВІДАЄМО

39 Підставою для видачі держакта може бути рішення зборів засновників юридичної особи

40 Власнику паю за його заявою можуть виділити земельну ділянку для ОСГ

40 Право оренди може успадковуватися

41 Земельна ділянка і земельна частка (пай) — поняття різні

42 Власники земельних часток (паїв) мають отримати земельні ділянки в натурі

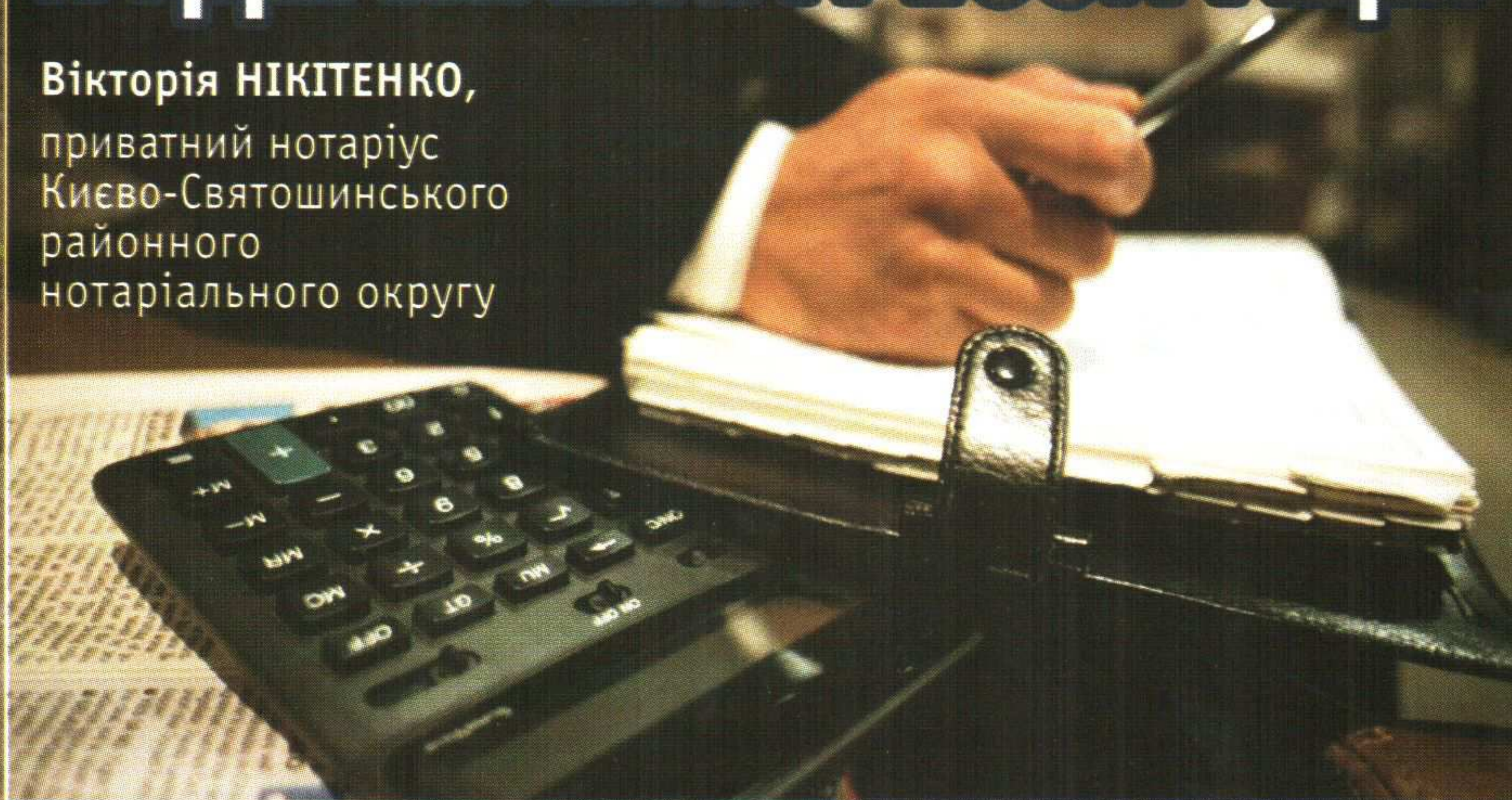
43 Як правонаступнику здійснити переоформлення державного акта на земельну ділянку

44 / ЩО НОВОГО У 2013-МУ?

За Держземагентством залишиться функція державної реєстрації земельної ділянки

ОРЕНДА ЗЕМЛІ: НОТАРІАЛЬНЕ ПОСВІДЧЕННЯ ТА ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ

Вікторія НІКІТЕНКО,
приватний нотаріус
Києво-Святошинського
районного
нотаріального округу



ЗНАЧНА ЧАСТИНА ВЧИНЮВАНИХ МНОЮ НОТАРІАЛЬНИХ ДІЙ — ПОСВІДЧЕННЯ ДОГОВОРІВ, ПРЕДМЕТОМ ЯКИХ Є ЗЕМЕЛЬНА ДІЛЯНКА. ЦЕ СТАЛО ПРИЧИНОЮ МОГО НЕАБИЯКОГО ЗАЦІКАВЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ ПРАВОВІДНОСИНАМИ. ВИЯВЛЕННЯ КОЛІЗІЙ НОРМ ЧИННОГО ЗАКОНОДАВСТВА ТА ЇХ БЕЗПОСЕРЕДНЄ ПОРУШЕННЯ ЗУМОВИЛО НАПИСАННЯ ЦІЄЇ СТАТТІ.

Однак, до листопада 2003 року частиною третьою статті 13 цього Закону було встановлено, що договір оренди земельної ділянки посвідчується нотаріально за її місцезнаходженням:

- на строк до 5 років — за бажанням однієї зі сторін договору;
- на строк більше 5 років — в обов'язковому порядку.




Економити на державній платі не рекомендую

Як відомо, оренда землі — це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності. Спеціальним законом, який регулює орендні відносини, є Закон України «Про оренду землі» (далі — Закон). Згідно з ним договір оренди землі укладається у письмовій формі та за бажанням однієї зі сторін може бути посвідчений нотаріально. Відповідно до ст. 209 Цивільного кодексу України (далі — ЦК України) правочин, який було вчинено у письмовій формі, підлягає нотаріальному посвідченню лише у випадках, встановлених законом або домовленістю сторін.

У жовтні 2003 року був прийнятий Закон «Про оренду землі» в новій редакції, який набув чинності в листопаді цього ж року. Цим Законом, чинним на сьогодні, вже не передбачалося обов'язкового нотаріального посвідчення будь-яких договорів оренди землі.

Проте, у Господарському кодексі України аж до 09.07.2009 року (ч. 2 ст. 290) ще містилася вимога нотаріального посвідчення договору оренди землі. Відповідно до цієї норми до липня 2009 року оренда земельної ділянки без договору, укладеного в письмовій формі, посвідченого нотаріально та зареєстрованого в установленому законом порядку, не допускалася (звісно, це стосувалося лише випадків оренди землі у сфері господарювання). Отже, тривалий час існувала неузгодженість нормативно-правових актів та розмежування сфер їх регулювання.

Єдиною незмінною вимогою при укладанні договорів оренди землі є їх письмова форма. Звісно, нотаріальне посвідчення договору оренди має свої переваги, тому економити на державному миті (державній платі) не рекомендую.

 **Витяг з Поземельної книги не містить повної інформації**

Останнім часом при затвердженні проекту відведення земельної ділянки з метою надання її в оренду місцеві ради здебільшого прописують у своїх рішеннях «...укласти договір оренди в письмовій формі та посвідчити нотаріально...». У разі, якщо все ж таки буде прийнято рішення про необхідність нотаріального посвідчення договору оренди землі, то нотаріусу сторонами цього договору необхідно надати низку документів з певною інформацією, зокрема, оцінку земельної

ділянки, документи, які підтверджують правоздатність та дієздатність орендаря й орендодавця, документи щодо повноважень представників сторін, висновок

про наявні (відсутні) обмеження (обтяження) на використання земельної ділянки тощо, та сплатити державне мито, яке вираховується за таким принципом:

1% від суми договору, тобто орендна плата за весь період дії договору (орендна плата визначається від нормативної грошової оцінки земельної ділянки),


або

0,01% від вартості земельної ділянки, визначеної суб'єктом оціночної діяльності та відображеної у Звіті з експертної грошової оцінки земельної ділянки. Вид застосованої оцінки визначається сторонами договору.

Більшість вищезазначеної інформації має міститися у витязі з Поземельної книги, однак, практика показує, що наданий районним відділом земельних ресурсів витяг з Поземельної книги не містить повної інформації.

Згідно з ч. 7 ст. 5 Закону «Про оцінку земель» та ч. 4 ст. 201 Земельного кодексу України експертна грошова оцінка земельних

ділянок використовується при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок та прав на них, окрім випадків, визначених цим Законом, а також іншими законами. Зазначеною статтею винятки зроблено лише для випадків визначення розміру державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок.

 **Передати в оренду можна лише земельну ділянку, яка може бути об'єктом оренди**

Типова форма договору оренди земельної ділянки затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 03.03.2004 № 220. Для його законності необхідне додержання всіх правових вимог і порядку укладення, передбаченого законодавством України. Загальні вимоги щодо змісту договору оренди землі містяться у ст. 15 Закону «Про оренду землі». Насамперед слід звернути увагу на досить значний перелік істотних умов, що повинні бути обов'язково зазначені у такому договорі, адже

відсутність хоча б однієї з них є підставою для відмови в державній реєстрації договору оренди, а також для визнання договору недійсним відповідно до статей 203, 215 ЦК України. Отже, істотними умовами договору оренди землі є:

- об'єкт оренди (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки);
- строк дії договору;
- орендна плата (із зазначенням її розміру, індексації, форм платежу, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за несплату);
- умови використання та цільове призначення земельної ділянки, яка передається в оренду;
- умови збереження стану об'єкта оренди;
- умови та строки передачі земельної ділянки орендарю;
- умови повернення земельної ділянки орендодавцеві;
- існуючі обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки;

- визначення сторони, яка несе ризик випадкового пошкодження або знищення об'єкта оренди чи його частини;
- відповідальність сторін.

Також необхідно враховувати, що згідно з ч. 4 ст. 15 Закону «Про оренду землі» невід'ємною частиною договору оренди землі є:

- план або схема земельної ділянки, яка передається в оренду;
- кадастровий план земельної ділянки з відображенням обмежень (обтяжень) в її використанні та встановлених земельних сервітутів;
- акт визначення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості);
- акт приймання-передачі об'єкта оренди;
- проект відведення земельної ділянки (у разі зміни цільового призначення земельної ділянки або виділення земельної ділянки (її частини), межі якої не встановлено в натурі (на місцевості)).

При передачі в оренду земельних ділянок із земель приватної власності без зміни її цільового призначення розроблення проекту відведення не вимагається (Постанова КМУ «Про затвердження Порядку розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок»), а, отже, і змінюється комплектність додатків до договору. До того ж, вимоги територіальних органів земельних ресурсів стосовно надання обмінних файлів при

здійсненні державної реєстрації договорів оренди із земель приватної власності суперечать діючим нормативно-правовим актам за умови реєстрації такої земельної ділянки раніше.

Крім загальних вимог, які відповідно до чинного законодавства мають бути визначені у договорі оренди землі, за згодою сторін можуть бути установлені й факультативні умови, а саме: здійснення заходів щодо охорони та поліпшення об'єкта оренди, порядку вико-

нання зобов'язань сторін, страхування об'єкта оренди тощо.

В оренду може бути переданий лише індивідуально визначений об'єкт, оскільки істотними умовами договору є його кадастровий номер, місце розташування, розмір та площа. Таким чином, передача в оренду земельної частки (паю) можлива лише після виділення її в натурі й отримання у вигляді конкретної ділянки, яка відповідно до закону може бути об'єктом оренди.



Договір оренди земельної ділянки підлягає реєстрації лише у Книзі записів про державну реєстрацію державних актів...

Згідно зі ст. 18 Закону «Про оренду землі» договір оренди землі набирає чинності після його державної реєстрації, яка є офіційним визнанням і підтвердженням державою факту виникнення або припинення права оренди земельних ділянок. Ось тут і виникає плутанина між державною реєстрацією договору оренди земельної ділянки у Книзі записів про державну реєстрацію державних актів на право власності на земельну ділянку та на право постійного користування земельною ділянкою, договорів оренди землі і державною реєстрацією договорів у Державному реєстрі правочинів, який, до речі, запрацював з 2004 року, тобто набагато пізніше за Закон «Про оренду землі».

До серпня 2004 року державна реєстрація договору оренди землі проводилася відповідно до Поряд-

ку державної реєстрації договорів оренди землі, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.1998 № 2073, і здійснювалася виконавчим комітетом сільської, селищної або міської ради, Київською та Севастопольською міськими державними адміністраціями за місцем розташування земельної ділянки.

З прийняттям у липні 2004 року Верховною Радою України Закону «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень», який набув чинності у серпні того ж року, державна реєстрація договорів оренди здійснювалася ДП «Центр державного земельного кадастру» у Книзі записів державної реєстрації договорів оренди землі.

Разом з тим, постанова Кабінету Міністрів України від 25.12.1998 № 2073 діяла аж до 2011 року, що також неоднозначно сприймалося органами місцевого самоврядування та деякими орендарями.

Сьогодні реєстрація договорів оренди землі здійснюється відповідно до постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження порядків ведення Поземельної книги і Книги записів про державну реєстрацію державних актів на право власності на земельну ділянку та на право постійного користування земельною ділянкою, договорів оренди

землі» від 09.09.2009 № 1021. При цьому державна реєстрація договору оренди земельної ділянки із земель державної та комунальної власності здійснюється одночасно з державною реєстрацією земельної ділянки територіальними органами Держземагентства. Державна реєстрація договору оренди земельної ділянки із земель приватної власності здійснюється після державної реєстрації земельної ділянки.

Отже, договір оренди земельної ділянки не реєструється в Державному реєстрі правочинів, а підлягає реєстрації лише у Книзі записів про державну реєстрацію державних актів на право власності на земельну ділянку та на право постійного користування земельною ділянкою, договорів оренди землі. Для здійснення держреєстрації договору оренди земельної ділянки необхідно подати, крім документів, передбачених вищезазначеною постановою, сам договір оренди у трьох оригінальних примірниках.

Разом з тим, з набранням чинності 01.01.2013 року низки норм, пов'язаних із реєстрацією прав на нерухоме майно, у тому числі і на земельні ділянки, державна реєстрація здійснюватиметься вже не договором, а права оренди, яке виникатиме в орендаря за таким договором.



При посвідченні договору оренди земельної ділянки необхідно звертати увагу на її цільове призначення

Насамкінець хочу звернути увагу колег на той факт, що при посвідченні договору оренди земельної ділянки, крім викладеного вище, необхідно обов'язково звертати увагу на її цільове призначення. На жаль, у своїй практиці я стикнулася з випадками неправильного застосування норм закону. Так, відповідно до ст. 1 Закону України «Про особисте селянське господарство» особисте селянське господарство (далі — ОСГ) — це господарська діяльність, яка проводиться без створення юридичної особи фізичною особою індивідуально або особами, які перебувають у сімейних чи родинних відносинах і спільно проживають, з метою задоволення особистих потреб шляхом виробництва, переробки і споживання сільськогосподарської продукції, реалізації її надлишків та надання послуг з використанням майна особистого селянського господарства, у тому числі й у сфері сільського зеленого туризму. Діяльність, пов'язана з веденням особистого селянського господарства, не відноситься до підприємницької діяльності.

Незважаючи на це, більшість підприємств провадять свою діяльність на орендованих земельних ділянках із цільовим призначенням — для ведення ОСГ. З цього приводу мною було направлено лист до Державного агентства земельних ресурсів України щодо надання

роз'яснень з цього питання, на що я отримала таку відповідь: «Земельним кодексом України та Законом України «Про особисте селянське господарство» не передбачено передачу земельних ділянок сільськогосподарського призначення юридичним особам у власність або в оренду для ведення особистого селянського господарства».

Також мною було знайдено лист Комітету з питань аграрної політики та земельних відносин Верховної ради України від 03.08.06 № 14-13-2/5762 щодо передачі в оренду земельних ділянок, наданих у власність громадянам для ведення особистого підсобного господарства. У листі викладено, зокрема, таке: *«у відповідності зі статтею 19 Земельного кодексу України головним критерієм класифікації земель є їх основне цільове призначення, що впливає на зміст прав і обов'язків суб'єктів земельних правовідносин. Згідно зі статтею 22 цього Кодексу земельні ділянки сільськогосподарського призначення можуть надаватися громадянам для ведення особистого селянського господарства, садівництва, городництва, сінокосіння та випасання худоби, ведення товарного сільськогосподарського виробництва, а сільськогосподарським підприємствам — для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. Тобто, передача в оренду земельних ділянок, наданих у власність громадянам для ведення особистого селянського господарства, юридичним особам для ведення товарного сільськогосподарського виробництва провадиться в межах однієї категорії земель без зміни їх цільового призначення, оскільки зміна відбувається лише при віднесенні земель до тієї*

чи іншої категорії земель. З огляду на вищевикладене, Комітет вважає, що громадяни, у власності яких є земельні ділянки для ведення особистого селянського господарства, можуть надавати їх в оренду юридичним особам, без зміни цільового призначення земель, для ведення товарного сільськогосподарського виробництва».

Як на мене, то автор цього листа не врахував, що цільове призначення земельної ділянки — це використання земельної ділянки за призначенням, визначеним на підставі документації із землеустрою у встановленому законодавством порядку (ст. 1 Закону України «Про землеустрій»), і що цільове призначення «для ведення особистого селянського господарства» не є тотожним призначенню «для ведення товарного сільськогосподарського виробництва». Крім того, відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 11.04.2002 № 502 «Про затвердження Порядку зміни цільового призначення земель, які перебувають у власності громадян або юридичних осіб» зміні підлягає саме цільове призначення земельної ділянки, а не категорія землі.

Територіальні ж органи земельних ресурсів, не зважаючи на відповідні роз'яснення Держземагентства, застосовують норми законодавства на свій розсуд. Тому трапляються прикрі випадки засвідчення вірності копії зареєстрованого в органах земельних ресурсів договору оренди земельної ділянки, призначеної для ведення ОСГ, орендарем якої є юридична особа.



ЧОМУ ГРОМАДЯНИ ПЛУТАЮТЬ СКАСУВАННЯ ПЛАТНИХ ПОСЛУГ З БЕЗКОШТОВНОЮ ПРИВАТИЗАЦІЄЮ

Останнім часом до органів земельних ресурсів у Криму надходить усе більше заяв громадян щодо безоплатної приватизації земельних наділів. Це пов'язано з тим, що жителі півострова сприйняли урядову постанову № 808 «Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України» як таку, згідно з якою земельні ділянки можна приватизувати безкоштовно. Між тим, голова Рескомзему Олександр Чабанов зазначив, що відповідно до постанови лише деякі адміністративні послуги територіальні органи земельних ресурсів надають громадянам безкоштовно.

Керівник земельного комітету запропонував заявникам розібратися передусім у термінах. У Земельному кодексі термін «безоплатна приватизація» означає право кожного громадянина України один раз отримати наділ із земель державної або комунальної власності відповідного призначення безкоштовно. Тобто, громадянин не платить місцевим радам гроші за землю, це не викуп землі, а її безкоштовна передача. При цьому послуги з виготовлення земельної документації для оформлення держакта, реєстрація наділу — це платні процедури.

«Безкоштовна приватизація» в контексті постанови Кабінету Міністрів України № 844 означала, що не тільки ділянка передавалася безкоштовно, а й земельпорядна документація виготовлялася за бюджетні гроші, людина нічого не сплачувала. Сьогодні ця постанова вже не діє.

«Безкоштовні послуги», які введені в дію з 10 жовтня, означають, що громадяни не платитимуть гроші в територіальні органи земельних ресурсів при реєстрації держактів. При цьому робота ліцензованих підприємств з виготовлення земельпорядної документації залишається платною. Постановою № 808 скасовано більшість платних послуг.

Землевпорядники Криму проводять роз'яснювальну роботу стосовно того, що на сьогодні безкоштовними послугами є: видача виписки з Поземельної книги, за що раніше потрібно було сплатити за преїскурантом цін — 71 грн; державна реєстрація земельної ділянки, вартість якої була 93 грн, державного акта на право власності на земельну ділянку, держакта на право постійного користування земельною ділянкою (досі доводилося сплачувати 102 грн) та державна реєстрація права власності на земельну ділянку у разі на-

РЕСКОМЗЕМ АР КРИМ РОЗ'ЯСНЮЄ

буття її на підставі цивільно-правового договору про її відчуження або свідоцтва про право на спадщину, що коштувало 97 гривень. Також безкоштовними сьогодні є: державна реєстрація договору оренди (суборенди) земельної ділянки (її частини) та відповідні зміни до нього, договору про розірвання договору оренди (суборенди) земельної ділянки (за колишніми розцінками — 129 грн); державна реєстрація обмежень у використанні ділянки, земельного сервітуту, емфітевзису, суперфіцію та їх припинення (вартість цих робіт була 97 грн); перевірка файлу обміну даними про результати робіт із землеустрою в електронному вигляді, за що раніше потрібно було сплатити 60 гривень. Наразі загальна сума скорочення вартості адміністративних послуг для громадян становить 649 гривень.

Натепер платними залишилися такі послуги: видача витягу з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки, вкопіювання зі схеми економіко-планувальної зони (для громадян — 32 грн, для суб'єктів господарювання — 70 грн); довідка про кількісну характеристику земельної ділянки, поділ меж земель між власниками і користувачами (21 грн); довідка про якісну характеристику ґрунтів (21 грн); заміна держакта, у разі його псування або втрати, за бажанням власника (182 гривні).





● ДО УВАГИ ФЕРМЕРІВ

Рішення щодо земель за межами населеного пункту приймає райдержадміністрація без погодження із сільською радою

- С**таттею 12 Земельного кодексу України визначено повноваження сільських, селищних та міських рад у галузі земельних відносин, а саме:
- а) розпорядження землями територіальних громад;
 - б) передача земельних ділянок комунальної власності у власність громадян та юридичних осіб відповідно до цього Кодексу;
 - в) надання земельних ділянок у користування із земель комунальної власності відповідно до цього Кодексу;
 - г) вилучення земельних ділянок із земель комунальної власності відповідно до цього Кодексу;
 - г) викуп земельних ділянок для суспільних потреб відповідних територіальних громад сіл, селищ, міст;
 - д) організація землеустрою;
 - е) координація діяльності місцевих органів земельних ресурсів;
 - є) здійснення контролю за використанням та охороною земель комунальної власності, додержанням земельного та екологічного законодавства;
 - ж) обмеження, тимчасова заборона (зупинення) використання земель громадянами і юридичними особами у разі порушення ними вимог земельного законодавства;
 - з) підготовка висновків щодо вилучення (викупу) та надання земельних ділянок відповідно до цього Кодексу;
 - и) встановлення та зміна меж районів у містах з районним поділом;
 - і) інформування населення щодо вилучення (викупу), надання земельних ділянок;

На території Переріслянської сільської ради Надвірнянського району Івано-Франківської області фермерське господарство «Доброселя» має в оренді терміном на 49 років земельну ділянку площею 19,0610 га для ведення фермерського господарства за межами населеного пункту с. Перерісль. Договір оренди укладено з Надвірнянською РДА.

Нині фермерське господарство виявило бажання провести паювання цієї земельної ділянки між членами фермерського господарства.

Дайте, будь ласка, відповідь, чи потрібно в такому випадку рішення сільської ради про погодження надання дозволу на паювання.

А також дайте відповідь: які документи повинні представити члени фермерського господарства, що підтверджують їх приналежність до родичів фермера відповідно до ст. 3 Закону України «Про фермерське господарство»?

Василь НЕПЕЛЯК,
сільський голова

- і) внесення пропозицій до районної ради щодо встановлення і зміни меж сіл, селищ, міст;
- й) вирішення земельних спорів;
- к) вирішення інших питань у галузі земельних відносин відповідно до закону.

Разом з тим, до сьогодні розмежування земель державної і комунальної власності не проведено, а тому пунктом 12 Перехідних положень Земельного кодексу України до проведення такого розмежування визначено повноваження органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування.

Так, відповідно до зазначеного пункту 12 до розмежування земель державної та комунальної власності **повноваження щодо розпорядження землями** (крім земель, переданих у приватну власність, та земель, зазначених в абзацах другого та четвертому цього пункту) **в межах населених пунктів здійснюють відповідні сільські, селищні, міські ради з урахуванням вимог абзацу третього цього пункту, а за межами населених пунктів — відповідні органи виконавчої влади.**

Враховуючи вищенаведене та норму частини другої статті 19 Конституції України, за якою органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України, рішення про паювання земель фермерського господарства, розташованих за межами населеного пункту, приймається районною державною адміністрацією без погодження із сільською радою.

Щодо документів, які мають надати члени фермерського господарства для підтвердження свого відношення до рідні або членів сім'ї голови цього господарства, то такими документами можуть бути свідоцтво про шлюб, свідоцтво про народження та інші документи, визначені чинним законодавством.

Фермерське господарство є юридичною особою — суб'єктом підприємницької діяльності, яке створене громадянами, що виявили бажання виробляти товарну сільськогосподарську продукцію, займатися її переробкою та реалізацією з метою отримання прибутку на земельних ділянках, наданих їм для цих цілей.

Головою фермерського господарства є його засновник або інша визначена в статуті особа.

Для зміни голови фермерського господарства потрібно внести зміни до статуту фермерського господарства. Зміни до установчих документів юридичної особи, в тому числі до статуту фермерського господарства, підлягають державній реєстрації згідно зі статтею 29 Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців».

Відповідно до статті 31 Земельного кодексу України землі фермерського господарства можуть складатися із:

Земельні ділянки надавалися працівникам соціальної сфери та пенсіонерам з їх числа з цільовим призначенням «для ведення особистого селянського господарства» відповідно до заяв цих осіб. Нагадаємо, що відповідно до Закону України «Про особисте селянське господарство»:

«Особисте селянське господарство — це господарська діяльність, яка проводиться фізичною особою індивідуально або особами, які перебувають у сімейних чи родинних відносинах і спільно проживають, з метою задоволення особистих потреб шляхом виробництва, переробки і споживання сільськогосподарської продукції, реалізації її надлишків та надання послуг з використанням майна особистого селянського господарства, у тому числі й у сфері сільського зеленого туризму.

Діяльність, пов'язана з веденням особистого селянського господарства, не відноситься до підприємницької діяльності».

Як переоформити право власності при зміні голови фермерського господарства

Як переоформити Державний акт на право власності на земельну ділянку для ведення фермерського господарства видано його голові. Як переоформити цей акт при змінні керівника фермерського господарства?

Сергій

- а) земельної ділянки, що належить на праві власності фермерському господарству як юридичній особі;
- б) земельних ділянок, що належать громадянам — членам фермерського господарства на праві приватної власності;
- в) земельної ділянки, що використовується фермерським господарством на умовах оренди.

Якщо громадянин отримав у власність земельну ділянку для ве-

дення фермерського господарства, будучи його головою, а на сьогодні він склав повноваження голови, але залишився членом цього господарства, то переоформлювати державний акт на право власності на земельну ділянку не обов'язково. У випадку, якщо такий громадянин припинив членство у фермерському господарстві, він має переоформити право власності на фермерське господарство як юридичну особу. Однак у межах чинного мораторію на відчуження земель товарного сільськогосподарського виробництва, до яких відноситься і земля фермерського господарства, переоформити право власності неможливо. За таких обставин узаконити користування землею фермерське господарство може шляхом укладання договору оренди землі або договору емфітевзису.

Земельну ділянку ОСГ може використовувати лише фізична особа

Як зареєструвати договори із власниками землі — працівниками соціальної сфери?

Фермерське господарство «Баркософт Агро»

м. Хмельницький

Крім того, пунктом 15 Перехідних положень Земельного кодексу України встановлено, що до 1 січня 2013 року не допускається:

«б) купівля-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок і зміна цільового призначення (використання) земельних ділянок, які перебувають у власності громадян та юридичних осіб для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельних ділянок, виділених в натурі (на міс-

цевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, а також земельних часток (паїв), крім передачі їх у спадщину, обміну земельної ділянки на іншу земельну ділянку відповідно до закону та вилучення (викупу) земельних ділянок для суспільних потреб».

Отже, враховуючи викладене вище, використовувати земельну ділянку з цільовим призначенням «для ведення особистого селянського господарства» може лише фізична особа, яка буде вирощувати на ній сільськогосподарську продукцію для задоволення особистих потреб. На такій земельній ділянці не може вирощуватися товарна сільськогосподарська продукція і використання її юридичною особою не допускається.



ПІДСТАВОЮ ДЛЯ ВИДАЧІ ДЕРЖАКТА МОЖЕ БУТИ РІШЕННЯ ЗБОРІВ ЗАСНОВНИКІВ ЮРИДИЧНОЇ ОСОБИ

Заповнення державного акта на право власності на земельну ділянку здійснюється відповідно до Інструкції «Про заповнення бланків державних актів на право власності на земельну ділянку і на право постійного користування земельною ділянкою», затвердженої наказом Держкомзему від 22.06.2009 № 325. Зокрема, пунктом 2.3 цієї Інструкції передбачено, що:

«У рядку «і на підставі» вказуються назва, дата і номер документа, який є підставою набуття права на земельну ділянку; найменування органу, яким прийнято цей документ (рішення органу місцевого самоврядування або органу виконавчої влади, рішення суду, договір купівлі-продажу, договір дарування, свідоцтво про право на спадщину, рішення про внесення земельної ділянки до статутного фонду, інші цивільно-правові угоди)».

У вашому випадку підставою видачі державного акта буде рішення зборів засновників МПП «Барвінок», оформлене протоколом. Якщо засновниками є фізичні особи, то територіальний орган земельних ресурсів може вимагати нотаріально засвідчити справжність підпису таких громадян.

Гайворонська міська рада в цьому випадку не може приймати рішення про передачу земельної ділянки у власність громадянину, оскільки відповідно до Земельного кодексу таке рішення може бути прийнято лише щодо комунальних або державних земель у межах населеного пункту. Тому

відмова міської ради є правомірною.

Щодо відмови Гайсинського управління земельних ресурсів видати державний акт, то в цьому випадку така відмова є неправомірною.

До речі, про це неодноразово роз'яснювалося Держземагентством.

● ЗАПИТУВАЛИ — ВІДПОВІДАЄМО



Доброго дня, редакціє! Я є передплатником вашого журналу.

У зв'язку із виникненням складнощів з оформленням земельної ділянки та відмови у її державній реєстрації, прошу надати роз'яснення щодо такої не стандартної ситуації.

З 24 березня 2006 року мале приватне підприємство «Барвінок» є власником земельної ділянки у м. Гайворон з цільовим призначенням «під розміщення будівлі по наданню побутових послуг», площею 334 кв. м, що підтверджується державним актом на право власності.

На ділянці знаходиться нежитлова будівля. Фізична особа (яка є одним із засновників вищезгаданої юридичної особи) в рахунок погашення боргу за договором позики на підставі протоколу зборів засновників та акта приймання-передачі «забрала» будівлю та земельну ділянку в юридичної особи за борги та отримала на себе свідоцтво на право власності на будівлю. Другому засновнику дісталось інше майно. Спорів з розподілом не виникло.

На сьогодні МПП «Барвінок» знаходиться на стадії ліквідації.

Тепер, у зв'язку із переходом права власності на будівлю до іншої особи, виникла потреба переоформити державний акт на земельну ділянку на фізичну особу, тобто на мене.

Після розроблення документації із землеустрою відділ Держкомзему у Гайворонському районі відмовив у видачі акта та вимагає рішення сесії міськради як підставу для його видачі.

10 липня 2012 р. я звернувся у міську раду, про що 18 жовтня було винесене рішення про відмову у передачі мені ділянки з посиланням на 122 ст. ЗКУ, оскільки це не є їхньою компетенцією.

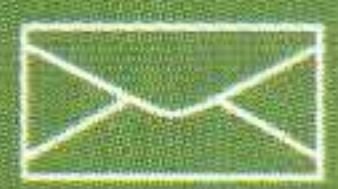
Дайте, будь-ласка, відповіді на такі запитання:

Чи є правомірними відмови міської ради та міського відділу Держкомзему?

Якого саме змісту має бути рішення міської ради, якщо передача ділянки фактично відбувається з приватної власності у приватну? Чи є це компетенцією міської ради?

Якими будуть мої подальші дії для отримання (заміни) Державного акта на право приватної власності на вищезгадану земельну ділянку?

Руслана МОВЧАН



Підкажіть, будь-ласка, чи можливо в межах колективного сільськогосподарського підприємства виділити в натурі (на місцевість) земельну частку (пай) для ведення особистого селянського господарства.

Наталія АЛЕНІНА

Частиною другою статті 121 Земельного кодексу України встановлено, що розмір земельних ділянок, що передаються безоплатно громадянину для ведення особистого селянського господарства, може бути збільшено у разі отримання в натурі (на місцевості) земельної частки (паю).

ПРАВО ОРЕНДИ МОЖЕ УСПАДКОВУВАТИСЯ

Частиною першою статті 7 Закону України «Про оренду землі» встановлено, що право на оренду земельної ділянки переходить після смерті фізичної особи-орендаря, якщо інше не передбачено договором оренди, до спадкоємців, а в разі їх відмови чи відсутності таких спадкоємців — до осіб, які використовували цю земельну ділянку разом з орендарем і виявили бажання стати орендарями в разі, якщо це не суперечить вимогам Земельного кодексу України та цього Закону.

Враховуючи наведене, дружина, як спадкоємець і як особа, яка використовувала орендовану земельну ділянку разом з орендарем, має право на переукладення з нею договору оренди на тих же умовах.

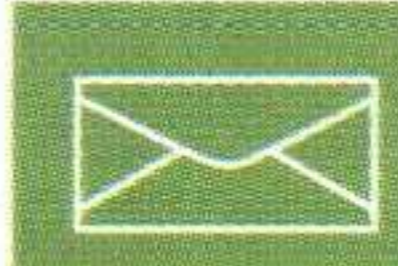
Крім того, серед нотаріусів є практика включення до спадщини також і права оренди земельної ділянки з відображенням цього в свідоцтві про право на спадщину.

ВЛАСНИКУ ПАЮ ЗА ЙОГО ЗАЯВОЮ МОЖУТЬ ВИДІЛИТИ ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ ДЛЯ ОСГ

Відповідно до статті 3 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» підставами для виділення земельних ділянок у натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) є рішення відповідної сільської, селищної, міської ради чи районної державної адміністрації.

Особи, власники сертифікатів на право на земельну частку (пай), які виявили бажання одержати належну їм земельну частку (пай) в натурі (на місцевості), подають до відповідної сільської, се-

лищної, міської ради чи районної державної адміністрації заяву про виділення їм земельної частки (паю) в натурі (на місцевості). У цій же заяві вони мають зазначити, для яких цілей бажають виділити свою земельну частку (пай) в натурі (на місцевості) — для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, якщо самі не бажають використовувати таку земельну ділянку, або ж для ведення особистого селянського господарства, якщо використовуватимуть її самостійно і вирощуватимуть сільгосппродукцію для власних потреб.



Майже п'ять років Біленьківська селищна рада є передплатником журналу «Землевпорядний вісник». Неодноразово на його сторінках знаходили вичерпні відповіді на складні питання землекористування. На сьогодні виникло також запитання, на яке не знаємо відповіді. То будемо Вам вдячні, якщо і цього разу отримаємо на нього відповідь.

Помер орендар земельної ділянки Віктор С. Земельна ділянка надана в оренду в 2003 році. На ній розташована тимчасова споруда — торговий павільйон загальною площею 45 кв. м (зареєстроване право власності відсутнє). У торговому павільйоні дружина померлого Валентина С. займалася підприємницькою діяльністю.

Таким чином:

договір оренди втратив чинність;
право власності на павільйон відсутнє;
площа павільйону більше 30 кв. м.

Яким чином Валентина С. може продовжити (укласти) договір оренди на земельну ділянку на своє ім'я?

Як діяти селищній раді в разі неможливості продовжити (переоформити) договір оренди?

Які перспективи судового розгляду цього питання?

Ігор НІКУЛОЧКІН,
селищний голова

смт Біленьке
Краматорського району
Донецької області

ЗЕМЕЛЬНА ДІЛЯНКА І ЗЕМЕЛЬНА ЧАСТКА (ПАЙ) — ПОНЯТТЯ РІЗНІ



Юридичні особи та підприємці до сьогодні укладають договори оренди з власниками земельних часток (паїв). Чи зобов'язані такі юридичні особи та підприємці надавати інформацію про укладені договори оренди в сільську раду, на території якої знаходяться орендовані земельні частки (паї)? За якою формою надається ця інформація?

Дані щодо орендованих земель відповідно до зареєстрованих договорів в Держземагентстві й дані щодо земельних ділянок, які включені в розрахунок фіксованого сільськогосподарського податку, не сходяться, а звірка не робиться. При зверненні сільської ради до Держземагентства щодо проведення звірки, там відмовляють, посиляючись на відсутність підстав у наданні інформації.

С. КОЛОМІЄЦЬ,

спеціаліст по господарському обліку
сільської ради

с. Володимирівка
Доманівського району
Миколаївської області

Відповідно до Закону України «Про оренду землі», постанови Кабінету Міністрів України від 09.09.2009 року № 1021, Інструкції про порядок складання, видачі, реєстрації і зберігання державних актів на право приватної власності на землю, право колективної власності на землю, право власності на землю і право постійного користування землею, договорів на право тимчасового користування землею (в тому числі на умовах оренди) та договорів оренди землі, затвердженої наказом Держкомзему від 04.05.1999 № 43, зареєстрованого в Мін'юсті 04.06.1999 за № 354/3647, та ін., територіальні органи земельних ресурсів здійснюють державну реєстрацію договорів оренди земельної ділянки.

Статтею 79 Земельного кодексу України визначено поняття земельної ділянки, а саме:

«Земельна ділянка — це частина земної поверхні з установленими ме-

жами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами».

Указом Президента України від 8 серпня 1995 року № 720, згідно з яким проводилися передача у колективну власність земель КСП та послідує паювання таких земель, встановлено, що:

«Паювання земель передбачає визначення розміру земельної частки (паю) у колективній власності на землю кожного члена колективного сільськогосподарського підприємства, сільськогосподарського кооперативу, сільськогосподарського акціонерного товариства без виділення земельних ділянок в натурі (на місцевості).

При паюванні вартість і розміри в умовних кадастрових гектарах земельних часток (паїв) всіх членів підприємства, кооперативу, товариства є рівними.

Вартість земельної частки (паю) для кожного підприємства, кооперативу, товариства визначається, виходячи з грошової оцінки переда-

них у колективну власність сільськогосподарських угідь, що обчислюється за методикою грошової оцінки земель, затвердженою Кабінетом Міністрів України, та кількості осіб, які мають право на земельну частку (пай).

Розміри земельної частки (паю) в умовних кадастрових гектарах визначаються виходячи з вартості земельної частки (паю) та середньої грошової оцінки одного гектара сільськогосподарських угідь для даного підприємства, кооперативу, товариства».

При виділенні земельної частки паю в натурі (на місцевості) земельна ділянка, як правило, матиме чітко визначену площу, яка не співпадає з площею, зазначеною в умовних кадастрових гектарах у сертифікаті на право на земельну частку (пай).

Крім того, звертаємо увагу на те, що згідно з Указом Президента України від 3 грудня 1999 року № 1529/99 «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки» договір оренди земельної частки (паю) укладається у письмовій формі та підлягає обов'язковій реєстрації. Відповідно до п. 2 постанови Кабінету Міністрів України від 24 січня 2000 р. № 119, якою затверджений Порядок реєстрації договорів оренди земельної частки (паю), така реєстрація проводиться виконавчим комітетом сільської, селищної, міської ради за місцем розташування земельної частки (паю).

Таким чином, земельна ділянка і земельна частка (пай), як і оренда земельної ділянки і оренда земельної частки (паю), є різними поняттями. Реєстрацію таких договорів проводять різні органи.

Враховуючи наведене, звірку по площі землі, яка перебуває в оренді за договорами оренди земельної ділянки та за договорами оренди земельної частки (паю), провести неможливо.

ВЛАСНИКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ЧАСТОК (ПАЇВ) МАЮТЬ ОТРИМАТИ ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ В НАТУРІ



Ми, члени колишнього КСП «Пригородне» Сімферопольського району АР Крим, є власниками земельних часток (паїв), право на які посвідчено відповідними сертифікатами. До сьогодні, не зважаючи на наші неодноразові звернення до райдержадміністрації, нам не виділяють наші паї в натурі та не видають взамін сертифікатів державні акти на право власності на земельні ділянки. Сімферопольська райдержадміністрація відмовляє нам в цьому, мотивуючи тим, що відсутній протокол загальних зборів членів КСП «Пригородне» щодо розподілу пайового фонду за результатами жеребкування і що 95 % пайовиків раніше вже були видані держакти.

Такого протоколу немає ні в Сімферопольській райдержадміністрації, ні в селищних і сільських радах, ні в районному управлінні земельних ресурсів.

Враховуючи наведене, просимо роз'яснити нам таке:

1. Чи має право Сімферопольська райдержадміністрація за відсутності вищезначеного протоколу і керуючись статтею 5 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» ініціювати проведення жеребкування для 5% пайовиків, які ще не отримали державні акти взамін сертифікатів, чи виділяти в натурі паї за рахунок нерозподілених земель (не витребуваних паїв)?
2. Чи мають право на отримання земельної частки (паю) працівники правонаступника КСП «Пригородне», які на час паювання колективних земель цього КСП не працювали в ньому і не були його членами?

Олександр ІВАНЕНКО

с. Молодіжне
Сімферопольського району
АР Крим

Статтею 3 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» встановлено, що підставою для виділення земельних ділянок у натурі (на місцевості) власникам цих паїв є рішення відповідної сільської, селищної, міської ради чи районної державної адміністрації.

Таке рішення приймається на підставі розробленого та затвердженого проекту землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв) та матеріалів щодо розподілу земельних ділянок між

власниками земельних часток (паїв).

Проект землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв) розробляється державними та іншими землевпорядними організаціями, погоджується відповідною сільською, селищною, міською радою чи районною державною адміністрацією і затверджується на зборах більшістю власників земельних часток (паїв) у межах земель, що перебувають у користуванні одного сільськогосподарського підприємства, та оформляється відповідним протоколом (ст. 7 вищезгаданого Закону).

У проекті визначаються місце розташування земельних ділянок, їх межі та площі сільськогосподарських угідь, що підлягають розподілу між власниками земельних часток (паїв), їх цільове призначення, дії обмежень (обтяжень) у використанні земельних ділянок, у тому числі земельних сервітутів.

Відповідно до частини третьої статті 7 та частини п'ятої статті 9 цього ж Закону такий проект і матеріали щодо розподілу земельних ділянок між власниками земельних часток (паїв) має зберігатися у відповідній сільській, селищній, міській раді за місцем проживання більшості таких власників та в районному відділі земельних ресурсів.

Щодо невитребуваних паїв, то нерозподілені (невитребувані) земельні ділянки за рішенням відповідної сільської, селищної, міської ради чи районної державної адміністрації можуть передаватися в оренду для використання за цільовим призначенням на строк до моменту отримання їх власниками державних актів на право власності на земельну ділянку, про що зазначається у договорі оренди земельної ділянки, а власники земельних часток (паїв) чи їх спадкоємці, які не взяли участь у розподілі земельних ділянок, повідомляються про результати проведеного розподілу земельних ділянок у письмовій формі, у разі якщо відоме їх місцезнаходження (ст. 13 Закону).

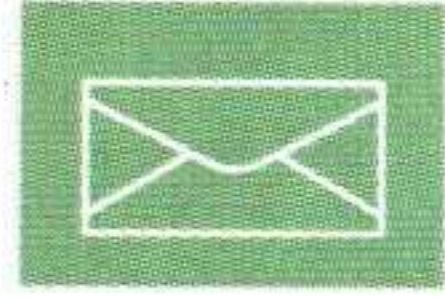
Враховуючи наведене:

1. У порушення вимог Закону «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» проект землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв) і матеріали щодо розподілу земельних ділянок між власниками

земельних часток (паїв) не були передані у селищну раду на зберігання.

2. Жеребкування між власниками земельних часток (паїв) проводиться один раз і затверджується протоколом.
3. Якщо власників земельних часток (паїв) чи їх спадкоємців, які не взяли участь у розподілі земельних ділянок, в порушення вимог Закону не повідомили про результати проведеного розподілу земельних ділянок у письмовій формі, наступне виділення в натурі (на місцевості) земельних паїв може здійснюватися за рішенням райдержадміністрації на невитребуваних паях згідно з надходженням заяв від таких осіб.
4. Працівники підприємства — правонаступника колишнього КСП «Пригородне», які не були членами цього КСП на момент видачі йому державного акта на право колективної власності на землю, не мають жодного відношення до земель колективної власності. Землі резерву, які не передавалися в колективну власність, передбачалися для передачі у приватну власність або надання у користування земельних ділянок переважно громадянам, зайнятим у соціальній сфері на селі, а також іншим особам, яких приймають у члени сільськогосподарських підприємств або які переселяються у сільську місцевість для постійного проживання (Указ Президента України від 8.08.1995 року № 720). Слід звернути увагу на те, що при подальшому перерозподілі земель резервного фонду взагалі не йдеться про можливість надання земель у приватну власність громадянам для ведення товарного сільськогосподарського виробництва як паїв.

ЯК ПРАВОНАСТУПНИКУ ЗДІЙСНИТИ ПЕРЕОФОРМЛЕННЯ ДЕРЖАВНОГО АКТА НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ



Державна установа ліквідувалася, створена нова державна установа, яка є правонаступником. Право власності на будівлю переоформлено. Як правильно здійснити переоформлення державного акта на земельну ділянку?

Ольга БУРКАЦЬКА

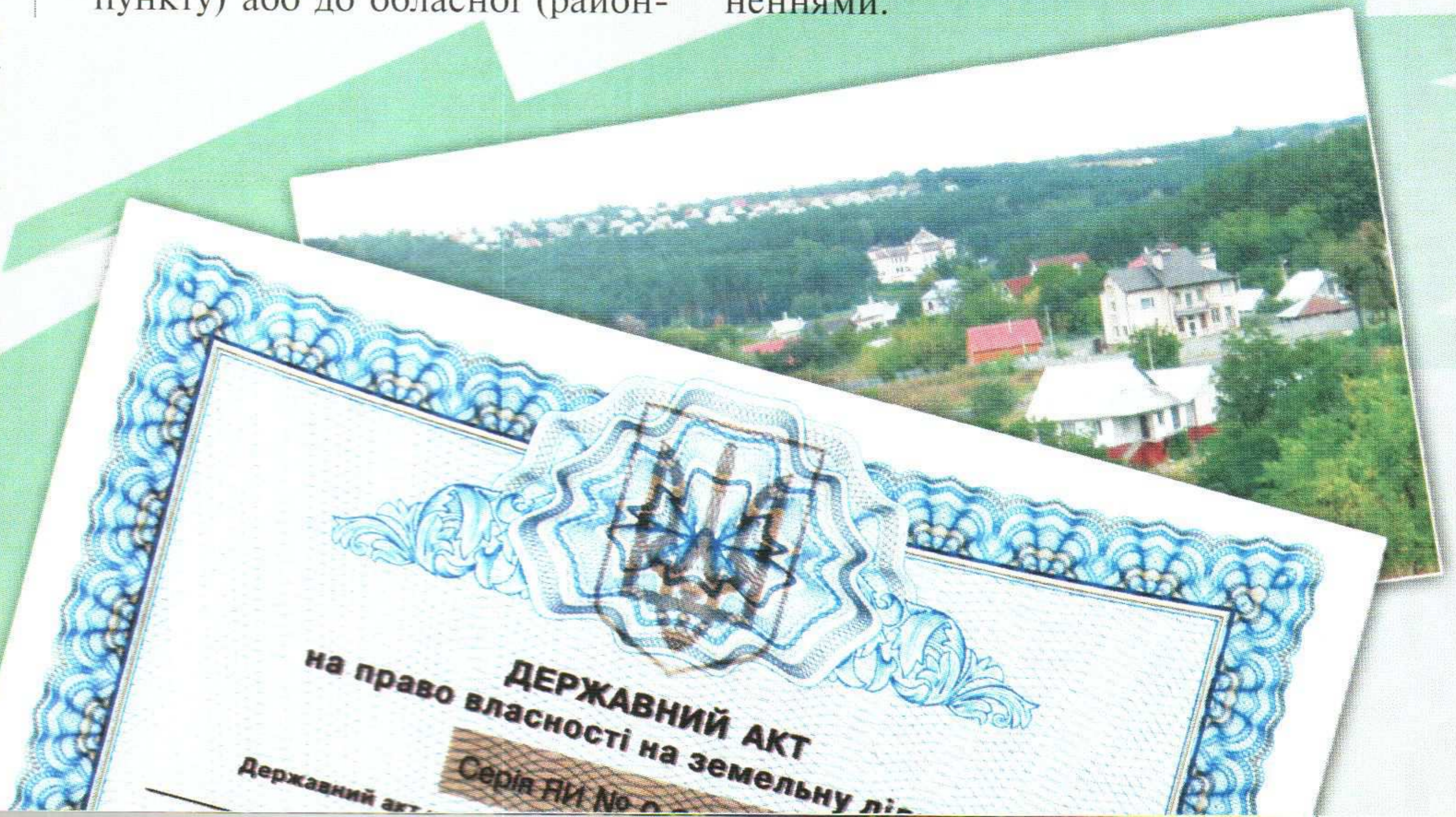
Якщо державна установа ліквідувалася, а об'єкти нерухомого майна (будівлі чи споруди), які знаходяться на земельній ділянці, перейшли до іншої юридичної особи, останній потрібно переоформити і право користування земельною ділянкою для обслуговування цих об'єктів.

Згідно зі статтею 92 Земельного кодексу України правонаступник ліквідованої юридичної особи — державне підприємство, установа, організація має право отримати земельну ділянку в постійне користування та оформити державний акт на право постійного користування земельною ділянкою.

Для цього новостворена установа як правонаступник має звернутися до органу місцевого самоврядування (якщо земельна ділянка в межах населеного пункту) або до обласної (район-

ної) державної адміністрації (якщо земельна ділянка за межами населеного пункту) із клопотанням про переоформлення права користування земельною ділянкою у зв'язку з переходом до неї прав і обов'язків ліквідованої установи. До клопотання додаються копії установчих документів, копії правовстановлюючих документів на нерухоме майно тощо. Рада або адміністрація розглядає подані документи та приймає рішення про надання земельної ділянки в постійне користування. Таке рішення є підставою для виготовлення та видачі державній установі- правонаступнику державного акта на право постійного користування.

Разом із тим, слід зазначити, що із 1 січня 2013 року набуває чинності Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» у новій редакції, згідно з яким для підтвердження прав на земельну ділянку громадянам та юридичним особам Державною реєстраційною службою видаватимуться свідоцтва про право власності на нерухоме майно (у випадках приватизації земель) та витяги з державного реєстру прав (у всіх інших випадках) за їх зверненнями.





● ЩО НОВОГО У 2013-МУ?

ЗА ДЕРЖЗЕМАГЕНТСТВОМ ЗАЛИШИТЬСЯ ФУНКЦІЯ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

З 1 січня 2013 року реєстрація майнових прав на земельні ділянки, квартири, будинки здійснюватиметься за новими правилами новоствореною Державною реєстраційною службою (Укрдержреєстром), яка має вести єдиний державний реєстр майнових прав та обтяжень на нерухоме майно. Бюро технічної інвентаризації (БТІ) вже не матимуть права реєструвати права власності на нерухоме майно.

За повідомленням нового відомства, Державний реєстр речових прав на нерухоме майно як єдина державна інформаційна система, що має містити відомості про права на нерухоме майно, їх обтяження, а також про об'єкти та суб'єктів цих прав, вже існує. Наразі проводиться його дослідна експлуатація, тобто перевіряється налагодженості системи передачі даних тощо. Його почнуть наповнювати відомостями з 1 січня 2013 року, коли буде запроваджено державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно за новими правилами. А саме по «заявочному» принципу, тобто державні реєстратори будуть наповнювати Реєстр поступово, за результатом розгляду заяв про державну реєстрацію прав.

На сьогодні фактично в усіх містах обласного значення та районних центрах України створено структурні підрозділи управлінь юстиції, що реалізовуватимуть функції Укрдержреєстру у сфері державної реєстрації прав, — реєстраційні служби. Окрім реєстраторів, під час посвідчення операцій з нерухомістю також реєстрацією прав займатимуться майже сім тисяч нотаріусів-практиків.

Нині державну реєстрацію земельних ділянок та державну реєстрацію права власності та інших речових прав на земельні ділянки здійснює Держземагентство України згідно з Положенням, затвердженим Указом Президента України № 445/2011 від 8 квітня 2011 року та Законами України.

Водночас відповідно до Указу Президента України № 965/2011 від 5 жовтня 2011 р., який набирає чинності з 1 січня 2013 року, повноваження Держземагентства в частині державної реєстрації права власності та інших речових прав на земельні ділянки припиняються. Тобто за Держземагентством залишиться функція державної реєстрації земельної ділянки як об'єкта нерухомості в Державному земельному кадастрі, а Укрдержреєстр здійснюватиме державну реєстрацію права власності та інших речових прав які виникають відносно такої земельної ділянки.

Тобто земельний кадастр буде функціонувати паралельно із Державним реєстром речових прав. Державний реєстр прав міститиме всю інформацію про речові права на земельні ділянки, а Державний земельний кадастр — інформацію про саму земельну ділянку. Як на-

голошують в Укрдержреєстрі, такі інформаційні системи працюватимуть саме паралельно, а не розрізнено чи в протиположності одна одній. Так, Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та Законом України «Про Державний земельний кадастр» передбачено взаємодію органів державної реєстрації прав та органів, що здійснюють ведення Державного земельного кадастру. Наразі прийнято постанову Кабінету Міністрів України №118 від 22.02.2012 р. «Про інформаційну взаємодію органу, що здійснює ведення Державного земельного кадастру, та органу державної реєстрації прав», яка детально регламентує таку взаємодію.

Так, дані про земельну ділянку вносяться до Державного земельного кадастру органами Держземагентства, а право власності до Держреєстру прав на нерухоме майно — органами Укрдержреєстру.

Перш ніж зареєструвати право власності на новостворену земельну ділянку в Реєстрі прав на нерухоме майно необхідно зареєструвати її як об'єкт у Державному земельному кадастрі. При цьому людина має вибір: або йти до Державної реєстраційної служ-

би, або доручити це кадастровому реєстраторові.

У відомстві уточнили, що з нового року право власності на нерухомість, яке виникатиме після 01.01.2013, вважається дієвим з моменту реєстрації заяви на реєстрацію права власності.

Про те, яким чином буде відбуватися передача інформації із старих реєстрів до нового, і як відбуватиметься реєстрація права власності на земельні ділянки за новими правилами розповідає заступник директора департаменту державної реєстрації речових прав на нерухоме майно Укрдержреєстру Анатолій Лещенко:

— Відповідно до законодавства у сфері державної реєстрації прав державні реєстратори будуть мати «он-лайн» доступ до Реєстру прав власності на нерухоме майно, реєстраторами якого наразі є БТІ, до Державного реєстру іпотек, Державного реєстру обтяжень рухомого майна та Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна, тобто до реєстрів, держателями яких є Міністерство юстиції та Державна реєстраційна служба.

Що стосується Державного земельного кадастру, то передбачається, що інформація про земельні ділянки та речові права на них буде отримуватися державним реєстратором у режимі «запит-відповідь» за допомогою електронних каналів передачі даних. Саме зараз Укрдержреєстр разом із Держземагентством, адміністраторами Державного реєстру прав та Державного земельного кадастру розробляють проект спільного наказу Міністерства юстиції та Міністерства аграрної політики та продовольства щодо технічної регламентації цієї процедури.

Щодо реєстрації права власності на земельні ділянки. За наявності прийнятого рішення про надання особі у власність земельної ділянки та виготовленої

технічної документації на таку земельну ділянку Держземагентство вносить до Державного земельного кадастру інформацію про цю земельну ділянку та присвоює їй кадастровий номер. Далі інформація про земельну ділянку в день її внесення до Державного земельного кадастру в порядку інформаційної взаємодії передається до органу державної реєстрації прав. Таким чином, коли особа, якій надано земельну ділянку, звернеться до Укрдержреєстру за державною реєстрацією права власності, у державного реєстратора вже буде вся «технічна» інформація про цю земельну ділянку.

Це стосується випадків, коли право на земельну ділянку вперше оформлюється. Як буде проходити «перереєстрація» майнових прав на землю, які вже було зареєстровано? У Законі України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення та спрощення процедури державної реєстрації земельних ділянок та речових прав на нерухоме майно» передбачається, що державний реєстратор надсилає письмовий запит суб'єкту, який проводив реєстрацію права власності чи іншого речового права на нерухоме майно, і такий суб'єкт має дати запитувану інформацію протягом трьох робочих днів. Тобто, коли до державного реєстратора звертаються за державною реєстрацією прав, які вже було зареєстровано, він звертається із запитом до суб'єкта, який свого часу проводив цю реєстрацію. Така процедура передбачена і для реєстрації майнових прав на земельні ділянки, і на об'єкти, що розташовані на них.

Крім того, цим Законом запроваджується проведення державної реєстрації речових прав на нерухомість нотаріусами після посвідчення ними відповідних правочинів щодо об'єктів нерухомого майна.

Тобто, за таких законодавчих змін продавець та покупець нерухомого майна будуть мати справу

тільки з нотаріусом. Нотаріус самостійно зможе перевірити наявність даних про майнові права та обтяження, посвідчити договір купівлі-продажу, і після цього внести дані про зміну власника до Державного реєстру прав. І фактично новий власник об'єкта нерухомого майна вийде від нотаріуса з договором купівлі-продажу і з витягом з Державного реєстру прав про проведену реєстрацію. Усі інші реєстраційні дії, як то державна реєстрація права власності на новостворене майно, права власності, яке набуто на підставі рішення суду, обтяження речових прав, накладені органами влади здійснюватиме Укрдержреєстр.

Режим роботи реєстраційних служб буде, як і в усіх органів влади. Години роботи, наприклад реєстраційної служби у місті Києві будуть з 9:00 до 18:00. У регіонах, можливо, з 8:00 до 17:00. При цьому прийом та видача документів відбуватиметься постійно, тобто не буде певних годин для прийому чи видачі документів. Також передбачається робота усіх реєстраційних служб за принципом «єдиного вікна». Процес прийняття та видачі документів буде схожий на той, що є в банках при роботі з клієнтами. Тобто в робочій залі буде кілька вікон, до будь-якого з них може підійти відвідувач і у нього приймуть документи, те ж саме із їх видачею.

За чинним законодавством державна реєстрація прав (або відмова в ній) проводиться у строк, що не перевищує п'яти робочих днів з дня надходження заяви до Укрдержреєстру. Якщо йдеться про обтяження чи іпотеку, то така реєстрація здійснюється в день надходження документів. Державна реєстрація права власності на підприємство як єдиний майновий комплекс, якщо їй передуює видача свідоцтва про право власності на нерухоме майно, проводиться у строк, що не перевищує 14 робочих днів.



Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо дерегуляції господарської діяльності з проведення робіт із землеустрою та землеоціночних робіт

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

І. Внести зміни до таких законодавчих актів України:

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

1) в абзаці другому частини сьомої статті 118 слова «особами, які мають відповідні дозволи (ліцензії) на виконання цих видів робіт» замінити словами «суб'єктами господарювання, що є виконавцями робіт із землеустрою згідно із законом»;

2) у частині першій статті 185 слова «державними та іншими землепорядними організаціями» замінити словами «суб'єктами господарювання, що є виконавцями робіт із землеустрою згідно із законом».

2. У Законі України «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність» (Відомості Верховної Ради України, 1999 р., № 5-6, ст. 46; 2003 р., № 27, ст. 209, № 30, ст. 247; 2006 р., № 22, ст. 184, ст. 199; 2010 р., № 18, ст. 136; 2011 р., № 11, ст. 69):

1) в абзаці шостому статті 5 слова «відповідно до цього Закону та інших нормативно-правових актів» замінити словами «які володіють необхідним технічним та технологічним забезпеченням, мають у своєму складі сертифікованого інженера-геодезиста або сертифікованого інженера-землепорядника»;

2) доповнити статтями 5¹ та 5² такого змісту:

«Стаття 5¹. Професійна підготовка та кадрове забезпечення у сфері топографо-геодезичної та картографічної діяльності

Професійною топографо-геодезичною діяльністю можуть займатися громадяни, які мають спеціальну вищу освіту, отримали кваліфікацію інженера-геодезиста або інженера-землепорядника, склали кваліфікаційний іспит та одержали сертифікат відповідно до вимог цієї статті.

Сертифікованим інженером-геодезистом не може бути особа, обмежена у дієздатності або визнана недієздатною за рішенням суду.

Складання кваліфікаційного іспиту Кваліфікаційній комісії та підвищення кваліфікації сертифікованими інженерами-геодезистами здійсню-

ються на базі факультетів геодезичного або землепорядного профілю у вищих навчальних закладах відповідного рівня акредитації, які уклали договір зі спеціально уповноваженим центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин. Кваліфікаційний іспит є процедурою, під час проведення якої підтверджується професійна компетентність особи, рівень кваліфікації і знань як виконавця топографо-геодезичних і картографічних робіт.

Вимоги до програм підвищення кваліфікації сертифікованих інженерів-геодезистів встановлюються Кваліфікаційною комісією, склад якої затверджується наказом центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин. До складу Кваліфікаційної комісії включаються 10 осіб з числа висококваліфікованих фахівців, які є представниками центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, 5 осіб з числа представників навчальних закладів, 5 осіб з числа саморегулювальних організацій у сфері землеустрою. Строк повноважень членів Кваліфікаційної комісії становить 7 років. Члени Кваліфікаційної комісії обирають зі свого складу голову і секретаря. Засідання Кваліфікаційної комісії є правомочним у разі присутності на ньому більш як половини її членів. Рішення Кваліфікаційної комісії вважається прийнятим простою більшістю голосів присутніх на її засіданні. У разі рівного розподілу голосів голос голови Кваліфікаційної комісії є вирішальним. Член Кваліфікаційної комісії може бути виключений з її складу за власним бажанням, у разі його смерті, набрання законної сили рішенням суду про позбавлення (обмеження) волі або призначення іншого покарання, яке унеможливує членство у Кваліфікаційній комісії, визнання особи обмежено дієздатною або недієздатною, втрати особою громадянства України. Кваліфікаційна комісія здійснює контроль за якістю професійної підготовки сертифікованих інженерів-геодезистів. Рішення Кваліфікаційної комісії можуть бути оскаржені до суду.

Інженеру-геодезисту або інженеру-землепоряднику, який склав кваліфікаційний іспит, видається кваліфікаційний сертифікат інженера-геодезиста у паперовій або електронній формі, що підтверджує відповідність особи кваліфікаційним характеристикам професії та її спроможність самостійно проводити топографо-геодезичні і картографічні роботи.

Особи, які не склали кваліфікаційного іспиту Кваліфікаційній комісії, допускаються до його повторного складання не раніше ніж через два місяці.

Сертифіковані інженери-геодезисти зобов'язані не рідше одного разу на чотири роки підвищувати кваліфікацію за програмою підвищення кваліфікації.

Видача кваліфікаційного сертифіката особам, які склали кваліфікаційний іспит, видача свідоцтва про підвищення кваліфікації, видача їх дублікатів здійснюється навчальним закладом, на базі якого складається кваліфікаційний іспит або підвищується кваліфікація за рішенням Кваліфікаційної комісії.

Строк дії кваліфікаційного сертифіката інженера-геодезиста не обмежений у часі. Невиконання вимоги, зазначеної у частині сьомій цієї статті, є підставою для зупинення дії сертифіката на період до одержання свідоцтва про підвищення кваліфікації.

Кваліфікаційний сертифікат інженера-геодезиста анулюється центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин:

- а) за добровільним зверненням цього сертифікованого інженера-геодезиста;
- б) у разі набрання законної сили рішенням суду про обмеження дієздатності особи (сертифікованого інженера-геодезиста), визнання її недієздатною, безвісно відсутньою;
- в) за поданням Кваліфікаційної комісії у разі встановлення факту порушення інженером-геодезистом законодавства у сфері топографо-геодезичної та картографічної діяльності;
- г) на підставі свідоцтва про смерть.

Порядок роботи Кваліфікаційної комісії, видачі та анулювання кваліфікаційного сертифіката інженера-геодезиста встановлюється центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері земельних відносин.

Стаття 5². Державний реєстр сертифікованих інженерів-геодезистів

Спеціально уповноважений центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, веде Державний реєстр сертифікованих інженерів-геодезистів, які отримали кваліфікаційний сертифікат.

У Державному реєстрі сертифікованих інженерів-геодезистів зазначається така інформація про інженера-геодезиста:

- 1) прізвище, ім'я та по батькові геодезиста;
- 2) дата видачі та номер кваліфікаційного сертифіката;
- 3) назва навчального закладу, на базі якого складався кваліфікаційний іспит та який здійснював підвищення кваліфікації;
- 4) дата та номер протоколу рішення Кваліфікаційної комісії про видачу кваліфікаційного сертифіката;
- 5) інформація про підвищення кваліфікації;
- 6) інформація щодо зупинення дії чи позбавлення кваліфікаційного сертифіката;
- 7) місце роботи особи.

Інформація з Державного реєстру сертифікованих інженерів-геодезистів надається за письмовою заявою фізичним і юридичним особам у формі витягу на безоплатній основі.

Державний реєстр сертифікованих інженерів-геодезистів оприлюднюється на офіційному веб-сайті

центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин. Технологічні та програмні засоби, необхідні для оприлюднення відомостей Державного реєстру сертифікованих інженерів-геодезистів, повинні забезпечувати юридичним та фізичним особам можливість безоплатного анонімного перегляду, копіювання та роздрукування реєстру на основі поширених веб-оглядачів та редакторів без необхідності застосування спеціально створених для цього технологічних та програмних засобів, цілодобово, без обмежень»;

3) у тексті Закону слова «спеціально уповноважений центральний орган виконавчої влади з питань топографо-геодезичної і картографічної діяльності» в усіх відмінках замінити словами «спеціально уповноважений центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин» у відповідному відмінку.

3. Пункт 33 частини третьої статті 9 Закону України «Про ліцензування певних видів господарської діяльності» (Відомості Верховної Ради України, 2000 р., № 36, ст. 299; 2011 р., № 11, ст. 69) викласти в такій редакції:

«33) проведення землеоціночних робіт та земельних торгів».

4. У Законі України «Про землеустрій» (Відомості Верховної Ради України, 2003 р., № 36, ст. 282; 2009 р., № 29, ст. 396, № 47-48, ст. 719; 2010 р., № 5, ст. 40; 2011 р., № 34, ст. 343, № 37, ст. 376; 2012 р., № 8, ст. 61, № 21, ст. 193; із змінами, внесеними законами України від 23 лютого 2012 року № 4444-VI та від 21 червня 2012 року № 5003-VI):

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

«г) здійснення сертифікації інженерів-землевпорядників, інженерів-геодезистів, утворення Кваліфікаційної комісії та ведення Державного реєстру сертифікованих інженерів-землевпорядників, Державного реєстру сертифікованих інженерів-геодезистів»;

2) статтю 25 доповнити частиною шостою такого змісту:

«Відповідність документації із землеустрою положенням нормативно-технічних документів, державних стандартів, норм і правил у сфері землеустрою засвідчується:

у паперовій формі — підписом та особистою печаткою сертифікованого інженера-землевпорядника, який відповідає за якість робіт із землеустрою;

в електронній формі — електронним цифровим підписом сертифікованого інженера-землевпорядника, який відповідає за якість робіт із землеустрою, згідно із законодавством про використання електронного цифрового підпису»;

3) частину другу статті 26 викласти в такій редакції:

«Розробниками документації із землеустрою є: юридичні особи, що володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та у складі

яких працює не менше двох сертифікованих інженерів-землевпорядників;

фізичні особи — підприємці, які володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та є сертифікованими інженерами-землевпорядниками»;

4) статтю 40 доповнити частиною четвертою такого змісту:

«Вимоги до технічного і технологічного забезпечення виконавців робіт із землеустрою встановлюються центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері земельних відносин»;

5) доповнити статтю 61¹ такого змісту:

«Стаття 61¹. Державний нагляд у сфері землеустрою

Державний нагляд у сфері землеустрою здійснює центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин відповідно до Закону України «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності».

Державний нагляд здійснюється за місцем провадження господарської діяльності виконавцем робіт із землеустрою або його відокремленими підрозділами. Заходи державного нагляду можуть здійснюватися у приміщенні органу державного нагляду за згодою виконавця робіт із землеустрою.

За наявності підстав для анулювання чи зупинення кваліфікаційного сертифіката виконавця робіт із землеустрою акт є обов'язковим для розгляду на засіданні Кваліфікаційної комісії. За результатами розгляду акта Кваліфікаційна комісія направляє подання центральному органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, про позбавлення (анулювання) чи зупинення кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника.

На підставі подання Кваліфікаційної комісії про позбавлення чи зупинення кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, приймає рішення про позбавлення чи зупинення кваліфікаційного сертифіката та повідомляє інженера-землевпорядника письмово у двотижневий строк після надходження відповідного протоколу засідання Кваліфікаційної комісії.

Рішення про позбавлення інженера-землевпорядника кваліфікаційного сертифіката може бути оскаржено в судовому порядку»;

б) статті 63 і 66 викласти в такій редакції:

«Стаття 63. Саморегулювання у сфері землеустрою

Саморегульвними організаціями у сфері землеустрою є громадські організації, які об'єднують фізичних осіб, визнаних сертифікованими інженерами-землевпорядниками у порядку, встановленому цим Законом, отримали свій статус відповідно до вимог цього Закону та здійснюють повноваження з громадського регулювання землеустрою.

Утворення та порядок діяльності саморегульвних організацій у сфері землеустрою регулюються відповідно до закону.

Саморегульвні організації у сфері землеустрою є юридичними особами, які діють на засадах самоврядування і діяльність яких не має на меті отримання прибутку.

Громадська організація фізичних осіб, визнаних сертифікованими інженерами-землевпорядниками відповідно до цього Закону, що претендує на визнання її статусу саморегульвної організації у сфері землеустрою, повинна відповідати таким критеріям:

її кількісний склад повинен налічувати не менше 250 сертифікованих інженерів-землевпорядників; не менше 90 відсотків членів її загального кількісного складу повинні бути сертифікованими інженерами-землевпорядниками;

наявність встановленої процедури внутрішньої сертифікації своїх членів з метою контролю за якістю проведених ними робіт із землеустрою.

Порядок визнання статусу саморегульвної організації у сфері землеустрою центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, встановлюється Кабінетом Міністрів України.

Саморегульвні організації у сфері землеустрою здійснюють такі повноваження з громадського регулювання землеустрою:

визначення правил і стандартів підприємницької та професійної діяльності, обов'язкових для виконання всіма членами таких організацій, а також передбачення механізму відшкодування збитків, завданих споживачам внаслідок надання членами саморегульвної організації товарів, виконання робіт (послуг) неналежної якості;

контроль за виконанням положень нормативно-технічних документів, державних стандартів, норм і правил у сфері землеустрою, забезпеченням належної якості документації із землеустрою, яка складається сертифікованими інженерами-землевпорядниками — її членами;

участь у розробленні нормативно-правових актів з проведення землеустрою;

участь у професійній підготовці та сертифікації інженерів-землевпорядників;

участь у складі Кваліфікаційної комісії;

захист своїх членів у питаннях судового та досудового вирішення спорів, пов'язаних із проведенням землеустрою, відповідно до закону;

сприяння розвитку конкуренції у сфері землеустрою;

підвищення професійного рівня членів саморегульвної організації шляхом внутрішньої сертифікації за процедурою, встановленою саморегульвною організацією;

сприяння розвитку інформаційних технологій у сфері землеустрою, широкому інформуванню суспільства про особливості організації раціонального використання та охорони земель, формування сталого землекористування;

встановлення інших вимог щодо сумлінного виконання своїми членами робіт із землеустрою, забезпе-

чення виконання ними вимог цього Закону, нормативно-технічних документів у сфері землеустрою»;

«Стаття 66. Професійна підготовка та кадрове забезпечення у сфері землеустрою

Професійною діяльністю у сфері землеустрою можуть займатися громадяни, які мають спеціальну вищу освіту, отримали кваліфікацію інженера-землевпорядника, мають стаж роботи за спеціальністю не менше одного року, склали кваліфікаційний іспит та одержали сертифікат відповідно до вимог цієї статті.

Сертифікованим інженером-землевпорядником не може бути особа, обмежена у дієздатності або визнана недієздатною за рішенням суду.

Інженер-землевпорядник, що не є сертифікованим інженером-землевпорядником, може брати участь у складенні документації із землеустрою та технічної документації з оцінки земель як стажер.

Підготовка інженерів-землевпорядників здійснюється на факультетах землепорядного профілю у вищих навчальних закладах відповідного рівня акредитації.

Складання інженерами-землевпорядниками кваліфікаційного іспиту Кваліфікаційній комісії та підвищення кваліфікації сертифікованих інженерів-землевпорядників здійснюються на базі факультетів землепорядного профілю у вищих навчальних закладах відповідного рівня акредитації, які уклали договір з центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин. Кваліфікаційний іспит є процедурою, під час проведення якої підтверджується професійна компетентність інженера-землевпорядника, його рівень кваліфікації і знань як виконавця робіт із землеустрою.

Вимоги до програм підвищення кваліфікації сертифікованих інженерів-землевпорядників встановлюються Кваліфікаційною комісією, склад якої затверджується наказом центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин. До складу Кваліфікаційної комісії включаються 10 осіб з числа висококваліфікованих фахівців, які є представниками центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, 5 осіб з числа представників навчальних закладів, 5 осіб з числа представників саморегульованих організацій у сфері землеустрою. Строк повноважень членів Кваліфікаційної комісії становить 7 років. Члени Кваліфікаційної комісії обирають зі свого складу голову і секретаря. Засідання Кваліфікаційної комісії є правомочним у разі присутності на ньому більш як половини її членів. Рішення Кваліфікаційної комісії вважається прийнятим простою більшістю голосів присутніх на її засіданні. У разі рівного розподілу голосів голос голови Кваліфікаційної комісії є вирішальним. Член Кваліфікаційної комісії може бути виключений з її складу за власним бажанням, у разі його смерті, набрання законної сили рішенням суду про позбавлення (обмеження) волі або призначення іншого покарання, яке унеможливорює членство у Кваліфікаційній комісії, визнання особи обмежено дієздатною або недієздатною, втрати особою

громадянства України. Кваліфікаційна комісія здійснює контроль за якістю професійної підготовки сертифікованих інженерів-землевпорядників. Рішення Кваліфікаційної комісії може бути оскаржено до суду.

Інженер-землевпорядник, зацікавлений у складанні кваліфікаційного іспиту, подає до Кваліфікаційної комісії:

заяву встановленого зразка;

копію документа про вищу землепорядну освіту за освітньо-кваліфікаційним рівнем спеціаліста або магістра;

документ, що підтверджує стаж роботи;

рекомендації керівника стажування;

перелік документації із землеустрою та/або оцінки земель, у складенні якої інженер-землевпорядник брав участь;

копії двох схем та/або проектів землеустрою та/або технічної документації з оцінки земель, у складенні яких інженер-землевпорядник брав участь.

Кваліфікаційний іспит включає перевірку теоретичної підготовки та практичних навичок щодо складення документації із землеустрою та оцінки земель.

Інженеру-землевпоряднику, який склав кваліфікаційний іспит, видається кваліфікаційний сертифікат у паперовій або електронній формі, що підтверджує відповідність інженера-землевпорядника кваліфікаційним характеристикам професії та його спроможність самостійно складати окремі види документації із землеустрою та документації з оцінки земель, виконувати топографо-геодезичні і картографічні роботи, проводити інвентаризацію земель, перевіряти якість ґрунтових, геоботанічних та інших обстежень земель при здійсненні землеустрою.

Інженери-землевпорядники, позбавлені кваліфікаційного сертифіката внаслідок порушення законодавства у сфері землеустрою відповідно до статті 68 цього Закону, допускаються до складання кваліфікаційного іспиту після прийняття рішення про позбавлення кваліфікаційного сертифіката та за умови успішного підвищення кваліфікації.

Сертифікований інженер-землевпорядник має особисту печатку, на якій зазначаються його прізвище, ім'я, по батькові та ідентифікаційний номер у Державному реєстрі фізичних осіб — платників податків та інших обов'язкових платежів.

Особи, які не склали кваліфікаційного іспиту Кваліфікаційній комісії, допускаються до його повторного складання не раніше ніж через два місяці.

Сертифіковані інженери-землевпорядники зобов'язані не рідше одного разу на чотири роки підвищувати кваліфікацію за програмою підвищення кваліфікації.

Видача кваліфікаційного сертифіката (у паперовій чи електронній формі) інженерам-землевпорядникам, які склали кваліфікаційний іспит, видача свідоцтва про підвищення кваліфікації, видача їх дублікатів здійснюється навчальним закладом, на базі якого складається кваліфікаційний іспит або підвищується кваліфікація за рішенням Кваліфікаційної комісії.

Строк дії кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника не обмежений у часі. Невиконання вимоги, зазначеної в абзаці дев'ятнадцятому цієї статті, є підставою для зупинення дії сертифіката на період до одержання свідоцтва про підвищення кваліфікації.

Кваліфікаційний сертифікат інженера-землевпорядника анулюється центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин:

- а) за добровільним зверненням інженера-землевпорядника;
- б) у разі набрання законної сили рішенням суду про обмеження дієздатності особи (інженера-землевпорядника), визнання її недієздатною, безвісно відсутньою;
- в) за поданням Кваліфікаційної комісії у разі встановлення факту порушення інженером-землевпорядником законодавства у сфері землеустрою відповідно до статті 68 цього Закону;
- г) на підставі свідоцтва про смерть.

Порядок роботи Кваліфікаційної комісії, видачі та анулювання кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника встановлюється центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері земельних відносин»;

7) доповнити статтею 66¹ такого змісту:

«Стаття 66¹. Державний реєстр сертифікованих інженерів-землевпорядників

Центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, веде Державний реєстр сертифікованих інженерів-землевпорядників, які отримали кваліфікаційний сертифікат.

У Державному реєстрі сертифікованих інженерів-землевпорядників зазначається така інформація про інженера-землевпорядника:

- 1) прізвище, ім'я та по батькові;
- 2) дата видачі та номер кваліфікаційного сертифіката;
- 3) назва навчального закладу, на базі якого склався кваліфікаційний іспит та який здійснював підвищення кваліфікації інженера-землевпорядника;
- 4) дата та номер протоколу рішення Кваліфікаційної комісії про видачу кваліфікаційного сертифіката;
- 5) види робіт із землеустрою, зазначені в кваліфікаційному свідоцтві;
- 6) інформація про підвищення кваліфікації за зазначеними видами робіт;
- 7) інформація щодо зупинення дії чи позбавлення кваліфікаційного сертифіката;
- 8) місце роботи інженера-землевпорядника;
- 9) відомості про членство у саморегульованій організації у сфері землеустрою.

Інформація з Державного реєстру сертифікованих інженерів-землевпорядників надається за письмовою заявою фізичним і юридичним особам у формі витягу на безоплатній основі.

Державний реєстр сертифікованих інженерів-землевпорядників оприлюднюється на офіційному веб-сайті центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відно-

син. Технологічні та програмні засоби, необхідні для оприлюднення відомостей Державного реєстру сертифікованих інженерів-землевпорядників, повинні забезпечувати юридичним та фізичним особам можливість безоплатного анонімного перегляду, копіювання та роздрукування реєстру на основі поширених веб-оглядачів та редакторів без необхідності застосування спеціально створених для цього технологічних та програмних засобів, цілодобово, без обмежень.

Інженери-землевпорядники несуть відповідальність за достовірність інформації, яка подається до Державного реєстру сертифікованих інженерів-землевпорядників, у порядку, встановленому цим Законом»;

8) статтю 68 викласти в такій редакції:

«Стаття 68. Відповідальність за порушення законодавства у сфері землеустрою

Особи, винні в порушенні законодавства у сфері землеустрою, несуть відповідальність згідно із законом.

Кваліфікаційна комісія за результатами розгляду письмових звернень заінтересованих осіб, замовників документації із землеустрою, органів державної влади та місцевого самоврядування, саморегульованих організацій у сфері землеустрою робить подання центральному органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, про позбавлення сертифікованого інженера-землевпорядника кваліфікаційного сертифіката (його анулювання) з таких підстав:

грубе порушення сертифікованим інженером-землевпорядником вимог положень нормативно-правових актів, нормативно-технічних документів, стандартів, норм і правил у сфері землеустрою; рішення суду за фактами неякісного проведення землеустрою сертифікованим інженером-землевпорядником; наявність у сертифікованого інженера-землевпорядника непогашеної судимості за корисливі злочини; з'ясування факту неправомірної видачі кваліфікаційного сертифіката.

На підставі подання Кваліфікаційної комісії про позбавлення сертифікованого інженера-землевпорядника кваліфікаційного сертифіката центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, приймає відповідне рішення та повідомляє його письмово у двотижневий строк після надходження відповідного протоколу засідання Кваліфікаційної комісії.

Рішення про позбавлення сертифікованого інженера-землевпорядника кваліфікаційного сертифіката може бути оскаржено в судовому порядку.

Рішення про видачу кваліфікаційного сертифіката інженеру-землевпоряднику, який був позбавлений його на підставі цього Закону, приймається Кваліфікаційною комісією в порядку, передбаченому для видачі кваліфікаційного сертифіката.

Рішення про зупинення дії кваліфікаційного сертифіката сертифікованого інженера-землевпорядника приймається центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, у разі:

невиконання вимог частини тринадцятої статті 66 цього Закону;

зазначення завідомо неправдивих даних, що призвело до викривлення інформації в Державному реєстрі сертифікованих інженерів-землевпорядників.

Дія кваліфікаційного сертифіката поновлюється центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, у тижневий строк після усунення особою наявних зауважень.

Складення документації із землеустрою особою, яка не отримала кваліфікаційного сертифіката, яку позбавлено кваліфікаційного сертифіката або дія кваліфікаційного сертифіката якої зупинена, забороняється. Документація із землеустрою та технічна документація з оцінки земель, яка була підписана такою особою, є недійсною.

Притягнення осіб, винних у порушенні законодавства у сфері землеустрою, до відповідальності, передбаченої законами України, не звільняє їх від обов'язку відшкодувати шкоду, заподіяну в результаті порушення цього законодавства».

5. У частині першій статті 7 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» (Відомості Верховної Ради України, 2003 р., № 38, ст. 314) слова «державними та іншими землевпорядними організаціями, які отримали в установленому законом порядку ліцензії на проведення землевпорядних робіт» замінити словами «суб'єктами господарювання, які мають у своєму складі сертифікованих інженерів-землевпорядників».

6. У Законі України «Про оцінку земель» (Відомості Верховної Ради України, 2004 р., № 15, ст. 229, № 38, ст. 471; 2010 р., № 5, ст. 40):

1) абзац п'ятий статті 6 викласти в такій редакції: «юридичні особи — суб'єкти господарювання незалежно від їх організаційно-правової форми та форми власності, що мають у своєму складі сертифікованих інженерів-землевпорядників»;

2) частину третю статті 7 викласти в такій редакції: «Розробниками технічної документації з бонітування ґрунтів, економічної оцінки земель та нормативної грошової оцінки земельних ділянок є особи, які згідно із Законом України «Про землеустрій» мають право на здійснення діяльності у сфері землеустрою. Відповідність технічної документації з бонітування ґрунтів, економічної оцінки земель та нормативної грошової оцінки земельних ділянок положенням нормативно-технічних документів, стандартів, норм і правил засвідчується:

у паперовій формі — підписом та особистою печаткою сертифікованого інженера-землевпорядника; в електронній формі — електронним цифровим підписом сертифікованого інженера-землевпорядника згідно із законодавством про використання електронного цифрового підпису»;

3) абзац четвертий статті 11 викласти в такій редакції: «реєстрацію у Державному реєстрі сертифікованих інженерів-землевпорядників та ліцензування в установленому законом порядку землеоціночних робіт»;

4) у частині третій статті 16 слова «отримали ліцензії на проведення робіт із землеустрою» замінити словами «є розробниками документації із землеустрою відповідно до Закону України «Про землеустрій»;

5) у частині третій статті 17 слова «отримали ліцензії на проведення робіт із землеустрою» замінити словами «є розробниками документації із землеустрою відповідно до Закону України «Про землеустрій»;

6) у частині третій статті 18 слова «отримали ліцензії на проведення робіт із землеустрою» замінити словами «є розробниками документації із землеустрою відповідно до Закону України «Про землеустрій»;

7) у статті 22:

у частині першій слова «крім звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок державної та комунальної власності у разі їх продажу» виключити; частину четверту виключити.

7. У статті 38 Закону України «Про Державний земельний кадастр» (Відомості Верховної Ради України, 2012 р., № 8, ст. 61):

1) в абзаці шостому частини першої слова «та особам, які отримали ліцензії на проведення робіт із землеустрою» замінити словами «та особам, які в установленому законом порядку включені до Державного реєстру сертифікованих інженерів-землевпорядників та Державного реєстру сертифікованих інженерів-геодезистів, і особам, які отримали ліцензії на проведення землеоціночних робіт та земельних торгів»;

2) в абзаці шостому частини п'ятої слова «отримали ліцензії на проведення робіт із землеустрою» замінити словами «в установленому законом порядку включені до Державного реєстру сертифікованих інженерів-землевпорядників та Державного реєстру інженерів-геодезистів, і особи, які отримали ліцензії на проведення землеоціночних робіт та земельних торгів».

II. Прикінцеві та перехідні положення

1. Цей Закон набирає чинності через 30 днів з дня його опублікування, крім абзацу шостого підпункту 2 пункту 2 і абзацу двадцять восьмого підпункту 6 пункту 4 розділу I та пунктів 4, 5 і 6 цього розділу, які набирають чинності з дня, наступного за днем опублікування цього Закону.

2. Встановити, що до 1 січня 2015 року суб'єкти господарювання, які до набрання чинності цим Законом у встановленому законом порядку отримали ліцензії на проведення робіт із землеустрою і мають у своєму складі інженера-землевпорядника, якого включено до Державного реєстру сертифікованих інженерів-землевпорядників згідно з вимогами цього Закону, є розробниками документації із землеустрою.

3. Кваліфікаційний сертифікат інженера-землевпорядника видається центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, безоплатно за добровільним зверненням без складання кваліфікаційних іспитів інженерам-землевпорядникам, які на момент набрання чинності цим Законом відповідають одній із таких умов:

працюють у складі суб'єктів господарювання, що у встановленому законом порядку отримали ліцензії

на проведення робіт із землеустрою, та призначені відповідальними за якість робіт, що ліцензуються; перебувають на державній службі та мають стаж служби у державних органах земельних ресурсів понад три роки.

Для видачі кваліфікаційного сертифіката сертифікованого інженера-землевпорядника особи, зазначені в цьому пункті, подають центральному органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, заяву, копію документа (документів) про вищу освіту та копію трудової книжки.

Вимагати для видачі кваліфікаційного сертифіката сертифікованого інженера-землевпорядника документи, не передбачені цим пунктом, забороняється.

Видача кваліфікаційного сертифіката сертифікованого інженера-землевпорядника у порядку, визначеному цим пунктом, здійснюється лише перший раз.

4. До визнання в установленому порядку саморегулювальних організацій у сфері землеустрою центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, для забезпечення громадського регулювання землеустрою, у тому числі забезпечення роботи Кваліфікаційної комісії, має право залучати висококваліфікованих фахівців, делегованих об'єднаннями громадян, асоціаціями, навчальними закладами, що здійснюють громадську, професійну та освітню діяльність у сфері землеустрою.

5. Центральному органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, протягом 30 календарних днів з дня, наступного за днем опублікування цього Закону:

утворити Кваліфікаційну комісію відповідно до вимог законів України «Про землеустрій», «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність»;

передбачити матеріально-технічне забезпечення діяльності Кваліфікаційної комісії.

6. Кабінету Міністрів України протягом шести місяців з дня, наступного за днем опублікування цього Закону:

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

забезпечити розроблення та прийняття міністерствами та іншими центральними органами виконавчої влади нормативно-правових актів, передбачених цим Законом;

забезпечити перегляд і скасування міністерствами та іншими центральними органами виконавчої влади їх нормативно-правових актів, що суперечать цьому Закону.

Президент України
м. Київ
2 жовтня 2012 року
№ 5394-VI

В.ЯНУКОВИЧ



ЗАКОН УКРАЇНИ

Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення процедури відведення земельних ділянок та зміни їх цільового призначення

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

І. Внести зміни до таких законодавчих актів України:

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

1) у статті 20:

назву викласти в такій редакції:

«**Стаття 20.** Встановлення та зміна цільового призначення земельних ділянок»;

частину першу доповнити абзацом другим такого змісту:

«Зміна цільового призначення земельних ділянок здійснюється за проектами землеустрою щодо їх відведення»;

частину другу і третю викласти в такій редакції:

«2. Зміна цільового призначення земельних

ділянок державної або комунальної власності провадиться Верховною Радою Автономної Республіки Крим, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування, які приймають рішення про затвердження проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок та передачу цих ділянок у власність або надання у користування відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу.

3. Зміна цільового призначення земельних ділянок приватної власності здійснюється за ініціативою власників земельних ділянок.

Зміна цільового призначення земельних ділянок приватної власності провадиться:

щодо земельних ділянок, розташованих у межах населеного пункту, — сільською, селищною, міською радою;

щодо земельних ділянок, розташованих за межами населених пунктів, — районною державною адміністрацією, а щодо земельних ділянок, розташованих за межами населених пунктів, що не входять до території району, або в разі якщо районна державна адміністрація не утворена, — Радою міністрів Автономної Республіки Крим, обласною державною адміністрацією.

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки приватної власності, цільове призначення якої змінюється, розробляється на замовлення власника земельної ділянки без надання

дозволу Радою міністрів Автономної Республіки Крим, органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування на його розроблення.

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки розробляється в порядку, встановленому законом.

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки погоджується в порядку, встановленому статтею 186¹ цього Кодексу.

Рада міністрів Автономної Республіки Крим, орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування у місячний строк з дня отримання проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, погодженого в порядку, встановленому статтею 186¹ цього Кодексу, приймає рішення про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та зміну її цільового призначення.

Відмова Ради міністрів Автономної Республіки Крим, органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування у зміні цільового призначення земельної ділянки або залишення клопотання без розгляду можуть бути оскаржені до суду»;

частину четверту виключити;

2) у статті 118:

у третьому реченні частини шостої слова «графічні матеріали, на яких» замінити словами «викопіювання з кадастрової карти (плану) або інші графічні матеріали, на яких»;

частину восьму викласти в такій редакції:

«8. Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки погоджується в порядку, встановленому статтею 186¹ цього Кодексу»;

3) у статті 123:

частини першу і четверту викласти в такій редакції:

«1. Надання земельних ділянок державної або комунальної власності у користування здійснюється Верховною Радою Автономної Республіки Крим, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування.

Рішення зазначених органів приймається на підставі проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок у разі:

надання земельної ділянки із зміною її цільового призначення;

формування нових земельних ділянок.

Надання у користування земельної ділянки в інших випадках здійснюється на підставі технічної документації із землеустрою щодо складання документа, що посвідчує право користування земельною ділянкою»;

«4. Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки погоджується в порядку, встановленому статтею 186¹ цього Кодексу»;

в абзаці другому частини другої слова «графічні матеріали, на яких» замінити словами «викопіювання з кадастрової карти (плану) або інші графічні матеріали, на яких»;

4) частину восьму статті 151 викласти в такій редакції:

«8. Відповідний орган виконавчої влади, Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Рада міністрів Автономної Республіки Крим або орган місцевого самоврядування згідно із своїми повноваженнями у тижневий строк з дня реєстрації клопотання направляє його разом з додатками до територіального органу центрального органу виконавчої влади, що здійснює реалізацію державної політики у сфері земельних відносин, у районі (місті) та до органів містобудування та архітектури у районі (місті), які протягом десяти днів з дня його одержання надають зазначеному органу висновок про погодження місця розташування об'єкта або відмову в такому погодженні»;

5) пункт «в» частини першої статті 186 викласти в такій редакції:

«в) проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок погоджуються в порядку, встановленому цим Кодексом, і затверджуються Верховною Радою Автономної Республіки Крим, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування, які відповідно до повноважень, встановлених цим Кодексом, розпоряджаються земельними ділянками або приймають рішення про зміну їх цільового призначення»;

6) статтю 186¹ викласти в такій редакції:

«Стаття 186¹. Повноваження органів виконавчої влади в частині погодження проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок

1. Проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок усіх категорій та форм власності підлягає обов'язковому погодженню з територіальним органом центрального органу виконавчої влади, що здійснює реалізацію державної політики у сфері земельних відносин.

2. Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки у межах населеного пункту або земельної ділянки за межами населеного пункту, на якій розташовано об'єкт будівництва або планується розташування такого об'єкта, подається також на погодження до органу містобудування та архітектури.

3. Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки:

природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земельної ділянки, розташованої на території чи в межах об'єкта природно-заповідного фонду або в межах прибережної захисної смуги, підлягає також погодженню з природоохоронним органом;

історико-культурного призначення, земельної ділянки, розташованої на території історичних ареалів населених місць, земельної ділянки, на якій розміщені об'єкти культурної спадщини, підлягає також погодженню з органом охорони культурної спадщини;

лісгосподарського призначення підлягає також погодженню з органом лісового господарства; водного фонду підлягає також погодженню з органом водного господарства.

4. Розробник подає на погодження до відповідного територіального органу центрального органу виконавчої влади, що здійснює реалізацію державної політики у сфері земельних відносин, оригінал проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, а до органів виконавчої влади, зазначених у частинах другій і третій цієї статті, — завірені ним копії проекту.

5. Органи виконавчої влади, зазначені в частинах першій — третій цієї статті, зобов'язані протягом десяти робочих днів з дня одержання проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (копії такого проекту) безоплатно надати свої висновки про його погодження або відмову в такому погодженні.

6. Підставою для відмови у погодженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки може бути лише невідповідність його положень вимогам законів та прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, документації із землеустрою або містобудівній документації.

У разі якщо проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки підлягає обов'язковій державній експертизі землепорядної документації, погоджений проект подається замовником або розробником до центрального органу виконавчої влади, що здійснює реалізацію державної політики у сфері земельних відносин, або його територіального органу для здійснення такої експертизи».

2. Пункт «д» частини першої статті 41 Закону України «Про забезпечення санітарного та епідеміологічного благополуччя населення» (Відомості Верховної Ради України, 1994 р., № 27, ст. 218; 2010 р., № 34, ст. 486; 2011 р., № 34, ст. 343) виключити.

3. У Законі України «Про охорону культурної спадщини» (Відомості Верховної Ради України, 2000 р., № 39, ст. 333; 2005 р., № 5, ст. 114; 2011 р., № 4, ст. 22):

1) пункт 28 частини першої статті 5 викласти в такій редакції:

«28) погодження проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок відповідно до вимог Земельного кодексу України»;

2) у статті 6:

пункт 10 частини першої викласти в такій редакції:

«10) погодження проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок відповідно до вимог Земельного кодексу України»;

пункт 17 частини другої викласти в такій редакції:

«17) погодження проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок відповідно до вимог Земельного кодексу України»;

3) частину третю статті 37 викласти в такій редакції:

«3 метою захисту об'єктів археології, у тому числі тих, що можуть бути виявлені, проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок у випадках, передбачених Земельним кодексом України, погоджуються органами охорони культурної спадщини».

4. У Законі України «Про землеустрій» (Відомості Верховної Ради України, 2003 р., № 36, ст. 282; 2011 р., № 34, ст. 343):

1) текст статті 50 викласти в такій редакції:

«Проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок складаються у разі зміни цільового призначення земельних ділянок або формування нових земельних ділянок.

Проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок погоджуються та затверджуються в порядку, встановленому Земельним кодексом України.

Проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок включають:

завдання на розроблення проекту землеустрою; пояснювальну записку;

копію клопотання (заяви) про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (у разі формування та/або зміни цільового призначення земельної ділянки за рахунок земель державної чи комунальної власності);

рішення Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (у випадках, передбачених законом);

письмову згоду землевласника (землекористувача), засвідчену нотаріально (у разі викупу (вилучення) земельної ділянки в порядку, встановленому законодавством), або рішення суду;

довідку з державної статистичної звітності про наявність земель та розподіл їх за власниками земель, землекористувачами, угіддями;

матеріали геодезичних вишукувань та землепорядного проектування (у разі формування земельної ділянки);

відомості про обчислення площі земельної ділянки (у разі формування земельної ділянки);

копії правовстановлюючих документів на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельній ділянці (за наявності таких об'єктів);

розрахунок розміру втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва (у випадках, передбачених законом);

розрахунок розміру збитків власників землі та землекористувачів (у випадках, передбачених законом);

акт приймання-передачі межових знаків на зберігання (у разі формування земельної ділянки);

акт перенесення в натуру (на місцевість) меж охоронних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон і зон особливого режиму використання земель за їх наявності (у разі формування земельної ділянки);

перелік обмежень у використанні земельних ділянок;

викопіювання з кадастрової карти (плану) або інші графічні матеріали, на яких зазначено бажане місце розташування земельної ділянки (у разі формування земельної ділянки);

кадастровий план земельної ділянки;
матеріали перенесення меж земельної ділянки в
натуру (на місцевість) (у разі формування
земельної ділянки);

матеріали погодження проекту землеустрою»;

2) частину п'яту статті 53 викласти в такій редакції:

«Проекти землеустрою щодо впорядкування тери-
торій населених пунктів підлягають погодженню в
порядку погодження проектів землеустрою щодо
відведення земельних ділянок та затверджуються
сільськими, селищними, міськими радами».

5. У пункті 7 розділу VII «Прикінцеві та перехідні по-
ложення» Закону України «Про Державний земельний
кадастр» (Відомості Верховної Ради України, 2012 р.,
№ 8, ст. 61) слова «комісіями з питань погодження
документації із землеустрою» замінити словами «в по-
рядку погодження проектів землеустрою щодо відве-
дення земельних ділянок».

II. Прикінцеві положення

1. Цей Закон набирає чинності через місяць з дня
його опублікування, крім пункту 2 цього розділу, який
набирає чинності з дня, наступного за днем опубліку-
вання цього Закону.

2. Кабінету Міністрів України в місячний строк:
привести свої нормативно-правові акти у відповідність
із цим Законом;
забезпечити перегляд та скасування міністерствами та
іншими центральними органами виконавчої влади їх
нормативно-правових актів, що суперечать цьому
Закону.

Президент України

м. Київ

2 жовтня 2012 року

№ 5395-VI

В.ЯНУКОВИЧ



МІНІСТЕРСТВО АГРАРНОЇ ПОЛІТИКИ ТА ПРОДОВОЛЬСТВА УКРАЇНИ

НАКАЗ

12.09.2012 № 559

Зареєстровано в Міністерстві
юстиції України 2 жовтня 2012 р.
за № 1680/21992

Про затвердження Порядку контролю за додержанням Ліцензійних умов провадження господарської діяльності щодо проведення земельних торгів

Відповідно до Закону України «Про ліцензування
певних видів господарської діяльності», Положення
про Міністерство аграрної політики та продовольства
України, затвердженого Указом Президента України від
23.04.2011 № 500, з метою впорядкування відносин у
сфері проведення земельних торгів НАКАЗУЮ:

1. Затвердити Порядок контролю за додержанням
Ліцензійних умов провадження господарської діяль-
ності щодо проведення земельних торгів, що додається.

2. Департаменту землеробства (Демидов О.А.) забез-
печити подання цього наказу на державну реєстрацію
до Міністерства юстиції України.

3. Державному агентству земельних ресурсів України
привести власні нормативно-правові акти у
відповідність із цим наказом.

4. Цей наказ набирає чинності з дня його офіційного
опублікування.

5. Контроль за виконанням цього наказу покласти на
заступника Міністра Сеня О.В.

Міністр

М.В. Присяжнюк

ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказ Міністерства аграрної політики
та продовольства України
12.09.2012 № 559423

Зареєстровано в Міністерстві
юстиції України 2 жовтня 2012 р.
за № 1680/21992

ПОРЯДОК

контролю за додержанням Ліцензійних умов провадження господарської діяльності щодо проведення земельних торгів

I. Загальні положення

1.1. Цей Порядок розроблено відповідно до Зако-
нів України «Про ліцензування певних видів госпо-
дарської діяльності», «Про основні засади державного
нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності».

1.2. Контроль за додержанням суб'єктами господа-
рювання (далі — ліцензіати) Ліцензійних умов прова-
дження господарської діяльності щодо проведення зе-
мельних торгів, затверджених наказом Державного
комітету України із земельних ресурсів від 08 жовтня
2010 року № 724, зареєстрованих в Міністерстві юстиції
України 17 листопада 2010 року за № 1125/18420 (далі —
Ліцензійні умови), здійснює орган ліцензування шля-
хом проведення планових і позапланових перевірок.

1.3. У цьому Порядку терміни вживаються у таких
значеннях:

акт — оформлений у встановленому порядку документ,
який складається посадовими особами, які увійшли
до складу комісії з перевірки ліцензіата, за результата-
ми перевірки додержання ліцензіатом Ліцензійних
умов (акт перевірки додержання ліцензіатом

Ліцензійних умов провадження господарської діяльності щодо проведення земельних торгів; акт про повторне порушення ліцензіатом Ліцензійних умов провадження господарської діяльності щодо проведення земельних торгів; акт про встановлення факту передачі ліцензії або її копії іншій юридичній або фізичній особі для провадження господарської діяльності; акт про виявлення недостовірних відомостей у документах, поданих суб'єктом господарювання для одержання ліцензії на провадження господарської діяльності щодо проведення земельних торгів; акт про невиконання розпорядження про усунення порушень Ліцензійних умов провадження господарської діяльності щодо проведення земельних торгів; акт про відмову ліцензіата в проведенні перевірки; акт про неможливість ліцензіата забезпечити виконання Ліцензійних умов провадження господарської діяльності щодо проведення земельних торгів);

відмова ліцензіата у проведенні перевірки — вчинення перешкод з боку ліцензіата в доступі посадових осіб, які увійшли до складу комісії з перевірки ліцензіата, до будівель, споруд, приміщень суб'єкта господарювання, які використовуються для провадження господарської діяльності щодо проведення земельних торгів, у разі відсутності визначених законом підстав для недопуску ліцензіатом посадових осіб, які увійшли до складу комісії з перевірки ліцензіата, до здійснення перевірки; непризначення ліцензіатом уповноваженої ним особи, яка має право представляти ліцензіата під час проведення перевірки у разі відсутності керівника ліцензіата (юридичної особи) або ліцензіата — фізичної особи — підприємця; відмова в наданні документів, інформації щодо предмета перевірки на вимогу посадових осіб, які увійшли до складу комісії з перевірки ліцензіата; ліцензіат не перебуває за жодною з адрес, зазначених у документах, які подавалися ним для одержання ліцензії, або в наступних повідомленнях про зміну даних у цих документах;

комісія з перевірки ліцензіата (далі — Комісія) — створена згідно з наказом органу ліцензування комісія, до складу якої входять посадові особи органу ліцензування та/або його територіальних органів;

ліцензіат — суб'єкт господарювання, який одержав ліцензію на провадження господарської діяльності щодо проведення земельних торгів;

недостовірність відомостей у документах, поданих суб'єктом господарювання для одержання ліцензії, — встановлення факту, що на дату подачі заяви про видачу ліцензії місцезнаходження юридичної особи або місце проживання фізичної особи-підприємця не відповідало зазначеному у заяві або були наявні розбіжності між даними, зазначеними у документах, що додавалися до заяви про видачу ліцензії, та наявною матеріально-технічною базою;

неможливість ліцензіата забезпечити виконання Ліцензійних умов — встановлення одного або декількох з таких фактів: відсутність електронних засобів оперативного висвітлення інформації про земельні торги та показу фото- і картографічної інформації про земельну ділянку, необхідних для провадження виробничого процесу, та/або докумен-

тальних підтверджень про наявність у власності чи користуванні цих засобів; відсутність нежитлового приміщення для персоналу суб'єкта господарювання, який забезпечує його функціонування, та/або документальних підтверджень про наявність у власності чи користуванні таких приміщень; відсутність спеціалістів або необхідної їх кількості, які повинні відповідати кваліфікаційним вимогам, встановленим Ліцензійними умовами; використання ліцензіатом праці найманих працівників без оформлення трудових відносин з ними відповідно до вимог глави III Кодексу законів про працю України; невиконання договірних зобов'язань з провадження господарської діяльності щодо проведення земельних торгів, що призвело до неможливості проведення земельних торгів у термін, зазначений в оголошенні про їх проведення; порушення порядку проведення земельних торгів, допущені ліцензіатом, які впливають на об'єктивність визначення переможця, призводять до дискримінації учасників або іншим чином порушують їх права та які стали підставою для визнання земельних торгів такими, що не відбулися;

неподання повідомлення про зміну даних, зазначених у документах, що додавалися до заяви про видачу ліцензії, — виявлення факту неподання у визначений законодавством строк до органу ліцензування разом з відповідними документами повідомлення в письмовій формі про всі зміни даних, зазначених у документах, що додавалися до заяви про видачу ліцензії;

орган ліцензування — орган виконавчої влади, визначений Кабінетом Міністрів України для ліцензування робіт із проведення земельних торгів;

представник ліцензіата — керівник ліцензіата (юридичної особи), ліцензіат — фізична особа-підприємець або уповноважена ними особа, яка має засвідчену в установленому порядку довіреність на право представляти ліцензіата при проведенні перевірки щодо додержання ним Ліцензійних умов;

рішення про анулювання ліцензії — відповідний наказ органу ліцензування, який видається за наявності підстав для анулювання ліцензії, визначених статтями 17, 21 Закону України «Про ліцензування певних видів господарської діяльності»;

технологічні вимоги до ліцензіата (матеріально-технічна база ліцензіата) — обчислювальна, розмножувальна техніка, електронні засоби оперативного висвітлення інформації про земельні торги та показу фото- і картографічної інформації про земельну ділянку, необхідні для провадження виробничого процесу, нежитлове приміщення для персоналу суб'єкта господарювання, який забезпечує його функціонування.

II. Організація перевірок

2.1. Для здійснення планової чи позапланової перевірки орган ліцензування видає наказ, який має містити найменування (прізвище, ім'я, по батькові) ліцензіата, щодо якого буде здійснена перевірка, предмет перевірки, прізвища, імена та по батькові посадових осіб, які увійшли до складу Комісії. Наказ підписується керівником органу ліцензування або його заступником.

2.2. На підставі наказу оформлюється посвідчення (додаток 1) на проведення перевірки, яке підписується керівником або заступником керівника органу ліцензування і засвідчується печаткою органу ліцензування.

2.3. Посвідчення реєструється в журналі обліку посвідчень на проведення перевірки ліцензіатів (додаток 2), сторінки якого повинні бути пронумеровані, прошнуровані і скріплені печаткою.

Посвідчення є чинним лише протягом зазначеного в ньому строку здійснення перевірки.

2.4. Планові перевірки додержання ліцензіатами Ліцензійних умов проводяться органом ліцензування не частіше одного разу на п'ять років. Строк здійснення планової перевірки не може перевищувати п'ятнадцяти робочих днів, а для суб'єктів малого підприємства — п'яти робочих днів. Продовження строку здійснення планової перевірки не допускається.

2.5. Планові перевірки додержання ліцензіатами Ліцензійних умов проводяться органом ліцензування відповідно до річних або квартальних планів-графіків перевірок, які затверджуються органом ліцензування відповідно до 1 грудня року, що передує плановому, або до 25 числа останнього місяця кварталу, що передує плановому.

2.6. Плани проведення перевірок щороку оприлюднюються органом ліцензування шляхом розміщення інформації в мережі Інтернет на офіційному веб-сайті органу ліцензування.

2.7. Орган ліцензування здійснює планові перевірки за умови письмового повідомлення суб'єкта господарювання про проведення такої перевірки не пізніше ніж за десять днів до дня проведення перевірки.

2.8. Повідомлення про проведення перевірки надсилається ліцензіату рекомендованим листом чи телефонограмою за місцезнаходженням ліцензіата або вручається особисто керівнику чи уповноваженій особі суб'єкта господарювання під розписку.

2.9. Позапланові перевірки здійснюються органом ліцензування на підставах, визначених Законами України «Про ліцензування певних видів господарської діяльності» та «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності».

Під час проведення позапланових перевірок з'ясовуються лише ті питання, необхідність перевірки яких стала підставою для здійснення цих перевірок, з обов'язковим зазначенням цих питань у посвідченні на проведення перевірки.

2.10. Строк здійснення позапланової перевірки не може перевищувати десяти робочих днів, а щодо суб'єктів малого підприємства — двох робочих днів. Продовження строку здійснення позапланової перевірки не допускається.

III. Права та обов'язки комісії з перевірки ліцензіата

3.1. Голова та члени Комісії при здійсненні перевірок за додержанням Ліцензійних умов мають право: доступу на територію ліцензіата, у його виробничі та інші приміщення, що використовуються для провадження господарської діяльності щодо проведення земельних торгів, для обстеження і з'ясування питань, безпосередньо пов'язаних з перевіркою;

ознайомлюватися з нормативно-технічною, обліково-звітною, розпорядчою, статистичною та іншою документацією, необхідною для проведення перевірки; отримувати копії (ксерокопії) необхідних документів, безпосередньо пов'язаних з перевіркою;

одержувати від ліцензіата письмові пояснення з питань, що виникають під час перевірки.

3.2. Голова та члени Комісії, які проводять перевірку, зобов'язані:

керуватись у своїй роботі законодавством України;

об'єктивно відображати стан справ щодо додержання ліцензіатами Ліцензійних умов;

забезпечувати додержання державної та іншої, передбаченої чинним законодавством, таємниці;

пред'явити перед початком проведення перевірки ліцензіату або уповноваженій ним особі посвідчення на проведення перевірки та службове посвідчення, що засвідчує посадову особу, і надати суб'єкту господарювання копію посвідчення на проведення перевірки та виконувати інші обов'язки, визначені статтею 8 Закону України «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності».

IV. Права та обов'язки ліцензіата

4.1. Ліцензіат під час здійснення перевірки має право:

вимагати від посадових осіб, які увійшли до складу Комісії, додержання вимог законодавства;

перевіряти наявність у посадових осіб, які увійшли до складу Комісії, службового посвідчення і одержувати копії посвідчення на проведення планової або позапланової перевірки;

ознайомитися з підставою проведення позапланової перевірки з отриманням копії відповідного документа; бути присутнім під час здійснення перевірки;

вимагати нерозголошення інформації, що є комерційною таємницею ліцензіата;

одержати один примірник акта та ознайомитися з ним; надавати в письмовій формі свої пояснення, зауваження або заперечення до акта;

оскаржувати в установленому законом порядку неправомірні дії посадових осіб, які увійшли до складу Комісії;

не допускати посадових осіб, які увійшли до складу Комісії, до здійснення перевірки, якщо:

перевірка здійснюється з порушенням вимог щодо періодичності проведення перевірок, передбачених законом;

посадові особи, які увійшли до складу Комісії, не надали копії документів, передбачених законом, або якщо надані документи не відповідають вимогам закону;

ліцензіат не одержав повідомлення про здійснення планового заходу.

4.2. Ліцензіат зобов'язаний:

допускати посадових осіб, які увійшли до складу Комісії, до здійснення перевірки за умови дотримання порядку здійснення державного нагляду (контролю), передбаченого законом;

надавати документи, пояснення, довідки, відомості, матеріали з питань, що виникають під час здійснення перевірки, та ті, що підтверджують додержанням Ліцензійних умов, та виконувати інші обов'яз-

ки, визначені статтею 11 Закону України «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності».

V. Порядок проведення перевірки

5.1. Перевірці підлягає дотримання ліцензіатом при провадженні господарської діяльності щодо проведення земельних торгів організаційних, кваліфікаційних, технологічних вимог, що визначені Ліцензійними умовами.

5.2. Комісія при перевірці дотримання Ліцензійних умов перевіряє:

- наявність оригіналу ліцензії на провадження господарської діяльності щодо проведення земельних торгів чи довідки про прийняття заяви про переоформлення ліцензії або про прийняття заяви про видачу дублікату ліцензії;
- наявність копії ліцензії, що підтверджує право філії або іншого відокремленого структурного підрозділу ліцензіата на провадження господарської діяльності щодо проведення земельних торгів за місцем провадження такої діяльності;
- відповідність матеріально-технічної бази даним, зазначеним у відомостях, що подавалися для отримання ліцензії;
- наявність штатного розкладу, трудових книжок працівників та належне їх оформлення;
- наявність документів, що підтверджують правовідносини працівників із суб'єктом господарювання (накази про призначення, трудові договори тощо);
- наявність необхідної кількості ліцитаторів, передбачених Ліцензійними умовами, та копій документів про їх освіту;
- відповідність проведених ліцензіатом земельних торгів Земельному кодексу України та нормативно-правовим актам з питань земельних торгів;
- дотримання договірних зобов'язань з провадження господарської діяльності щодо проведення земельних торгів;
- організацію зберігання та фактичну наявність матеріалів щодо проведення земельних торгів;
- своєчасність повідомлення органу ліцензування про всі зміни даних у документах, що подавалися ліцензіатом для отримання ліцензії;
- достовірність даних у документах, що подавалися ліцензіатом для отримання ліцензії, а також у повідомленнях про зміну цих даних;
- виконання розпорядження про усунення порушень Ліцензійних умов (у разі його складання).

5.3. Ліцензіат може вести журнал відвідувань представниками органів ліцензування із зазначенням у ньому строків та мети відвідування, посади, прізвища, ініціалів посадової особи органу ліцензування.

Зазначені відомості засвідчуються підписом посадової особи органу ліцензування.

VI. Порядок оформлення результатів перевірки

6.1. За результатами планових та позапланових перевірок складаються відповідні акти: акт перевірки додержання ліцензіатом Ліцензійних умов провадження

господарської діяльності щодо проведення земельних торгів (додаток 3); акт про повторне порушення ліцензіатом Ліцензійних умов провадження господарської діяльності щодо проведення земельних торгів (додаток 4); акт про виявлення недостовірних відомостей у документах, поданих суб'єктом господарювання для одержання ліцензії на провадження господарської діяльності щодо проведення земельних торгів (додаток 5); акт про невиконання розпорядження про усунення порушень Ліцензійних умов провадження господарської діяльності щодо проведення земельних торгів (додаток 6); акт про відмову ліцензіата в проведенні перевірки (додаток 7); акт про неможливість ліцензіата забезпечити виконання Ліцензійних умов провадження господарської діяльності щодо проведення земельних торгів (додаток 8); акт про встановлення факту передачі ліцензії або її копії іншій юридичній або фізичній особі для провадження господарської діяльності (додаток 9).

6.2. В останній день перевірки два примірники акта підписуються членами Комісії, які здійснювали захід, та ліцензіатом або уповноваженою ним особою. Якщо суб'єкт господарювання не погоджується зі змістом акта, він підписує акт та надає письмові зауваження. Зауваження суб'єкта господарювання щодо здійснення перевірки є невід'ємною частиною акта перевірки додержання ліцензіатом Ліцензійних умов провадження господарської діяльності щодо проведення земельних торгів.

Члени комісії зазначають в акті стан виконання вимог законодавства ліцензіатом, а в разі невиконання — детальний опис виявленого порушення з посиланням на відповідну норму законодавства.

6.3. Керівник ліцензіата (юридичної особи) або уповноважена ним особа особисто засвідчує, що ознайомлений(а) з актом і отримав(ла) один примірник, ставить свій підпис, дату та печатку на обох примірниках акта перевірки.

Ліцензіат — фізична особа — підприємець або уповноважена ним особа засвідчує, що ознайомлений(а) з актом і отримав(ла) один примірник, ставить свій підпис, дату та печатку (за наявності) на обох примірниках акта перевірки.

У філіях та інших відокремлених структурних підрозділах уповноважена керівником ліцензіата особа ставить свій підпис, дату та печатку на обох примірниках акта перевірки.

Один примірник акта перевірки вручається ліцензіату або уповноваженій ним особі, а другий — зберігається в органі ліцензування.

6.4. У разі відмови ліцензіата підписати акт перевірки посадова особа, що увійшла до складу Комісії, робить відповідний запис в акті про те, що керівник ліцензіата (юридичної особи), або уповноважена ним особа, або ліцензіат — фізична особа-підприємець з актом ознайомлений(а) і від підпису відмовився(лась).

У разі відмови ліцензіата ознайомитися з актом посадова особа, що увійшла до складу Комісії, робить відповідний запис в акті про те, що керівник ліцензіата (юридичної особи), або уповноважена ним особа, або ліцензіат — фізична особа-підприємець з актом ознайомлюватися відмовився(лась).

6.5. У разі виявлення порушень Ліцензійних умов орган ліцензування на підставі акта перевірки не пізніше п'яти робочих днів з дати його складання видає розпорядження у двох примірниках про усунення порушень Ліцензійних умов або приймає рішення про анулювання ліцензії. Один примірник не пізніше п'яти робочих днів з дня складання акта перевірки надається ліцензіату чи уповноваженій ним особі для виконання, а другий примірник з підписом ліцензіата або уповноваженої ним особи щодо погоджених термінів усунення порушень вимог законодавства залишається в органі ліцензування. У разі відмови ліцензіата або уповноваженої ним особи від отримання розпорядження щодо усунення порушень вимог законодавства воно направляється рекомендованим листом, а на копії розпорядження, що залишається в органі ліцензування, просяться відповідний вихідний номер і дата направлення.

6.6. Ліцензіат, який одержав розпорядження про усунення порушень Ліцензійних умов, зобов'язаний в установленій у розпорядженні термін у письмовій формі подати до органу ліцензування, який видав це розпорядження, документальне підтвердження про усунення порушень.

6.7. У разі усунення виявлених перевіркою порушень Ліцензійних умов протягом п'яти робочих днів з дати складання акта перевірки, якщо це підтверджено документально і не потребує додаткової перевірки, розпорядження про усунення порушень Ліцензійних умов не видається.

6.8. Якщо ліцензіатом документально підтверджено усунення порушення Ліцензійних умов, то перевірка виконання розпорядження про усунення порушення Ліцензійних умов може не проводитися.

6.9. Акт про невиконання розпорядження про усунення порушень Ліцензійних умов провадження господарської діяльності щодо проведення земельних торгів складається за результатами позапланової перевірки на підставі акта перевірки і є підставою для анулювання ліцензії.

VII. Рішення про анулювання ліцензії

7.1. Орган ліцензування за наявності підстав, визначених статтею 21 Закону України «Про ліцензування певних видів господарської діяльності», приймає рішення про анулювання ліцензії.

7.2. Рішення про анулювання ліцензії приймається протягом десяти робочих днів з дати встановлення підстав для анулювання ліцензії.

7.3. Рішення про анулювання ліцензії вручається (надсилається рекомендованим листом) ліцензіату із зазначенням підстав анулювання не пізніше трьох робочих днів з дати його прийняття.

7.4. У разі неявки ліцензіата або його представників на розгляд питання про анулювання ліцензії у випадках, коли обов'язковість присутності ліцензіата або його представників передбачена законом, розгляд питання здійснюється без їх участі з обов'язковою відміткою в протоколі номера документа, що підтверджує факт повідомлення ліцензіату.

7.5. Розгляд питань про анулювання ліцензії в разі повторного порушення ліцензіатом Ліцензійних умов протягом терміну дії ліцензії здійснюється за наявності таких документів:

акта попередньої перевірки, у якому зафіксоване порушення ліцензіатом Ліцензійних умов;
розпорядження про усунення порушень Ліцензійних умов;
акта про повторне порушення ліцензіатом Ліцензійних умов;
наказів, на підставі яких здійснювалися перевірки.

7.6. Рішення про анулювання ліцензії набирає чинності через тридцять днів з дня його прийняття, крім рішень про анулювання ліцензій, прийнятих згідно з поданою заявою ліцензіата про анулювання ліцензії та в разі смерті ліцензіата — фізичної особи-підприємця, які набирають чинності з дня їх прийняття.

Рішення про анулювання ліцензії реєструється у журналі обліку заяв та виданих ліцензій.

7.7. Запис про підставу, дата та номер рішення про анулювання ліцензії вносяться органом ліцензування до ліцензійного реєстру провадження господарської діяльності щодо проведення земельних торгів не пізніше наступного робочого дня після набрання чинності рішенням про анулювання ліцензії

7.8. У разі анулювання ліцензії на підставі акта про повторне порушення ліцензіатом Ліцензійних умов, акта про виявлення недостовірних відомостей у документах, поданих суб'єктом господарювання для одержання ліцензії, акта про встановлення факту передачі ліцензії іншій юридичній або фізичній особі для провадження господарської діяльності, акта про невиконання розпорядження про усунення порушень Ліцензійних умов суб'єкт господарювання може одержати нову ліцензію на право провадження цього виду господарської діяльності не раніше ніж через рік з дати прийняття органом ліцензування рішення про анулювання попередньої ліцензії.

VIII. Оскарження рішення про анулювання ліцензії

8.1. У разі подання ліцензіатом протягом тридцяти днів з дня прийняття рішення про анулювання ліцензії скарги до експертно-апеляційної ради при спеціально уповноваженому органі з питань ліцензування дія даного рішення органу ліцензування зупиняється до прийняття спеціально уповноваженим органом з питань ліцензування відповідного рішення.

8.2. Рішення експертно-апеляційної ради при спеціально уповноваженому органі з питань ліцензування щодо скарги ліцензіата є підставою для видання спеціально уповноваженим органом з питань ліцензування розпорядження про усунення порушень законодавства у сфері ліцензування, допущених органом ліцензування.

8.3. Рішення органу ліцензування про анулювання ліцензії може бути оскаржене в судовому порядку.

**Директор
Департаменту
землеробства**

О.А. Демидов

Додаток 3
до Порядку контролю за додержанням
Ліцензійних умов провадження господарської
діяльності щодо проведення земельних торгів

Вид перевірки: планова позапланова

АКТ № _____
перевірки додержання _____
(найменування (прізвище, ім'я, по батькові) ліцензіата)

**Ліцензійних умов провадження господарської діяльності
щодо проведення земельних торгів**
« ____ » _____ 20__ року _____
(назва населеного пункту)

Акт перевірки складено комісією у складі:

(прізвище, ініціали, посада)

(прізвище, ініціали, посада)

(прізвище, ініціали, посада)
призначеною наказом _____
(найменування органу ліцензування)
від « ____ » _____ 20__ року № _____
Перевірка проведена в присутності _____

Під час перевірки встановлено таке:
1. Ліцензіат: _____
(прізвище, ініціали, посада, підпис, Недоручення)

Ідентифікаційний код згідно з ЄДРПОУ /
реєстраційний номер облікової картки платника податків або серія та номер паспорта (для
фізичних осіб, які через свої релігійні переконання в установленому порядку відмовилися
від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та офіційно
повідомили про це відповідний орган державної податкової служби і мають відмітку у
паспорті): _____

Ліцензія: серія № _____ від « ____ » _____ 20__ року _____
на провадження господарської діяльності з _____
(вид господарської діяльності)

Оригінал ліцензії, копія ліцензії _____
(наявні, відсутні)

Місцезнаходження (місце проживання)	
Структурний підрозділ (юридичної особи), адреса(и) місця (місць) провадження діяльності	

Прізвище, ім'я, по батькові керівника (юридичної особи) _____
Контактний телефон _____

2. Під час перевірки встановлено таке:

Додаткова інформація (за необхідності):
3. Додатки до акта (за наявності навести перелік):

№з/п	Назва документа	Кількість арк.

Акт перевірки додержання Ліцензійних умов провадження господарської діяльності щодо
проведення земельних торгів складено на _____ аркушах в двох примірниках.
З результатами перевірки ознайомлений(а), один примірник акта отримав(ла).

« ____ » _____ 20__ року _____
(прізвище, ім'я, по батькові) _____
(підпис)

М. П. _____

Додаток 1
до Порядку контролю за додержанням
Ліцензійних умов провадження господарської
діяльності щодо проведення земельних торгів

(Бланк органу ліцензування)

Від « ____ » _____ 20__ року № _____

ПОСВІДЧЕННЯ

Видане посадовим особам _____
(ініціали, прізвище, посада)

(ініціали, прізвище, посада)

(ініціали, прізвище, посада)

для проведення планової/позапланової перевірки суб'єкта господарювання
(необхідне підкреслити)

_____ (найменування (прізвище, ім'я, по батькові) та місцезнаходження
(місце проживання) ліцензіата) щодо

_____ (вид заходу, вид господарської діяльності, що ліцензується) на підставі
_____ (підстави для здійснення заходу)

_____ (питання, необхідність перевірки яких є підставою для позапланового заходу)

_____ (інформація про здійснення попереднього заходу (тип заходу, строк його здійснення))

за період з « ____ » _____ 20__ року до « ____ » _____ 20__ року
у термін з « ____ » _____ 20__ року до « ____ » _____ 20__ року

Керівник _____ (посада) _____ (підпис) _____ (ініціали, прізвище)
М. П. _____

Додаток 2
до Порядку контролю за додержанням
Ліцензійних умов провадження господарської
діяльності щодо проведення земельних торгів

**ЖУРНАЛ
обліку посвідчень на проведення перевірки ліцензіатів**

№ з/п	№ посвідчення	Найменування (прізвище, ім'я, по батькові) та місцезнаходження (місце проживання) ліцензіата	Склад комісії	Термін перевірки	Номер та дата наказу
1	2	3	4	5	6

Додаток 4

до Порядку контролю за додержанням
Ліцензійних умов провадження господарської
діяльності щодо проведення земельних торгів

Вид перевірки: планова позапланова

АКТ № _____

про повторне порушення _____
(найменування (прізвище, ім'я, по батькові) ліцензіата)

Ліцензійних умов провадження господарської діяльності
щодо проведення земельних торгів

« ____ » _____ 20__ року _____
(назва населеного пункту)

Акт перевірки складено комісією у складі:

_____ (прізвище, ініціали, посада)

_____ (прізвище, ініціали, посада)

_____ (прізвище, ініціали, посада)

призначеною наказом _____
(найменування органу ліцензування)

від « ____ » _____ 20__ року № _____
Перевірка проведена в присутності _____

_____ (прізвище, ініціали, посада, підпис, № доручення)

Під час перевірки встановлено таке:

Ліцензіат: _____

Ідентифікаційний код згідно з ЄДРПОУ /
реєстраційний номер облікової картки платника податків або серія та номер паспорта (для
фізичних осіб, які через свої релігійні переконання в установленому порядку відмовилися
від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та офіційно
повідомили про це відповідний орган державної податкової служби і мають відмітку у
паспорті): _____

Оригінал ліцензії, копія ліцензії _____
(наявні, відсутні)

Місцезнаходження (місце проживання)	_____
Структурний підрозділ (юридичної особи), адреса(и) місця (місць) провадження діяльності	_____

Прізвище, ім'я, по батькові керівника (юридичної особи) _____
Контактний телефон _____

Під час перевірки встановлено, що порушення Ліцензійних умов провадження
господарської діяльності щодо проведення земельних торгів, які визначені в акті
перевірки від « ____ » _____ 20__ року № _____,

_____ (усунуто, не усунуто, усунуто частково)

Додатки до акта (за наявності навести перелік):

№з/п	Назва документа	Кількість арк.

_____ (прізвище, ім'я, по батькові) _____ (підпис)

_____ (прізвище, ім'я, по батькові) _____ (підпис)

_____ (прізвище, ім'я, по батькові) _____ (підпис)

Акт про повторне порушення Ліцензійних умов провадження господарської діяльності
щодо проведення земельних торгів складено на _____ аркушах у двох примірниках.
З результатами перевірки ознайомлений(а), один примірник акта отримав(ла).

« ____ » _____ 20__ року _____ (прізвище, ім'я, по батькові) _____ (підпис)

М. П.

Додаток 5

до Порядку контролю за додержанням
Ліцензійних умов провадження господарської
діяльності щодо проведення земельних торгів

Вид перевірки: планова позапланова

АКТ № _____

про виявлення недостовірних відомостей у документах, поданих

_____ (найменування (прізвище, ім'я, по батькові) ліцензіата)

для одержання ліцензії на провадження господарської діяльності
щодо проведення земельних торгів

« ____ » _____ 20__ року _____
(назва населеного пункту)

Акт перевірки складено комісією у складі:

_____ (прізвище, ініціали, посада)

_____ (прізвище, ініціали, посада)

_____ (прізвище, ініціали, посада)

призначеною наказом _____
(найменування органу ліцензування)

від « ____ » _____ 20__ року № _____
Перевірка проведена в присутності _____

_____ (прізвище, ініціали, посада, підпис, № доручення)

Під час перевірки встановлено таке:

Ліцензіат: _____

Ідентифікаційний код згідно з ЄДРПОУ /
реєстраційний номер облікової картки платника податків або серія та номер паспорта (для
фізичних осіб, які через свої релігійні переконання в установленому порядку
відмовилися від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та
офіційно повідомили про це відповідний орган державної податкової служби і мають
відмітку у паспорті): _____

Ліцензія: серія № _____ від « ____ » _____ 20__ року
Оригінал ліцензії, копія ліцензії _____
(наявні, відсутні)

Місцезнаходження (місце проживання)	_____
Структурний підрозділ (юридичної особи), адреса(и) місця (місць) провадження діяльності	_____

Прізвище, ім'я, по батькові керівника (юридичної особи) _____
Контактний телефон _____

Встановлено: _____

Додатки до акта (за наявності навести перелік):

№з/п	Назва документа	Кількість арк.

_____ (прізвище, ім'я, по батькові) _____ (підпис)

_____ (прізвище, ім'я, по батькові) _____ (підпис)

_____ (прізвище, ім'я, по батькові) _____ (підпис)

Акт про виявлення недостовірних відомостей у документах, поданих для одержання
ліцензії на провадження господарської діяльності щодо проведення земельних торгів,
складено на _____ аркушах в двох примірниках.
З актом ознайомлений(а), один примірник акта отримав(ла).

« ____ » _____ 20__ року _____ (прізвище, ім'я, по батькові) _____ (підпис)

М. П.

Додаток 6

до Порядку контролю за додержанням
Ліцензійних умов провадження господарської
діяльності щодо провадження земельних торгів

Вид перевірки:

планова	позапланова
---------	-------------

**АКТ № _____
про невиконання**

_____ (найменування (прізвище, ім'я, по батькові) ліцензіата)
_____ (найменування органу ліцензування)

**розпорядження про усунення порушень Ліцензійних умов
провадження господарської діяльності щодо провадження земельних торгів**

від « _____ » _____ 20__ року № _____
(назва населеного пункту)

Акт складено комісією у складі: _____
_____ (прізвище, ініціали, посада)
_____ (прізвище, ініціали, посада)

призначеною наказом _____ (найменування органу ліцензування)
від « _____ » _____ 20__ року № _____
Перевірка проведена в присутності _____

_____ (прізвище, ініціали, посада, підпис, № доручення)
Під час перевірки встановлено таке:
Ліцензіат: _____

Ідентифікаційний код згідно з ЄДРПОУ /
реєстраційний номер облікової картки платника податків або серія та номер паспорта (для
фізичних осіб, які через свої релігійні переконання в установленому порядку
відмовилися від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та
офіційно повідомили про це відповідний орган державної податкової служби і мають
відмітку у паспорті): _____

Ліцензія: серія № _____ від « _____ » _____ 20__ року
Оригінал ліцензії, копія ліцензії _____ (наявні, відсутні)

Місцезнаходження (місце проживання)	
Структурний підрозділ (юридичної особи), адреса(и) місця (місць) провадження діяльності	
Прізвище, ім'я, по батькові керівника (юридичної особи)	
Контактний телефон _____	

Порушення, що було виявлено при попередній перевірці (пункт Ліцензійних умов, що порушувався)	
СВиконано /не виконано/ виконано частково	

Під час перевірки встановлено таке: _____

Додатки до акта (за наявності навести перелік):

№з/п	Назва документа	Кількість арк.

_____ (прізвище, ім'я, по батькові) _____ (підпис)
_____ (прізвище, ім'я, по батькові) _____ (підпис)

Акт про невиконання розпорядження про усунення порушень Ліцензійних умов
провадження господарської діяльності щодо провадження земельних торгів складено на
_____ аркушах в двох примірниках.

З результатами перевірки ознайомлений(а), один примірник акта отримав(ла).

« _____ » _____ 20__ року _____ (підпис)

М. П.

Додаток 7

до Порядку контролю за додержанням
Ліцензійних умов провадження господарської
діяльності щодо провадження земельних торгів

Вид перевірки:

планова	позапланова
---------	-------------

АКТ № _____

про відмову _____ (найменування (прізвище, ім'я, по батькові) ліцензіата)

в проведенні перевірки

від « _____ » _____ 20__ року _____ (назва населеного пункту)

Акт складено комісією у складі: _____
_____ (прізвище, ініціали, посада)
_____ (прізвище, ініціали, посада)
_____ (прізвище, ініціали, посада)

призначеною наказом _____ (найменування органу ліцензування)
від « _____ » _____ 20__ року № _____
Перевірка проведена в присутності _____

_____ (прізвище, ініціали, посада, підпис, № доручення)
Під час перевірки встановлено таке:
Ліцензіат: _____

Ідентифікаційний код згідно з ЄДРПОУ /
реєстраційний номер облікової картки платника податків або серія та номер паспорта (для
фізичних осіб, які через свої релігійні переконання в установленому порядку
відмовилися від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та
офіційно повідомили про це відповідний орган державної податкової служби і мають
відмітку у паспорті): _____

Ліцензія: серія № _____ від « _____ » _____ 20__ року
Оригінал ліцензії, копія ліцензії _____ (наявні, відсутні)

Місцезнаходження (місце проживання)	
Структурний підрозділ (юридичної особи), адреса(и) місця (місць) провадження діяльності	

Прізвище, ім'я, по батькові керівника (юридичної особи) _____
Контактний телефон _____
Встановлено: _____

Додатки до акта (за наявності навести перелік):

№з/п	Назва документа	Кількість арк.

_____ (прізвище, ім'я, по батькові) _____ (підпис)
_____ (прізвище, ім'я, по батькові) _____ (підпис)
_____ (прізвище, ім'я, по батькові) _____ (підпис)

Акт про відмову у проведенні перевірки складено на _____ аркушах у двох примірниках.
З актом ознайомлений(а), один примірник акта отримав(ла).

« _____ » _____ 20__ року _____ (підпис)

М. П.

Додаток 8

до Порядку контролю за додержанням
Ліцензійних умов провадження господарської
діяльності щодо проведення земельних торгів

Вид перевірки: планова позапланова

про неможливість АКТ № _____

(найменування (прізвище, ім'я, по батькові) ліцензіата)

**забезпечити виконання Ліцензійних умов провадження господарської діяльності
щодо проведення земельних торгів**

« _____ » 20__ року

Акт складено комісією у складі:

(прізвище, ініціали, посада)

(прізвище, ініціали, посада)

(прізвище, ініціали, посада)

призначеною наказом _____
(найменування органу ліцензування)
від « _____ » 20__ року № _____

Перевірка проведена в присутності _____

(прізвище, ініціали, посада, підпис, № доручення)

Ліцензіат: _____

Ідентифікаційний код згідно з ЄДРПОУ /
реєстраційний номер облікової картки платника податків або серія та номер паспорта (для
фізичних осіб, які через свої релігійні переконання в установленому порядку
відмовилися від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та
офіційно повідомили про це відповідний орган державної податкової служби і мають
відмітку у паспорті):

Ліцензія: серія _____ № _____ від « _____ » 20__ року
Оригінал ліцензії, копія ліцензії _____
(наявні, відсутні)

Місцезнаходження (місце проживання)	_____
Структурний підрозділ (юридичної особи), адреса(и) місця (місць) провадження діяльності	_____

Прізвище, ім'я, по батькові керівника (юридичної особи) _____
Контактний телефон _____

Встановлено _____

Додатки до акта (за наявності навести перелік):

№з/п	Назва документа	Кількість арк.
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____

Акт про неможливість забезпечити виконання Ліцензійних умов провадження
господарської діяльності щодо проведення земельних торгів складено на _____
аркушах в двох примірниках.

З результатами перевірки ознайомлений(а) та один примірник акта отримав(ла).

« _____ » 20__ року _____
(прізвище, ім'я, по батькові) _____
(підпис)

М. П.

Додаток 9

до Порядку контролю за додержанням
Ліцензійних умов провадження господарської
діяльності щодо проведення земельних торгів

Вид перевірки: планова позапланова

АКТ № _____

(найменування (прізвище, ім'я, по батькові) ліцензіата)

про встановлення факту передачі
ліцензії або її копії іншій юридичній або фізичній особі для провадження
господарської діяльності щодо проведення земельних торгів

« _____ » 20__ року

Акт складено комісією у складі:

(прізвище, ініціали, посада)

(прізвище, ініціали, посада)

(прізвище, ініціали, посада)

призначеною наказом _____
(найменування органу ліцензування)
від « _____ » 20__ року № _____

Перевірка проведена в присутності _____

(прізвище, ініціали, посада, підпис, № доручення)

Під час перевірки встановлено таке:

Ліцензіат: _____

Ідентифікаційний код згідно з ЄДРПОУ /
реєстраційний номер облікової картки платника податків або серія та номер паспорта (для
фізичних осіб, які через свої релігійні переконання в установленому порядку
відмовилися від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та
офіційно повідомили про це відповідний орган державної податкової служби і мають
відмітку у паспорті):

Ліцензія: серія _____ № _____ від « _____ » 20__ року
Оригінал ліцензії, копія ліцензії _____
(наявні, відсутні)

Місцезнаходження (місце проживання)	_____
Структурний підрозділ (юридичної особи), адреса(и) місця (місць) провадження діяльності	_____

Прізвище, ім'я, по батькові керівника (юридичної особи) _____
Контактний телефон _____

Встановлено _____

Додатки до акта (за наявності навести перелік):

№з/п	Назва документа	Кількість арк.
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____

Акт про встановлення факту передачі ліцензії або її копії іншій юридичній або фізичній
особі для провадження господарської діяльності щодо проведення земельних торгів
складено на _____ аркушах в двох примірниках.

З результатами перевірки ознайомлений(а), один примірник акта отримав(ла).

« _____ » 20__ року _____
(прізвище, ім'я, по батькові) _____
(підпис)

М. П.



ДЕРЖАВНЕ АГЕНТСТВО ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ УКРАЇНИ

**НАКАЗ
06.11.2012 № 551****Про визнання такими,
що втратили чинність,
деяких наказів Держкомзему
України і Держкомзему**

Відповідно до статті 2 Указу Президента України від 08 квітня 2011 року № 445 «Про Державне агентство земельних ресурсів України» НАКАЗУЮ:

1. Визнати такими, що втратили чинність: наказ Державного комітету України по земельних ресурсах від 16 березня 2006 року № 103 «Про затверд-

ження Методичних рекомендацій з розробки проєктів землеустрою щодо розмежування земель державної та комунальної власності»;
наказ Державного комітету України із земельних ресурсів від 18 липня 2008 року № 177 «Про внесення змін до Методичних рекомендацій з розробки проєкту землеустрою щодо розмежування земель державної та комунальної власності»;
наказ Державного комітету України із земельних ресурсів від 10 липня 2008 року № 165 «Про затвердження Методичних рекомендацій з розробки проєкту землеустрою щодо встановлення або зміни меж населеного пункту».

2. Контроль за виконанням цього наказу залишаю за собою.

Голова

С.М.Тимченко

**НАКАЗ
21.11.2012 № 583****Про визнання такими, що втратили чинність, деяких вказівок та наказів Держкомзему України**

Відповідно до статті 2 Указу Президента України від 08 квітня 2011 року № 445 «Про Державне агентство земельних ресурсів України» НАКАЗУЮ:

1. Визнати такими, що втратили чинність: наказ Державного комітету України по земельних ресурсах від 9 лютого 1998 року № 12 «Про дотримання вимог чинного законодавства при виконанні робіт з питань землеустрою»;

вказівка Державного комітету України по земельних ресурсах від 18 березня 1998 року № 13 «Про удосконалення землевпорядних робіт при виготовленні документів, що посвідчують право на земельну ділянку»;
наказ Державного комітету України по земельних ресурсах від 14 квітня 1999 року № 36 «Про внесення змін до наказу Держкомзему України від 09.02.98 № 12 «Про дотримання вимог чинного законодавства при виконанні робіт з питань землеустрою»;

вказівка Державного комітету України по земельних ресурсах від 15 липня 1999 року № 11 «Про впровадження Еталону проєкту відведення земельної ділянки».

2. Контроль за виконанням цього наказу залишаю за собою.

Голова

С.М.Тимченко

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

ЗАСНОВНИКДержавне агентство земельних ресурсів України
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. 0113216. Наклад 7075 прим.

Підписано до друку 21.11.2012 р.

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

...Тдесятки запитань від нотаріусів

Черговий виїзний семінар редакція журналу «Землевпорядний вісник» провела у Полтаві для нотаріусів та працівників юридичних служб області

З Київщини, а точніше з Білої Церкви, де редакція недавно провела свій виїзний семінар, маршрут проліг до Полтави. Цього разу нас запросили Головне управління юстиції у Полтавській області та Полтавське обласне відділення Української нотаріальної палати.

У приміщенні обласної Ради профспілок зібралося понад сто працівників системи, які чи не щодня стикаються із земельними питаннями. Тож до юриста редакції «Землевпорядного вісника» Алли КАЛЬНІЧЕНКО, яка розповіла присутнім про останні зміни в законодавстві, що суттєво впливають на вирішення земельних ситуацій, запитань було багато. Алла Георгіївна, кваліфіковано відповідаючи на усі запитання, майже впродовж трьох годин коментувала та роз'яснювала застосування діючих правових земельних актів у випадках, що часто виникають на практиці у нотаріусів.

А їх передусім цікавило:

- правомірність прийняття нотаріусами державних актів на землю «старого зразка»;
- посвідчення договорів щодо земельної ділянки, що перебуває у спільній частковій чи спільній сумісній власності фізичних чи юридичних осіб;
- набуття права власності на земельну ділянку у зв'язку із посвідченням договору відчуження частини житлового будинку, будівлі, споруди;
- питання земельних ділянок, що перебувають у власності гаражного, садового кооперативу, та необхідність зазначення кадастрового номера земельної ділянки при відчуженні окремого гаража в гаражному кооперативі;

- питання спільної часткової та спільної сумісної власності на землю, визначення часток співвласниками у спільній сумісній власності, можливість виділення своєї частки в натурі одним із співвласників;
- можливість відчуження житлового будинку, розміщеного на неоформленій земельній ділянці, його власником;
- реєстрація прав на землю з нового року та дії нотаріусів щодо отримання інформації з Державного земельного кадастру тощо.

На закінчення Алла Кальніченко наголосила, що як би не старалися, один семінар не дасть відповідей на всі запитання, які диктує практика. Тому саме «Землевпорядний вісник», на сторінках якого постійно ведуться відкриті семінари, здійснюється робота над помилками, друкуються відповіді на численні звернення громадян, подаються роз'яснення і коментарі до нормативно-правових актів у сфері земельних відносин, може стати продовженням розмови.

Організатори семінару — начальник Головного управління юстиції у Полтавській області Тетяна КОЛОТІЛОВА та голова Полтавського обласного відділення Української нотаріальної палати, приватний нотаріус Полтавського міського нотаріального округу Людмила ГУРА — подякували редакції за проведений семінар.



ЗЕМЛЕВПОРЯДНИЙ ВІСНИК

НАУКОВО-ВИРОБНИЧИЙ ЖУРНАЛ

Наш передплатний індекс 48783

ПОСПІШІТЬ ПЕРЕДПЛАТИТИ «ЗЕМЛЕВПОРЯДНИЙ ВІСНИК» НА 2013 рік!

2013-й — вже на порозі! Що нового, доброго, приємного, цікавого принесе він в кожну оселю, на кожне робоче місце, в кожне місто і село? Можемо лише сподіватися, прогнозувати і передбачувати. Та редакція з певністю вже сьогодні може сказати одне: впродовж року ви щомісяця матимете постійного інформатора, порадника і консультанта з усіх земельних питань, але за умови — якщо ви передплатили «Землевпорядний вісник» на наступний рік.

Забули чи з якихось інших причин цього не зробили? Ще не пізно, поштові відділення зв'язку до 15 грудня здійснюють передплату періодичних видань на 2013 рік. Якщо вам так зручніше, можна передплатити наше видання і через редакцію.

Тож поспішайте до найближчого поштового відділення зв'язку, скористайтеся послугою «Передплата ON-LINE» або звертайтеся до редакції! Передплатна ціна на 2013 рік не змінилася.

«Землевпорядний вісник»-2013 — надійне і невичерпне джерело інформації для тих, хто працює у сфері земельних, в органах місцевого самоврядування та виконавчої влади, викладає чи навчається у профільних навчальних закладах, а також тих, хто є власником землі або землекористувачем, чия робота пов'язана з оформленням прав на земельні ділянки!

Оформляючи передплату, будьте уважними! Не переплутайте наш журнал з іншими — комерційними, переповненими рекламою, — виданнями, назви яких співзвучні.

Контактні телефони: 067-442-33-09,
044-468-21-30

НЕЗМІННИЙ
ПЕРЕДПЛАТНИЙ
ІНДЕКС
ЖУРНАЛУ

48783



ПИШІТЬ НАМ
НА ЕЛЕКТРОННУ АБО
ПОШТОВУ АДРЕСИ:

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