

Землепорядний Вісник

НАУКОВО-ВИРОБНИЧИЙ ЖУРНАЛ

1 2013

КАДАСТРОВА КАРТА:



Форма зворотного зв'язку

Всі поля обов'язкові для заповнення

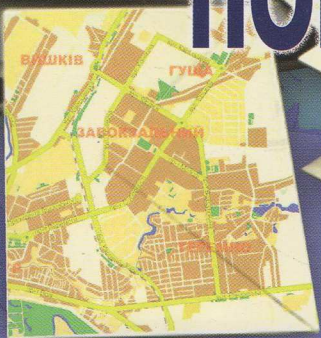
Кадастровий номер земельної ділянки по якій виникла проблема

- Ділянка не знайдена
- Кадастровий номер не знайдено
- Місцезнаходження ділянки помилкове
- Конфігурація ділянки має помилки
- Цільова призначення ділянки не співпадає з державними актами (допомогі)
- Межі земельної ділянки перетинаються з межами іншої ділянки (загони)
- Межі земельної ділянки відповідають державному акту (проблема)

Інше:

7 4 3 2 1 0

ЗНАЙШЛИ ПОМИЛКУ - ПОВІДОМТЕ!





Сергій ТИМЧЕНКО,
Голова Державного агентства
земельних ресурсів України:

«У ЗЕМЕЛЬНОМУ КАДАСТРІ СПРАВДІ БАГАТО ПОМИЛОК, але інакше й бути не могло»

З 1 січня в Україні запрацював електронний державний земельний кадастр. Сьогодні кожен бажаючий на публічній кадастровій карті в режимі он-лайн може віднайти земельну ділянку, яка його цікавить, та отримати вичерпну інформацію про неї. А заодно виявити помилки та неточності, які на цій карті таки мають місце. Приміром, люди не можуть знайти свою ділянку, межі наділів накладаються одна на одну...

Але інакше й бути не могло. У кадастрі — близько 50 мільйонів земельних ділянок. Двадцять років в Україні інформація про земельні ділянки містилася на паперових носіях. Цілі кімнати були завалені архівами. При цьому перевірити якість даних про земельні ділянки, що вносилися, було неможливо. Самі внесли — самі в себе той папірець залишили.

Нам потрібно було звести воедино дані про десятки мільйонів ділянок. Головна трудність полягала в тому, що кожен район вів реєстрацію і облік землі у зручній для нього формі. Альтернативних систем координат по всій країні налічувалося понад півтори тисячі.

Оцифрувавши понад 50 млн документів і звівши їх воедино, ми виявили досить багато помилок. І це було неминуче. В усіх країнах у процесі оцифрування паперового кадастру ця проблема виникала, всі через це пройшли. Там було теж саме, що й у нас.

Хочу підкреслити, що мова не йде про ситуації, коли на одну і ту ж ділянку є кілька власників. Ці проблеми можна вирішити лише через суд. Відрадно, що таких помилок небагато — переважно вони характерні для центральних районів обласних центрів. Наприклад, у Київській області проблемними є Обухівський і Києво-Святошинський райони. Але у масштабах країни таких спірних ділянок — менше 1 відсотка.

А ось щодо технічних помилок, пов'язаних з фізичними даними про ділянку, то виправити їх досить просто. Але для цього нам потрібна допомога громадян.

Ми розробили спеціальну форму зворотного зв'язку на самій карті. У таблицю необхідно ввести персональні дані, інформацію про земельну ділянку і відмітити помилку. Система побудована таким чином, що більшість технічних помилок виправляються автоматично. Але для цього необхідно заявити про них. При заповненні форми заяві привласнюється реєстраційний номер, за яким можна контролювати її розгляд.

Кожний доступ до системи і внесення змін в дані суворо регулюється. Будь-яка зміна інформації фіксується і миттєво відображається на центральному сервері в Києві. Для забезпечення контролю введена система електронного підпису.

Якщо активність громадян буде високою, то корегування даних у земельному кадастрі може зайняти рік, максимум два. Якщо переміря-

ти міліметр за міліметром 60 млн га, то це може затягнутися на десятиліття.

Власники самі мають бути захищені в коректних даних про їх земельні ділянки. Адже це обов'язкова умова існування будь-яких операцій із землею.

За перший тиждень існування кадастрової карти у відкритому доступі портал відвідало 120 тис. осіб. Із них 60 тис. осіб знаходилися там одночасно. Це наш рекорд. За цей період в систему кадастру було направлено 1611 заяв про виявлені помилки.

Безумовно, впровадження Національної кадастрової системи дозволить зробити земельні відносини в Україні відкритими, прозорими, мінімізувати корупційні схеми й спростити процедуру оформлення ділянок.

Вважаю, логічним кроком на шляху відкритості та прозорості сфери земельних відносин було б внесення змін до чинного законодавства щодо можливості оприлюднення персональних даних стосовно того, кому безпосередньо належить та чи інша ділянка землі. Така ініціатива земельному відомству дозволить активістам, громадським організаціям ефективно боротися з незаконними захопленнями наділів, спорудженням будівель, у тому числі в прибережних зонах, а правоохоронним органам це, безумовно, допоможе швидко знайти, ліквідувати такі споруди та повернути землі законним власникам.

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»

Тригорій 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 КАЛЬНИЧЕНКО, 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 ЗАПРОШУЄМО ДО ОБГОВОРЕННЯ

Євген БЕРДНІКОВ

Обіг земель сільськогосподарського призначення: українська модель (основні ідеї майбутнього закону у запитаннях та відповідях)

8 ПОЛІСЬКІ ІНІЦІАТИВИ

Незадіяні та невитребувані земельні паї: їхній стан та перспективи використання

9 Світлана БОГАТИРЧУК-КРИВКО

«Забуті» розпайовані непродуктивні землі засаджуємо енергетичною вербою

11 Василь ВАСИЛЕНКО

Треба спростити процедуру повернення у державну власність невитребуваних паїв

13 НОВОВВЕДЕННЯ: ПРОПОЗИЦІЇ ВЧЕНОГО

Валентин БОРОВИЙ

Сертифікація інженерів-геодезистів та інженерів-землевпорядників. Що треба змінити?

15 РЕЗОНАНС

Микола КОБЕЦЬ, Андрій КОЗУБЕЦЬ

Варто, щоб теорія вкладалася в логіку насушності

17 ЩО ЗАСВІДЧИВ МОНІТОРИНГ

Костянтин РЕПІН

Вторинний ринок земель несільськогосподарського призначення: цінові пропозиції і реальний продаж (аналіз за грудень та 9 місяців 2012-го)

20 ЗА РЕЗУЛЬТАТАМИ ОПИТУВАНЬ

Олександр ГОНЧАРУК

Ринок земель у дзеркалі соціології

24 ЗА ВИВІРЕНИМИ МЕТОДИКАМИ

Ганна ЗАПОЛОВСЬКА, Сергій БІЛОКРИНИЦЬКИЙ

Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення Чернівецької області

29 ЩО ДАЛО РЕФОРМУВАННЯ

Тригорій КОЛІСНИК

Еколого-економічна оцінка трансформації сільськогосподарського землекористування

32 ДЕРЖЗЕМАГЕНТСТВО ПОВІДОМЛЯЄ

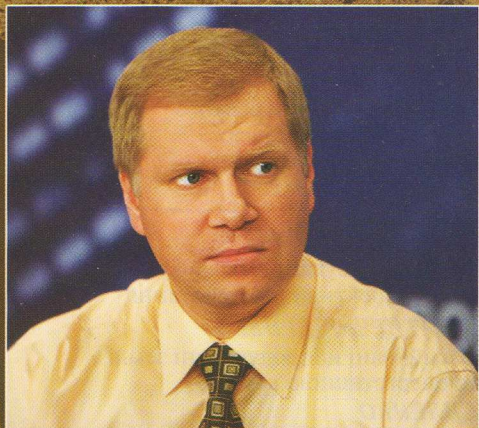
Про індексацію нормативно-грошової оцінки земель

ЖУРНАЛ У ЖУРНАЛІ (вкладка)

ВАШ КОНСУЛЬТАНТ



ОБІГ ЗЕМЕЛЬ



Євген БЕРДНІКОВ,
заступник Голови
Держземагентства України

20 грудня 2012 року набув чинності Закон України «Про внесення змін до Земельного кодексу України», згідно з яким до набрання чинності закону про обіг земель сільськогосподарського призначення, але не раніше 1 січня 2016 року, забороняється внесення права на земельну частку (пай) до статутних капіталів господарських товариств та не допускається:

- а) купівля-продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, крім вилучення (викупу) їх для суспільних потреб;
- 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 місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, а також земельних часток (паїв), крім передачі їх у спадщину, обміну

Щоб сформувати українську модель обігу земель сільськогосподарського призначення, суспільству треба запропонувати відкритий конструктивний діалог, головна мета якого — принципово змінити формат суспільної дискусії, піти від поділу суспільства на тих, хто хоче щось «протягнути», і тих, хто хоче «не дати цього зробити». Тим більше, як показує наша недавня історія, багато представників обох таборів легко міняються місцями залежно від свого політичного та економічного становища, а для деякого сама позиція «громадянської непокори» стала зручною піар-платформою такого собі політичного паразитування на протестних настроях, таким собі колективним «протівсіхом», що не обтяжує себе трудами і муками творіння і конструктивного вибору.

Замість взаємних звинувачень треба запропонувати всім конструктивним силам суспільства відкритий майданчик для публічної побудови української націо-

нальної моделі ефективного сільськогосподарського землекористування, яка змогла б не розділити, а консолідувати суспільство, припинити як відкриті, так і латентні (приховані, тіньові) негативні процеси, знайти оптимальний баланс між соціумом, економікою та екологією.

ЧОМУ НЕ ЗАЛИШИТИ «ВСЕ ЯК Є» І НАВІЩО ПОТРІБНО ЩОСЬ ЗМІНЮВАТИ

Безкоштовна роздача 28 млн га сільськогосподарських земель 7 млн пайовиків вже породила масову приватну власність на сільгоспземлю (тому її непримирненні критики знаходяться в нерозв'язаному конфлікті з реальністю), яка майже з самого початку стримується різного роду мораторними обмеженнями, не вирішивши свого головного завдання — створення класу ефективних власників, що господарюють власною працею на власній землі. Це викликало величезну кількість економічних, соціальних та екологічних проблем.

Крім того, треба показати, що позиція «громадської бездіяльності» через консервацію існуючих відносин — це теж форма активної громадянської позиції, що припускає як згоду її adeptів (ревних послідовників) з наявними трендами (тенденціями), так і їх пряму відповідальність за існуючий і майбутній стан справ.

А побічне завдання — через оренду фінансово підтримати сільське населення — виявилось малоефективним і зі зміною соціально-економічної структури села все більше ризикує перетворитися на протилежне, коли праця на землі буде пов'язана з виплатою селом (молодими безземельними сільськими трудівниками) земельної ренти місту, успадкувавши від батьків-селян землю у власність. Цілком очевидно, що подальша консервація цього тренду вкрай шкідлива як для економіки, так і для соціального розвитку села.

СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ: *УКРАЇНЬСКА МОДЕЛЬ*

(ОСНОВНІ ІДЕЇ МАЙБУТЬОГО ЗАКОНУ У ЗАПИТАННЯХ ТА ВІДПОВІДЯХ)

земельної ділянки на іншу земельну ділянку відповідно до закону та вилучення (викупу) земельних ділянок для суспільних потреб.

Кабінету Міністрів України доручено у шестимісячний строк з дня набрання чинності цим Законом розробити та подати на розгляд Верховної Ради України проект закону про обіг земель сільськогосподарського призначення.

Розробці зазначеного закону передусє розробка його Концепції, яку автор пропонує для широкого громадського обговорення.

Абсолютна більшість пайовиків не мала ні можливостей, ні бажання стати справжніми господарями своєї землі.

Модель сталого землекористування передбачає максимально ефективно використання земель з точки зору виробництва достатніх обсягів якісної сільгосппродукції, розвиток сільських територій, зниження рівня непродуктивних витрат товаровиробника при одночасному підвищенні розміру земельної ренти, що справедливо розподіляється, екологічності землекористування.

У питаннях стану сільських територій та соціально-демографічної ситуації на селі ми знаходимося в стані «падіння в безодню», коли сільські території активно деградують і вимирають разом з населенням, інженерною та соціальною інфраструктурою. Навіть при тому, що аграрний сектор сьогодні технологічно стрімко розвивається і є одним з найрентабельніших галузей економіки, місцеві бюджети порожні, можливості самостійно господарювати на землі у людей немає, роботи немає.

В умовах консервації нинішньої ситуації із збереженням цього тренду подальша доля села очевидна: разом зі значною частиною населення воно припинить своє існування. І в цьому буде чимала «заслуга» адептів «байдикування».

Очевидно, що висока земельна рента в інтересах суспільства повинна бути ефективно перерозподілена: ■ на законодавчому рівні має бути закріплено мінімальний розмір плати за використання сільськогосподарських земель усіх форм власності на рівні не менше 500-600 грн/га (близько 3% від нормативно-грошової оцінки земельної ділянки);

■ місцеві ради повинні отримувати не менше 150-200 грн/га (близько 1% від нормативно-грошової оцінки земельної ділянки).

Землі, які не можуть бути ефективно використані їх власниками (у тому числі через орендні механізми), мають через законні механізми відійти державі.

Держава має зайняти активну позицію «збирача земель», рекапіталізуючи отримані земельні

доходи в соціально-економічну підтримку середнього класу на селі та розвиток сільських територій.

Виконання державою саме такої ролі і є для суспільства бажаним і очікуваним. Не випадково, найбільш консервативна частина суспільства займає в питанні перерозподілу земельної власності стійку позицію: «державі або нікому».

ЯКА ОСНОВНА МЕТА ЗАКОНУ

Основною метою закону є законодавче закріплення шляхів і правових механізмів подальшого розвитку відносин сільськогосподарського землекористування і власності на землю сільськогосподарського призначення, тісно пов'язаних з комплексом соціально-економічних, демографічних, юридичних, фінансово-кредитних, фіскальних та інших факторів, а також зняття соціальної напруги із питань земельних відносин у сфері сільськогосподарського землекористування не шляхом подальшої консервації накопичених проблем (неминучим наслідком яких стали тінізація ринку землі, високий рівень корупції, соціальна недовіра, відсутність соціальної справедливості при розподілі земельної ренти, швидка монополізація відносин сільськогосподарського землекористування агрохолдингами, соціально-демографічна деградація села, маргіналізація сільського населення тощо), а шляхом їх

конструктивного вирішення на основі соціально-політичного консенсусу. Його ідеї були почерпнуті під час широкої громадсько-політичної дискусії, яка активно розгорнулася в країні протягом останніх двох років, у тому числі у зв'язку з парламентськими слуханнями та обговоренням проекту Закону України «Про ринок земель».

НА ЯКІЙ «ПЛАТФОРМІ» ПЛАНУЄТЬСЯ ДОСЯГТИ СОЦІАЛЬНО-ПОЛІТИЧНОГО КОНСЕНСУСУ

Платформою, що об'єднує суспільство, є три прості тези:

- 1) землю мають право продавати всі, хто її має, а купувати — тільки держава (включаючи територіальні громади) і, за наявності на це соціальної згоди, громадяни України, а саме економічно активна частина сільського населення, яка, спираючись на допомогу держави, має бажання придбати у власність сільськогосподарські землі (в межах встановлених лімітів), переважно власною або сімейною працею вести на них самостійне товарне сільгоспвиробництво і нести при цьому встановлене законом фіскальне та соціальне навантаження;
- 2) великі і середні підприємства розвивають свій агробізнес на засадах довгострокового, надійно гарантованого державою права оренди землі, що закладається в іпотеку та вільно відчужується;
- 3) стратегічна мета — максимальна гармонізація економічних і соціальних інтересів різних верств суспільства — може бути досягнута виключно за умови повної прозорості та доступності інформації про всі операції з купівлі-продажу землі і відсутності «революцій» у питаннях структури сформованого сільськогосподарського землекористування.

ЧИ Є ЗНЯТТЯ МОРАТОРІЮ ОБОВ'ЯЗКОВОЮ УМОВОЮ ЕФЕКТИВНОГО ФУНКЦІОНУВАННЯ ЗАКОНУ

Необхідною умовою зняття мораторію та створення законодавчої можливості придбання громадянами України у власність сільськогосподарських земель на ринкових засадах є наявність на це широкої соціальної згоди, оформленої відповідною волею Верховної Ради України.

Водночас, головною особливістю цієї концепції та майбутнього закону є універсальність та соціальна затребуваність їх положень, більшість яких може ефективно реалізовуватись, а модель сталого сільськогосподарського землекористування будуватися як в умовах продовження дії мораторію, так і при законодавчому запровадженні положень щодо можливості придбання громадянами України у власність сільськогосподарських земель.

ДЛЯ КОГО ЦЕЙ ЗАКОН

- Для власників паїв (у тому числі міських жителів — спадкоємців), які з різних причин не можуть та/або не хочуть вести на них самостійне сільгоспвиробництво і в яких має бути можливість як передати їх в оренду сільськогосподарському виробнику, так і абсолютно законно продати їх за максимально вигідну ціну (державі, територіальній громаді або, за наявності на це соціальної згоди, громадянину України, який має можливість і бажання переважно власною або сімейною працею вести на них самостійне товарне сільськогосподарське виробництво (фермеру));
- для економічно активної частини сільського населення, яка має бажання переважно власною або сімейною працею вести на них самостійне товарне сільськогосподарське виробництво, і в якій має бути можливість, за наявності на це соціальної згоди, придбати у власність сільськогосподарські землі (в межах встановлених лімітів) для цих цілей (у тому числі на кредитні гроші на умовах іпотеки) або на пільгових умовах взяти її в оренду;
- для працюючих в АПК «безземельних» селян, а також місцевих жителів, що здають свою землю в оренду, яким гарантується мінімальна кількість ро-

бочих місць з повною зайнятістю, виходячи з площі сільськогосподарських земель відповідної адміністративно-територіальної одиниці (з урахуванням природно-сільськогосподарського районування та структури розселення);

- для «безземельних» місцевих жителів, що працюють у невиробничій сфері (соціальна сфера, сфера обслуговування тощо), для яких забезпечується збереження їх робочих місць як наслідок мультиплікаційного ефекту збереження гарантованої мінімальної кількості робочих місць у виробничій сфері;
- для інвесторів, які зможуть будувати довгострокові орендні відносини безпосередньо з державою, отримуючи додаткові гарантії стабільності свого бізнесу як за рахунок кількісного зменшення орендодавців, так і за рахунок легалізації відносин з оренди нерозпайованих в натурі земель колективної власності (запроєктовані польові дороги, невитребувані паї, господарські двори тощо), земель відумерлої спадщини, а також законодавчий та адміністративний захист від «шахового» рейдерства;
- для територіальних громад — збереження структури розселення, набуття реальних гарантій зайнятості населення (через законодавче закріплення мінімальних

норм зайнятості на одиницю площі сільськогосподарських угідь); подолання конфлікту інтересів територіальної громади і сільськогосподарського товаровиробника за рахунок поступового переходу значної частини агровиробництва в руки місцевого населення, створення надійної фіскальної основи місцевих бюджетів за рахунок економічно обгрунтованої ставки ФСП і податку з доходів громадян, можливість придбання земель у комунальну власність (наприклад, для організації громадських пасовищ, зелених зон, кладовищ тощо);

- для держави — зниження соціально-політичної напруги, підвищення економічного благополуччя населення, створення на селі міцного економічно активного середнього класу, нівелювання процесів маргіналізації, соціальної деградації та стрімкого вимирання сільського населення, поступове повернення у державну власність земель, які не мають ефективних власників.

ЯК ВПЛИНЕ ЗАКОН НА СОЦІАЛЬНО-ДЕМОГРАФІЧНИЙ СТАН (У ТОМУ ЧИСЛІ ЗАЙНЯТІСТЬ НАСЕЛЕННЯ) НА СЕЛІ

Головна небезпека нинішньої ситуації на селі (маргіналізація, соціальна деградація і стрімке вимирання сільського населення, знос і руйнування інженерної інфраструктури, об'єктів соціального призначення) полягає не тільки і не стільки в обсягах і темпах негативних процесів, що відбуваються, скільки у відсутності бачення об'єктивно обгрунтованого, надійно гарантованого і відносно прийняттого мінімального рівня «дна», нижче якого ситуація вже не опуститься, і яке зможе стати «точкою зростання» нового, соціально процвітаючого українського села, головну основу і

мультиплікаційний фактор якого становить дрібне і середнє фермерство як численний, домінуючий «середній клас» сільського населення.

Цей закон у блоці зі зміною фіскального законодавства вперше забезпечить на обгрунтованому рівні стабілізацію соціально-економічної та демографічної ситуації на селі через:

- створення («виращування») середнього фермерського класу (в тому числі стимулювання сімейних форм господарювання на землях державної та комунальної власності шляхом надання земельних ділянок в оренду на

пільгових умовах на початковому етапі їх господарської діяльності);

- гарантоване забезпечення мінімального (фіксованого) рівня зайнятості сільського населення в агровиробничій сфері з відповідним мультиплікаційним впливом на невиробничу сферу;
- створення міцної фіскальної основи діяльності територіальних громад, достатньої для підтримки соціально-економічного балансу сільських територій;
- посилення впливу держави на земельно-господарські відносини на селі.

ЯК ЗАКОН ЗАБЕЗПЕЧИТЬ НЕДОПУЩЕННЯ СПЕКУЛЯЦІЇ ЗЕМЕЛЬНИМИ ДІЛЯНКАМИ

З наявності соціальної згоди щодо можливості придбання сільськогосподарських земель (для ведення товарного сільськогосподарського виробництва) у власність громадянами України, закон встановить особливу регресивну шкалу державного мита при операціях з відчуження таких земель (якщо вони будуть придбані громадянами після набрання чинності цим законом): від 100% нормативної грошової оцінки — при відчуженні протягом першого року з моменту придбання до 10% — при відчуженні протягом десятого року з моменту придбання.

ЯК ЗАКОН СТРИМУВАТИМЕ ПОДАЛЬШУ ПАРЦЕЛЯЦІЮ (ПОДРІБНЕННЯ) ЗЕМЕЛЬ ТА СТИМУЛЮВАТИМЕ ОПТИМІЗАЦІЮ ПЛОЩ ТА КОНФІГУРАЦІЙ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЛЕВОЛОДІНЬ

Цей закон міститиме норми, що забороняють поділ земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва (в тому числі при спадкуванні), якщо в результаті такого поділу утворюються земельні ділянки, площа яких менша за розмір частки (паю) у відповідному масиві.

У блоці із законом про консолідацію земель це призведе до поступового поліпшення структури сільськогосподарських землеволодінь та землекористувань.

ЯК ЗАКОН ВПЛИНЕ НА ЕКОНОМІКУ АГРОВИРОБНИЦТВА

Закон не обіцяє миттєвого «економічного дива», оскільки «чистий вал» не є його головним і єдиним пріоритетом. Його автори виходять з того, що українське село разом з населенням, що в ньому проживає, не може бути кинуто в топку «чистої економіки», від тепла якого «погріються» лише кілька впливових родин. Водночас закон створюватиме об'єктивні умови для поступового економічного зростання за рахунок врегулювання багаторічних законодавчих прогалин, встановлення прозорих і стабільних «правил гри» у сфері сільськогосподарського землекористування, які підтримуються соціально-економічним середовищем, що поступово поліпшується (оздоровлюється).

За рахунок недопущення земельного ажіотажу закон виключає первинний обвал економіки дрібних і середніх товаровиробників, який був би неминучим на етапі відкриття «вільного» ринку за рахунок перекидання і так відсутніх

обігових коштів з розвитку виробництва на термінове придбання земельних активів.

Підвищенню інвестиційної привабливості та економічної віддачі сільськогосподарських земель сприятимуть також унормування питань консолідації земель та встановлення мінімального строку, на який можуть укладатися договори їх оренди.

ЯК ЗАКОН ВПЛИНЕ НА СЕГМЕНТАЦІЮ РИНКУ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ (ПЕРЕРОЗПОДІЛ ІСНУЮЧИХ ГРАВЦІВ НА НЬОМУ: ВЕЛИКИХ, СЕРЕДНІХ І МАЛИХ)

Закон виключає швидке «ламання» сформованої структури сільськогосподарського землекористування і, водночас, передбачає її поступову тривалу («м'яку») зміну за рахунок поступового переходу земель від «неефективних власників» до держави (через її доступ до нерозподілених земель колективної власності, відумерлої спадщини, земель, від яких добровільно відмовились або виставили на продаж їх власники), територіальних громад та, за наявності на це соціальної згоди, економічно активних представників середнього класу на селі («фермерів»).

Заповнення ринку дрібними гравцями відбуватиметься дуже поступово, відповідно до того, як «визріватиме» національний фермерський клас, а орендні відносини великих і середніх товаровиробників також поступово переорієнтовуватимуться з пайовика-пенсіонера або спадкоємця-городянина на державу.

Таким чином, закон не визначатиме наперед якусь певну структуру (сегментацію) ринку сільськогосподарського землекористування, стимулюючи водночас позитивні соціальні процеси і пов'язуючи подальшу долю сегментації ринку виключно зі ступенем їх природного «дозрівання», що підтримується державою.

ЯКІ ІНСТРУМЕНТАРІЇ ЗАХИСТУ І РОЗВИТКУ ДРІБНОГО І СЕРЕДЬНОГО БІЗНЕСУ, СТРИМУВАННЯ ПРОЦЕСУ ТОТАЛЬНОЇ ОЛІГАРХІЗАЦІЇ АГРОВИРОБНИЦТВА

Економічні та соціальні інтереси економічно активної частини сільського населення, що має бажання переважно власною або сімейною працею вести самостійне товарне сільськогосподарське виробництво на власній землі, лежать в основі всього закону.

Економічний вплив крупного агробізнесу зупиниться на кордоні орендних відносин і не зможе напругу витіснити виробництво, засноване на відносинах власності, яке з часом зможе вирішувати свої завдання постачання-збуту як за допомогою держави, так і на кооперативних засадах.

В орендній сфері тотальний ціновий диктат агрохолдингів буде поступово нівелюватися заміною економічно слабкої сторони орендаря (пенсіонери, міські спадкоємці) на економічно й адміністративно сильну сторону — державу, вплив якої також підкріпить рівень економічної захищеності дрібних орендодавців.

Антимонopolний захист конкурентного середовища на ринку сільськогосподарської оренди забезпечуватиметься також завдяки розповсюдженню на цю сферу норм антимонopolного законодавства.

ЯК ЗАКОН ВПЛИНЕ НА ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КЛІМАТ І МІЖНАРОДНИЙ ІМІДЖ УКРАЇНИ

Прийняття закону і кроки з його практичної реалізації здатні поліпшити інвестиційний клімат в Україні як за рахунок зовнішніх і внутрішніх інвестицій в аграрне виробництво (в тому числі, на засадах державно-приватного партнерства, заснованого на стабільних орендних відносинах з державними гарантіями, обсяг яких постійно збільшується, з додатковим включенням в орендовані масиви нерозподілених між власниками державних земель), так і за рахунок обсягу внутрішніх інвестицій нового середнього класу ефективних земельних власників, що поступово формується.

На міжнародному рівні Україна буде позиціонуватися як країна з яскраво вираженими національними та соціальними пріоритетами, що будуються з широким урахуванням європейської моделі. Це виключить ставлення до неї як до держави «третього світу», багатствами якого можуть легко пожитися як глобальні фінансові інституції (західні, китайські, арабські ТНК), так і місцеві олігархічні клани.

ПИТАННЯ ДОТРИМАННЯ НАЦІОНАЛЬНИХ ІНТЕРЕСІВ (У ТОМУ ЧИСЛІ ПРОДОВОЛЬЧОЇ БЕЗПЕКИ)

Дотримання національних інтересів на ринку сільськогосподарських земель буде забезпечено за допомогою його головної формули: від неефективних власників земля зможе переходити тільки до держави, або, за наявності на це соціальної згоди, до економічно активного українського селянина (в межах обґрунтованих норм, які кореспондуються з європейською практикою).

Продовольча безпека країни буде зміцнюватися за рахунок:

- загального збільшення кількості державних земель і більш широкій участі держави в орендних відносинах та індивідуальній роботі держави з фермерством через систему їх відбору та державної підтримки;

- проведення заходів з консолідації земель сільськогосподарського призначення як умови ефективного землекористування та ведення сільськогосподарського виробництва.

ЯКЕ МІСЦЕ ДЕРЖАВИ В РЕГУЛЮВАННІ РИНКОВОГО ОБІГУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Держава буде виступати у звичній для себе ролі нормотворця й адміністратора і стане активним учасником ринку. Цілей такої участі кілька:

- у перші роки після відкриття ринку землі, коли пропозиція на ринку буде значно перевищувати платоспроможний попит потенційних покупців, держава має виступити «буфером», що поглинає надлишкову пропозицію і, одночасно, збільшує за рахунок цього площі державних земель для їх подальшого перерозподілу між ефективними власниками і землекористувачами на конкурентних засадах;
- створення такої моделі розподілу земельної ренти, яка забезпечувала б справедливий ба-

ланс інтересів державного і місцевих бюджетів, власників землі та сільськогосподарських товаровиробників, що використовують сільськогосподарські землі на праві оренди;

- забезпечення законності придбання та непорушності прав на земельні ділянки, придбані у власність або отримані в оренду;
- забезпечення повної публічності та інформаційної прозорості всіх ринкових операцій з сільськогосподарськими землями;
- забезпечення справедливої (у перші роки після відкриття ринку — максимально високої) ціни на сільськогосподарські землі та їх оренду.

ЗА РАХУНОК ЧОГО БУДЕ ЗАБЕЗПЕЧЕНО ЗАКОННІСТЬ І ПРОЗОРІСТЬ РИНКОВИХ ОПЕРАЦІЙ ІЗ ЗЕМЛЕЮ

Законність ринкових операцій із землею буде забезпечуватися за рахунок дії механізмів реєстрації земельних ділянок і прав на них, передбачених Законами України «Про Державний земельний кадастр» і «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», а також за рахунок публічності інформації про укладені угоди з сільськогосподарськими землями.

За наявності соціальної згоди на придбання громадянами України у власність сільськогосподарських земель, прозорість цих ринкових операцій забезпечуватиметься публічною відкритістю інформації про персональні дані покупців сільськогосподарських земель (включаючи декларації про походження коштів), а також дією публічного «біржового» механізму продажу сільськогосподарських земель, за якого всі пропозиції і весь попит на сільськогосподарські землі буде відображатися на публічній карті на єдиному Інтернет-ресурсі, що за умови досить тривалої експозиції лотів в поєднанні з аукціонними механізмами визначення ціни на них та наявністю гарантійних внесків потенційних покупців, централізованою перевіркою документів, використанням виключно безготівкового розрахунку між сторонами з утриманням держмита та усіх передбачених податків та зборів — забезпечить гідну ціну на сільськогосподарські землі, виключить фіскальні втрати і тіньові схеми ухиляння від оподаткування, значною мірою виключить підробки документів, рейдерські схеми захоплення земель і обману продавців, використання підставних осіб, дасть можливість заявити про порушення постраждалій стороні тощо.

ЧИ ДОСТАТНЬО ОДНОГО ЗАКОНУ ДЛЯ ФОРМУВАННЯ СТАЛОЇ МОДЕЛІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

Цей закон є центральним, але не єдиним законодавчим актом, необхідним для формування сталої моделі сільськогосподарського землекористування. Вимагають свого законодавчого врегулювання питання консолідації земель, відумерлої спадщини, невитребуваних паїв, визначення правового статусу земель колективної власності, подальшої долі інституту безкоштовного надання земельних ділянок у власність, а також перегляд відносин, пов'язаних з платою за землю (включаючи законодавче закріплення ставок) і розподілом між бюджетами коштів, визначення правової природи та механізмів діяльності Державного земельного банку. Враховуючи взаємопов'язаність і змістовну цілісність цих законодавчих актів, отримати злагоджений законодавчий механізм сталого сільськогосподарського землекористування можливо лише за умови підготовки і прийняття їх єдиним пакетом із синхронізацією дат набрання ними чинності.

КОЛИ, В РАЗІ ПРИЙНЯТТЯ ЗАКОНУ, МОЖЕ БУТИ ЗАПРОВАДЖЕНО ЗАПРОПОНОВАНУ МОДЕЛЬ ОБІГУ СІЛЬГОСПЗЕМЕЛЬ

У разі ухвалення закону в пакеті з суміжними законами (що, зокрема, включатимуть зміни до податкового та бюджетного кодексів) до липня 2013 року, — запровадження запропонованої моделі обігу сільгоспземель можливе з 1 січня 2014 року, а у разі більш пізнього ухвалення — з 1 січня 2015 або 2016 року.

НЕЗАДІЯНІ ТА НЕВИТРЕБУВАНІ ЗЕМЕЛЬНІ ПАЇ:

ТЕМУ ПРО НЕЗАДІЯНІ ТА НЕВИТРЕБУВАНІ У СІЛЬСЬКО-ГОСПОДАРСЬКОМУ ВИРОБНИЦТВІ ЗЕМЕЛЬНІ ПАЇ ПОРУШИЛИ У НОВОРИЧНИХ ІНТЕРВ'Ю, НАДРУКОВАНИХ У «ЗЕМЛЕВПОРЯДНОМУ ВІСНИКУ» ЗА ГРУДЕНЬ МИНУЛОГО РОКУ, НАЧАЛЬНИКИ ГОЛОВНИХ УПРАВЛІНЬ ДЕРЖЗЕМАГЕНТСТВА У РІВНЕНСЬКІЙ ТА ВОЛИНСЬКІЙ ОБЛАСТЯХ.

ТАКА ПРОБЛЕМА ПРИЖИЛАСЯ НЕ ЛИШЕ НА ПОЛІССІ. СВДЧАТЬ ПРО ЦЕ РЕЗУЛЬТАТИ СОЦІОЛОГІЧНОГО ДОСЛІДЖЕННЯ СУБ'ЄКТІВ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН У СІЛЬСЬКІЙ МІСЦЕВОСТІ, ПРОВЕДЕНОГО ТОРІК ЦЕНТРОМ СОЦІАЛЬНИХ ЕКСПЕРТИЗ ІНСТИТУТУ СОЦІОЛОГІЇ НАНУ В РАМКАХ ПРОЕКТУ СВІТОВОГО БАНКУ «ВИДАЧА ДЕРЖАВНИХ АКТІВ НА ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ В СІЛЬСЬКІЙ МІСЦЕВОСТІ ТА РОЗВИТОК СИСТЕМИ КАДАСТРУ». АНКЕТУВАННЯМ БУЛИ ОХОПЛЕНІ СІМ РЕГІОНІВ НА ПІВНОЧІ, ПІВДНІ, ЗАХОДІ, СХОДІ І В ЦЕНТРІ КРАЇНИ.

ТАК ОСЬ, 63 ВІДСОТКИ СІЛЬСЬКИХ ГОЛІВ ІЗ ЧИСЛА ОПИТАНИХ ВКАЗАЛИ НА ІСНУВАННЯ НЕВИТРЕБУВАНИХ, А 60 ВІДСОТКІВ — НА ІСНУВАННЯ НЕУСПАДКОВАНИХ ПАЇВ. І ДОСИТЬ ВЕЛИКА ЧАСТКА РЕСПОНДЕНТІВ — 24 ВІДСОТКИ — ПІДТВЕРДИЛА ФАКТИ НЕВИКОРИСТАННЯ ЦИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК. ПРЕДСТАВНИКИ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ БАЧАТЬ ДВІ ГОЛОВНІ ПРИЧИНИ ТАКОГО СТАНУ — НИЗЬКА ЯКІСТЬ УГІДЬ ТА ЇХНЕ РОЗТАШУВАННЯ. БІЛЬШОЮ МІРОЮ, СТВЕРДЖУЮТЬ ВОНИ, НЕ ВИКОРИСТОВУЮТЬСЯ ПАСОВИЩА ТА СІНОЖАТІ.

НАШІ КОРЕСПОНДЕНТИ ТЕТЯНА КОЛЯДИНСЬКА І ВОЛОДМИР ЗВІРКО ПОПРОСИЛИ НАЧАЛЬНИКІВ ГОЛОВНИХ УПРАВЛІНЬ ДЕРЖЗЕМАГЕНТСТВА У РІВНЕНСЬКІЙ ТА ВОЛИНСЬКІЙ ОБЛАСТЯХ СВІТЛАНУ БОГАТИРЧУК-КРИВКО І ВАСИЛЯ ВАСИЛЕНКА ДЕТАЛЬНІШЕ РОЗПОВІСТИ ПРО ПРОБЛЕМУ ТА ЇЇ ВИРІШЕННЯ В ЇХНІХ РЕГІОНАХ.

ДО КОНСТРУКТИВНОГО ОБГОВОРЕННЯ ТЕМИ ЗАПРОШУЄМО Й НАШИХ ЧИТАЧІВ.



ЇХНІЙ СТАН ТА ПЕРСПЕКТИВИ ВИКОРИСТАННЯ



Світлана БОГАТИРЧУК-КРИВКО:

«ЗАБУТІ» РОЗПАЙОВАНІ НЕПРОДУКТИВНІ ЗЕМЛІ ЗАСАДЖУЄМО ЕНЕРГЕТИЧНОЮ ВЕРБОУ

Використання земель у північних районах — Зарічненському, Дубровицькому, Рокитнівському, Сарненському, Березнівському, Володимирецькому, Костопільському — це найбільша проблема нашої області, яка потребує вирішення, в тому числі й на законодавчому рівні.

У Зарічненському, наприклад, який найближче до Білорусі, паї не обробляються роками, їх ніхто не хоче брати в оренду. Колись на цих землях держава планово проводила меліорацію, сьогодні від неї не залишилося й сліду. Учасники виїзної колегії, яку ми провели тут, були шоковані побаченим: на пайових ділянках вода стоїть або ліс росте...

— **Хто ж і як може зарадити цій ситуації? Наскільки відомо, ви зверталися за допомогою до народних депутатів і що?**

— Так. Ми кілька разів подавали пропозицію у Верховну Раду, щоб дозволили ці заліснені частки здавати в оренду державним лісогосподарським підприємствам — була б і їм користь, і державі, і власник паю мав би якусь копійку. Законопроект пройшов у першому читанні, але потім у когось виникла підозра, що таким чином ліси перейдуть у приватні руки.

Хоча, як би це могло статися, якщо до 2016 року діє мораторій.

Проблема поліських районів ще

й у тому, що пайові ділянки дрібні і розпорошені. Якщо у деяких регіонах на пай припадає по вісім, кажуть, і по десять гектарів, то в Зарічненському районі — 1,8 га десятма ділянками! Чому десять смужок нарізали, зрозуміло: кожному хотілося шматочок ріллі, а не тільки пасовиська й сіножаті. Адже 40 відсотків території області займають ліси.

Справа ускладнюється й тим, що державні акти на ці паї виготовлялися за першим проектом Світового банку, а тому вони не мають кадастрових номерів. Отже, кожній ділянці тепер належить ще присвоїти кадастровий номер і винести її межі в натурі... Навіть якби хтось і хотів узяти такий пай в оренду, то з огляду на цей клопіт, не наваяжиться, бо це досить витратно. А ще ж треба у землю чимало вкласти, щоб щось на ній вродило. Тому в Зарічненському районі в оренду надано лише шість відсотків паїв — у середньому по області 48 відсотків.

— **Проблема присвоєння кадастрових номерів перейшла і в 2013-й?**

— На жаль, так. Коли виділялися гроші на земельну реформу в 2012 році, передбачалося, що частину коштів із державного бюджету дадуть на присвоєння кадастрових номерів тим земельним ділянкам, на які державні акти були виготовлені без кадастрових номерів. Звичайно, потужний орендар і сам спромож-

ний це оплатити, тим паче, коли увесь пай він орендує однією ділянкою. А якщо десять ділянок? І на кожну потрібний кадастровий номер! Але врешті вирішили, що ці кошти ефективніше спрацюють в іншій справі, і «перекинули» їх на адмінпослуги, які для людей були безкоштовні.

Будемо сподіватися, що в цьому році звернуть увагу і на кадастрові номери. Ця проблема, окрім нас, стосується ще Житомирської та Волинської областей, але меншою мірою, бо там більше державних актів на паї видавали за другим проектом Світового банку, коли земельним ділянкам уже присвоювали кадастрові номери. Оскільки вона надзвичайно гостра саме для Рівненщини, я її порушую, де тільки можу — і на рівні міністерства, і Держземагентства України, і на рівні обласної державної адміністрації.

Сьогодні в області близько 100 тисяч гектарів паїв ніхто не обробляє.

В основному, власники паїв — це пенсіонери, які ні економічно, ні фізично не спроможні обробляти землю. Якщо є поруч діти, то вони опікуються батьківськими клаптиками, господарюють, організувавши особисті селянські гос-



подарства. А якщо у місто повиїжджали, то заростає та земля лісом і заливається водою.

— **Втім, це не найгірше, що могло б статися — відновлюється природний стан довкілля. Однак хочеться, щоб раніше окультурені землі раціонально й ефективно використовувалися. Як, на Ваш погляд, можна виправити становище?**

— Перший варіант, про який уже згадувала, — віддати їх в оренду лісогосподарським підприємствам. Для цього необхідно внести зміни до пункту 156 Перехідних положень Земельного кодексу України. Суть їх у тому, аби надати можливість змінювати цільове призначення земельних ділянок, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв), — тобто використовувати їх не тільки під особисте селянське господарство, а й **для ведення лісового господарства.** Це сприятиме регулюванню земельних відносин і сти-

мулюватиме лісорозведення на розпайованих та інших землях, які перебувають у приватній власності і які не годяться для обробітки і вирощування сільгоспкультур.

Є ще один проект, який ми вже реалізуємо. Згідно з програмою енергозбереження, в регіоні почали вирощувати енергетичну вербу. У 2011 році засіяли 50 гектарів. Під ці промислові плантації можна здавати в оренду землі сільськогосподарського призначення, оскільки верба також вважається сільськогосподарською продукцією. Її вирощуванням зацікавилися лісівники, комунальники, фермери, приватні підприємці.

Як свідчить практика, енергетична верба росте в 14 разів швидше, ніж звичайний ліс. З одного гектара щороку можна отримувати понад 10 тонн біомаси. Перша заготівля здійснюється через три-чотири роки після посадки, коли паростки досягають 5-6 метрів заввишки. Збирають урожай в осінньо-зимовий період спеціальними або звичайними силосозбиральними комбайнами, оскільки діаметр рослин рідко перевищує 12 мм. Отриману сировину подрібнюють, висушують і виготовляють з неї пелети для спалювання в котлах. Весною рослини відновлюють вегетативну масу з пеньків. Використовувати насадження можна впродовж 25-30 років.

Науковці Інституту сільського господарства Західного Полісся НААН України виростили саджанці для промислових плантацій, а також, за дорученням голови облдержадміністрації Василя Берташа, розробили методичні рекомендації вирощування біопалива для кожного району із врахуванням особливостей їхніх

ФАКТИ

- ▶ 1 тонна сухої верби замінює 1,12 тонни соломи, 0,43 тонни ріпакової олії, 0,46 тонни викопного вугілля, 0,8 тонни бурого вугілля, 0,37 тонни мазуту, 0,73 тис. куб. м біогазу та 0,51 тис. куб. м природного газу.
- ▶ Один гектар плантації енергетичної верби за три роки поглинає з повітря понад 200 тонн CO₂.
- ▶ Енергетична верба ідеально підходить для засадження забруднених та малопродуктивних земель.
- ▶ Ефективно застосовується у протиерозійних заходах для укріплення ґрунтів. Збагачує їх мінералами та мікроелементами, поживними речовинами природного походження.
- ▶ Плантації енергетичної верби є природними фільтрами для видалення відходів агропромислового виробництва, застосовуються як буферні зони в місцях накопичення біологічних відходів фермерських господарств.
- ▶ Енергетична верба є природним фільтром для очищення ґрунтів від пестицидів.
- ▶ З енергетичної верби виготовляють елементи ландшафтного дизайну, декоративні загородки, паркани. Її використовують у народних ремеслах.
- ▶ Навколо її плантацій поліпшується біологічне різноманіття флори та фауни.

грунтів і рівня підземних вод. У Дубенському районі заклали біоенергетичний парк. Поки що у нас садять вербу вручну, а в країнах ЄС цей процес вже давно автоматизовано. Досвід використання «зеленої енергетики» мають Норвегія, Данія, Німеччина, Польща, а найкращі результати у Швеції.

Ложа може стати альтернативою газу, вугілля, торфу. Виробництво теплоносія з неї вдвічі економ-

ніше, ніж із газу. За рік реалізації проекту, який фінансується програмою малих грантів екологічного фонду розвитку ООН в Україні, маємо вже конкретні результати. У Рівному відкрита ТЕС, що працює на щепі, відходах від переробки енергетичної верби. Голова облдержадміністрації Василь Берташ нещодавно інформував, що на альтернативному паливі вже працює 75 котлів.

Торік у п'яти поліських районах області — Березнівському, Володимирецькому, Дубровицькому, Костопільському, Рокитнівському — було висаджено 26 гектарів промислових плантацій. Нинішнього року цю справу будемо продовжувати. Можливо, з'являться ще якісь реальні варіанти використання таких земель. Вдихнути в них життя — одне з найголовніших наших завдань.

Василь ВАСИЛЕНКО:

ТРЕБА СПРОСТИТИ ПРОЦЕДУРУ ПОВЕРНЕННЯ У ДЕРЖАВНУ ВЛАСНІСТЬ НЕВИТРЕБУВАНИХ ПАЇВ

сільгоспугідь і встановлено, що в області 231, 5 тисячі гектарів, не наданих у власність та користування, які заростають бур'янами та дрібноліссям. За півтора року для 83 тисяч з них знайшлися орендарі, у більшості випадків — на земельних торгах. Отже, без догляду залишаються ще 148,5 тис. га угідь, з них 66,6 тис. га — рілля, решта — сінокоси і пасовища.

— Чому рілля залишилася без господаря?

— Насамперед, через її невисоку якість та дрібноконтурність. У районах, розташованих в лісостеповій зоні, такого нема. Були, правда, випадки, коли паї там використовували без належної документації, але за допомогою контролюючих правоохоронних органів навели порядок, всюди оформили договори оренди.

Однак лєвова частка земель розташована у Поліссі, що спричинює дрібноземелля. Це ділянки по два — п'ять гектарів, до того ж низької родючості. Тамтешні господарства на початку 2000-х років розвалилися, землі тривалий час не оброблялися, заросли, і їх тепер важко вводити в обіг. У Любом-

ському та Ковельському районах на сьогодні не надано в обробіток відповідно по 26,7-26,6 тис. гектарів. Частина таких земель навіть не оформлена, бо у людей не було потреби оформляти документи на паї — нікому їх було здати в оренду. Тепер, з приходом інвесторів, як кажуть, крига скресла...

— Хто прийшов і чим їх привабили?

— Низьку родючість цих земель компенсує клімат — відсутність посухи, достатня кількість вологи, помірно м'які зими. Крім пшениці, ячменю, жита, тут вирощують ріпак, сою, останнім часом збільшилися посіви кукурудзи. Там, де розвивають тваринництво, сіють ще цукровий буряк, кормові культури.

Нещодавно на ці землі прийшли й успішні вітчизняні підприємці, і підприємства з іноземним капіталом, як, наприклад, «Ратнівський аграрій», який розвивається за підтримки російського капіталу. Скажімо, завдяки останньому на Поліссі, в Ратнівському районі зокрема, кількість не наданих в оренду земель зведено до мінімуму. Це підприємство працює в кількох районах, вирос-



— Як повернути до життя десятки тисяч гектарів волинської землі, яка є власністю держави або громадян? Відповідь на це запитання великою мірою залежить від того, чи прийдуть сюди інвестори, які б не тільки дбали про власний гаманець, а й сприяли розвитку як галузі, так і території. Тобто реєструвалися за місцем знаходження землі, створювали робочі місця, займалися тваринництвом.

Є відповідне розпорядження голови облдержадміністрації — від 2 травня 2011 року — про ефективне використання сільгоспугідь, земель державної власності, наданих в користування, земель запасу, резервного фонду та невитребуваних земельних часток (паїв). З того часу було проведено інвентаризацію всіх державних земель, невитребуваних земельних часток (паїв),

щує сільгоспкультури і займається тваринництвом. Товариство «Баффало» спеціалізується на безприв'язному утриманні худоби. Є й місцеві компанії. Підхід однаковий до всіх: реєстрація за місцем знаходження основної кількості земель, створення робочих місць.

Торік зменшення кількості поголів'я великої рогатої худоби зупинилося і є навіть невеликий приріст, чого не було уже багато років. Селянам, які тримають три і більше голів, видають безкоштовно доїльні апарати. Крім того, надається фінансова підтримка тим, у кого є молодняк, — щоб не вирізали. За рахунок бюджетних коштів створюються громадські пасовиська, які спеціально засіваються травою.

Якщо кілька років тому підтримували, в основному, крупних товаровиробників, то сьогодні — і по лінії держави, і по лінії обласної влади — позиції дещо розширилися: згадали й про одноосібників, які мають кілька гектарів землі, кілька голів худоби, і які на сьогодні поки не розвинули крупнотоварне виробництво, проте є основними постачальниками певних видів сільськогосподарської продукції.

Нині й великі виробники молока, і домашні господарства дбають про підвищення якості продукції. Підприємства запроваджують її власну переробку. Кілька переробних заводів уже змагаються за кожну сільраду: хто на цій території прийматиме у людей молоко. А одноосібники створюють молочарські кооперативи. Зокрема, в Луцьку діє більше десятка торгових точок, де можна купити цільне молоко по 4,5-5 грн за літр зі всіма допусками.

Інший напрямок — овочівництво — також отримує новий імпульс для розвитку. Наш край — картоплярський. Вирощуємо картоплі в рази більше від потреби, але немає ціни — немає збуту. Почали будувати великі овочесховища, де урожай може перезиму-

вати й дочекатися кращої ціни.

На Волині 237 тисяч власників земельних ділянок, і з них 97 тисяч обробляють землю одноосібно. Це пов'язано з тим, що ділянки невеликі — півтора-два гектари, які забезпечують ведення особистого селянського господарства і невеликі прибутки від реалізації надлишків. 76 тисяч осіб здають свої паї в оренду. Через місяць-два їх буде уже тисяч 80, бо зараз інтенсивно оформляються договори оренди.

— Яка у невитребуваних земель перспектива?

— Частина власників невитребуваних паїв ще й сертифікатів не забрали — у зв'язку зі смертю або виїздом на інше місце проживання. Ці документи зберігаються в райуправліннях Держземагентства. Частина — забрали сертифікати, але не отримали державних актів. Однак ці ділянки, згідно зі ст.13 Закону України «Про порядок виділення в натурі на місцевості земельних часток (паїв)», можна здавати в оренду.

Оскільки всі пайові землі, найменні в нашій області, знаходяться за межами населених пунктів, то надання їх в оренду належить до компетенції райдержадміністрації, навіть без проведення земельних торгів. Але в договорі треба обов'язково вказувати, що діє він до моменту оформлення власником паю або його спадкоємцем права власності на нього.

Інша справа, якщо людина отримала державний акт, але так і не встигла розпорядитися своєю землею, а нащадки не поспішають оформляти спадщину. Таку ділянку не можна передавати в оренду.

Думаю, що вже на часі вирішення питання про автоматичне визнання земельної спадщини відумерлою, якщо спадкоємці не оформляють тривалий час документи. Звичайно, не місяць-два їм дати, а рік-два, максимально поінформувати, що після певного строку настає процедура визнання спадщини відумерлою,

земля повертається у державну власність.

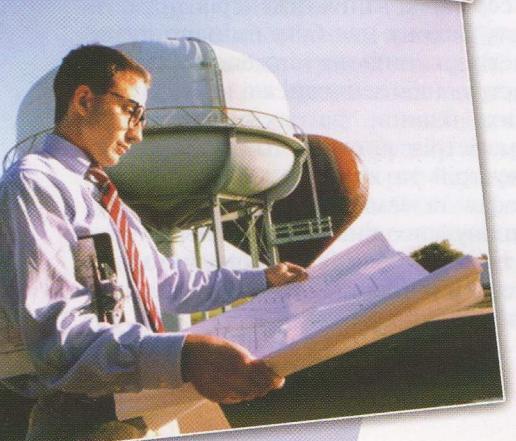
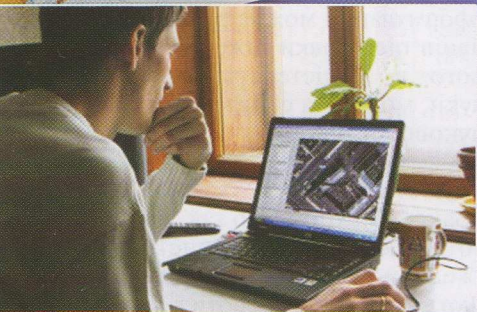
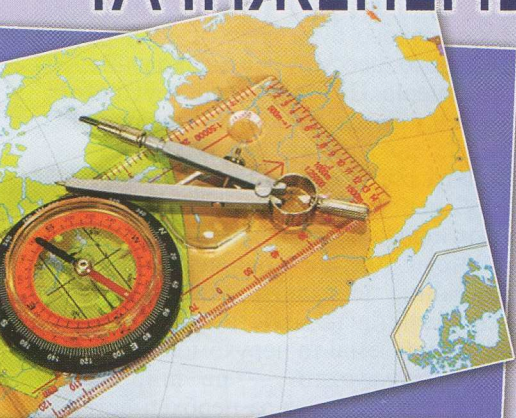
Нинішня процедура, що передбачена ст.1277 Цивільного кодексу України, клопітна і довготривала. У разі відсутності спадкоємців на земельну ділянку за заповітом і за законом, або ж усунення їх від права на спадкування, неприйняття ними спадщини, а також відмови від її прийняття, орган місцевого самоврядування за місцем відкриття спадщини має звернутися із заявою в суд, аби визнати спадщину відумерлою. Тільки за рішенням суду (і це єдина підстава переходу майна у комунальну власність) така спадщина переходить у власність територіальної громади за місцем відкриття спадщини. Територіальна громада має право виділити земельні частки (паї) в натурі, тобто на місцевості. І на підставі рішення суду про визнання спадщини відумерлою сільська чи селищна рада може замовити в проектній землепорядній організації розробку технічної документації із землеустрою для складання документів, які посвідчують право на земельну ділянку.

Якщо земельні паї, що визнані рішенням суду відумерлою спадщиною, були раніше передані районною державною адміністрацією в оренду як невитребувані, то громада може стати орендодавцем лише після внесення змін до договорів оренди землі.

Так от, на практиці ця процедура займає більше року. Коли я ще працював в районному відділі, ми пробували вплинути на органи самоврядування, аби ті порушили в судах відповідні справи. Нас не підтримали. Ні райдержадміністрація, ні сільські ради не взяли на себе таку відповідальність. А якби запровадили загальнодержавний механізм з чіткими термінами оформлення земельної спадщини, було б набагато простіше повертати паї у державну власність і використовувати їх за призначенням. Земля не може безкінечно чекати свого господаря.

СЕРТИФІКАЦІЯ ІНЖЕНЕРІВ-ГЕОДЕЗИСТІВ ТА ІНЖЕНЕРІВ-ЗЕМЛЕВПОРЯДНИКІВ.

Що треба змінити?



Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо дерегуляції господарської діяльності з проведення робіт із землеустрою та землеоціночних робіт» від 2 жовтня 2012 року №5394-VI, який набув чинності, передбачає суттєві зміни професійної підготовки та кадрового забезпечення у сфері топографо-геодезичної та картографічної діяльності, а також у сфері землеустрою. Після вдумливого ознайомлення з цим правовим документом хочу поділитися думками, які він викликав.

За законом професійною топографо-геодезичною та картографічною діяльністю можуть займатися громадяни, які мають спеціальну вищу освіту, отримали кваліфікацію інженера-геодезиста або інженера-землевлпорядника, склали кваліфікаційний іспит та одержали сертифікат (стаття 5!).

Висновок перший: без сертифіката тисячі дипломованих інженерів-геодезистів і інженерів-землевлпорядників надалі займатися професійною діяльністю не зможуть.

Залишу поза увагою деякі процедурні аспекти складання кваліфікаційного іспиту (комісія, підтвердження професійної компетентності, рівень кваліфікації і знань робіт та інше). Відмічу, що задоволення може викликати хіба що строк дії кваліфікаційного сертифіката — він не обмежений часом. Але відразу ж насторожує те, що дія сертифіката

Валентин БОРОВИЙ,

проректор з науково-педагогічної роботи, завідувач кафедри землеустрою та кадастру, геоінформаційних систем і технологій Університету новітніх технологій (Київ), доктор технічних наук, професор

може бути зупинена і взагалі анульована. Це вердикт про професійну непридатність?!

Із цієї ж статті 5¹ Закону довідується, що сертифікат підтверджує спроможність самостійно проводити топографо-геодезичні і картографічні роботи.

Тож **висновок другий:** складається враження, що автори закону не досконало знають, як виконуються топографо-геодезичні та картографічні роботи, хто і яким чином їх здійснює. Стверджую, що виконувати топографо-геодезичні та картографічні роботи без помічників, реєчників та інших технічних працівників немислимо.

Подивований й тим, що сертифіковані інженери-геодезисти і інженери-землевлпорядники зобов'язані не рідше одного разу на чотири роки підвищувати кваліфікацію за програмою підвищення кваліфікації і в додаток до сертифіката отримати ще й свідоцтво про підвищення кваліфікації. Питання складання програми підвищення кваліфікації у Законі виписано детально. Відтепер «Кваліфікаційна комісія» встановлює вимоги, контролює якість професійної підготовки тощо.

Отже, **висновок третій**: один раз на чотири роки сотні інженерів-геодезистів і інженерів-землепорядників мають платити значні кошти за підвищення кваліфікації. А чи це не є початком певних корупційних схем? Передбачається, що кваліфікаційний сертифікат і свідоцтво про підвищення кваліфікації видаються закладом, на базі якого складається іспит або підвищується кваліфікація. Заклад визначає **Кваліфікаційна комісія** своїм рішенням.

Нині ж в Україні десятки ВНЗ готують інженерів-геодезистів і інженерів-землепорядників. Усі вони мають державні ліцензії і відповідні сертифікати. Мимоволі виникає запитання: чому «Кваліфікаційна комісія» має творити щось на зразок «трійок» в сталінські часи? Якщо є необхідність вивчення окремих важливих питань чи дисциплін, то їх можна ввести до навчальних планів усіх ВНЗ України.

За уважного вивчення Закону стає зрозумілим, що сертифіковані інженери-геодезисти, топографи, картографи мають реалізовувати політику тільки у сфері земельних відносин. Робота інженера-геодезиста у цій сфері є не найскладнішою. Інженери-геодезисти, що працюють за спеціалізаціями будівельною, астрономічною, фотограмметричною, гравіметричною, космічною та в багатьох напрямках інженерної геодезії — вирішують більш складні завдання. І при цьому від них не вимагають сертифіката або обов'язкового підвищення кваліфікації.

Стаття 5² Закону передбачає створення державного реєстру сертифікованих інженерів-геодезистів і інженерів-землепорядників. Запитую: чи потрібні Україні за її нинішнього економічно-фінансового стану нові бюрократичні структури?! Керуючись здоровим глуздом, відповідаю — ні!

Є ще одне цікаве питання. На сьогодні маємо один-єдиний диплом інженера-геодезиста і два

дипломи — інженера-землепорядника та інженера з землепорядкування та кадастру. В Законі йдеться про перші два. А що робити інженеру з землепорядкування та кадастру?

У Законі багато місця відведено державному нагляду у сфері землеустрою та саморегулюванню. Зокрема, саморегулювній організації у сфері землеустрою беруть участь у професійній підготовці інженерів-землепорядників, хоча Законом «Про вищу освіту» передбачається, що це роблять вищі навчальні заклади і для цього потрібно мати ліцензію.

Закон, який розглядаю, передбачає, що **не сертифікований інженер-землепорядник** в певних видах робіт (складання документації із землеустрою та оцінки земель) бере участь як стажер. Але це не погоджується з класифікаторами професій.

На жаль, не знаю, де сьогодні готують інженерів-землепорядників, але знаю, що десятки ВНЗ України готують інженерів з землеустрою та кадастру. Де їм працювати, як не в сфері землеустрою. Але в Законі таких інженерів не називають.

Посилання в п. п. 5, 6, 7 на Закони України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)», «Про оцінку земель», «Про Державний земельний кадастр» підтверджу-

ють, що інженери-геодезисти і інженери-землепорядники, які мали ліцензії на проведення певних робіт із землеустрою, тепер змінюють профіль роботи, а для проведення землеоціночних робіт та земельних торгів мають обов'язково бути внесені до Державного реєстру сертифікованих інженерів. Це говорить про суттєві зміни у фаховій роботі інженерів.

На мою думку, цей Закон потребує обговорення та змін, в першу чергу, виведення із нього сертифікації інженера-геодезиста.

Чому ми не довіряємо ВНЗ України, де ведеться підготовка спеціалістів та магістрів, зокрема з оцінки землі та нерухомого майна? Землеустрій — це широке поле діяльності, а за необхідності реформування можна розпочати з планів підготовки інженерів. Для цього в Міністерстві освіти і науки, молоді та спорту України є науково-методична комісія з напрямку «Геодезія, картографія та землеустрій».

Закон підготовлено так, що начебто інженери-геодезисти та інженери-землепорядники, що мають виконувати роботи в землеустрої, повинні пройти підвищення кваліфікації. Вочевидь автори Закону хотіли зосередитися на питаннях підвищення рівня професійної діяльності інженерів в сфері земельних відносин, але у них вийшло інакше. В результаті виникло багато запитань.

Узагальнюючи викладене, пропоную:



1. Не проводити сертифікацію інженерів-геодезистів, а також переглянути необхідність сертифікації інженерів-землепорядників та створення реєстру сертифікованих інженерів.
2. Скрізь по тексті Закону має бути змінено назву «інженер-землепорядник» на «інженер з землеустрою та кадастру» (або записані дві назви).
3. До навчальних планів, за якими готують спеціалістів і магістрів за спеціальностями «геодезія» і «землеустрій та кадастр» напряму «Геодезія, картографія та землеустрій», ввести нову (нові) дисципліну для оцінки землі та нерухомого майна. Це компетенція науково-методичної комісії Міністерства освіти і науки, молоді та спорту України.

ВАРТО, ЩОБ ТЕОРІЯ ВКЛАДАЛАСЯ В ЛОГІКУ НАСУЩНОСТІ

Микола КОБЕЦЬ,
Андрій КОЗУБЕЦЬ

ІЗ ДОСЬЄ АВТОРІВ

«ЗЕМЛЕВПОРЯДНИЙ ВІСНИК» В ОСТАННЬОМУ ЧИСЛІ ЗА МИНУЛИЙ РІК ЗАПРОПОНУВАВ ЧИТАЧАМ ДЛЯ ОБГОВОРЕННЯ СТАТТЮ «ОСОБЛИВОСТІ ОЦІНКИ ПРАВА ПОСТІЙНОГО КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ ДІЛЯНКАМИ» ІННИ ПОКИДЬКО. ЗАПРОПОНОВАНИ АВТОРОМ ПІДХОДИ ДО ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ ПРАВА ПОСТІЙНОГО КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ ДІЛЯНКАМИ ТА ВІДОБРАЖЕННЯ ЇХ У БУХГАЛТЕРСЬКОМУ ОБЛІКУ ФАХІВЦІ ОЦІНЮЮТЬ НЕОДНОЗНАЧНО. ПРОПОНУЄМО ВАШІЙ УВАЗІ ОДИН З ВІДГУКІВ НА ПУБЛІКАЦІЮ.

З автором цього наукового дослідження необхідно погодитися, що розвиток методичних положень та практичних способів проведення експертної грошової оцінки права постійного користування земельними ділянками належить до актуальних завдань економіки землекористування.

Але, на нашу думку, слід зазначити, що в науковому дослідженні недостатньо розвинуте теоретичне обґрунтування запропонованих формул для розрахунку вартості права постійного користування земельною ділянкою.

Найбільше запитань до розділу «Виклад основного матеріалу».

Цікаво, на яких чинниках ґрунтується дослідження в цій роботі — на ринкових чи нормативних? Відповідь однозначна — на нормативних. Знайдіть у приведеній формулі хоча б один ринковий чинник $ОДД = НГО \cdot (СОП - ЗП) / 100\%$, де НГО — нормативна грошова оцінка земельної ділянки, гривень; СОП — максимальна ставка орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності (12%) або ставка орендної плати для відповідних земельних ділянок, що встановлена місцевими регуляторними актами, %; ЗП — ставка земельного податку 1%.

Зовсім протилежно стверджують визнані науковці Ю.Ф. Дехтяренко, М.Г. Лихогруд, Ю.М. Манцевич та Ю.М. Палеха у розділі 13.4. Оцінка права оренди земельної ділянки та права обмеженого права користування чужою земельною ділянкою «Методичних основ грошової оцінки земель в Україні». Вони зауважують, що «Обчислення вартості користування земельною ділянкою може передбачати й інші процедури, проте загальний підхід до оцінки повинен залишатися однаковим і передбачати:

- аналіз ринкової ситуації в даному сегменті ринку земель із метою визначення ринкової орендної ставки та дохідності землі;
- розрахунок вартості повного права власності на землю (на поліпшену земельну ділянку);
- обґрунтування ставки капіталізації для землі з урахуванням ризику права оренди;
- визначення чистого операційного доходу, що припадає на земельну ділянку;
- розрахунок права користування (оренди) земельною ділянкою».

Стаavimo ще одне запитання: де створюється додатковий дохід — на відкритому ринку чи одноразово при набутті пільги, що звільняє суб'єкта господарювання від спла-

Микола КОБЕЦЬ працював начальником планово-економічного відділу заводу «Електромотор», заступником завідувача відділом цін Полтавського облвиконкому, начальником інспекції цін по Полтавській області, одинадцять років очолює ПП «Оцінювач». Має публікації з питань економіки у фахових виданнях України.

Андрій КОЗУБЕЦЬ дев'ятнадцять років очолює аудиторську фірму «Аудитор», оцінкою нерухомості фахово займається з 2011 року.

ти орендної плати? Автор відповідає на це формулою — при набутті пільги, як різниця між ставкою орендної плати і податком на землю.

Але ж згадані науковці Ю.Ф. Дехтяренко, М.Г. Лихогруд, Ю.М. Манцевич, Ю.М. Палеха, вважають, що Додатковий дохід обчислюється як різниця між чистим операційним або рентним доходом та орендною платою. Тобто він створюється у ринкових відносинах.

Чи може вартість права постійного користування земельною ділянкою бути більшою за нормативну грошову оцінку земельної ділянки? А, отже, більшою за ринкову вартість подібної земельної ділянки, що продається на відкритому вторинному ринку земель? Автор відповідає формулами — може. Наша відповідь однозначна — ні, не може. Наша думка: ця вартість може наблизитися до ринкової вартості землі при деяких умовах, але не може бути більшою за вартість повного права.

Автор публікації відходить від зазначених вище ринкових критеріїв оцінки вартості права користування земельною ділянкою, різницю між орендною платою і податком на землю називає додатковим доходом і капіталізує цей віртуальний додатковий дохід за ставкою капіталізації для землі за формулою:

$ВПК = ОДД / С_k$, де:

$ОДД$ — очікуваний додатковий дохід від земельної ділянки, що надана на праві постійного користування;

$С_k$ — ставка капіталізації очікуваного додаткового доходу від використання на праві постійного користування земельної ділянки державної або комунальної власності.

Чому цей дохід віртуальний? Та тому, що для забудованих земельних ділянок в населених пунктах ця пільга здебільшого встановлена для суб'єктів, які утримуються за рахунок бюджетних коштів, і тут немає доцільності переривати з однієї статті витрат у іншу і очевидно, що ніякий додатковий дохід тут не створюється. Що стосується сільгоспземель, то названу різницю також слід розглядати як пільгу, величина якої ніяк не формується в процесі ринкових відносин.

Щоб більш відчутти ситуацію, зробимо розрахунки вартості права постійного користування за двома алгоритмами. Тобто перевіримо на практиці два теоретичні погляди на цю ситуацію.

У першому варіанті розрахунки вартості проведемо за формулами, представленими в публікації.

У другому варіанті використаємо підходи, висвітлені в «Методичних основах грошової оцінки земель в Україні» — тільки замість непрямой капіталізації застосуємо пряму капіталізацію, оскільки термін «користування земельною ділянкою» не обмежений.



1-й варіант. Визначається вартість права постійного користування земельною ділянкою площею 3,0656 га.

Земельна ділянка, що оцінюється, розташована в 44-й периферійній економіко-планувальній зоні.

Зональний коефіцієнт цінності землі $К_{m2} = 1,12$.

Наявність центральних інженерних мереж, що прилягають до земельної ділянки: тверде покриття, електропостачання, водопостачання, каналізація, газопостачання.

Локальний сукупний коефіцієнт $К_{m3} = 1,0$,

$К_f$ (землі громадського призначення) = 0,7.

Коефіцієнт індексації = 1,2541.

Нормативна грошова оцінка всієї земельної ділянки = 5010116,58 грн.

Тоді за формулою $ОДД = НГО \cdot (СОП - ЗП) / 100\%$.

Додатковий дохід $ОДД = 5010116,58 \cdot (8\% - 1\%) / 100\% = 350708,16$ грн.

8% взято відповідно до рішення міської ради від 20.12.2003 р.

За формулою $ВПК = ОДД / С_k$

Вартість права постійного користування = $350708,16 / 0,09 = 3896757,33$ грн.

За умови $С_k = 12\%$ вартість права постійного користування становила б більшу величину від нормативної грошової оцінки, а саме:

$5010116,58 \cdot (12\% - 1\%) / 100\% / 0,09 = 6123475,82$ проти 5010116,58 грн.

2-й варіант. Ми пропонуємо брати дохід від ринкової вартості землі, визначеної експертом.

$ОДД = 4360869,65$ грн $\cdot (8\% - 1\%) / 100\% = 305260,88$ грн.

8% взято відповідно рішення міської ради від 20.12.2003 р.

За формулою $ВПК = ОДД / С_k$

Вартість права постійного користування = $305260,88 / 0,09 = 3391787,56$ грн.

Із розрахунків бачимо суттєву різницю між отриманими результатами.

Чи може вартість права постійного користування однієї і тієї ж земельної ділянки одночасно мати різні за величиною значення?

Ми вважаємо, що використання підходу, висвітленого в публікації, буде штучно роздувати активи СПД, які насправді не існують. Дослідження показують, що різниця між ринковою і нормативною вартістю земельної ділянки знаходиться в діапазоні 50-80%.

Інасамкінець. З теоретичним змістом публікації можна було б погодитися за умови, якби автор розвивала думку, що право постійного користування виникає тільки в сегменті первинного ринку землі і тільки в момент надання пільги державою суб'єкту діяльності по сплаті оренди і що це право зникає за умови відміни такої пільги. Тобто автор публікації повинна була підвести теоретичне обґрунтування представлених в публікації формул.

Думаємо, що у формули слід ввести обмежуючі елементи (наприклад, ставка орендної плати для відповідних земельних ділянок, що встановлена місцевими регуляторними актами, %, повинна бути не більшою за ставку капіталізації для землі). Ми вже висловлювали свою думку, що вартість права постійного користування не може перевищувати вартість повного права на земельну ділянку. І все-таки, слід відштовхуватися від ринкової вартості землі.

Ще раз підкреслюємо, що такі дослідження дуже необхідні для нинішньої економіки землекористування.

Наші побажання автору — провести подальші дослідження, виходячи із висловлених нами зауважень, підвести теоретичне обґрунтування і при цьому виконати його апробування для того, щоб теорія вкладалася в логіку насушності.

документи • роз'яснення • коментарі • відповіді

2 ВІДКРИТИЙ СЕМІНАР: ЗАНЯТТЯ ЧОТИРНАДЦЯТЕ

Алла КАЛЬНІЧЕНКО, Анастасія ШЕМШУР

Про новий порядок та особливості зміни цільового призначення земельних ділянок

6 ЮРИДИЧНІ АСПЕКТИ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

Тетяна КОВАЛЕНКО

Особливості кримінальної відповідальності за самовільне зайняття земельної ділянки

9 ДЕРЖЗЕМАГЕНТСТВО РОЗ'ЯСНЮЄ

Щодо укладення та реєстрації договорів оренди

9 ДЕРЖЗЕМАГЕНТСТВО ІНФОРМУЄ

Оновлено дані Довідника показників нормативної грошової оцінки земель населених пунктів

10 МІН'ЮСТ ІНФОРМУЄ

Про реєстрацію прав на нерухоме майно

11 ПОРАДИ — РАДАМ

- 11 Для розміщення тимчасової споруди (з метою здійснення підприємницької діяльності) не потрібно змінювати цільове призначення земельної ділянки
- 12 Власнику автостоянки земельна ділянка надається в оренду без аукціону

13 ПОРАДА ЮРИСТА

Алла КАЛЬНІЧЕНКО

Є відшкодовані кошти.
На що їх можна використати?

14 ПОВЕРТАЮЧИСЬ ДО ОПУБЛІКОВАНОГО

Андрій МАРТИН

Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення: уточнення особливостей застосування постанови КМУ від 31 жовтня 2011 року № 1185

15 ЗАПИТУВАЛИ — ВІДПОВІДАЄМО

24 ОФІЦІЙНІ ДОКУМЕНТИ

ПРО НОВИЙ ПОРЯДОК ТА ОСОБЛИВОСТІ ЗМІНИ ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Ці та пов'язані з ними питання
розглядають юристи

Алла КАЛЬНІЧЕНКО та Анастасія ШЕМШУР

Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення процедури відведення земельних ділянок та зміни їх цільового призначення» змінив редакцію статті 20 Земельного кодексу України (далі — ЗКУ), що визначає порядок встановлення та зміни цільового призначення земельних ділянок.

Спочатку з'ясуємо — як же наше законодавство тлумачить поняття «цільове призначення земельної ділянки» та «категорія земель»?

Земельний кодекс України і, зокрема, його стаття 20, взагалі не дає цим поняттям визначення. Проаналізувавши низку земельних документів, можемо стверджувати, що поняття «категорія земель» ширше за поняття «цільове призначення земельної ділянки». Чому? «Категорія земель» визначається не щодо конкретної земельної ділянки, а до певної їх кількості — сукупності земельних ділянок, можливо, навіть різного цільового призначення, які об'єднуються в одну категорію.

Що ж до поняття «цільове призначення земельної ділянки», то відповідно до статті 1 Закону України «Про землеустрій» це «використання земельної ділянки за призначенням, визначеним на підставі документації із землеустрою у встановленому законодавством порядку».

Далі визначимося з повноваженнями органів виконавчої влади та місцевого самоврядування щодо встановлення та зміни цільового призначення земельних ділянок.

За статтею 20 ЗКУ віднесення земель до тієї чи іншої категорії

здійснюється на підставі рішень органів державної влади, Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим та органів місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень.

Цільове призначення земельних ділянок встановлюється цими ж органами під час затвердження проекту землеустрою щодо їх відведення або інших проектів землеустрою.

Зміна цільового призначення земельних ділянок здійснюється за проектами землеустрою щодо їх відведення.

Змінити цільове призначення земельних ділянок державної або комунальної власності уповноважені Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, органи виконавчої влади або органи 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 ЗКУ.

ЕТАПИ ЗМІНИ ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Умовно порядок зміни цільового призначення земельних ділянок можна поділити на три етапи.

ПЕРШИЙ ЕТАП порядку зміни цільового призначення земельних ділянок передбачає необхідність розроблення та погодження проекту відведення земельних ділянок.

У разі зміни цільового призначення земельних ділянок державної або комунальної власності користувачі або зацікавлені особи мають звернутися до органу виконавчої влади або місцевої державної адміністрації за дозволом на розробку проекту землеустрою щодо її відведення.

У разі зміни цільового призначення земельних ділянок приватної власності власнику не потрібно отримувати дозвіл на розробку проекту відведення земельної ділянки — він сам на власний ризик замовляє цей про-

ект. Якщо цей проект рада чи орган виконавчої влади не затверджує і зміна цільового призначення не відбувається, то чин-

не законодавство жодним чином не врегулює відшкодування витрачених коштів на виготовлення проекту.

З ЧОГО СКЛАДАЄТЬСЯ ПРОЕКТ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ У РАЗІ ЗМІНИ ЇЇ ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ?

Відповідно до статті 50 Закону України «Про землеустрій» проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок включають:

- 1) завдання на розроблення проекту землеустрою;
- 2) пояснювальну записку;
- 3) копію клопотання (заяви) про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (зміни цільового призначення земельної ділянки земель державної чи комунальної власності);
- 4) 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 земле-

устрою щодо відведення земельної ділянки (для державних чи комунальних земель);

- 5) копії правовстановлюючих документів на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельній ділянці (за наявності таких об'єктів);
- 6) розрахунок розміру втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва (у випадках, передбачених законом);
- 7) розрахунок розміру збитків власників землі та землекористувачів (у випадках, передбачених законом);
- 8) перелік обмежень у використанні земельних ділянок;
- 9) кадастровий план земельної ділянки;
- 10) матеріали погодження проекту землеустрою.

Порядок погодження визначає стаття 186-1 ЗКУ, а саме:

- «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; лісогосподарського призначення підлягає також погодженню з органом лісового господарства; водного фонду підлягає також погодженню з органом водного господарства».

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 містобудівної документації. **Звертаємо увагу, що з 1 січня 2013 року набрала чинності частина четверта статті 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», якою передбачено, що зміна цільового призначення земельної ділянки, яка не відповідає плану зонування території та/або детальному плану території забороняється.**

У деяких випадках, передбачених статтею 9 Закону України «Про державну експертизу землепорядної документації», проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки при зміні її цільового призначення має бути поданий на обов'язкову державну експертизу. У цьому випадку погоджений проект подається замовником або розробником до Держземагентства України, чи його територіального органу для здійснення такої експертизи.

Цей етап можна вважати завершеним тоді, коли проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки при зміні її цільового призначення виготовлений і погоджений, тобто готовий для передачі його до місцевої ради або органу виконавчої влади для затвердження та прийняття рішення про зміну цільового призначення земельної ділянки.

■ **ДРУГИЙ ЕТАП** порядку зміни цільового призначення земельних ділянок передбачає:

- подання проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки до відповідного органу місцевого самоврядування чи виконавчої влади;
- розгляд та затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки;

- прийняття уповноваженим органом на підставі проекту відведення земельної ділянки рішення про зміну цільового призначення земельної ділянки, або ж відмову у такій зміні.

Звертаємо увагу, що у зв'язку із проведенням розмежування земель державної та комунальної власності відбулися зміни у повноваженнях органів державної влади та місцевого самоврядування.

Основний критерій визначення повноважень відповідних органів — належність земельної ділянки до державної, комунальної чи приватної власності (див. схему).

■ **ТРЕТІЙ ЕТАП** законодавство передбачає лише для випадків, коли рішення про зміну цільового призначення земельних ділянок потребує погодження з Верховною Радою України або Кабінетом Міністрів України.

Зокрема, Верховна Рада України погоджує віднесення особливо цінних земель державної чи комунальної власності до земель інших категорій, та зміну їх цільового призначення.

Щодо «особливо цінних земель», то стаття 150 ЗКУ до таких земель відносить (у складі земель сільськогосподарського призначення):

- чорноземи нееродовані несолонцюваті на лесових породах;
- лучно-чорноземні незасолені несолонцюваті суглинкові ґрунти;

- темно-сірі опідзолені ґрунти та чорноземи опідзолені на лесах і глеюваті;
- бурі гірсько-лісові та дерново-буроземні глибокі і середньо-глибокі ґрунти; дерново-підзолисті суглинкові ґрунти;
- коричневі ґрунти Південного узбережжя Криму, дернові глибокі;
- ґрунти Закарпаття.

Також стаття 150 ЗКУ до особливо цінних земель відносить торфовища з глибиною залягання торфу більше одного метра і осушені незалежно від глибини; землі, надані в постійне користування НВАО «Масандра» та підприємствам, що входять до його складу; землі дослідних полів науково-дослідних установ і навчальних закладів; а також землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, землі історико-культурного призначення.

Поряд з тим, погодження матеріалів місця розташування об'єкта, що передбачається розмістити на земельній ділянці особливо цінних земель державної чи комунальної власності із зміною її цільового призначення, здійснюється за погодженням з Верховною Радою України.

Кабінет Міністрів України погоджує зміну цільового призначення земельних ділянок природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, історико-культурного, лісгосподарського призначення, що перебувають у державній чи комунальній власності.

ЯКЩО ПОРЯДОК ВСТАНОВЛЕННЯ ТА ЗМІНИ ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬ ПОРУШЕНО

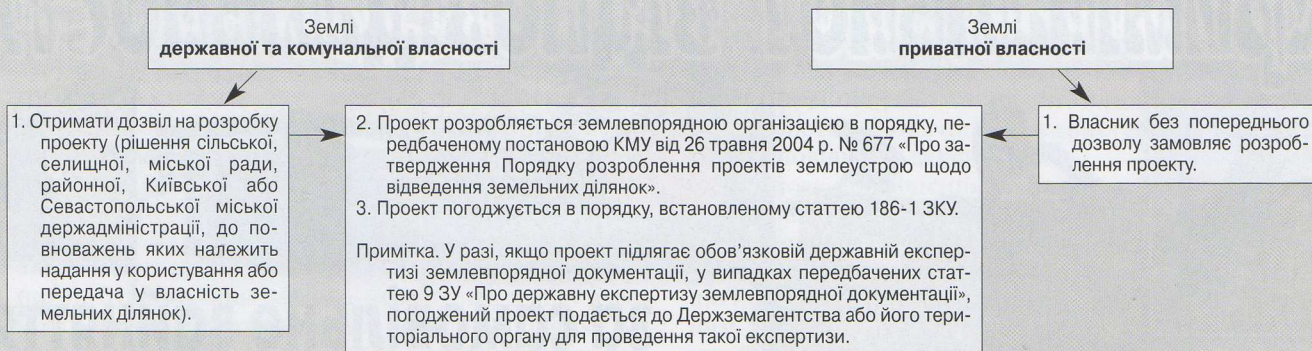
Порушення порядку встановлення та зміни цільового призначення земель, відповідно до статті 21 ЗКУ, є підставою для:

- а) визнання недійсними рішень органів державної влади, Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим та органів місцевого самоврядування про надання (передачу) земельних ділянок громадянам та юридичним особам;
- б) визнання недійсними угод щодо земельних ділянок;
- в) відмови в державній реєстрації земельних ділянок або визнання реєстрації недійсною;
- г) притягнення до відповідальності відповідно до закону громадян та юридичних осіб, винних у порушенні порядку встановлення та зміни цільового призначення земель.

ПОРЯДОК ЗМІНИ ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК (із врахуванням останніх змін у чинному законодавстві).

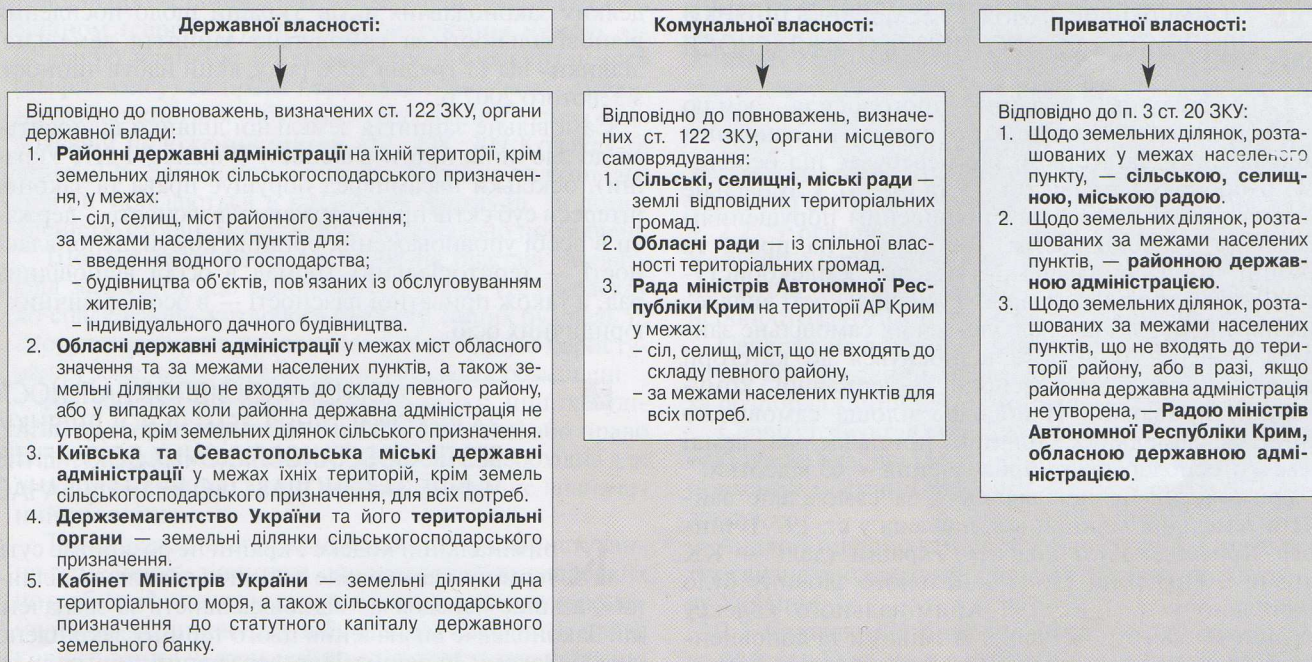
I ЕТАП

Зміна цільового призначення проводиться за проектами відведення земельних ділянок (далі — проект).



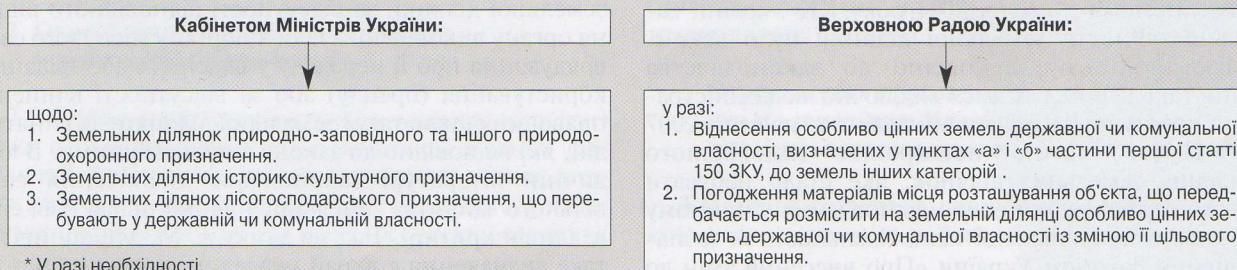
II ЕТАП

Рішення про зміну цільового призначення земельних ділянок приймають щодо земель:



III ЕТАП *

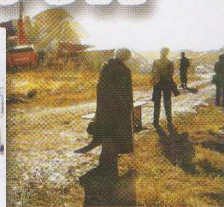
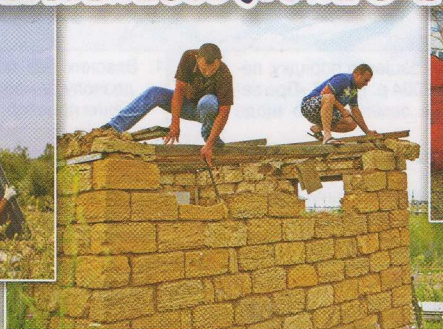
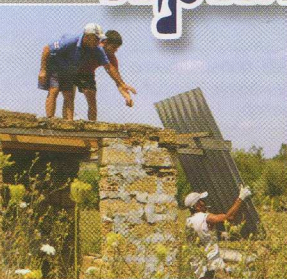
Рішення про зміну цільового призначення має бути **ПОГОДЖЕНО**:



* У разі необхідності.

Тетяна КОВАЛЕНКО,
кандидат юридичних наук, доцент

ОСОБЛИВОСТІ КРИМІНАЛЬНОЇ ВІДПОВІДАЛЬНОСТІ



за самовільне зайняття земельної ділянки

1. САМОВІЛЬНЕ ЗАЙНЯТТЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ВІДНОСИТЬСЯ ДО ЗЛОЧИНІВ ПРОТИ ВЛАСНОСТІ

Конституція України проголосила землю власністю Українського народу та основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави (ст. 13 та ст. 14). Самовільне зайняття землі є найбільш поширеним порушенням земельного законодавства, що зазіхає на права та законні інтереси власників земель, землекористувачів, у тому числі орендарів. З усієї кількості виявлених порушень, які кваліфікуються як самовільне зайняття земель, 20 — 25% відноситься до категорії захоплення землі як власності — державної, комунальної, приватної. Найбільша площа самовільно зайнятих земельних ділянок припадає на землі сільськогосподарського призначення — 63 відсотки.

Кримінальна відповідальність за самовільне зайняття земельної ділянки встановлена у ст. 197-1 чинного Кримінального кодексу України (далі — КК України). Подібний склад земельного злочину було закріплено у ч. 1 ст. 199 Кримінального кодексу України від 28 грудня 1960 р. із змінами та доповненнями, яким встановлювалася кримінальна відповідальність за самовільне зайняття земельної ділянки, якщо за такі ж дії протягом року було застосовано адміністративне стягнення.

У прийнятому 5 квітня 2001 року КК України самовільне зайняття земельної ділянки було декриміналізовано, тому відповідно до законодавства України такі дії розглядалися виключно як адміністративний проступок та цивільний делікт до початку 2007 року. Проте значне поширення самовільного захоплення земельних ділянок, яке стало набувати масового характеру, зумовило відновлення у чинному КК України кримінальної відповідальності за зазначені діяння Законом України «Про внесення змін до

деяких законодавчих актів України щодо посилення відповідальності за самовільне зайняття земельної ділянки» від 11 грудня 2006 року, який набув чинності з 3 лютого 2007 р.

Самовільне зайняття земельної ділянки відноситься до злочинів проти власності (Розділ VI КК України), оскільки насамперед порушує права та законні інтереси суб'єктів права державної власності — держави в особі уповноважених органів, комунальної власності — територіальних громад в особі відповідних рад, а також приватної власності — в особі фізичних і юридичних осіб.

2. ЮРИДИЧНОЇ ВІДПОВІДАЛЬНОСТІ ЗА ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ БЕЗ ПРАВОВСТАНОВЛЮЮЧИХ ДОКУМЕНТІВ ЧИННЕ ЗАКОНОДАВСТВО НЕ ПЕРЕДБАЧАЄ

Кримінальний кодекс України не розкриває суть терміну «самовільне зайняття земельної ділянки», а лише передбачає відповідальність за зазначені дії. Законодавче визначення цього терміну закріплено у ст. 1 Закону України «Про державний контроль за використанням та охороною земель», відповідно до якої самовільне зайняття земельної ділянки — це будь-які дії, які свідчать про фактичне використання земельної ділянки за відсутності відповідного рішення органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування про її передачу у власність або надання у користування (оренду) або за відсутності вчиненого правочину щодо такої земельної ділянки, за винятком дій, які відповідно до закону є правомірними. В юридичній літературі законодавче визначення самовільного зайняття земельної ділянки піддається справедливій критиці. Так, на думку А. М. Мірошниченка таке визначення є вкрай невдалим, воно штучно зву-

жує розуміння «самовільного зайняття»¹ і, як слушно зазначає О. В. Лугина, сприяє встановленню хибної практики, за якою використання земельної ділянки, щодо якої прийнято рішення про її надання, але без правовстановлюючих документів, не вважається самовільним захопленням². Необхідно зазначити, що у земельному законодавстві до 2008 року самовільне зайняття земельної ділянки пов'язувалося із будь-якими діями особи, які свідчили про фактичне використання не наданої їй земельної ділянки чи намір використовувати земельну ділянку до встановлення її меж у натурі (на місцевості), до одержання документа, що посвідчує право на неї, та до його державної реєстрації. Проте внесені до Земельного кодексу України зміни щодо моменту виникнення прав на земельну ділянку зумовили трансформацію характерних ознак самовільного зайняття земельної ділянки.

Об'єктивну сторону самовільного зайняття земельної ділянки становлять:

- а) активні протиправні дії;
- б) шкода, нанесена власнику земельної ділянки чи землекористувачу;
- в) причинний зв'язок між протиправними діями та шкодою.

Об'єктивна сторона кваліфікованого складу злочину (ч. 2 ст. 197-1 КК України) характеризується лише протиправними активними діями по зайняттю земельної ділянки.

Самовільне зайняття земельних ділянок може виступати у двох формах:

- 1) у формі дій, які свідчать про фактичне використання особою за відсутності відповідного рішення органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування про її передачу у власність або надання у користування (оренду) — наприклад, оброблення ділянки сільськогосподарського призначення;
- 2) у формі дій, які свідчать про намір особи використовувати земельну ділянку за відсутності вчиненого правочину щодо такої ділянки — наприклад, огороження самовільно зайнятої ділянки.

У науковій літературі звертається увага на необхідність відмежування самовільного зайняття земельної ділянки від самовільного використання землі³ чи використання земельної ділянки без правовстановлюючих документів⁴. Якщо особа приступила до використання земельної ділянки до моменту отримання державного акта на право власності на земельну ділянку, державного акта на право постійного землекористування чи укладення договору оренди і реєстрації прав на землю (тобто до моменту виникнення права власності чи землекористування), але було прийнято рішення місцевої ради чи державної адміністрації про надання такої ділянки у власність чи оренду, такі дії не можна кваліфікувати як самовільне зайняття. Юридичної відповідальності за самовільне використання землі (використання земельної ділянки без правовстановлюючих документів) чинне законодавство не передбачає.

3. РОЗМЕЖУВАННЯ САМОВІЛЬНОГО ЗАЙНЯТТЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ТА ДОБРОСОВІСНОГО НЕЗАКОННОГО ВОЛОДІННЯ ЗЕМЕЛЬНОЮ ДІЛЯНКОЮ

Певні проблеми у практиці регулювання земельних відносин викликає розмежування самовільного зайняття земельної ділянки як земельного правопорушення, зокрема й злочину, та добросовісного незаконного володіння земельною ділянкою, яке юридичної відповідальності не тягне. У земельному законодавстві не визначені випадки володіння земельною ділянкою без належних юридичних підстав та юридичні наслідки такого володіння за умови добросовісності володільця. Водночас, чинне законодавство фактичне володіння визнає однією із підстав набуття прав на землю за давністю користування — набувальною давністю (ст. 119 ЗК України). Так, відповідно до ст. 119 ЗК України громадяни, які добросовісно, відкрито і безперервно користуються земельною ділянкою протягом 15 років, але не мають документів, які б свідчили про наявність у них прав на цю земельну ділянку, можуть звернутися до органу державної влади або органу місцевого самоврядування з клопотанням про передачу її у власність або надання у користування. При цьому критерії «добросовісності», «відкритості» та «безперервності» у земельному законодавстві також не визначені.

Відповідно до ч. 1 ст. 197-1 КК України самовільне зайняття земельної ділянки визнається земельним злочином за умови, якщо законному володільцю або власнику завдано значної шкоди. Шкода визнається значною, якщо вона у сто і більше разів перевищує неоподатковуваний мінімум доходів громадян. Порядок розрахунку такої шкоди закріплений у Методичні визначення розміру шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, зняття ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) без спеціального дозволу, що затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 25 липня 2007 р. № 963.

У ч. 2 ст. 197-1 КК України передбачено кваліфікований склад злочину: 1) вчинення самовільного зайняття земельної ділянки особою, раніше судимою за злочин, передбачений цією статтею, або 2) групою осіб, або 3) щодо земельних ділянок особливо цінних

¹ Мірошніченко А. М. Земельне право України : підручник / А. М. Мірошніченко. — К. : Алерта ; НТ ; ЦУЛ, 2009. — С. 443.

² Лугина О. В. Проблеми нормативного визначення терміна «самовільне зайняття земельних ділянок» / О. В. Лугина. — Земельне право України. — 2007. — № 3. — С. 59-65.

³ Бредіхін О. О. Проблеми відшкодування шкоди за самовільне зайняття земельних ділянок / О. О. Бредіхін // Земельне право України : теорія і практика. — 2007. — № 2. — С. 52-53.

⁴ Лугина О. В. Проблеми нормативного визначення терміна «самовільне зайняття земельних ділянок» / О. В. Лугина. — Земельне право України. — 2007. — № 3. — С. 63.

земель, земель в охоронних зонах, зонах санітарної охорони, санітарно-захисних зонах чи зонах особливого режиму використання земель.

Перелік особливо цінних земель визначений у ст. 150 Земельного кодексу України (далі — ЗК України) — до них відносяться: чорноземи нееродовані несолонцюваті на лесових породах; лучно-чорноземні незасолені несолонцюваті суглинкові ґрунти; темно-сірі опідзолені та чорноземи опідзолені на лесах і глеюваті; бурі гірсько-лісові та дерновобуро-земні глибокі і середньоглибокі; дерново-підзолісті суглинкові ґрунти; торфовища з глибиною залягання торфу більше одного метра і осушені незалежно від глибини; коричневі ґрунти Південного узбережжя Криму; землі, надані в постійне користування НВАО «Масандра» та підприємствам, що входять до його складу; дернові глибокі ґрунти Закарпаття; землі дослідних полів науково-дослідних установ і навчальних закладів; землі природно-заповідного фонду; землі історико-культурного призначення.

Відповідно до ст. 112 ЗК України охоронні зони створюються: а) навколо особливо цінних природних об'єктів, об'єктів культурної спадщини, гідрометеорологічних станцій тощо з метою охорони і захисту їх від несприятливих антропогенних впливів; б) уздовж ліній зв'язку, електропередачі, земель транспорту, навколо промислових об'єктів для забезпечення нормальних умов їх експлуатації, запобігання ушкодження, а також зменшення їх негативного впливу на людей та довкілля, суміжні землі та інші природні об'єкти. Зони санітарної охорони згідно зі ст. 113 ЗК України створюються навколо об'єктів, де є підземні та відкриті джерела водопостачання, водозабірні та водоочисні споруди, водоводи, об'єкти оздоровчого призначення та інші, для їх санітарно-епідеміологічної захищеності. Санітарно-захисні зони створюються навколо об'єктів, які є джерелами виділення шкідливих речовин, запахів, підвищених рівнів шуму, вібрації, ультразвукових і електромагнітних хвиль, електронних полів, іонізуючих випромінювань тощо, з метою відокремлення таких об'єктів від територій житлової забудови (ст. 114 ЗК України). Відповідно до ст. 115 ЗК України зони особливого режиму використання земель створюються навколо військових об'єктів Збройних Сил України та інших військових формувань, утворених відповідно до законодавства України, для забезпечення функціонування цих об'єктів, збереження озброєння, військової техніки та іншого військового майна, охорони державного кордону України, а також захисту населення, господарських об'єктів і довкілля від впливу аварійних ситуацій, стихійних лих і пожеж, що можуть виникнути на цих об'єктах.

У випадку самовільного зайняття земельної ділянки шляхом вчинення обману або шахрайських дій — наприклад, підроблення документів на право власності на землю; надання неправдивих відомостей

щодо фізичної чи юридичної особи при оформленні документів на право власності на землю тощо — дії винної особи необхідно кваліфікувати за сукупністю злочинів, передбачених ч. 1 чи ч. 2 ст. 197-1 та відповідною частиною ст. 190 КК України⁵.

4.

КВАЛІФІКОВАНИЙ СКЛАД САМОВІЛЬНОГО ЗАЙНЯТТЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ НЕОБХІДНО РОЗШИРИТИ

З метою посилення правової охорони землі як основного національного багатства в науковій літературі обґрунтовується необхідність розширити кваліфікований склад самовільного зайняття земельної ділянки, зокрема доповнити КК України правовою нормою, яка б передбачала кримінальну відповідальність за безгосподарне використання самовільно зайнятої земельної ділянки, що спричинило знищення або втрату родючості, виведення землі із сільськогосподарського обороту, порушення структури ґрунту (зняття ґрунтового покриву родючого шару ґрунту)⁶.

Суб'єкт злочину є загальним, тобто ним може бути будь-яка фізична особа, що досягла 16 років. З суб'єктивної сторони самовільне зайняття земельної ділянки завжди здійснюється з прямим умислом, спрямованим на заволодіння земельною ділянкою. Тому використання землі, що не має на меті заволодіння нею, не може визнаватися самовільним зайняттям та тягти юридичну відповідальність (наприклад, складування відходів, стоянка автомашин, проїзд тощо). Психічне ставлення до нанесеної власнику земельної ділянки чи землекористувачеві шкоди може бути у формі непрямого умислу. В юридичній літературі наголошується, що помилка особи щодо справжніх меж того чи іншого землеволодіння має виключати відповідальність за ст. 197-1 КК України через відсутність умислу. Висновок про відсутність складу злочину необхідно робити також у випадку добросовісного користування земельною ділянкою, коли особа, здійснюючи без законних підстав обробку та присвоєння корисних властивостей земельної ділянки, вважає своє землекористування правомірним⁷.

⁵ Стрижевська А. А. Самовільне зайняття земельної ділянки та самовільне будівництво / А. А. Стрижевська // Науково-практичний коментар до Кримінального кодексу України : У 2 т. — Т. 1 / За заг. ред. П. П. Андрушка, В. Г. Гончаренка, Є. В. Фесенка. — 3-тє вид., перероб. та доп. — К. : Алеута ; КНТ ; Центр учбової літератури, 2009. — С. 594.

⁶ Світличний О. П. До проблемних питань у сфері земельних ресурсів / О. П. Світличний // Бюлетень Міністерства юстиції України. — 2009. — № 4-5. — С. 134-135.

⁷ Дудоров О. О., Мельник М. І. Самовільне зайняття земельної ділянки та самовільне будівництво / О. О. Дудоров, М. І. Мельник // Науково-практичний коментар Кримінального кодексу України. — 5-тє вид., переробл. та доповн. / За ред. М. І. Мельника, М. І. Хавронюка. — К. : Юридична думка, 2008. — С. 518.

Відповідно до статті 2 Закону України «Про оренду землі» відносини, пов'язані з орендою землі, регулюються Земельним кодексом України, Цивільним кодексом України, цим Законом, законами України, іншими нормативно-правовими актами, прийнятими відповідно до них, а також договором оренди землі.

Згідно із частиною четвертою статті 124 Земельного кодексу України передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у власності громадян і юридичних осіб, здійснюється за договором оренди між власником земельної ділянки і орендарем.

Статтею 16 Закону України «Про оренду землі» (далі — Закон) передбачено, що укладення договору оренди земельної ділянки із земель приватної власності здійснюється за згодою орендодавця та особи, яка згідно із законом вправі набувати право оренди на таку земельну ділянку.

Відповідно до статті 6 Закону право оренди земельної ділянки підлягає державній реєстрації відповідно до закону.

ЩОДО УКЛАДЕННЯ ТА РЕЄСТРАЦІЇ ДОГОВОРІВ ОРЕНДИ

Таким чином, обов'язок орендаря земельної ділянки щодо виплати орендної плати за використання земельної ділянки виникає з моменту державної реєстрації договору оренди землі.

Також слід зазначити, згідно із статтею 13 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» 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.

Тобто, з урахуванням повноважень щодо передачі в оренду нерозподілених (невитребуваних) земельних часток (паїв), орендна плата за їх використання на строк до моменту отримання їх власниками державних актів на право власності на земельну ділянку надходить тому органу виконавчої влади чи місцевого самоврядування, який прийняв рішення про надання земельної частки (паю) в оренду.

Разом з тим, відповідно до статті 3 Цивільно процесуального кодексу України кожна особа має право в порядку, встановленому цим Кодексом, звернутися до суду за захистом своїх порушених, невизнаних або оспорюваних прав, свобод чи інтересів.

ОНОВЛЕНО ДАНІ ДОВІДНИКА ПОКАЗНИКІВ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ

З урахуванням підсумків проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів у 2012 році Держземагентство України оновило дані Довідника показників нормативної грошової оцінки земель населених пунктів по всіх регіонах України та актуалізувало графічну інформацію про стан проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів у регіонах України станом на 1 січня 2013 року.

Довідник оприлюднено на офіційному веб-сайті Держземагентства України (www.dazgu.gov.ua) у розділі «Ринок та оцінка земель» — «Довідник показників нормативної грошової оцінки земель населених пунктів».

Планове оновлення даних Довідника відбудеться за результатами проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів у I кварталі цього року.



ПРО РЕЄСТРАЦІЮ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО

З 1 січня 2013 року державна реєстрація прав на нерухоме майно здійснюється в 583 органах державної реєстрації прав та у 6835 нотаріусів



З початку цього року в Україні державна реєстрація речових прав на нерухоме майно (земельні ділянки, житлові будинки, квартири, будівлі та споруди тощо) проводиться за спрощеною процедурою за принципом «єдиного вікна».

Державну реєстрацію проводять державні реєстратори прав на нерухоме майно та нотаріуси. Сьогодні в Україні працює 2646 державних реєстраторів, а також 6835 державних та приватних нотаріусів.

Органами державної реєстрації прав здійснюватиметься «первинна» реєстрація речових прав на нерухоме майно (новозбудованих будинків, квартир у новобудовах або новосформованих земельних ділянок), а також усіх прав на нерухоме майно, які виникли до 1 січня 2013 року. Орган державної реєстрації прав за місцезнаходженням нерухомого майна реє-

струватиме відповідні права та видаватиме свідоцтво про право власності на нерухоме майно. Строки реєстрації не перевищуватимуть чотирнадцяти робочих днів з моменту подання відповідної заяви. (Право власності на земельну ділянку здійснюватиметься після державної реєстрації цієї земельної ділянки в Державному земельному кадастрі.)

На сайті Державної реєстраційної служби (www.drsl.gov.ua/show/9839) розміщено спеціальний Довідник для користувачів реєстраційними послугами, в якому можна ознайомитися з адресами органів державної реєстрації прав, надаються роз'яснення, які речові права на нерухоме майно, їх обтяження підлягають державній реєстрації, щодо строків проведення державної реєстрації прав, документів, необхідних для проведення державної реєстрації прав на нерухоме майно тощо.

Нотаріусами реєструватиметься перехід права власності на нерухоме майно, тобто, здійснюватиметься «вторинна» державна реєстрація нерухомості. При посвідченні договорів купівлі-продажу, міни, дарування нерухомого майна та земельних ділянок, набуття права власності на успадковану нерухомість тощо нотаріус здійснюватиме одночасно процедуру державної реєстрації права власності на нерухоме майно в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Відомості до Реєстру нотаріус вноситиме прак-

тично «день у день». Буде забезпечене функціонування цієї процедури за принципом «єдиного вікна», коли нотаріус особисто здійснюватиме державну реєстрацію та видаватиме витяги з Реєстру.

Плата за державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обтяжень встановлена у вигляді державного мита, однакового на всій території України.

Так, за проведення державної реєстрації права власності на нерухоме майно державне мито стягуватиметься у розмірі 7 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян (що становить 119 гривень), а за державну реєстрацію інших речових прав на нерухоме майно, та обтяжень прав на нерухомі речі — 3 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян, тобто 51 гривню.

Права на нерухоме майно, що виникли та зареєстровані в установленому порядку до 2013 року, визнаватимуться дійсними й з 1 січня 2013 року. Законодавство не передбачає обов'язку звертатися за їх «перереєстрацією» в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. У разі звернення за бажанням особи за проведенням такої перереєстрації державне мито не справляється.

В Укрдержреєстрі працює «телефон для довідок» Департаменту державної реєстрації речових прав на нерухоме майно за номером (044) 233 64 78.

ДЛЯ РОЗМІЩЕННЯ ТИМЧАСОВОЇ СПОРУДИ (з метою здійснення підприємницької діяльності) НЕ ПОТРІБНО ЗМІНЮВАТИ ЦІЛЬОВЕ ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

До виконкому сільської ради надійшла заява від мешканки села про надання дозволу для встановлення МАФ на приватизованій земельній ділянці, призначеній для будівництва та обслуговування житлового будинку та господарських будівель (державний акт виданий на ім'я чоловіка).

Чи потрібно в цьому випадку змінювати цільове призначення земельної ділянки? Яке рішення повинен прийняти виконавчий комітет сільської ради і якими законодавчими актами повинен керуватися?

Валентина ДАНЬКЕВИЧ,
землевпорядник сільської ради

с. Петрівка
Бобровицького району
Чернігівської області

12 грудня 2011 року вступив в дію наказ № 244 від 21.10.11 Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, яким затверджено Порядок розміщення тимчасових споруд для провадження підприємницької діяльності. Наказом визначено механізм розміщення тимчасових споруд для провадження підприємницької діяльності, але не обумовлено, яким чином надається земельна ділянка під тимчасову споруду.

Прошу надати роз'яснення, яким чином надавати земельні ділянки під розміщення тимчасових споруд?

Віталій САВЕНКО,
голова Миронівської міської ради

Київська область

та ігрова скульптура; вуличні меблі (лавки, лави, столи); садово-паркове освітлення, ліхтарі; сходи, балюстради; інші об'єкти, визначені законодавством.

Поряд з тим, законодавець вводить поняття тимчасової споруди (далі — ТС) торговельного, побутового, соціально-культурного чи іншого призначення для здійснення підприємницької діяльності.

ТС є одноповерхова споруда, що виготовляється із полегшених

конструкцій з урахуванням основних вимог до споруд, визначених технічним регламентом будівельних виробів, будівель і споруд, та встановлюється тимчасово, без улаштування фундаменту.

ТС для здійснення підприємницької діяльності може мати закриті приміщення для тимчасового перебування людей (павільйон площею не більше 30 квадратних метрів по зовнішньому контуру) або не мати такого приміщення.

Усі звикли, що встановлення малої архітектурної форми (МАФ) включало в себе можливість здійснювати підприємницьку діяльність.

Однак, із прийняттям Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» поняття «мала архітектурна форма» набуло нового значення.

Мала архітектурна форма — це невелика споруда декоративного, допоміжного чи іншого призначення, що використовується для покращення естетичного вигляду громадських місць і міських об'єктів, організації простору та доповнює композицію будинків, будівель, їх комплексів. До малих архітектурних форм належать: альтанки, павільйони, навіси; паркові арки (аркади) і колони (колонади); вуличні вази, вазони і амфори; декоративні фонтани і басейни, штучні паркові водоспади; монументальна, декоративна

При цьому законодавець чітко розмежує порядки розміщення малих архітектурних форм та тимчасових споруд для провадження підприємницької діяльності. Так, розміщення малих архітектурних форм здійснюється відповідно до Закону України «Про благоустрій населених пунктів», а розміщення тимчасових споруд для провадження підприємницької діяльності здійснюється в порядку встановленому центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері містобудування.

Пунктом 2.1. Порядку розміщення тимчасових споруд для провадження підприємницької діяльності, затвердженого наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України 21.10.2011 № 244 та зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 22 листопада 2011 р. за № 1330/20068, підставою для розміщення ТС є паспорт прив'язки тимчасової споруди.

Замовник, який хоче встановити тимчасову споруду, має звернутися до відповідного виконавчого органу сільської, селищної, міської ради, районної державної адміністрації із заявою у довільній формі про можливість розміщення ТС. До заяви додаються графічні матеріали із зазначенням бажаного її місця розташування, виконані замовником у довільній формі на топографо-геодезичній основі М 1:500 кресленнями контурів тимчасової споруди з прив'язкою до місцевості; реквізити замовника (найменування, П.І.Б., адреса, контактна інформація). Цей перелік документів є вичерпним.

ТС може бути розміщено як на земельній ділянці, так і на окремому об'єкті нерухомості, наприклад, на набережній, у підземному переході тощо.

Якщо ТС має розміщуватися безпосередньо на земельній ділянці, то право користування

чужою земельною ділянкою або її частиною оформляється договором особистого сервітуту (ст. 100 ЗКУ). Сторонами такого договору є власник ТС з однієї сторони та власник або користувач земельної ділянки — з іншої.

Окремо слід зазначити, що не може в одній особі поєднутися

власник земельної ділянки та особа, в інтересах якої його встановлено.

При встановленні особистого сервітуту для розміщення ТС (з метою здійснення підприємницької діяльності) не потрібно змінювати цільове призначення земельної ділянки.

ВЛАСНИКУ АВТОСТОЯНКИ ЗЕМЕЛЬНА ДІЛЯНКА НАДАЄТЬСЯ В ОРЕНДУ БЕЗ АУКЦІОНУ

Хмельницька міська рада зіштовхнулася із питанням, на яке дуже складно знайти відповідь у чинному законодавстві. А саме: свого часу міська рада надала підприємцю в оренду земельну ділянку площею 3400 кв. м для влаштування стоянки на 100 автомобілів. Орендар добросовісно виконував умови договору. Але у травні 2010 року підприємець продав приватному підприємству цю автостоянку — асфальтобетонне покриття, металеву огорожу та приміщення контрольно-пропускного пункту. Коли новий власник автостоянки звернувся до міської ради, було прийнято рішення про припинення права оренди колишнього власника автостоянки та передачу в оренду земельної ділянки новому власнику. Однак прокуратурою міста вбачається порушення міською радою вимог статті 134 Земельного кодексу, оскільки, на її думку, надання в оренду земельної ділянки в цьому випадку має проводитися виключно за результатами земельного аукціону. Але як проводити аукціон з продажу права оренди, якщо на земельній ділянці розміщене майно конкретної особи?

Просимо допомогти знайти можливі законні варіанти розв'язання цієї проблеми.

Іван ПРОКОПЕЦЬ,
заступник міського голови

м. Хмельницький

Відповідно до частини другої статті 120 Земельного кодексу України, якщо житловий будинок, будівля або споруда розміщені на земельній ділянці, що перебуває у користуванні, то в разі набуття права власності на ці об'єкти до набувача переходить право користування земельною ділянкою, на якій вони розміщені, на тих самих умовах і в тому ж обсязі, що були у попереднього землекористувача.

Частиною третьою статті 7 Закону «Про оренду землі» встановлено, що до особи, якій перейшло право власності на житловий бу-

динок, будівлю або споруду, що розташовані на орендованій земельній ділянці, також переходить право оренди на цю земельну ділянку. Договором, який передбачає набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, припиняється договір оренди земельної ділянки в частині оренди попереднім орендарем земельної ділянки, на якій розташований такий житловий будинок, будівля або споруда.

Згідно з частиною другою статті 134 Земельного кодексу України не підлягають продажу на конкурентних засадах (земельних

торгах) земельні ділянки державної чи комунальної власності або права на них у разі розташування на земельних ділянках об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд), що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб.

Тобто виникає запитання: чи відноситься автостоянка до будівель і споруд?

Наказом Держстандарту від 17.08.2000 № 507 затверджено Державний класифікатор будівель та споруд ДК 018 — 2000, який гармонізовано з СС, ДНДІАСБ Держбуду.

За цим класифікатором «споруди» — це будівельні системи, пов'язані з землею, які створені з будівельних матеріалів, напівфабрикатів, устаткування та обладнання в результаті виконання різних будівельно-монтажних робіт.

Інженерні споруди класифікуються в основному за інженерним задумом, що визначається цільовим призначенням об'єкта.

До інженерних споруд відносяться: транспортні споруди (залізниці, шосейні дороги, злітно-посадкові смуги, мости, естакади тощо), трубопроводи та комунікації, дамби, комплексні промислові споруди, спортивні та розважальні споруди тощо.

Відповідно до цього Класифікатора клас «Вулиці та дороги» (код 2112) включає: міські та сільські вулиці, позаміські дороги та будь-які шляхи (включаючи відкриті транспортні розв'язки, **стоянки**, перехрестя, об'їзні та окружні дороги), наприклад, проспекти, алеї, провулки, обхідні дороги, під'їзні дороги, польові дороги, доріжки для верхової та велосипедної їзди, майдани, тротуари та пішохідні зони.

Цей клас включає також пристрої для освітлення, сигналізації, забезпечення безпеки та стоянок.

Враховуючи наведене, прокуратурою не взято до уваги, що відповідно до норм Земельного кодексу «споруда» (в цьому випадку — стоянка) дає право на передачу її власнику земельної ділянки в оренду без проведення аукціону.

● ПОРАДИ ЮРИСТА Є ВІДШКОДОВАНІ КОШТИ. НА ЩО ЇХ МОЖНА ВИКОРИСТАТИ?

ДОВІДКОВО

Торік упродовж одинадцяти місяців із сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва вилучено 1608,26 га земель. З них: 1546,29 га — 96,1 відсотка — сільськогосподарські угіддя та 61,97 га — 3,9 відсотка — лісові угіддя. Сума нарахованих втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва становить 90,7 млн гривень.

На спеціальних рахунках місцевих рад знаходиться 560,3 млн гривень відшкодованих коштів, з них на депозитних рахунках в установах банку — 206,9 млн грн.

РЕДАКЦІЯ НАГАДУЄ

Відповідно до статті 209 Земельного кодексу України втрати сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, зумовлені вилученням сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників, підлягають відшкодуванню і зараховуються до відповідних бюджетів у порядку, визначеному Бюджетним кодексом України.

Кошти, що надходять у порядку відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, використовуються на освоєння земель для сільськогосподарських і лісогосподарських потреб, поліпшення відповідних угідь, охорону земель відповідно до розроблених програм та проектів землеустрою, а також на проведення інвентаризації земель, проведення нормативної грошової оцінки землі, розмежування земель державної та комунальної влас-

ності. Використання цих коштів на інші цілі не допускається.

Отже, сільські, селищні, міські ради можуть змінити нинішній стан використання відшкодованих коштів, що надійшли до їхніх бюджетів, — замість розміщення на депозитних рахунках спрямувати їх на освоєння земель для сільськогосподарських і лісогосподарських потреб, поліпшення відповідних угідь, охорону земель, **але, зауважимо, лише за однієї умови — за наявності раніше розроблених та затверджених програм і проектів землеустрою.**

Кошти, що надійшли від втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, також можна використовувати **лише на безпосередні роботи** з проведення інвентаризації земель, нормативної грошової оцінки землі, розмежування земель державної та комунальної власності.

ЗВЕРНІТЬ УВАГУ

Відповідно до Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» з 1 січня 2013 року землі державної і комунальної власності в Україні вважаються розмежованими. Однак, згідно зі статтею 126 Земельного кодексу України та законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» будь-яке право на землю виникає при його державній реєстрації, право власності держави та територіальних громад має бути зареєстровано в державну реєстрів прав. Право ж на землю реєструється в державному реєстрі прав тільки після реєстрації самої земельної ділянки. Тобто робота, пов'язана із реєстрацією земельних ділянок та прав на них територіальної громади в рамках розмежування земель, також може фінансуватися за рахунок відшкодованих коштів.

Алла КАЛЬНІЧЕНКО

Опубліковане торік роз'яснення уточнює його автор Андрій МАРТИН, завідувач кафедри землевпорядного проектування Національного університету біоресурсів і природокористування України, кандидат економічних наук:

Поняття «земельна ділянка» та «земельна частка (пай)», безперечно, не є синонімами. Земельна частка (пай) — це умовна частка сільськогосподарських земель, розмір якої визначений як середній по господарству в умовних кадастрових гектарах. На відміну від земельної ділянки, яка має чітко визначені межі й розмір у фізичних гектарах, місцезнаходження та межі земельної частки (паю) є невизначеними. Відповідно до статті 3 Закону України від 11.12.2003 № 1378-IV «Про оцінку земель», об'єктами оцінки земель є: територія адміністративно-територіальних одиниць або їх частин, території оціночних районів та зон, земельні ділянки чи їх частини або сукупність земельних ділянок і прав на них, у тому числі на земельні частки (паї), у межах території України. Таким чином, земельні частки (паї) згідно із законодавством належать до числа об'єктів оцінки земель.

Згідно з пунктом 3 Указу Президента України від 08.08.1995 № 720/95 «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям», вартість земельної частки (паю) для кожного підприємства, кооперативу, товариства визначається, виходячи з грошової оцінки переданих 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).

Слід відзначити, що питання застосування коефіцієнта 1,756 до показників нормативної грошової

● ПОВЕРТАЮЧИСЬ ДО ОПУБЛІКОВАНОГО

НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ:

УТОЧНЕННЯ ОСОБЛИВОСТЕЙ ЗАСТОСУВАННЯ ПОСТАНОВИ КАБІНЕТУ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ ВІД 31 ЖОВТНЯ 2011 РОКУ № 1185

Вже не перший рік читаю «Землевпорядний вісник». Дякую за професійні, змістовні та зрозумілі роз'яснення.

У січневому випуску («Землевпорядний вісник» №1, 2012 р.) особливу увагу привернуло роз'яснення пана Андрія Мартина щодо особливостей застосування постанови Кабінету Міністрів України від 31 жовтня 2011 року №1185. Питання, власне, у застосуванні коефіцієнта 1,756 до показників нормативної грошової оцінки ріллі, проведеної станом на 1 липня 1995 року (з урахуванням індексації): У пункті 2 роз'яснення автор описує застосування вищезгаданого коефіцієнта до нормативної грошової оцінки земельних часток (пай) відповідно до сертифікатів на право на земельну частку (пай). Однак згідно з пунктом 2 постанови КМУ №1185 від 31.10.2011 р. та пунктом 19.1 Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів показники нормативної грошової оцінки гектара ріллі окремої земельної ділянки, проведеної станом на 1 липня 1995 р., застосовуються із коефіцієнтом, що визначений абзацом другим пункту 5 цієї Методики, тобто з коефіцієнтом 1,756. Мається на увазі лише земельна ділянка, а не земельна частка (пай).

Статтею 79 Земельного кодексу України визначено поняття земельної ділянки, а саме: «Земельна ділянка — це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами». В Указі Президента України від 8 серпня 1995 року №720 зокрема зазначено: «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)». Тобто можна зробити висновок, що земельна частка (пай) і земельна ділянка — різні поняття. Виходить, що застосування коефіцієнта 1,756 до показників нормативної грошової оцінки земельних часток (пай) є не обгрунтованим. Актуальність проблеми полягає в тому, що в Україні майже в кожній області є громадяни, співвласники колишніх КПС, які ще не оформили право власності на свої земельні паї, не виділили їх в натурі (на місцевості). Ці паї передаються в оренду сільгоспвиробникам через укладення договорів оренди по сертифікатах на право на земельну частку (пай) і сьогодні постає питання нарахування таким орендодавцям орендної плати.

Прохання ще раз внести ясність по цій проблемі.

Заздалегідь вдячний.

З повагою

Юрій БОРЩЕВСЬКИЙ

оцінки ріллі врегульовано не лише пунктом 19-1 Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 23.03.1995 № 213, який справді стосується оцінки окремих земельних ділянок і на який посилається автор листа, а й абзацом другим пункту 5 цієї Методики, яким застосування коефіцієнта поширене на всі показники нормативної грошової оцінки ріллі, проведеної станом на 1 липня 1995 р. (з урахуванням індексації), а не лише на оцінку окремих земельних ділянок.

Таким чином, визначаючи оцінку земельних часток (паїв), в тому числі при передачі їх в оренду, слід керуватися як пунктом 3 Указу Президента України від 08.08.1995 № 720/95 «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям», яким передбачене обчислення вартості земельних часток (паїв) відповідно до Методики грошової оцінки земель, так і абзацом другим пункту 5 відповідної Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 23.03.1995 № 213, що передбачає застосування до показників оцінки ріллі коефіцієнта 1,756.

Як бачимо, роз'яснення, опубліковане у «Землевпорядному віснику» (№1, 2012 р.), цілком відповідає вимогам чинних нормативних документів. Зазначимо також, що нині науковцями ДП «Головний науково-дослідний та проектний інститут землеустрою» та Національного університету біоресурсів і природокористування України розробляється нова методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення.

● ЗАПИТУВАЛИ — ВІДПОВІДАЄМО

На запитання відповідають Алла КАЛЬНІЧЕНКО, Анастасія ШЕМШУР — юристи редакції, та Олег ПІЛІАТ — начальник відділу Департаменту інформаційного та методичного забезпечення Державного земельного кадастру Центру ДЗК

ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ ДЛЯ БУДІВНИЦТВА, ОБСЛУГОВУВАННЯ ЖИТЛОВОГО БУДИНКУ АБО ДОБУДОВИ ДО НЬОГО ГРОМАДЯНАМ НАДАЮТЬ БЕЗ АУЦІОНУ



2007 року рішенням Косівської міської ради громадянині Соломійчук П.М. передано в оренду земельну ділянку для проведення добудови до власної квартири. Нею були виготовлені всі необхідні дозвільні документи та побудований фундамент. У 2008 році вона померла і квартира та право оренди переходить до її спадкоємця. 2012 року я купив у спадкоємця квартиру та почав переоформляти на себе право оренди земельної ділянки для добудови до квартири. У вересні 2012 року рішенням Косівської міської ради мені було передано земельну ділянку в оренду, однак міське управління Держземагентства не погоджує землевпорядну документацію, мотивуючи тим, що така земельна ділянка має надаватися в оренду на конкурентних засадах (аукціоні).

Прошу роз'яснити чи підлягає обов'язковому продажу на конкурентних засадах право оренди земельної ділянки, що надана для добудови до квартири, враховуючи, що фундамент вже зведений і одна сторона земельної ділянки прилягає до стіни квартири?

Назарій СОРОХАН

м. Косів
Івано-Франківської області

Частина друга статті 134 Земельного кодексу України (далі ЗКУ) встановлює винятки із загального правила. Так, відповідно до абзацу п'ятого частини другої статті 134 ЗКУ не підлягають продажу на конкурентних засадах (земельних торгах) земельні ділянки державної чи комунальної власності або права на них, у разі передачі громадянам земельних ділянок для ведення фермерського господарства, ведення особистого селянського господарства, ведення садівництва, будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), індивідуального дачного будівництва, будівництва

індивідуальних гаражів, для сінокосіння і випасання худоби, для городництва.

Враховуючи, що земельна ділянка призначається саме для здійснення добудови до квартири, яка належить громадянину (житлове будівництво), право оренди земельної ділянки не підлягає продажу на конкурентних засадах. Разом з тим, після закінчення будівництва доцільно орендовану земельну ділянку об'єднати із земельною ділянкою, на якій розміщений будинок, щоб надалі не мати проблем з експлуатацією квартири, яка буде розміщена на різних земельних ділянках, а також на випадок можливого відчуження цього помешкання.

Тринадцятого жовтня 2012 року набрав чинності Закон України «Про внесення змін до Закону України «Про банки і банківську діяльність» щодо державного земельного банку», який передбачає, що Кабінет Міністрів України має право формувати статутний капітал Державного земельного банку за рахунок грошових внесків та внесків у вигляді земельних ділянок.

Крім того, встановлено, що Державний земельний банк має право здійснювати операції з земельними ділянками та майновими правами на земельні ділянки відповідно до законодавства України у сфері земельних відносин та свого статуту.

Разом з тим, з 1 січня 2013 року набирає чинності Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності, який передбачає внесення змін до Земельного кодексу України.

Зокрема, передбачено нову редакцію статті 122 «Повноваження органів виконавчої влади, Верховної Ради Автономної Республіки Крим, органів місцевого самоврядування щодо передачі земельних ділянок у власність або у користування» Земельного кодексу України. Її третя частина встановлює, що районні державні адміністрації на їхній території передають земельні ділянки із земель державної власності, крім випадків, визначених частинами четвертою і восьмою, у власність або у користування у межах сіл, селищ, міст районного значення для всіх потреб та за межами населених пунктів для:

- а) ведення водного господарства;
- б) будівництва об'єктів, пов'язаних з обслуговуванням жителів територіальної громади району (шкіл, закладів культури, ліка-

ЗМІНА ЗАКОНОДАВСТВА НЕ СКАСОВУЄ ПРАВО ГРОМАДЯН НА БЕЗОПЛАТНЕ ОТРИМАННЯ У ВЛАСНІСТЬ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК



Чи зі створенням земельного банку скасовуються ст.116, 119 Земельного кодексу, тобто чи зможуть громадяни безоплатно отримувати земельні ділянки (угіддя) за межами населених пунктів?

У райдержадміністрації бажаним оформити право власності повідомили, що всі землі перейшли в статутний фонд земельного банку і безкоштовно земля надаватися не буде.

Олександр МАВРОДІЙ

рень, підприємств торгівлі тощо), з урахуванням вимог частини сьомої цієї статті;

- в) індивідуального дачного будівництва.

Частина четверта коментованої статті передбачає, що центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів у галузі земельних відносин та його територіальні органи передають земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності, крім випадків, визначених частиною восьмою цієї статті, у власність або у користування для всіх потреб.

Частина восьма згаданої статті встановлює, що Кабінет Міністрів України передає земельні ділянки із земель державної власності у власність або користування у випадках, визначених статтею 149 Земельного Кодексу, та земельні ділянки дна територіального моря, а також земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності до статутного капіталу державного земельного банку, який стовідсотково належить державі та не підлягає приватизації.

Слід зазначити, що постановою Кабінету Міністрів України від 2 липня 2012 року № 609 утворюється публічне акціонерне то-

вариство «Державний земельний банк» (далі — Банк) із статутним капіталом 120000000 гривень, сто відсотків статутного капіталу якого належить державі.

Відповідно до Статуту Державного земельного банку, що затверджений постановою Кабінету Міністрів України 25 липня 2012 року № 934, його метою є створення сприятливих умов для розвитку економіки та сільського господарства, функціонування ринку земель, підтримки вітчизняного сільськогосподарського товаровиробника, переважно малого та середнього фермерського господарства, зміцнення та реалізація виробничого і торгового потенціалу сільського господарства, розвиток сільськогосподарського виробництва, а також одержання прибутку від здійснення банківських операцій та провадження іншої діяльності відповідно до законодавства.

Вищезазначені зміни в чинному законодавстві не передбачають скасування права громадян на отримання безоплатно у власність земельних ділянок за межами населених пунктів, однак змінюють повноваження органів щодо надання у власність чи користування земельних ділянок залежно від виду цільового використання земельних ділянок.

Стаття 118 Земельного кодексу України визначає порядок безоплатної приватизації земельних ділянок громадянами. Так, громадянин, зацікавлений у приватизації земельної ділянки, яка перебуває у його користуванні, подає заяву до відповідної районної, Київської чи Севастопольської міської державної адміністрації або сільської, селищної, міської ради за місцезнаходженням земельної ділянки.

Частина друга статті 118 Земельного кодексу України передбачає, що рішення органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування щодо приватизації земельних ділянок приймається у місячний строк на підставі технічних матеріалів та документів, що підтверджують розмір земельної ділянки.

Згідно з частиною першою статті 50 Закону України «Про землеустрій» — проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок складаються у разі зміни цільового призначення земельних

Анатолій ПІДТОПТАНИЙ хоче ще знати — чи потрібно розробляти проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок для приватизації земельної ділянки, яка надавалася громадянину для ведення особистого підсобного господарства?

Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року не містить поняття цільового використання земельної ділянки для «ведення особистого підсобного господарства». Натомість з'явилося поняття «особистого селянського господарства».

Згідно з частиною першою статті 33 Земельного кодексу України громадяни України можуть мати на праві власності та орендувати земельні ділянки для ведення особистого селянського господарства.

РІШЕННЯ ПРО ПЕРЕДАЧУ У ВЛАСНІСТЬ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ, ЩО ЗНАХОДИТЬСЯ В КОРИСТУВАННІ ГРОМАДЯНИНА, РАДА ПРИЙМАЄ НА ПІДСТАВІ ТЕХНІЧНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ

Анатолій ПІДТОПТАНИЙ, голова Кунцівської сільської ради Новосанджарського району Полтавської області, звернувся до редакції з кількома запитаннями.

Перше запитання стосується приватизації земельних ділянок, які знаходяться в користуванні громадян для будівництва та обслуговування житлового будинку, а також ведення особистого підсобного господарства. Громадянам надані вони до прийняття Земельного кодексу України.

Автор листа запитує: якими мають бути дії органу місцевого самоврядування — ухвалювати рішення про приватизацію на підставі технічних матеріалів чи проекту землеустрою?

ділянок або формування нових земельних ділянок. Стаття 55 цього ж Закону визначає порядок встановлення меж земельної ділянки в натурі на місцевості.

Враховуючи вищезазначене, чинне земельне законодавство передбачає, що орган місцевого самоврядування приймає рішення

про передачу земельної ділянки, яка знаходиться в користуванні громадянина на підставі технічних матеріалів та документів, що підтверджують розмір земельної ділянки, а саме технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі на місцевості.

БЕЗ РОЗРОБЛЕННЯ ПРОЕКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ МОЖНА ПРИВАТИЗУВАТИ ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ ДЛЯ ВЕДЕННЯ ОСГ, ЯКЩО ВОНА НАДАВАЛАСЯ ДЛЯ ВЕДЕННЯ ОСОБИСТОГО ПІДСОБНОГО ГОСПОДАРСТВА

Частина шоста статті 5 Закону України «Про особисте селянське господарство» передбачає, що громадяни України, які реалізували своє право на безоплатну приватизацію земельної ділянки для ведення особистого підсобного господарства в розмірі менше 2 гектарів, мають право на збільшення земельної ділянки в межах норм, установлених статтею 121 Земельного кодексу України для ведення особистого селянського господарства.

Відповідно до пункту «б» частини першої статті 121 Земельного кодексу України громадяни

України мають право на безоплатну передачу їм земельних ділянок для ведення особистого селянського господарства — не більше 2 гектарів.

Отже, земельна ділянка, яка надана у користування громадянину для ведення особистого підсобного господарства, може бути приватизована для ведення особистого селянського господарства на підставі технічних матеріалів та документів, що підтверджують розмір земельної ділянки без розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

ПРИ ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ БУДІВНИЦТВА ЖИТЛОВИХ БУДИНКІВ, ШКІЛ, ДОШКІЛЬНИХ ЗАКЛАДІВ ВТРАТИ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ВИРОБНИЦТВА НЕ СПЛАЧУЮТЬСЯ



У північній частині с. Весела Тарасівка Луганської області знаходиться земельна ділянка приватної власності загальною площею 39,87 га з цільовим призначенням — для ведення особистого селянського господарства.

Рішенням Веселотарасівської сільської ради затверджено «Детальний план північної частини с. Весела Тарасівка під розміщення та будівництво житлового комплексу з інфраструктурою», розроблений Державним проектним інститутом «Луганськцивільпроект».

Детальний план передбачає будівництво індивідуальних житлових будинків, під'їзних внутрішніх доріг, спортивно-оздоровчого комплексу, початкової школи, дитячої дошкільної установи, кафе, торгівельно-побутового комплексу, відкритого басейну, штучного водоймища.

Рішенням Веселотарасівської сільської ради на земельну ділянку, яка знаходиться в приватній власності, надали дозвіл на виготовлення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для розміщення та будівництва житлового комплексу з інфраструктурою зі зміною цільового призначення.

У дозволі на виготовлення проекту землеустрою не обумовлені питання відшкодування втрат сільськогосподарського виробництва.

Прошу надати роз'яснення з питання про відшкодування втрат сільськогосподарського виробництва згідно зі ст.208 Земельного кодексу України щодо вищезазначеного детального плану.

м. Київ

Богдан ГЛАЗУНОВ

ЯКЩО ТРИ ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ ДЛЯ САДІВНИЦТВА ЗАГАЛЬНОЮ ПЛОЩЕЮ 0,12 га МЕЖУЮТЬ МІЖ СОБОЮ, ТО ПРИВАТИЗУВАТИ ЦЮ ЗЕМЛЮ МОЖНА ОДНІЄЮ ДІЛЯНКОЮ

Частиною першою статті 79 Земельного кодексу України (далі — ЗКУ) визначено поняття земельної ділянки як об'єкта права. Так, земельна ділянка — це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами. Ще однією невід'ємною складовою земельної ділянки є її кадастровий номер, який присвоюється кожній земельній ділянці.

Якщо земельні ділянки, якими Ви користуєтесь, не мають спільних меж, а, отже, їх не можна об'єднати в одну, то з точки зору чинного законодавства вони є окремими земельними ділянками, оскільки кожна з них матиме свої межі, площу і кадастровий номер.



Я користуюся земельною ділянкою в садовому товаристві загальною площею 12 соток. Ця земельна ділянка складається з трьох (за генеральним планом 1985 року 4,5 + 4,5 + 3,0). Райдержадміністрація відмовляє в приватизації, мотивуючи, що не одна ділянка, а три. Що робити? Допоможіть, будь ласка, порадою.

Наталія БЕЗФАМІЛЬНА

Чернігівська область

Статтею 207 Земельного кодексу України встановлено, що втрати сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва включають втрати сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників, а також втрати, завдані обмеженням у землекористуванні та погіршенням якості земель.

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

Тобто, якщо земельна ділянка сільськогосподарського призначення вилучається із сільськогосподарського обігу, то необхідно відшкодувати такі втрати.

Однак, відповідно до частини першої статті 208 цього ж Кодексу

Згідно з частиною третьою статті 116 ЗКУ однією з підстав набуття права на землю є безоплатна передача земельних ділянок у власність громадян у разі одержання земельних ділянок із земель державної і комунальної власності в межах норм безоплатної приватизації, визначених цим Кодексом.

При цьому передача земельних ділянок безоплатно у власність громадян у межах норм, визначених цим Кодексом, провадиться один раз по кожному виду використання.

Згідно з пунктом «в» частини першої статті 121 ЗКУ громадяни України мають право на безоплатну передачу їм земельних ділянок із земель державної або комунальної власності для ведення садівництва — не більше 0,12 гектара. Тобто земельна ділянка може бути будь-якого розміру — від 0,01 — до 0,12 гектара.

від відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва звільняються громадяни та юридичні особи у разі використання земельних ділянок для будівництва шкіл, дошкільних закладів, державних об'єктів охорони здоров'я, культури, фізкультури та спорту, соціального забезпечення, державних об'єктів дорожнього будівництва, культових споруд релігійних організацій, кладовищ, меліоративних систем, протиерозійних, протизсувних і протиселевих споруд, під будівництво і обслуговування жилих будинків і господарських будівель, та ін.

Враховуючи наведене, при використанні земельних ділянок для будівництва житлових будинків, шкіл, дошкільних закладів будь-якої форми власності втрати сільськогосподарського виробництва не сплачуються. При використанні для будівництва під'їзних внутрішніх доріг, спортивно-оздоровчого комплексу, кафе, торгівельно-побутового комплексу, відкритого басейну, штучного водоему втрати сільськогосподарського виробництва мають сплачуватися.

Якщо особа приватизує земельну ділянку меншого розміру, ніж це передбачено нормами безоплатної передачі громадянам для певного виду цільового використання, то вважається, що вона використала своє право на приватизацію земельної ділянки цього виду цільового використання.

Враховуючи, що земельні ділянки, якими Ви користуєтесь, знаходяться у садовому товаристві, мають однакове цільове використання, то ви можете безкоштовно отримати у власність лише одну земельну ділянку для ведення садівництва, а інші дві взяти в оренду або викупити.

У випадку, якщо земельні ділянки, про які йдеться, межують між собою, то відповідно до статті 56 Закону України «Про землеустрій» за технічною документацією їх можна об'єднати в одну та приватизувати вже одну новостворену земельну ділянку.

РАДА МАЄ ПРАВО ВІДМОВИТИ ОРЕНДАРЮ ПРОДАТИ ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ, ЯКУ ВІН ОРЕНДУЄ ТА НА ЯКІЙ РОЗМІЩЕНЕ НЕРУХОМОЕ МАЙНО, ЩО Є ЙОГО ВЛАСНІСТЮ



До сільської ради звернулася фізична особа-підприємець з заявою «надати дозвіл на викуп земельної ділянки». Нині на земельній ділянці розташоване майно заявника — готель, між заявником та сільською радою укладено договір оренди земельної ділянки з червня 2012 року терміном на 49 років.

Сільська рада не має наміру продавати земельну ділянку. Тому просимо Вас надати детальне роз'яснення: чи має право сільська рада рішенням сесії відмовити заявнику та на яких підставах?

Людмила НАСОНОВА,

землевпорядник Бердянської сільської ради

Зачепилівський район
Харківської області

Відповідно до пункту 12 Перехідних положень Земельного кодексу України до розмежування земель державної та комунальної власності повноваження щодо розпорядження землями (крім земель, переданих у приватну власність, та земель, зазначених в абзацах другому 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.

Звертаємо увагу, що з 1 січня 2013 набув чинності Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» (далі — Закон), яким пункти 10-12 розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України виключені.

Натомість встановлюється, що з дня набрання чинності цим Законом землі державної та комунальної власності в Україні вважаються розмежованими.

Так, пунктом 3 Прикінцевих та перехідних положень цього Закону встановлено, що з дня набрання чинності цим Законом землями комунальної власності відповідних територіальних громад вважаються:

- а) земельні ділянки:
 - на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна комунальної власності відповідної територіальної громади;
 - які перебувають у постійному користуванні органів місцевого самоврядування, комунальних підприємств, установ, організацій;
- б) всі інші землі, розташовані в межах відповідних населених пунктів, крім земельних ділянок приватної власності та земельних ділянок, зазначених у підпунктах «а» і «б» пункту 4 цього розділу.

Разом з тим, право власності на земельні ділянки державної та комунальної власності реалізується після державної реєстрації права власності на відповідну земельну ділянку.

Отже, після реєстрації права комунальної власності на відповідну земельну ділянку територіальна громада стає повноцінним її власником.

Таким чином, після реєстрації права комунальної власності на відповідну земельну ділянку, територіальна громада в особі місцевої ради має право розпоряджатися своїм майном на власний розсуд, незалежно від волі інших осіб. Тобто рада має право відмовити в продажі земельної ділянки, яка перебуває в оренді та на якій розміщене нерухоме майно — власність орендаря.

Беручи до уваги те, що державний акт на право власності на земельну ділянку виданий для ведення особистого підсобного господарства (у рамках правового режиму особистого підсобного господарства, який існував у 1999 році) і на земельній ділянці знаходиться житловий будинок, пропозиції територіального органу з питань земельних ресурсів щодо поділу земельної ділянки із визначенням різного цільового призначення (для будівництва та обслуговування житлового будинку та особистого селянського господарства) спрямовані на те, щоб привести вид цільового призначення земельної ділянки у відповідність до її фактичного використання. На жаль, оформляючи державний акт на право приватної власності на земельну ділянку у 1999 році була допущена помилка, а саме не була виділена частина земельної ділянки під будівництво та обслуговування житлового будинку і господарських будівель, як передбачалося Земельним кодексом України в редакції 1992 року. Помилка була допущена сільською радою при прийнятті рішення про безоплатну передачу земельної ділянки у власність, а також при погодженні районним управлінням земельних ресурсів технічної документації зі складання документа, що посвідчує право власності на землю, і, мабуть, Вашою покійною мамою при поданні заяви про приватизацію. Пропозиція районного управління у ситуації, що склалася, є слушною.

Тепер щодо необхідності звернення спадкоємців до нотаріуса.

У вашому випадку мова йде про нотаріальне засвідчення справжності підпису на заяві. Суть цієї нотаріальної дії полягає в тому, що нотаріус лише підтверджує, що підпис на певному документі зроблено саме тією особою, яка звернулася до нотаріуса. Засвідчуючи справжність підпису особи на документі, нотаріус не підтверджує викладених у документі фактів. За правдивість фактів, викладених у документі, відповідає особа, яка підписала цей

СПРАВЖНІСТЬ ПІДПISУ ОСОБИ ЗАСВІДЧУЄ НОТАРІУС АБО ПОСАДОВА ОСОБА ВИКОНКОМУ МІСЦЕВОЇ РАДИ



Після смерті матері ми отримали у спадщину — будинок та землю, державний акт на яку виданий 14 квітня 1999 року. У державному акті значиться цільове призначення земельної ділянки площею 0,36 га «для ведення особистого підсобного господарства», хоча на ділянці під час приватизації був житловий будинок.

Коли ми звернулися з свідоцтвами про спадщину на землю до управління Держкомзему у Ніжинському районі для можливості отримання державного акта на право власності на успадковану землю на праві спільної часткової власності з уточненням цільового призначення успадкованої земельної ділянки згідно з чинним законодавством — 0,25 га для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд та 0,11 га для ведення особистого селянського господарства, нам порекомендували написати заяву про поділ існуючої земельної ділянки 0,36 га на дві ділянки з уточненим цільовим призначенням. Ми таку заяву написали. Але з нас вимагають, щоб ця заява була посвідчена в нотаріальному порядку, бо обласне ДЗК не прийме файли на ділянки.

Ми вважаємо, що вимоги обласного ДЗК та управління Держкомзему в районі неправомірні, в законодавстві ніде не передбачено, щоб така заява посвідчувалася нотаріально (в законі «Про землеустрій» при розподілі ділянки повинна посвідчуватися нотаріально заява заставодержателів, користувачів земельної ділянки у разі знаходження земельної ділянки в заставі, користуванні). Для чого нам платити додаткові кошти нотаріусу та витратити додатковий час на його відвідини?

Чи правомірні дії державних службовців?

**Тетяна СЕМЕХА, Наталія СЕМЕХА,
Наталія КОТЛЯРЕНКО**

с. Яхнівка
Ніжинського району
Чернігівської області

документ. У місцевостях, де немає державних і приватних нотаріусів, засвідчувати справжність підпису можуть посадові особи виконкомів відповідних місцевих рад народних депутатів, окрім документів, призначених для дії за кордоном.

Необхідність засвідчення справжності підпису особи за цих обставин продиктована настанням певних правових наслідків, пов'язаних з утворенням нових земельних ділянок та уточненням їх цільового призначення.

РОЗ'ЯСНЕННЯ АВТОРАМ ЛИСТА У ЗВ'ЯЗКУ З НОВИМИ ОБСТАВИНАМИ

Нагадаємо, що з 1 січня 2013 року в нашій країні працює Державна реєстраційна служба України. Саме вона займається реєстрацією права власності на земельну ділянку (земельні ділянки). Отже, таке право може бути зареєстроване в реєстрі прав лише після реєстрації земельної ділянки (земельних ділянок) в державному земельному кадастрі. Тому для реєстрації земельних ділянок та присвоєння їм кадастрового номера вам необхідно звернутися до землевпорядної організації та укласти з нею договір на виготовлення відповідних технічних документацій, зокрема на дві ділянки — для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд, а також для ведення особистого селянського господарства.

ЯК ОФОРМИТИ ЗЕМЛЮ ПІД БУДИНОЧКОМ ПАСІЧНИКА НА ЗЕМЕЛЬНІЙ ДІЛЯНЦІ ЛІСОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ?

Питання власності на землі лісогосподарського призначення врегульовано статтею 56 Земельного кодексу України. Так, землі лісогосподарського призначення можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності.

Однак, частини друга і третя статті 56 Земельного кодексу України чітко передбачають, у яких випадках громадянам та юридичним особам можуть передаватися у власність земельні ділянки лісогосподарського призначення. Зокрема, у власність можуть передаватися:

1. замкнені земельні ділянки лісогосподарського призначення загальною площею до 5 гектарів, у складі угідь селянських, фермерських та інших господарств за рішенням органів місцевого самоврядування та органів виконавчої влади (безоплатно або за плату);
2. земельні ділянки деградованих малопродуктивних угідь для залісення, у встановленому порядку.

Абзац третій частини 6 статті 120 Земельного кодексу України передбачає, що у разі набуття права власності на жилий будинок (крім багатоквартирного), який розташований на землях державної або комунальної власності, що перебуває у користуванні іншої особи, та необхідності поділу земельної ділянки — площа земельної ділянки, що формується, не може бути меншою, ніж максимальний розмір земельних ділянок відповідного цільового призначення, визначених статтею 121 Земельного кодексу України (крім випадків, коли формування земельної ділянки в такому розмірі є неможливим).

Звертаємо увагу, що наведена норма застосовується тільки по відношенню до житлових будинків і



З 29.06.2011 р. за рішенням суду фізична особа є власником комплексу будівель та споруд, до якого входять: будинок пасічника, темник для бджіл, кормоцех.

Будівлі знаходяться на невикритій лісовою рослинністю земельній ділянці, яка розташована в урочищі «Царик» Шпиківської селищної ради Тульчинського району Вінницької області. Обласному комунальному лісогосподарському підприємству виданий державний акт на право постійного користування землею на площу 129 га «для ведення лісового господарства». Ділянка знаходиться за межами населеного пункту, кадастрового номера немає.

Фізична особа претендує на частину цієї ділянки площею 50 соток без зміни цільового призначення, оскільки вже фактично використовує її для ведення лісового господарства.

Порадьте, будь ласка, та дайте відповіді на такі запитання:

1. Чи може фізична особа безоплатно отримати вищезгадану частину земельної ділянки (50 соток) у власність?
2. Чи може фізична особа безоплатно отримати частину земельної ділянки у власність під будівлями по ст. 120 ЗКУ, яка необхідна для їх обслуговування?

Руслана МОВЧАН

с. Шпиків
Тульчинського району
Вінницької області

не може бути використана у Вашому випадку, оскільки у листі Ви зазначаєте, що фізична особа набула право власності на будиночок пасічника, темник для бджіл, кормоцех, а також те, що фізична особа фактично використовує земельну ділянку для лісогосподарських потреб.

Слід уточнити, що законодавство чітко розмежує діяльність, пов'язану із веденням лісового господарства та бджільництвом.

Так, відповідно до статті 63 Лісового кодексу України ведення лісового господарства полягає у здійсненні

комплексу заходів з охорони, захисту, раціонального використання та розширеного відтворення лісів.

Бджільництво ж — галузь сільськогосподарського виробництва, основою функціонування якої є розведення, утримання та використання бджіл для запилення ентомофільних рослин сільськогосподарського призначення і підвищення їх урожайності, виробництво харчових продуктів і сировини для промисловості (стаття 1 ЗУ «Про бджільництво»).

У разі, якщо Ви плануєте займатися бджільництвом, то згідно зі статтею 14 ЗУ «Про бджільництво» земельні ділянки для цієї мети надаються пасічникам у порядку, встановленому Земельним кодексом України.

Разом з тим, статтею 15 ЗУ «Про бджільництво» передбачено, що фізичні та юридичні особи розміщують пасіки на земельних ділянках, які належать їм на правах власності або користування, відповідно до ветеринарно-санітарних правил. Розміщення пасік на земельних ділянках інших власників або користувачів здійснюється за їх згодою. Розміщення пасік на землях лісового фонду здійснюється безоплатно з урахуванням вимог Лісового кодексу України.

Згідно зі статтею 73 Лісового кодексу України розміщення пасік відноситься до побічного лісового користування, яке повинно здійснюватися без заподіяння шкоди лісу.

За загальним правилом спеціальне використання лісових ресурсів є платним, однак статтею 77 Лісового кодексу України встановлено виключення із загального правила для розміщення пасік.

Отже, розміщення пасік (вуликів з бджолами) на землях лісового фонду здійснюється безоплатно; однак, згідно з вимогами Земельного кодексу України, земельну ділянку для обслуговування будиночка пасічника, темника для бджіл, кормоцеху на землях лісового фонду необхідно взяти в оренду або укласти договір особистого сервітуту (детально чит. в № 5 за 2012 стр.50), без вилучення земельної ділянки у постійного користувача.



Маю оригінал державного акта на право власності на землю, виданий в 2011 році з відміткою нотаріуса про перехід права власності на підставі свідоцтва про право на спадщину. Акт без кадастрового номера.

1. Чи достатньо зробити технічну документацію із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) для визначення кадастрового номера і реєстрації права власності на земельну ділянку на спадкоємця?
2. Чи потрібно виготовляти новий державний акт?

Євгенія КАЛІНІЧЕНКО

с. Лосятин
Васильківського району
Київської області

ЩОБ УЗАКОНИТИ ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА УСПАДКОВАНУ ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ, НЕОБХІДНО ЗВЕРНУТИСЯ ДО УКРДЕРЖРЕЄСТРУ

У 2011 році визначення кадастрового номера здійснювалося відповідно до Тимчасового порядку присвоєння кадастрового номера земельній ділянці, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 18.08.2010 р. № 749 (далі — Тимчасовий порядок). Нині цей Тимчасовий порядок не чинний.

Оскільки державний акт був виданий на приватизовану земельну ділянку, вважається, що вона вже сформована. Якщо документація по цій земельній ділянці відсутня, то для присвоєння кадастрового номера розробляється технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості). Це передбачають п.2 Прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про Державний земельний кадастр», а також Інструкція про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками, що затверджена наказом Держкомзему від 18.05.2010 р. № 376.

Після реєстрації земельної ділянки в Державному земельному кадастрі її власнику (за бажанням) видається витяг із нього — серед іншої інформації в цьому документі буде зазначено й кадастровий номер.

Далі громадянин самостійно або через державного кадастрового реєстратора Держземагентства звертається до Укрдержреєстру за місцем знаходження ідентифікованої земельної ділянки, щоб зареєструвати право на неї.

Правовстановлюючим документом, що підтверджує право власності на земельну ділянку є свідоцтво про право власності або витяг з Державного реєстру прав на нерухоме майно.

КАДАСТРОВИЙ НОМЕР ПРИСВОЮЄТЬСЯ НА ПІДСТАВІ ТЕХНІЧНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ ЩОДО ВСТАНОВЛЕННЯ (ВІДНОВЛЕННЯ) МЕЖ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ В НАТУРІ

Відповідно до пункту 3 Прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про Державний земельний кадастр», який набрав чинності з 07.08.2011 р., у разі, якщо на земельній ділянці, право власності (користування) на яку не зареєстровано, розташований житловий будинок, право власності на який зареєстровано, кадастровий номер на таку земельну ділянку присвоюється за заявою власників такого будинку на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (віднов-



Тато отримав у спадщину хату в селі, де жив його батько. Зареєстрував хату в БТІ за рішенням суду. Хочє її продати, але не може через відсутність кадастрового номера на землю. У погосподарській книзі за хатою закріплено 50 соток, але документів на землю не було, хоч податок сплачується дотепер.

У селі землевпорядник каже: «Бери в оренду для того, щоб зробити кадастровий номер». Я не розумію навіщо? Новий власник потім захоче приватизувати землю і не зможе через це.

Я читав у «Землевпорядному віснику» № 3 за 2012 рік статтю «Як присвоїти кадастровий номер неоформленій земельній ділянці, на якій розташований житловий будинок». Там написано, що кадастровий номер на таку земельну ділянку присвоюється за заявою власників будинку на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Поясніть, будь ласка:

1. Чи потрібне рішення сільської ради на розробку технічної документації із землеустрою? (Землевпорядник каже, що таке рішення сільська рада може надати лише для розробки документації для взяття у користування на правах оренди).

2. Чи може землевпорядна організація зробити цю документацію на 25 соток лише для обслуговування будинку? Якщо може, то на підставі якого закону чи іншого документа?

Чернівецька область

Іван КУРИЛЮК

лення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості). Забороняється вимагати для присвоєння земельній ділянці кадастрового номера інші документи. Такий кадастровий номер є чинним з моменту його присвоєння.

Звертаємо увагу, що у цьому випадку не потрібне рішення сільської ради на розробку технічної документації із землеустрою, оскільки законодавство не встановлює такої вимоги до технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Вимоги до технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) визначені статтею 55 Закону України «Про землеустрій». Так, зокрема, встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) проводиться відповідно до топографо-геодезичних і картографічних матеріалів.

Відповідно до частини другої статті 26 Закону України «Про землеустрій» 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, а також фізичні особи-підприємці, які володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та є сертифікованими інженерами-землевпорядниками.

Пункт 4.3 Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками, затвердженої наказом Держкомзему України від 18.05.2010р. № 376 та зареєстрованої у Міністерстві юстиції України 16 червня 2010 р. за № 391/17686, передбачає, що відновлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) здійснюється на підставі раніше розробленої та затвердженої відповідно до статті 186 Земельного кодексу України документації із землеустрою.

У разі відсутності такої документації розробляється технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Якщо неможливо виявити дійсні межі, їх встановлення здійснюють за фактичним використанням земельної ділянки.

У разі, коли в такий спосіб визначення меж не узгоджується з виявленими обставинами, зокрема, зі встановленими розмірами земельних ділянок, то межі визначаються з урахуванням цих обставин.

Отже, щоб отримати кадастровий номер на неоформлену земельну ділянку, на якій розміщений житловий будинок, його власнику необхідно звернутися до територіального органу земельних ресурсів (за місцем знаходження земельної ділянки) із заявою про присвоєння кадастрового номера, який, як зазначалося вище, присвоюється на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі. Замовити виго-

товлення такої документації можна у ліцензованих землевпорядних організаціях. Зауважимо, що технічну документацію, виготовлену на ваше замовлення, до органу земельних ресурсів подає землевпорядна організація.

Що ж до площі земельної ділянки, якій присвоюватиметься кадастровий номер, то це питання вирішується на рівні територіального органу земельних ресурсів. По-суті, в земельно-шнуровій книзі за будинком обліковується земельна ділянка загальною площею 0,50 га, яка свого часу надавалася як колгоспний двір одному з членів цього колгоспу. На сьогодні ця земельна ділянка має бути поділена на дві з різним цільовим призначенням — одна для розміщення та обслуговування житлового будинку та господарських будівель і споруд, а інша — для ведення особистого селянського господарства. Визначення площ цих ділянок залежить від бажання власника будинку, від норм подальшої безоплатної приватизації та умов, що історично склалися.

УВАГА!

Шановні читачі «Землевпорядного вісника»!

Запитання, які надходять до редакції на пошту чи електронну адресу, з 2013 року будуть розглядатися **за умови обов'язкового зазначення їх автора, адреси (поштової чи електронної), контактного телефону** для зворотного зв'язку.

Також повідомляємо, що першочергово розглядатимуться звернення передплатників журналу. Тож разом із запитаннями надсилайте нам копії квитанцій про передплату «Землевпорядного вісника».

На запитання по телефону юристи редакції не відповідатимуть!



ЗАКОН УКРАЇНИ

Про внесення змін до Земельного кодексу України

Верховна Рада України постановляє:

I. Внести до Земельного кодексу України (Відомості Верховної Ради України, 2002 р., № 3-4, ст. 27) такі зміни:

1. У підпункті «в» пункту 4 розділу IX «Прикінцеві положення» слова «про ринок землі» виключити.
2. У розділі X «Перехідні положення»:
 - 1) пункт 14 викласти в такій редакції:

«14. 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»;
 - 2) у пункті 15:

абзац перший викласти в такій редакції:
«15. До набрання чинності законом про обіг земель сільськогосподарського призначення, але не раніше 1 січня 2016 року, не допускається»;

в абзаці другому підпункту «б» слова «про ринок земель, але не раніше 1 січня 2013 року» замінити словами «про обіг земель сільськогосподарського призначення, але не раніше 1 січня 2016 року».

II. Прикінцеві положення

1. Цей Закон набирає чинності з дня, наступного за днем його опублікування.
2. Кабінету Міністрів України у шестимісячний строк з дня набрання чинності цим Законом розробити та подати на розгляд Верховної Ради України проект закону про обіг земель сільськогосподарського призначення.

Президент України

В. ЯНУКОВИЧ

м. Київ
20 листопада 2013 року
№ 5494-VI



УКАЗ ПРЕЗИДЕНТА УКРАЇНИ № 770/2012

Про внесення змін до пункту 4 Положення про Державне агентство земельних ресурсів України

1. Внести до пункту 4 Положення про Державне агентство земельних ресурсів України, затвердженого Указом Президента України від 8 квітня 2011 року № 445 (зі змінами, внесеними Указами від 5 жовтня 2011 року № 965, від 3 січня 2012 року № 1 та від 6 квітня 2012 року № 250), такі зміни:

- 1) доповнити пункт підпунктами 5¹, 6¹, 10¹, 17¹, 21¹ такого змісту:

«5¹) організовує участь України у міжнародному співробітництві у сфері топографо-геодезичної і картографічної діяльності, здійснює міжнародне співробітництво з питань установлення, унормуван-

ня, збереження, обліку, реєстрації географічних назв, створення та ведення Державного реєстру географічних назв»;

«6¹) передає відповідно до закону безпосередньо або через визначені в установленому порядку територіальні органи земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності у власність або в користування для всіх потреб»;

«10¹) розробляє в установленому законодавством порядку проекти нормативно-технічних документів, державних стандартів, норм і правил»;

«17¹) веде поземельні книги та надає витяги із Державного земельного кадастру про земельні ділянки»;

«21¹) здійснює методичне забезпечення та координацію діяльності у сфері державної експертизи землевпорядної документації на територіальному рівні, а також методичне забезпечення діяльності у сфері державної експертизи землевпорядної документації розробників об'єктів такої державної експертизи»;

- 2) підпункти 7 та 16 викласти відповідно в такій редакції:
- «7) забезпечує підготовку і здійснення організаційних, економічних, екологічних та інших заходів, спрямованих на раціональне використання та охорону земель»;
- «16) організовує здійснення на відповідній території робіт із землеустрою та оцінки земель, що проводяться з метою внесення відомостей до Державного земельного кадастру»;
- 3) у підпункті 19 слова «та розмежування земель державної і комунальної власності» виключити;
- 4) підпункт 35 замінити підпунктами 35-46 такого змісту:
- «35) здійснює координацію діяльності, пов'язаної з установами, унормуванням, обліком, реєстрацією, використанням та збереженням географічних назв;
- 36) організовує проведення відповідної експертизи географічних назв;
- 37) забезпечує створення і ведення Державного реєстру географічних назв, контролює використання та збереження географічних назв;
- 38) визначає сталі географічні об'єкти на території України;
- 39) здійснює в установленому порядку визначення меж географічних місць, з якими пов'язані особливі властивості, певні якості та інші характеристики товарів, і надає відповідні висновки;
- 40) затверджує відповідно до Законів України «Про землеустрій», «Про топографо-геодезичну і

картографічну діяльність» склад Кваліфікаційної комісії;

41) веде Державний реєстр сертифікованих інженерів-землевпорядників і Державний реєстр сертифікованих інженерів-геодезистів та надає витяги з цих реєстрів;

42) видає інженерам-землевпорядникам кваліфікаційні сертифікати інженера-землевпорядника, які за законом одержують такі сертифікати за добровільним зверненням без складання кваліфікаційних іспитів, а також приймає рішення щодо позбавлення, зупинення та поновлення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника;

43) анулює кваліфікаційний сертифікат інженера-геодезиста;

44) здійснює в установленому порядку визнання статусу саморегульованої організації у сфері землеустрою;

45) здійснює державний нагляд у сфері землеустрою;

46) здійснює інші повноваження, визначені законами України та покладені на Держземагентство України Президентом України».

2. Кабінету Міністрів України привести у місячний строк свої нормативно-правові акти у відповідність із цим Указом.

3. Цей Указ набирає чинності з дня його опублікування.

Президент України
29 грудня 2012 року

Віктор ЯНУКОВИЧ



КАБІНЕТ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

ПОСТАНОВА

від 21 листопада 2012 р. № 1204
Київ

Про затвердження розміру і порядок використання плати за внесення змін до записів Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та надання інформації із зазначеного реєстру іпотек та Державного реєстру обтяжень рухомого майна

Відповідно до частини третьої статті 29 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» Кабінет Міністрів України постановляє:

1. Установити, що:

1) розмір плати за:

внесення змін до записів Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі — Реєстр), у тому числі виправлення технічної помилки, що допущена не з вини державного реєстратора прав на нерухоме майно, становить 51 гривню;

надання інформації з Реєстру у формі витягу — 120 гривень.

2) кошти, сплачені за:

надання інформації з Реєстру у формі витягу, зараховуються до спеціального фонду державного бюджету; внесення змін до записів Реєстру, у тому числі виправлення технічної помилки, що допущена не з вини державного реєстратора прав на нерухоме майно, спрямовуються на здійснення адміністратором Реєстру заходів із створення та супроводження програмного забезпечення Реєстру, технічного і технологічного забезпечення, збереження та захисту даних, що містяться у Реєстрі.

2. Ця постанова набирає чинності з 1 січня 2013 року.

Прем'єр-міністр України

М. АЗАРОВ



КАБІНЕТ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

ПОСТАНОВА
від 1 серпня 2011 р. № 835
Київ

Деякі питання надання
Державним агентством земельних
ресурсів та його територіальними
органами адміністративних послуг

{Назва Постанови із змінами, внесеними згідно з Постановою КМ № 808 від 06.08.2012}

{Із змінами, внесеними згідно з Постановами КМ № 978 від 14.09.2011 № 414 від 23.05.2012 № 808 від 06.08.2012 № 1217 від 05.12.2012}

Кабінет Міністрів України постановляє:

1. Затвердити:

{Абзац другий пункту 1 виключено на підставі Постанови КМ № 1217 від 05.12.2012}

розмір плати за надання Державним агентством земельних ресурсів та його територіальними органами платних адміністративних послуг згідно з додатком 1;

перелік платних адміністративних послуг, що надаються Державним агентством земельних ресурсів та його територіальними органами, згідно з додатком 2. перелік адміністративних послуг, що надаються територіальними органами Державного агентства земельних ресурсів на безоплатній основі, згідно з додатком 3.

{Пункт 1 доповнено абзацом згідно з Постановою КМ № 808 від 06.08.2012; в редакції Постанови КМ № 1217 від 05.12.2012}

2. Установити, що:

1) до завершення здійснення заходів з утворення територіальних органів Державного агентства земельних ресурсів: адміністративні послуги згідно з переліком, затвердженим цією постановою, надаються територіальними органами Державного комітету із земельних ресурсів;

функції з ведення Поземельної книги, передбачені Порядком ведення Державного земельного кадастру, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051 (Офіційний вісник України, 2012 р., № 89, ст. 3598), покладаються на територіальні органи Державного комітету із земельних ресурсів;

2) оплата послуг здійснюється шляхом попереднього перерахування коштів через банки та/або відділення поштового зв'язку; підтвердженням оплати послуги є платіжне доручення або квитанція з відміткою банку чи відділення поштового зв'язку;

3) повернення коштів за ненадані послуги здійснюється у встановленому законодавством порядку.
{Пункт 2 в редакції Постанови КМ № 1217 від 05.12.2012}

3. Внести до постанов Кабінету Міністрів України зміни, що додаються.

Прем'єр-міністр України

М. АЗАРОВ

{Порядок справляння плати за надання Державним агентством земельних ресурсів та його територіальними органами платних адміністративних послуг виключено на підставі Постанови КМ № 1217 від 05.12.2012}

Додаток 1

до постанови Кабінету Міністрів України від 1 серпня 2011 р. № 835 (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 5 грудня 2012 р. № 1217)

РОЗМІР ПЛАТИ
за надання Державним агентством земельних ресурсів та його територіальними органами
платних адміністративних послуг

Найменування послуги	Розмір плати за надання послуги, гривень
Держземагентство	
1. Видача ліцензії на провадження господарської діяльності з проведення землеоціночних робіт та земельних торгів	одна мінімальна заробітна плата
2. Видача копії ліцензії на провадження господарської діяльності з проведення землеоціночних робіт та земельних торгів	один неоподатковуваний мінімум доходів громадян

Найменування послуги	Розмір плати за надання послуги, гривень		
Держземагентство			
3. Видача дубліката ліцензії на провадження господарської діяльності з проведення робіт із землеустрою, землеоціночних робіт та земельних торгів	п'ять неоподатковуваних мінімумів доходів громадян		
4. Переоформлення ліцензії на провадження господарської діяльності з проведення землеоціночних робіт та земельних торгів	п'ять неоподатковуваних мінімумів доходів громадян		
Держземагентство та його територіальні органи			
5. Обов'язкова, добровільна державна експертиза землевпорядної документації, а також вибіркова державна експертиза землевпорядної документації (у разі видачі негативного висновку)	3 відсотки від кошторисної вартості проектно-вишукувальних робіт, але не може бути менше 20 гривень		
6. Державна реєстрація земельної ділянки	65		
7. Державна реєстрація обмежень у використанні земель	161		
8. Внесення до Державного земельного кадастру відомостей (змін до них) про: землі в межах території адміністративно-територіальних одиниць	161		
	земельну ділянку	60	
9. Надання відомостей з Державного земельного кадастру у формі: витягів з Державного земельного кадастру про: землі в межах території адміністративно-територіальних одиниць обмеження у використанні земель земельну ділянку довідки, що містить узагальнену інформацію про землі (території) викопіювань з кадастрової карти (плану) та іншої картографічної документації Державного земельного кадастру			
		71	
		68	
		53	
		71	
		31	
	10. Пошук, перегляд, копіювання та роздрукування відомостей з Державного земельного кадастру про: нормативно-грошову оцінку земель та земельних ділянок земельні угіддя (за 1 дм ² плану масштабу 1:2000 – 1:5000 території населених пунктів та масштабу 1:5000 – 1:10000 за межами населених пунктів) частини земельної ділянки, на які поширюється дія сервітуту, договору суборенди земельної ділянки координати поворотних точок меж об'єктів кадастру (за один аркуш формату А4 (до 30 точок меж об'єктів) бонітування ґрунтів (за 1 дм ² плану масштабу 1:5000 – 1:10000 за межами населених пунктів)		
			100
			67
			77
		67	
	126		
11. виправлення технічної помилки у відомостях Державного земельного кадастру, яка була допущена не з вини органу, що здійснює його ведення	161		

{Додаток 1 із змінами, внесеними згідно з Постановою КМ № 808 від 06.08.2012; в редакції Постанови КМ № 1217 від 05.12.2012}

Додаток 2

до постанови Кабінету Міністрів України
від 1 серпня 2011 р. № 835

(в редакції постанови Кабінету Міністрів України
від 5 грудня 2012 р. № 1217)

ПЕРЕЛІК

**платних адміністративних послуг, що надаються Державним агентством земельних ресурсів
та його територіальними органами**

Найменування послуги	Нормативно-правовий акт, яким встановлено розмір плати за надання послуги
Держземагентство	
1. Видача ліцензії на провадження господарської діяльності з проведення землеоціночних робіт та земельних торгів	постанова Кабінету Міністрів України від 1 серпня 2011 р. № 835 (Офіційний вісник України, 2011 р., № 59, ст. 2374) — із змінами, внесеними постановою Кабінету Міністрів України від 5 грудня 2012 р. № 1217
2. Видача копії ліцензії на провадження господарської діяльності з проведення землеоціночних робіт та земельних торгів	Закон України «Про ліцензування певних видів господарської діяльності»
3. Видача дублікату ліцензії на провадження господарської діяльності з проведення робіт із землеустрою, землеоціночних робіт та земельних торгів	—»—
4. Переоформлення ліцензії на провадження господарської діяльності з проведення землеоціночних робіт та земельних торгів	—»—
Держземагентство та його територіальні органи	
5. Обов'язкова, добровільна державна експертиза землевпорядної документації, а також вибіркова державна експертиза землевпорядної документації (у разі видачі негативного висновку)	Закон України «Про державну експертизу землевпорядної документації»
6. Державна реєстрація земельної ділянки	Закон України "Про Державний земельний кадастр"
7. Державна реєстрація обмежень у використанні земель	—»—
8. Внесення до Державного земельного кадастру відомостей (змін до них) про: землі в межах території адміністративно-територіальних одиниць обмеження у використанні земель земельну ділянку	постанова Кабінету Міністрів України від 1 серпня 2011 р. № 835 (Офіційний вісник України, 2011 р., № 59, ст. 2374) — із змінами, внесеними постановою Кабінету Міністрів України від 5 грудня 2012 р. № 1217
9. Надання відомостей з Державного земельного кадастру у формі: витягів з Державного земельного кадастру про: землі в межах території адміністративно-територіальних одиниць обмеження у використанні земель земельну ділянку довідки, що містить узагальнену інформацію про землі (території) викопіювань з кадастрової карти (плану) та іншої картографічної документації Державного земельного кадастру	—»—
10. Пошук, перегляд, копіювання та роздрукування відомостей з Державного земельного кадастру про: нормативно-грошову оцінку земель та земельних ділянок земельні угіддя частини земельної ділянки, на які поширюється дія сервітуту, договору суборенди земельної ділянки координати поворотних точок меж об'єктів кадастру бонітування ґрунтів	—»—
11. Виправлення технічної помилки у відомостях Державного земельного кадастру, яка була допущена не з вини органу, що здійснює його ведення	постанова Кабінету Міністрів України від 1 серпня 2011 р. № 835 (Офіційний вісник України, 2011 р., № 59, ст. 2374) — із змінами, внесеними постановою Кабінету Міністрів України від 5 грудня 2012 р. № 1217

{Додаток 2 із змінами, внесеними згідно з Постановою КМ № 808 від 06.08.2012; в редакції Постанови КМ № 1217 від 05.12.2012}

Додаток 3

до постанови Кабінету Міністрів України
від 1 серпня 2011 р. № 835(в редакції постанови Кабінету Міністрів України
від 5 грудня 2012 р. № 1217)

ПЕРЕЛІК

адміністративних послуг, що надаються територіальними органами Державного агентства земельних ресурсів
на безоплатній основі

Найменування послуги	Нормативно-правовий акт, відповідно до якого надається адміністративна послуга
1. Видача відомостей з документації із землеустрою, що включена до Державного фонду документації із землеустрою	постанова Кабінету Міністрів України від 17 листопада 2004 р. № 1553 (Офіційний вісник України, 2004 р., № 46, ст. 3039)
2. Видача витягу з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки	Закон України «Про оцінку земель»
3. Надання довідки з державної статистичної звітності про наявність земель та розподіл їх за власниками земель, землекористувачами, угіддями (за даними форми 6-зем)	Закон України «Про землеустрій»
Реєстрація апаратури супутникових радіонавігаційних систем	постанова Кабінету Міністрів України від 13 липня 1998 р. № 1075 (Офіційний вісник України, 1998 р., № 28, ст. 1048)
4. Висновок щодо меж географічного місця, з яким пов'язані особливі властивості, певні якості та інші характеристики товару	Закон України «Про охорону прав на зазначення походження товарів»
5. Прийняття рішення щодо передачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності	Земельний кодекс України
6. Видача висновку про погодження документації із землеустрою	—»—
7. Погодження виконання робіт в охоронних зонах геодезичних пунктів та робіт із знесення і перезакладення геодезичних пунктів	Закон України «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність»
8. Видача витягів з Державного реєстру сертифікованих інженерів-землевпорядників і Державного реєстру сертифікованих інженерів-геодезистів	Закони України «Про землеустрій» та «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність»
9. Прийняття рішення про видачу (анулювання, позбавлення, зупинення, поновлення) кваліфікаційного сертифіката сертифікованого інженера-землевпорядника	Закон України «Про землеустрій»
10. Внесення до Державного земельного кадастру відомостей про обмеження у використанні земель, встановлені законами та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами	Закон України «Про Державний земельний кадастр»
11. Видача витягу з Державного земельного кадастру на підтвердження внесення до Державного земельного кадастру відомостей про обмеження у використанні земель, встановлені законами та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами	—»—
12. Видача витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку на підтвердження державної реєстрації земельної ділянки	—»—
13. Видача витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку на підтвердження внесення до Державного земельного кадастру відомостей про межі частини земельної ділянки, на яку поширюються права суборенди, сервітуту	—»—
14. виправлення технічної помилки у відомостях з Державного земельного кадастру, яка була допущена органом, що здійснює його ведення	—»—
15. Надання довідки про наявність та розмір земельної частки (паю), довідки про наявність у Державному земельному кадастрі відомостей про одержання у власність земельної ділянки у межах норм безоплатної приватизації за певним видом її цільового призначення (використання)	Земельний кодекс України
16. Внесення до Державного земельного кадастру відомостей (змін до них) про межі державного кордону України у разі, коли замовником документації із землеустрою, на підставі якої вносяться відомості, є орган державної влади	Закон України «Про Державний земельний кадастр»

{Додаток 3 із змінами, внесеними згідно з Постановою КМ № 808 від 06.08.2012; в редакції Постанови КМ № 1217 від 05.12.2012}



МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ

НАКАЗ
14.12.2013 № 1844/5

Зареєстровано
в Міністерстві юстиції України
18 грудня 2013 р.
№ 2102/22414

**Про затвердження
Порядку використання даних
Реєстру прав власності
на нерухоме майно,
Єдиного реєстру заборон
відчуження об'єктів нерухомого
майна, Державного реєстру
іпотек та Державного реєстру
обтяжень рухомого майна**

Відповідно до Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, Порядку надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 22 червня 2011 року № 703, НАКАЗУЮ:

1. Затвердити Порядок використання даних Реєстру прав власності на нерухоме майно, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна, Державного реєстру іпотек та Державного реєстру обтяжень рухомого майна, що додається.

2. Пункт 5 Інструкції про порядок ведення Державного реєстру обтяжень рухомого майна та заповнення заяв, затвердженої наказом Міністерства юстиції України від 29 липня 2004 року № 73/5, зареєстрованої в Міністерстві юстиції України 29 липня 2004 року за № 942/9541, після абзацу другого доповнити новим абзацом третім такого змісту:

«На запит державного реєстратора прав на нерухоме майно органу державної реєстрації прав пошук у Реєстрі даних про податкову заставу здійснюється за такими атрибутами: <Ідентифікаційний номер/Код за ЄДРПОУ Боржника> та/або <ПІБ/Назва Боржника>».

У зв'язку з цим абзац третій вважати абзацом четвертим.

3. Визнати такими, що втратили чинність, накази Міністерства юстиції України згідно з переліком, що додається.

4. Державному підприємству «Інформаційний центр» Міністерства юстиції України (Добжанський В.Б.) забезпечити:

збереження та захист даних, що містяться у Реєстрі прав власності на нерухоме майно, Єдиному реєстрі заборон відчуження об'єктів нерухомого майна та Державному реєстрі іпотек;

доступ державним реєстраторам прав на нерухоме майно, нотаріусам як спеціальним суб'єктам, на яких покладаються функції державного реєстратора прав на нерухоме майно, до даних Реєстру прав власності на нерухоме майно, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна, Державного реєстру іпотек та користування даними зазначених реєстрів на безоплатній основі;

доступ державним реєстраторам прав на нерухоме майно органів державної реєстрації прав до даних Державного реєстру обтяжень рухомого майна та користування даними зазначеного реєстру на безоплатній основі;

припинення доступу державних нотаріальних контор, державних нотаріальних архівів, приватних нотаріусів до Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна, Державного реєстру іпотек, а реєстраторів бюро технічної інвентаризації — до Реєстру прав власності на нерухоме майно.

Доступ державним реєстраторам прав на нерухоме майно органів державної реєстрації прав до Державного реєстру обтяжень рухомого майна надається у порядку, встановленому пунктом 36 Порядку ведення Державного реєстру обтяжень рухомого майна; затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 5 липня 2004 року № 830.

5. Департаменту взаємодії з органами влади (Зеркаль О.В.) забезпечити подання цього наказу на державну реєстрацію відповідно до Указу Президента України від 3 жовтня 1992 року № 493 «Про державну реєстрацію нормативно-правових актів міністерств та інших органів виконавчої влади».

6. Цей наказ набирає чинності з 1 січня 2013 року.

7. Контроль за виконанням цього наказу покласти на директора Департаменту взаємодії з органами влади Зеркаль О.В.

**Перший заступник
Міністра**

І.І. Ємельянова

ЗАТВЕРДЖЕНО
Наказ Міністерства юстиції України
14.12.2013 № 1844/5

Зареєстровано
в Міністерстві юстиції України
18 грудня 2013 р. № 2102/22414

ПОРЯДОК використання даних Реєстру прав власності на нерухоме майно, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна, Державного реєстру іпотек та Державного реєстру обтяжень рухомого майна

1. Цей Порядок визначає процедуру використання та перенесення державним реєстратором прав на нерухоме майно (далі — державний реєстратор) записів з Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна, Державного реєстру іпотек, Державного реєстру обтяжень рухомого майна (далі разом — Реєстри) до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі — Державний реєстр прав) та використання даних Реєстру прав власності на нерухоме майно.

2. Терміни у цьому Порядку вживаються у значеннях, наведених у Законі України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та інших нормативно-правових актах, прийнятих відповідно до зазначеного Закону.

3. Відомості Реєстрів використовуються державним реєстратором для встановлення наявності (відсутності) записів про обтяження речових прав на нерухоме майно, у тому числі обтяжень податковою заставою, під час проведення державної реєстрації прав з метою їх перенесення до Державного реєстру прав та під час розгляду заяв про взяття на облік безхазяйного нерухомого майна, заяв/запитів на отримання інформації з Державного реєстру прав.

Відомості з Реєстру прав власності на нерухоме майно використовуються державним реєстратором для встановлення наявності (відсутності) записів про державну реєстрацію права власності або іншого речового права на нерухоме майно під час проведення державної реєстрації прав та під час розгляду заяв про взяття на облік безхазяйного нерухомого майна, заяв /запитів на отримання інформації з Державного реєстру прав.

4. Пошук записів про податкову заставу, предметом якої є об'єкт нерухомого майна, у Державному реєстрі обтяжень рухомого майна здійснюється

відповідно до Інструкції про порядок ведення Державного реєстру обтяжень рухомого майна та заповнення заяв, затвердженої наказом Міністерства юстиції України від 29 липня 2004 року № 73/5, зареєстрованої в Міністерстві юстиції України 29 липня 2004 року за № 942/9541 (зі змінами).

Пошук записів про обтяження речових прав на нерухоме майно у Єдиному реєстрі заборон відчуження об'єктів нерухомого майна та Державному реєстрі іпотек здійснюється за такими ідентифікаторами:

за реєстраційним номером запису в Єдиному реєстрі заборон відчуження об'єктів нерухомого майна, Державному реєстрі іпотек;

за реєстраційним номером об'єкта нерухомого майна в Реєстрі прав власності на нерухоме майно;

за кадастровим номером земельної ділянки;

за місцезнаходженням об'єкта нерухомого майна;

за ідентифікаційними даними фізичної або юридичної особи (особи, щодо майна якої встановлено обтяження/боржника):

для фізичної особи (громадянина України, іноземця, особи без громадянства) — прізвище, ім'я та (за наявності) по батькові, податковий номер (крім громадян України, які через свої релігійні або інші переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податку (ідентифікаційного номера), офіційно повідомили про це відповідні органи державної влади та мають відмітку в паспорті громадянина України);

для юридичної особи (резидента та нерезидента) — найменування юридичної особи та податковий номер.

Пошук записів про державну реєстрацію права власності або іншого речового права на нерухоме майно у Реєстрі прав власності на нерухоме майно здійснюється за такими ідентифікаторами:

за реєстраційним номером об'єкта нерухомого майна в Реєстрі прав власності на нерухоме майно;

за місцезнаходженням об'єкта нерухомого майна;

за суб'єктом речового права на об'єкт нерухомого майна:

для фізичної особи (громадянина України, іноземця, особи без громадянства) — прізвище, ім'я та (за наявності) по батькові, податковий номер (крім громадян України, які через свої релігійні або інші переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податку (ідентифікаційного номера), офіційно повідомили про це відповідні органи державної влади та мають відмітку в паспорті громадянина України);

для юридичної особи (резидента та нерезидента) — найменування юридичної особи та податковий номер.

5. Відомості, отримані державним реєстратором під час проведення державної реєстрації прав за результатом пошуку у Реєстрах та Реєстрі прав власності на нерухоме майно, оформляються у паперовому вигляді, підписуються державним реєстратором, засвідчуються в установленому законодавством порядку печаткою та долучаються до відповідної облікової або реєстраційної справи.

6. Перенесення записів з Реєстрів до Державного реєстру прав здійснюється державним реєстратором прав у разі, коли наявні у Реєстрах записи є чинними та ідентифікують об'єкт нерухомого майна або суб'єкта речових прав, їх обтяжень.

7. Державний реєстратор переносить до відповідного розділу Державного реєстру прав, відкритого на об'єкт нерухомого майна, відомості записів, наявні у Реєстрах, у частині, що стосується такого об'єкта.

У разі коли при розгляді заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, відповідно до якої державній реєстрації підлягає припинення обтяження речового права на нерухоме майно, право власності на яке не зареєстроване в Державному реєстрі прав, встановлено наявність запису про таке обтяження в Реєстрах, державний реєстратор переносить відомості запису про таке обтяження до спеціального розділу Державного реєстру прав, після чого на підставі прийнятого рішення про державну реєстрацію

припинення обтяження речового права на нерухоме майно вносить запис про припинення такого обтяження до Державного реєстру прав.

8. За результатом перенесення записів щодо об'єкта нерухомого майна, наявних у Єдиному реєстрі заборон відчуження об'єктів нерухомого майна та Державному реєстрі іпотек, державний реєстратор робить у відповідних реєстрах відмітку про перенесення відомостей таких записів.

У разі коли у Єдиному реєстрі заборон відчуження об'єктів нерухомого майна наявні записи щодо суб'єкта обтяжень речових прав (особи, щодо майна якої встановлено обтяження/боржника), державний реєстратор одночасно з перенесенням до відповідного розділу Державного реєстру прав, відкритого на об'єкт нерухомого майна, записів, що стосуються такого об'єкта, переносить до спеціального розділу Державного реєстру прав записи щодо суб'єкта обтяжень речових прав та робить у відповідному реєстрі відмітку про перенесення таких записів.

9. Державний реєстратор вживає заходів щодо забезпечення зберігання, запобігання несанкціонованому доступу та поширенню інформації, отриманої згідно з цим Порядком, відповідно до законодавства.

В.о. директора Департаменту взаємодії з органами влади

С.В. Мартиненко

ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказ Міністерства юстиції України
14.12.2013 № 1844/5

ПЕРЕЛІК наказів Міністерства юстиції України, що втратили чинність

1. Наказ Міністерства юстиції України від 9 червня 1999 року № 31/5 «Про внесення змін і доповнень до нормативно-правових актів Міністерства та про затвердження Положення про Єдиний реєстр заборон відчуження об'єктів нерухомого майна», зареєстрований у Міністерстві юстиції України 10 червня 1999 року за № 364/3657 (із змінами).
2. Наказ Міністерства юстиції України від 7 лютого 2002 року № 7/5 «Про затвердження Тимчасового положення про порядок державної реєстрації права власності та інших речових прав на нерухоме майно», зареєстрований у Міністерстві юстиції України 18 лютого 2002 року за № 157/6445 (із змінами).
3. Наказ Міністерства юстиції України від 20 вересня 2002 року № 83/5 «Про затвердження тарифів за надання витягів з Реєстру прав власності на нерухоме майно», зареєстрований у Міністерстві юстиції України 20 вересня 2002 року за № 775/7063 (із змінами).

4. Наказ Міністерства юстиції України від 28 січня 2003 року № 7/5 «Про затвердження Порядку ведення Реєстру прав власності на нерухоме майно», зареєстрований у Міністерстві юстиції України 28 січня 2003 року за № 67/7388 (із змінами).
5. Наказ Міністерства юстиції України від 18 серпня 2004 року № 85/5 «Про внесення змін та доповнень до деяких нормативно-правових актів Міністерства юстиції України», зареєстрований у Міністерстві юстиції України 18 серпня 2004 року за № 1020/9619 (із змінами).
6. Наказ Міністерства юстиції України від 25 грудня 2008 року № 2264/5 «Про затвердження тарифів за надання послуг з користування Єдиним реєстром заборон відчуження об'єктів нерухомого майна та Реєстром прав власності на нерухоме майно», зареєстрований у Міністерстві юстиції України 26 грудня 2008 року за № 1246/15937.
7. Наказ Міністерства юстиції України від 26 березня 2010 року № 615/5 «Про впорядкування відносин щодо видачі витягів з Реєстру прав власності на нерухоме майно та оформлення свідцтв про право власності на об'єкти нерухомого майна на спеціальних бланках», зареєстрований у Міністерстві юстиції України 29 березня 2010 року за № 255/17550 (із змінами).

В.о. директора Департаменту взаємодії з органами влади

С.В. Мартиненко

**ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЙНА СЛУЖБА УКРАЇНИ**

Схвалено на засіданні колегії
Державної реєстраційної служби України
(рішення від 28.11.2012)
(протокол № 2)

Методичні рекомендації щодо документів, які посвідчують речові права на земельну ділянку відповідно до законодавства

I. Загальні положення

Згідно з частиною першою статті 182 Цивільного кодексу України право власності та інші речові права на нерухомі речі, обмеження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації.

Законодавство у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень передбачає обов'язкове подання для державної реєстрації права власності та інших речових прав на нерухоме майно документів, що підтверджують виникнення, перехід та припинення таких прав, та визначає приблизний (майже виключний) перелік таких документів.

Водночас при розгляді питання стосовно визначення документів, якими посвідчуються речові права на земельні ділянки, поряд із законодавством з питань державної реєстрації речових прав на нерухоме майно слід керуватися положеннями спеціального законодавства у сфері земельних відносин.

Так, частиною першою статті 3 Земельного кодексу України від 25.10.2001 № 2768-III (далі — ЗК) визначено, що земельні відносини регулюються Конституцією України, цим Кодексом, а також прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами.

Статтею 14 Конституції України встановлено, що земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави.

Право власності на землю гарантується. Це право набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону. Підставами виникнення і припинення прав на земельні ділянки, як і прав на інші, об'єкти нерухомого майна, розташовані на них, є передбачені законом юридичні факти, що підтверджуються відповідними документами.

В той же час особлива цінність землі, як об'єкта прав на нерухомість, зумовлює специфіку документів, які підтверджують виникнення та існування права власності та інших речових прав на неї.

Крім того в процесі реалізації в Україні земельної реформи законодавство у сфері земельних відносин неодноразово зазнавало значних змін, в тому числі і в частині визначення документів, що дають власникам та користувачам безпечальне підтвердження відповідних прав на землю.

При цьому щодо окремих документів законодавство встановлювало презумпцію дійсності незалежно від дати їх видачі і форми, стосовно інших — вимагало заміни на нові правопідтвердуючі документи, передбачені чинним законодавством.

Слід взяти до уваги, що загальні положення щодо документів, які підтверджують виникнення та існування того чи іншого речового права на землю, та їх перелік визначалися у відповідному кодифікованому законодавчому акті з питань земельних відносин, чинному у відповідний період, а вимоги щодо цих документів (оформлення, державна реєстрація, органи, уповноважені на видачу документа, тощо) встановлювалися актами законодавства, прийнятими на його виконання.

Враховуючи наведене вирішення питання про можливість проведення державної реєстрації речових прав на земельну ділянку, що виникли до 01.01.2013 на підставі тих чи інших поданих документів, слід обов'язково враховувати положення законодавства, що діяло на момент виникнення певного права, та принцип дії актів законодавства у часі.

II. Документи, що посвідчують право власності на земельну ділянку

1. До 02.05.2009 документом, що посвідчував право власності на земельну ділянку незалежно від способу набуття власником такого права, виступав виключно державний акт.

При цьому звертаємо увагу на те, що принцип визнання державою прав на нерухомість, що виникли до початку функціонування системи державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, передбаченої Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», закладений у частині четвертій статті 3 вказаного Закону, обумовлює, що звернення власників земельних ділянок за проведенням державної реєстрації права власності на них в Держаному реєстрі речових прав на нерухоме майно на підставі державних актів, якими посвідчуються права власності на земельні ділянки, відбуватиметься у разі, якщо оформлення права власності на землю та його реєстрація були проведені згідно з чинним у відповідний час законодавством, втім особа бажає укласти правочин щодо відповідної земельної

ділянки. Згідно з абзацом другим частини п'ятої статті 3 Закону державна реєстрація прав власності, реєстрація яких проведена відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення, під час вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва проводиться нотаріусом, яким вчиняється така дія.

Крім того, власник землі може звернутися за державною реєстрацією права, що виникло до 01.01.2013, з метою отримання всіх привілеїв, що дає їх державна реєстрація у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Згідно з частиною третьою статті 17 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» документи, що встановлюють виникнення, перехід, припинення прав на нерухоме майно та їх обтяжень і подаються для державної реєстрації прав, повинні відповідати вимогам, встановленим цим Законом та іншими нормативно-правовими актами.

Враховуючи наведене, розглядаючи питання про можливість проведення державної реєстрації права власності на підставі державного акта, що посвідчує право власності на земельну ділянку, слід враховувати наступне.

Інститут права приватної власності на землю був введений в Україні у 1992 році. Втім за часів проведення в Україні земельної реформи форми державних актів на право власності на земельну ділянку неодноразово змінювались. Крім того, в Україні мала місце практика, за якої під час дії одного нормативно-правового акту, що встановлював певну форму державного акта, такі документи могли видаватися у формі, що була затверджена нормативно-правовим актом, який втратив чинність. За певних обставин держава надавала таким документам легітимності.

1.1. Постановою Верховної Ради Української РСР від 27.03.1991 № 889-ХІІ «Про форми державних актів на право володіння і користування землею і Положення про порядок надання і вилучення земельних ділянок» було затверджено, зокрема форми державних актів:

- на право довічного успадкованого володіння землею;
- на право постійного володіння землею.

Земельний кодекс УРСР від 18.12.1990 № 561-ХІІ, на виконання статей 17 і 23 якого було затверджено форми вказаних державних актів, не передбачав можливості передачі земельних ділянок у приватну власність як фізичним, так і юридичним особам: земельні ділянки надавалися лише у володіння і користування. Державні акти на право довічного успадкованого володіння землею та на право постійного володіння землею не давали змоги укладати будь-які правочини з земельними ділянками, права на які посвідчувалися цими документами.

1.2. Законом України «Про форми власності на землю» з 30.01.1992 запроваджено в Україні поряд з державною — колективну і приватну форми власності на землю.

Частиною другою статті 17 Земельного кодексу УРСР від 18.12.1990 № 561-ХІІ (в редакції Закону України від 13.03.1992 № 2196-ХІІ) передбачалося, що власники земельних ділянок, переданих їм Радою народних депутатів, не вправі протягом шести років з часу набуття права власності продавати або іншими способами відчужувати належну їм земельну ділянку, крім передачі її у спадщину або Раді народних депутатів на тих же умовах, на яких вона була їм передана.

При цьому, частиною четвертою статті 18 Кодексу було встановлено, що договір купівлі-продажу земельної ділянки і документ про оплату вартості землі є підставою для відведення земельної ділянки в натурі (на місцевості) і видачі державного акта на право власності.

Постановою Верховної Ради Української РСР від 13.03.1992 № 2201-ХІІ «Про форми державних актів на право власності на землю і право постійного користування землею» було затверджено форми державних актів:

- на право колективної власності на землю;
- на право приватної власності на землю.

Постановою Кабінету Міністрів України від 02.04.2002 № 449 «Про затвердження форм державного акта на право власності на земельну ділянку та державного акта на право постійного користування земельною ділянкою» (із відповідними змінами) встановлено, що раніше видані (до набрання чинності цією постановою) державні акти на право приватної власності на землю, державні акти на право власності на землю залишаються чинними і підлягають заміні у разі добровільного звернення громадян або юридичних осіб.

Отже державні акти на право приватної власності на землю, видані у період дії Постанови ВРУ № 2201 (з 23.06.1992 по 08.01.2004), є чинними правовстановлювальними документами, що підтверджують права власності на земельні ділянки.

Окремо слід зазначити, що державний акт на право приватної власності на землю видавався виключно громадянам, підписувався Головою відповідної Ради народних депутатів, а також реєструвався відповідною радою за місцем розташування земельної ділянки в Книзі реєстрації державних актів на право приватної власності на землю. Дані про реєстрацію права власності на земельну ділянку не вносилися до електронної бази даних, кадастрова зйомка із зазначенням координат при його видачі в переважній більшості випадків не здійснювалась.

За своїм змістом бланк державного акта давав можливість внесення змін до нього в разі зміни площі земельної ділянки.

Порядок складання, видачі, реєстрації і зберігання державних актів на право власності на землю з 1993 року регламентувався наказом Державного комітету України по земельних ресурсах від 15.04.1993 № 28, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 23.04.1993 за № 31, яким було затверджено Інструкцію про порядок складання, видачі, реєстрації і зберігання державних актів на право власності на землю і право постійного користування землею, договорів на право тимчасового користування землею (в тому числі на умовах оренди).

1.3. Указом Президента України від 19.01.1999 № 32 «Про продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення» було запроваджено продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення, що перебувають у державній або комунальній власності.

Згідно з пунктами 5 та 6 зазначеного Указу Президента України покупцями земельних ділянок несільськогосподарського призначення могли бути виключно громадяни України — суб'єкти підприємницької діяльності та юридичні особи України, яким належали об'єкти нерухомого майна, розташовані на таких земельних ділянках.

Земельна ділянка несільськогосподарського призначення могла придбаватися одним покупцем, а також кількома покупцями у спільну сумісну або у спільну часткову власність.

Пунктом 11 Указу передбачалося, що право власності на придбану у вказаний спосіб земельну ділянку виникає у покупця після одержання державного акта на право власності на землю.

Форму державного акта на право власності на землю було затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 24.03.1999 № 440 «Про Порядок подання заяви (клопотання) про продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення та форму державного акта на право власності на землю».

Вказаний державний акт реєструвався місцевими державними органами земельних ресурсів в Книзі записів державної реєстрації державних актів на право власності на землю.

Згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 02.04.2002 № 449 «Про затвердження форм державного акта на право власності на земельну ділянку та державного акта на право постійного користування земельною ділянкою» постанова Уряду від 24.03.1999 № 440 втратила чинність в частині затвердження форми державного акта на право власності на землю.

1.4. Постановою Кабінету Міністрів України від 02.04.2002 № 449 було затверджено форму державного акта на право власності на земельну ділянку. Державний акт вказаної форми міг видаватися як фізичним та юридичним особам, тобто було встановлено єдину для всіх суб'єктів права власності на землю форму дер-

жавного акта на право власності на земельні ділянки незалежно від їх цільового призначення.

Видавалися державні акти вказаного зразка державними органами земельних ресурсів при місцевих державних адміністраціях або органах місцевого самоврядування, підписувались головою місцевої державної адміністрації або органу місцевого самоврядування, а також начальником державного органу земельних ресурсів.

В той же час слід враховувати, що після набуття чинності вказаною постановою Уряду могли видаватися державні акти зразка 1992 року, оскільки, за інформацією Держкомзему, бланки нового зразка не були роздруковані. Постановою Верховної Ради України від 22.05.2003 № 882-IV «Про стан дотримання законодавства України щодо видачі державних актів на право власності на землю, сертифікатів на земельну частку (пай) та їх обігу; про дотримання законодавства України щодо виділення в натурі (на місцевості), використання та обігу земельних ділянок сільськогосподарського призначення» передбачено забезпечення видачі громадянам та юридичним особам, які отримують земельні ділянки у власність, державних актів на право власності на земельну ділянку, форму яких затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 02.04.2002 № 449.

На виконання вказаної Постанови Верховної Ради України від 22.05.2003 № 882-IV Держкомземом України прийнято наказ № 140 від 28.05.2003 «Про використання бланків державних актів», яким передбачено припинення використання бланків старого зразка до 1 липня 2003 року.

Тобто, фактично до 01.07.2003 року могли видаватися державні акти на право власності на землю, форма яких була затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 24.03.1999 № 440.

1.5. Постановою Кабінету Міністрів України від 16.10.2008 № 926 «Про внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України» від 2 квітня 2002 року № 449» було викладено в новій редакції форму державного акта на право власності на земельну ділянку. З вказаного часу державні акти на право власності на земельні ділянки видавали державні органи земельних ресурсів — територіальні органи Державного комітету України з питань земельних ресурсів. Підписувався державний акт начальником відповідного органу земельних ресурсів, а також посадовою особою, що провела державну реєстрацію цього державного акта в Книзі записів реєстрації державних актів на право власності на землю та на право постійного користування землею, договорів оренди землі.

Форма державного акта, обіг якої здійснювався з 05.12.2008, передбачала також внесення відомостей стосовно існуючих обмежень (обтяжень) щодо використання земельної ділянки або її частини.

1.6. Постановою Кабінету Міністрів України від 12.11.2008 № 1019 «Про внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України від 2 квітня 2002 року № 449» в черговий раз було змінено форму державного акта на право власності на земельну ділянку.

Пунктом 2 постанови Кабінету Міністрів України від 02.04.2002 № 449 зі змінами, внесеними постановами Кабінету Міністрів України від 16.10.2008 № 926 та від 12.11.2008 № 1019, встановлено, що раніше видані державні акти на право приватної власності на землю, державні акти на право власності на землю, державні акти на право власності на земельну ділянку та державні акти на право постійного користування землею залишаються чинними і підлягають заміні у разі добровільного звернення громадян або юридичних осіб.

Таким чином, право власності на земельні ділянки, що виникло до 02.05.2009, може посвідчуватися державними актами 3-х видів:

- 1) державний акт на право приватної власності на землю,
- 2) державний акт на право власності на землю,
- 3) державний акт на право власності на земельну ділянку.

2. У зв'язку з прийняттям Закону України від 05.03.2009 № 1066-VI «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо документів, що посвідчують право на земельну ділянку, а також порядку поділу та об'єднання земельних ділянок» відбувалося спрощення процедури переходу права власності на земельну ділянку, із земель приватної форми власності. Вказаним Законом України було внесено зміни у статтю 126 ЗК в частині визначення документів, якими може посвідчуватись право власності на землю.

Такими документами ЗК визнав:

- державний акт про право власності на земельну ділянку;
- цивільно-правову угоду щодо відчуження земельної ділянки, укладену в порядку, встановленому законом, у разі набуття права власності на земельну ділянку за такою угодою;
- свідоцтво про право на спадщину.

Відтак, з 02.05.2009^[1] отримання державного акта на право власності на земельну ділянку стало необхідним лише у разі набуття права власності із земель державної чи комунальної форми власності, а також при зміні меж та/чи цільового призначення землі.

В той же час державний акт, що посвідчував виникнення права власності на таку земельну ділянку, залишався документом, який мав супроводжувати земельну ділянку протягом всього часу її існування.

2.1. Якщо говорити про державні акти, що видавалися у період з 02.05.2009 до 01.01.2013, то їх форма була затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 02.04.2002 № 449 зі змінами, внесеними постановами Кабінету Міністрів України від 16.10.2008 № 926 та від 12.11.2008 № 1019.

Стаття 126 ЗК (у редакції Закону України від 07.07.2011 № 3613-VI) встановила, що право власності, користування земельною ділянкою оформлюється відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

З 01.01.2013 право власності на земельну ділянку, при її формуванні, посвідчується на загальних засадах посвідчення права власності на об'єкти нерухомого майна, тобто свідоцтвом про право власності, що видає державний реєстратор прав з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

2.2. Згідно з пунктом «а» частини другої статті 126 ЗК у редакції, що діяла у період з 02.05.2009 по 01.01.2013, документом, який підтверджує набуття права власності на земельну ділянку, що на момент відчуження перебувала в приватній власності, може виступати будь-який договір, за яким набувається у власність земельна ділянка (купівля-продаж, дарування, міна тощо).

Відповідний договір разом з державним актом на право власності на земельну ділянку, яка була відчужена, є належним правостановлювальним документом, на підставі якого може бути проведено державну реєстрацію права власності на земельну ділянку.

Пунктом 2 постанови Кабінету Міністрів України від 06.05.2009 № 439 «Про деякі питання посвідчення права власності на земельну ділянку» встановлено, що державні акти, долучені до документа, на підставі якого відбувся перехід права власності на земельну ділянку, можуть бути замінені у разі добровільного звернення громадян та юридичних осіб, до яких переходить право власності на земельну ділянку.

Відповідно до пункту 3 розділу II «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо документів, що посвідчують право на земельну ділянку, а також порядку поділу та об'єднання земельних ділянок» до створення єдиної системи органів реєстрації прав на нерухоме майно та їх обмежень:

- відмітку про відчуження земельної ділянки на державному акті на право власності на землю (земельну ділянку), що відчужується, здійснює нотаріус та орган, який здійснює державну реєстрацію земельних ділянок;
- право власності або право користування земельною

[1] дата набрання чинності Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо документів, що посвідчують право на земельну ділянку, а також порядку поділу та об'єднання земельних ділянок» від 05.03.2009 № 1066, що передбачив можливість посвідчення прав на земельні ділянки договором про перехід прав на них.

ділянкою виникає з моменту державної реєстрації земельної ділянки.

Частиною шостою статті 126 ЗК визначено, що на державному акті про право власності на земельну ділянку нотаріус, який посвідчує (видає) документ, та орган, який здійснює державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обмежень, роблять відмітку про перехід права власності на земельну ділянку із зазначенням документа, на підставі якого відбувся такий перехід.

У разі набуття права власності на земельну ділянку кількома набувачами або у разі відсутності на відповідному державному акті місця для проставлення відмітки про перехід права власності на земельну ділянку набувачеві або відчужувачеві земельної ділянки протягом 30 календарних днів з дня подання ним до органу, який здійснює видачу зазначеного акта, документів, передбачених законодавством, видається державний акт на право власності на земельну ділянку.

Орган, який здійснює реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обмежень, робить відмітку про реєстрацію прав на земельну ділянку на підставі документа про її відчуження, складеного та посвідченого в порядку, встановленому законом.

У разі зміни співвласника або набуття права спільної власності на земельну ділянку орган, який здійснює державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обмежень, також вносить зміни до державного акта на право власності на землю щодо співвласників земельної ділянки.

Порядок здійснення відмітки про перехід права власності на земельну ділянку, набуту у власність із земель приватної власності без зміни її меж та цільового призначення, затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 06.05.2009 № 439.

2.3. Відповідно до положень ЗК спадкування є однією з підстав набуття права власності на земельну ділянку.

Згідно зі статтею 1297 ЦК спадкоємець, який прийняв спадщину, у складі якої є нерухоме майно, зобов'язаний звернутися до нотаріуса за видачею йому свідоцтва про право на спадщину на нерухоме майно.

Пунктом «б» частини другої статті 126 ЗК встановлено, що свідоцтво про право на спадщину є документом, який підтверджує право власності на земельну ділянку.

Відповідно до частини шостої статті 126 ЗК до свідоцтва про право на спадщину має долучатися державний акт на право власності на земельну ділянку, що перейшла у спадщину.

Таким чином, свідоцтво про право на спадщину, до якого долучається державний акт на право власності на вказану земельну ділянку, є належним документом, який посвідчує право власності на земельну ділянку, набуто шляхом спадкування.

У разі ж якщо право власності на земельну ділянку, яка є об'єктом спадкування, належало спадкодавцю згідно договору про перехід права власності, то до свідоцтва про право на спадщину мають бути додані вказаний договір та державний акт на право власності на земельну ділянку, що є невід'ємною частиною вказаного правостановлювального документа.

Крім того, на долученому державному акті повинна міститись відмітка нотаріуса, яким було посвідчено відповідний договір чи видано свідоцтво, а також органу, який здійснює державну реєстрацію прав на нерухоме майно, про перехід права власності на земельну ділянку.

Слід зазначити, що відмітка про перехід права власності на земельну ділянку проставляється на долученому до правостановлювального документа державному акті про право власності на земельну ділянку при кожному подальшому відчуженні (спадкуванні) землі.

При цьому також слід враховувати, що до травня 2009 року, переоформлення державного акта на нового власника, в тому числі і у разі прийняття ним спадщини, було обов'язковим.

3. Особливості посвідчення права спільної власності на землю.

Частиною першою статті 87 ЗК встановлено, що право спільної часткової власності на земельну ділянку виникає:

- а) при добровільному об'єднанні власниками належних їм земельних ділянок;
- б) при придбанні у власність земельної ділянки двома чи більше особами за цивільно-правовими угодами;
- в) при прийнятті спадщини на земельну ділянку двома або більше особами;
- г) за рішенням суду.

Згідно з частиною четвертою статті 86 ЗК право спільної власності на землю посвідчується державним актом на право власності на землю.

В той же час, вказану норму ЗК слід розглядати в комплексі з положеннями частин першої та дев'ятої статті 126 ЗК, згідно з якими право власності на земельну ділянку посвідчується державним актом, крім випадків, визначених частиною другою цієї статті (тобто, окрім випадків, коли перехід права власності на земельну ділянку відбувається на підставі цивільно-правових угод, без зміни меж та цільового призначення земельної ділянки).

Крім того, абзацом п'ятим частини шостої статті 126 ЗК встановлено, що у разі зміни співвласника або набуття права спільної власності на земельну ділянку орган, який здійснює державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обмежень, також вносить зміни до державного акта на право власності на землю щодо співвласників земельної ділянки.

Пунктом 2.10 Інструкції про порядок складання, видачі, реєстрації і зберігання державних актів на пра-

во власності на земельну ділянку і право постійного користування земельною ділянкою та договорів оренди землі, затвердженої наказом Держкомзему від 04.05.1999 № 43, зареєстрованим в Міністерстві юстиції 04.06.1999 за 354/3647, також визначено, що до державного акта на право власності на земельну ділянку, який видається співвласникам, обов'язково додається затверджений список співвласників цієї земельної ділянки.

Враховуючи наведене у разі набуття права спільної власності на земельну ділянку на підставі цивільно-правових угод право власності може посвідчуватись відповідним договором, до якого додається державний акт на право власності на земельну ділянку з відповідними змінами в частині співвласників земельної ділянки.

4. Беручи до уваги законодавче регулювання посвідчення права власності на земельні ділянки у період з 02.05.2009 по 01.01.2013 визначений частинами першою та другою статті 126 ЗК у відповідній редакції перелік документів, якими посвідчується право власності на земельні ділянки, є вичерпним.

Так, підпунктом «а» частини третьої статті 152 ЗК визначено, що захист прав громадян та юридичних осіб на земельні ділянки здійснюється шляхом зокрема визнання прав.

Згідно з підпунктом 10 пункту 27 Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, рішення суду, що набрало законної сили, щодо права власності та інших речових прав на нерухоме майно, відноситься до документів, що підтверджують виникнення, перехід та припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно.

Особливою формою набуття права власності на землю юридичною особою є внесення земельних ділянок засновниками до її статутного фонду для підприємницької та іншої діяльності за умови, що право на внесення земельної ділянки до цього фонду передбачене статутом або ж не заборонене статутом чи законом. У Статуті може бути визначено право члена юридичної особи в разі виходу з неї одержувати свій внесок (пай) земельною ділянкою в натурі (на місцевості).

Проте, оскільки у ЗК рішення суду, рішення про внесення земельної ділянки до статутного фонду господарського товариства не вказані як документи, що посвідчують право власності на земельну ділянку, зазначені документи є підставами для видачі державного акта на право власності на земельну ділянку. Відповідно до підпункту 2.3 пункту 2 наказу Державного комітету України із земельних ресурсів від 22.06.2009 № 325 «Про затвердження Інструкції про заповнення бланків державних актів на право власності на земельну ділянку і на право постійного користування земельною ділянкою» у рядку «на підставі» вказується назва, дата і номер документа, який є підставою набуття пра-

ва на земельну ділянку; найменування органу, яким прийнято цей документ (рішення органу місцевого самоврядування або виконавчої влади, суду, договір купівлі-продажу, договір дарування, свідоцтво про право на спадщину, рішення про внесення земельної ділянки до статутного фонду, інші цивільно-правові угоди); найменування органу, яким прийнято цей документ (рішення органу місцевого самоврядування або виконавчої влади, суду, договір купівлі-продажу, договір дарування, свідоцтво про право на спадщину, рішення про внесення земельної ділянки до статутного фонду, інші цивільно-правові угоди).

III. Документи, що посвідчують речові права, відмінні від права власності, на земельну ділянку

1. Якщо говорити про відмінні від права власності речові права на земельну ділянку, то ЗК України розрізняє:

- 1) право користування землею (право постійного користування земельною ділянкою, право оренди земельної ділянки, надання земельної ділянки в концесію) (глава 15 ЗК);
- 2) право земельного сервітуту (глава 16 ЗК);
- 3) право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) і право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) (глава 161 ЗК).

1.1. Право постійного користування земельною ділянкою

Частиною першою статті 92 ЗК визначено, що право постійного користування земельною ділянкою — це право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, без встановлення строку.

За радянських часів право постійного землекористування виступало головною формою використання земель. З розвитком земельних відносин в Україні, введенням інституту приватної власності на землю, ця форма користування земельними ресурсами поступово втрачала свою вагу. При цьому законодавство суттєво змінювало коло суб'єктів, яким могла належати земельна ділянка на праві постійного користування.

Так, статтею 13 Земельного кодексу УРСР від 08.07.1970 передбачалося, що земля в Українській РСР надається в користування:

- колгоспам, радгоспам, іншим сільськогосподарським державним, кооперативним, громадським підприємствам, організаціям і установам;
- промисловим, транспортним, іншим несільськогосподарським державним, кооперативним, громадським підприємствам, організаціям і установам;
- громадянам СРСР.

У випадках, передбачених законодавством Союзу РСР, земля також могла надаватися в користування і іншим організаціям та особам.

Статтею 15 цього Кодексу регламентувалося право безстрокового (постійного) користування, що визначалося як землекористування без заздалегідь встановленого строку. На праві безстрокового користування (навічно) закріплювалася за колгоспами земля, яку вони займали.

Згідно зі статтею 20 вказаного Кодексу право землекористування колгоспів, радгоспів та інших землекористувачів засвідчувалося державними актами на право користування землею. Форми актів встановлювалися Радою Міністрів СРСР. Зазначені документи видавалися після відводу земельних ділянок в натурі.

Згідно з Земельним кодексом Української РСР від 18.12.1990 № 561-ХІІ земельні ділянки могли надаватися у володіння і користування.

Згідно зі статтею 6 вказаного Кодексу у довічне успадковане володіння земля надавалася громадянам Української РСР.

У постійне володіння земля надавалася колгоспам, радгоспам, іншим державним, кооперативним, громадським підприємствам, установам і організаціям, релігійним організаціям для ведення сільського та лісового господарства.

Статтею 7 Кодексу передбачалося, що у постійне користування (без заздалегідь встановленого строку) земля могла надаватися громадянам Української РСР для городництва, сінокошіння і випасу худоби;

промисловим, транспортним та іншим несільськогосподарським державним, кооперативним, громадським підприємствам, установам і організаціям;

для потреб оборони організаціям, зазначеним у статті 70 цього Кодексу (тобто військовим частинам, установам, військово-навчальним закладам, підприємствам та організаціям Збройних Сил і внутрішніх військ);

сільськогосподарським державним, кооперативним і громадським підприємствам, установам і організаціям для використання у несільськогосподарських цілях;

релігійним організаціям;

спільним підприємствам, міжнародним об'єднанням і організаціям з участю радянських та іноземних юридичних осіб.

У випадках, передбачених законодавством Української РСР, земля могла надаватися в користування іншим організаціям і особам.

Згідно зі статтею 23 вказаного Кодексу право володіння або право постійного користування землею посвідчувалося державними актами, які видавалися і реєструвалися сільськими, селищними, районними, міськими Радами народних депутатів.

Постановою Верховної Ради Української РСР від 27.03.1991 № 889-ХІІ «Про форми державних актів на право володіння і користування землею і Положення про порядок надання і вилучення земельних ділянок» було затверджено, зокрема форми державних актів на

право довічного успадкованого володіння землею; на право постійного володіння землею; на право постійного користування землею.

Законом України від 13.03.1992 № 2196-ХІІ Земельний кодекс Української РСР від 18.12.1990 № 561-ХІІ було викладено в новій редакції. Відповідно до статті 23 Земельного кодексу України Постановою Верховної Ради України від 13.03.1992 № 2201-ХІІ «Про форми державних актів на право власності на землю і право постійного користування землею» було затверджено нову форму державного акта на право постійного користування землею. Державний акт вказаної форми видавався виключно громадянам України. Підписував державний акт на право постійного користування землею Голова Ради народних депутатів, реєстрація проводилася в Книзі записів державних актів на право постійного користування землею

У зв'язку з набранням чинності Земельним кодексом України від 25.10.2001 № 2768-ІІІ, стаття 126 якого передбачила посвідчення права постійного користування земельною ділянкою державним актом на право постійного користування земельною ділянкою, постановою Кабінету Міністрів України від 02.04.2002 № 449 було затверджено форму державного акта на право постійного користування земельною ділянкою.

Слід зазначити, що згідно з положеннями частини дев'ятої статті 126 ЗК державний акт на право постійного користування земельною ділянкою видавався на одну земельну ділянку.

Одним державним актом могло посвідчуватись право постійного користування на декілька земельних ділянок, виключно при їх наданні під будівництво та обслуговування лінійних об'єктів (доріг, трубопроводів, ліній електропередачі та зв'язку).

Пунктом 2 постанови Кабінету Міністрів України від 02.04.2002 № 449 (зі змінами, внесеними постановою Кабінету Міністрів України від 16.10.2008 № 926 та від 12.11.2008 № 1019) встановлено, що раніше видані державні акти на право постійного користування землею залишаються чинними і підлягають заміні у разі добровільного звернення громадян або юридичних осіб. Таким чином, право постійного користування земельною ділянкою, що виникло до 01.01.2013, може посвідчуватись державними актами двох видів:

- 1) на право постійного користування землею,
- 2) на право постійного користування земельною ділянкою.

1.2. Право оренди

Згідно з частиною п'ятою статті 126 ЗК України право оренди земельної ділянки посвідчується договором оренди землі, зареєстрованим відповідно до закону.

Спеціальним законодавчим актом у сфері орендних відносин, предметом яких виступає земельна ділянка, є Закон України «Про оренду землі».

Статтею 13 вказаного Закону України визначено, що договір оренди землі — це договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства.

Відповідно до статті 14 вказаного Закону договір оренди землі укладається у письмовій формі і за бажанням однієї із сторін може бути посвідчений нотаріально.

Типова форма договору оренди землі затверджена постановою Кабінетом Міністрів України від 03.03.2004 № 220.

Крім того, слід враховувати, що відповідно до абзаців шостого та сьомого частини четвертої статті 15 цього ж Закону невід'ємною частиною договору оренди землі є:

- план або схема земельної ділянки, яка передається в оренду;
- кадастровий план земельної ділянки з відображенням обмежень (обтяжень) у 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 його розроблення згідно із законом.

У разі якщо договором оренди землі передбачається здійснити заходи, спрямовані на охорону та поліпшення об'єкта оренди, до договору має додаватися угода щодо відшкодування орендарю витрат на такі заходи.

Договір оренди може передбачати надання в оренду декількох земельних ділянок, які знаходяться у власності одного орендодавця (а щодо земель державної та комунальної власності — земельних ділянок, які перебувають у розпорядженні одного органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування).

1.3. Сервітут

Частиною першою статті 98 Земельного кодексу України встановлено, що право земельного сервітуту — це право власника або землекористувача земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками).

Тобто, правом земельного сервітуту є належним чином оформлене право певної особи на користування або на володіння і користування чужою земельною ділянкою, тобто тою, що не належить цій особі на праві власності, праві постійного користування чи праві оренди, для задоволення її потреб, які не можуть бути задоволені в інший спосіб.

Слід відмітити, що формування правового забезпечення сервітутних земельних відносин здійснювалося в рамках проведення кодифікації різних галузей законодавства — земельного, цивільного та лісового.

На даний час сервітутні земельні відносини регулюються нормами Земельного (глава 16), Цивільного (глава 32) та Лісового (стаття 23) кодексів.

Статтею 100 ЗК та частиною першою статті 402 ЦК визначено, що сервітут може бути встановлений договором, законом, заповітом або рішенням суду.

При цьому зауважуємо, що встановлення земельного сервітуту законом та заповітом стало можливим з 20.06.2007, з дня набрання чинності Законом України "Про внесення змін та визнання такими, що втратили чинність, деяких законодавчих актів України у зв'язку з прийняттям Цивільного кодексу України" від 27.04.2007 № 997-V.

З 01.01.2002 до 20.06.2007 сервітут встановлювався виключно договором або рішенням суду.

Згідно з підпунктами 1, 12 і 13 пункту 27 Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 22.07.2011 № 703, укладений в установленому законом порядку договір, предметом якого є нерухоме майно, права щодо якого підлягають державній реєстрації, або речове право на нерухоме майно, чи його дублікат; заповіт, яким встановлено сервітут на нерухоме майно; закон, яким встановлено сервітут на нерухоме майно відносяться до документів, що підтверджують виникнення, перехід та припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно.

В контексті питання, порушеного у даних методичних рекомендаціях, варто звернути увагу на договори, якими передбачається встановлення сервітуту.

Так, законодавство не встановлює спеціальних вимог щодо форми договору про встановлення земельного сервітуту. Втім за загальним правилом стосовно форми правочинів, передбаченим статтями 206 та 208 ЦК, для такого договору є обов'язковою дотримання письмової форми. Нотаріальне посвідчення договору сервітуту може бути вчинене за бажанням сторін (стаття 209 ЦК).

При розгляді питання стосовно можливості проведення державної реєстрації земельного сервітуту слід також враховувати, що згідно з частиною першою статті 100 ЗК сервітут може бути встановлений на користь власника (володільця) сумісної земельної ділянки, або будь-якій іншій конкретно визначеній особі (особистий сервітут).

Важливо також, що відповідно до частин четвертої та шостої статті 403 ЦК сервітут не підлягає відчуженню, але зберігає чинність у разі переходу до інших осіб права власності на майно, щодо якого він встановлений.

Підстави припинення сервітуту визначені статтями 406 ЦК та 102 ЗК. Звертаємо увагу на те, що зміна власника земельної ділянки стосовно якої встановлено сервітут, не тягне за собою припинення сервітуту.

1.4. Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис).

Законом України «Про внесення змін та визнання такими, що втратили чинність, деяких законодавчих актів України у зв'язку з прийняттям Цивільного кодексу України» від 27.04.2007 № 997-V Земельний кодекс України доповнено главою 161 «Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб або для забудови».

Стаття 1021 ЗК та стаття 407 ЦК передбачають можливість виникнення емфітевзису на підставі договору між власником земельної ділянки та особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб.

Отже, емфітевзис — це право, яке встановлюється на користь певної особи. При цьому об'єктом емфітевзису можуть виступати виключно земельні ділянки сільськогосподарського призначення.

Окремо слід зазначити, що встановлюючи певні обмеження щодо набуття права власності на землі вказаної категорії, законодавство не визначає коло осіб, на користь яких може бути встановлено емфітевзис. В той же час слід враховувати, що ЗК (частина друга статті 33) передбачає право іноземних громадян та осіб без громадянства набувати права на земельні ділянки сільськогосподарського призначення лише на умовах оренди.

Відповідно до частин другої та третьої вказаної статті ЗК право користування земельною ділянкою, що перебуває у приватній власності, для сільськогосподарських потреб може відчужуватися або передаватися в порядку спадкування особою, на користь якої встановлено емфітевзис.

Водночас у разі переходу права власності на будівлі та споруди від особи, що користується для сільськогосподарських потреб земельною ділянкою державної чи комунальної власності, частиною третьою статті 1021 ЗК передбачається можливість відчуження емфітевзису на користь набувача відповідної будівлі (споруди).

Зазначене слід обов'язково враховувати при розгляді питання щодо можливості проведення державної реєстрації емфітевзису, встановленого відносно земельних ділянок державної та комунальної форми власності.

Важливо також враховувати, що законодавство не обмежує строку встановлення емфітевзису щодо земельних ділянок приватної форми власності. При цьому відповідно до частини четвертої статті 1021 ЗК та частини першої статті 408 ЦК строк користування зе-

мельною ділянкою державної чи комунальної власності для сільськогосподарських потреб не може перевищувати 50 років. Це обмеження встановлено Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння будівництву» від 16.09.2008 № 509-VI, що набув чинності 14.10.2008.

ЦК та ЗК не встановлюють спеціальних вимог щодо форми договору про встановлення емфітевзису. Втім за загальним правилом стосовно форми правочинів, передбачених статтями 206 та 208 ЦК, для такого договору є обов'язковою дотримання письмової форми. Нотаріальне посвідчення договору про користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб є обов'язковим за бажанням сторін (стаття 209 ЦК).

1.5. Право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіції)

Право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіції) регулюється главою 161 ЗК та главою 34 ЦК.

Так, статтею 413 ЦК визначено, що власник земельної ділянки має право надати її в користування іншій особі для будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших споруд і будівель (суперфіції). Таке право виникає на підставі договору або заповіту.

Згідно з положеннями статті 1021 ЗК та статті 413 ЦК право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіції) може виникати на підставі договору між власником земельної ділянки та особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для таких потреб, або на підставі заповіту.

При розгляді питання про державну реєстрацію суперфіції слід також враховувати, що будівництво нерухомості може відбуватися не на всіх категоріях земель України.

Щодо форми договору суперфіцію, то законодавство не визначає у якій саме формі може бути укладено саме цей договір. Натомість, за загальними вимогами ЦК для такого типу договорів є обов'язковою письмова форма, а нотаріальне посвідчення — за бажанням сторін.

**Директор Департаменту
державної реєстрації
речових прав на нерухоме майно
Державної реєстраційної
служби України**

В.М.Ковальов



Схвалено колегією
Державної реєстраційної служби України
11.12.2012
(протокол № 3)

**Методичні рекомендації
стосовно державної реєстрації
права користування чужим майном
(сервітуту), право користування
чужою земельною ділянкою
для сільськогосподарських потреб
(емфітевзису) та право
користування чужою земельною
ділянкою для забудови
(суперфіції)**

**1. Загальні положення про право користування
чужим майном**

1.1. Цивільне законодавство поряд з правом власності на майно виділяє інші речові права на нього.

Правом власності є право особи на річ (майно), яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб, зміст якого складають право володіння, користування та розпорядження майном.

Між тим, залежно від змісту наданих прав та обов'язків частиною першою статті 395 Цивільного кодексу України (далі — Кодекс) встановлено, що речовими правами на чуже майно є, зокрема право користування (сервітут), право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), право забудови земельної ділянки (суперфіції).

1.2. Відповідно до статті 182 Кодексу право власності та інші речові права на нерухомі речі, обтяжені цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації.

Порядок проведення державної реєстрації прав на нерухомість та підстави відмови в ній встановлюються законом.

Права на нерухоме майно, які підлягають державній реєстрації, виникають з дня такої реєстрації відповідно до закону (частина четверта статті 334 Кодексу).

Таким нормативно-правовим актом є Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі — Закон), статтею 4 якого встановлено, що обов'язковій державній реєстрації підлягають речові права на нерухоме майно, розміщене на території України, що належить, зокрема на праві користування (сервітут), праві ко-

ристування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), праві забудови земельної ділянки (суперфіції).

Вказані речові права на нерухоме майно є похідними і реєструються після державної реєстрації права власності на таке майно.

1.3. Відповідно до загальних засад цивільного законодавства під правомочністю користування розуміється можливість вилучення корисних властивостей речі для задоволення потреб власника чи інших осіб. Прикладом є право користування чужим майном (сервітут), право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) та право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіції).

Право користування чужим майном (сервітут) може бути встановлено щодо земельної ділянки, інших природних ресурсів (земельний сервітут) або іншого нерухомого майна для задоволення потреб інших осіб, які не можуть бути задоволені іншим способом.

Сервітут може належати власникові (володільцеві) сусідньої земельної ділянки, а також іншій, конкретно визначеній особі (особистий сервітут) (стаття 401 Кодексу).

Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) і право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіції) виникають на підставі договору між власником земельної ділянки та особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для таких потреб, відповідно до Цивільного кодексу України (стаття 1021 Земельного кодексу України).

В даному випадку під чужим майном розуміється майно, яке належить іншим особам на праві власності.

1.4. Суб'єктами речових прав на нерухоме майно можуть бути будь-які учасники цивільних відносин, до яких статтею 2 Кодексу віднесено фізичні та юридичні особи, державу Україна, Автономну Республіку Крим, територіальні громади, іноземні держави та інші суб'єкти публічного права.

При цьому, вищевказані речові права користування чужим майном не можуть належати власнику цього майна, якого законодавством наділено усіма складовими права власності, а саме користування, володіння, розпорядження.

Так, поєднання в одній особі власника та користувача нерухомого майна призводить до припинення похідного речового права на таке нерухоме майно.

1.5. Залежно від виду права користування чужим майном, такі речові права можуть виникати відповідно до закону, рішення суду, договору або заповіту.

Право користування чужим майном (сервітут) може бути встановлено договором, законом, заповітом або рішенням суду (частина перша статті 402 Кодексу).

Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) і право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) може виникати на підставі договору або у порядку спадкування (частини перша та друга статті 407, частина перша статті 413 Кодексу).

Як приклад можна навести такий випадок встановлення права користування чужим майном (сервітуту) відповідно до закону, а саме, статтею 377 Кодексу передбачено, що до особи, яка набула право власності на житловий будинок (крім багатоквартирного), будівлю або споруду, переходить право власності, право користування на земельну ділянку, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення в обсязі та на умовах, встановлених для попереднього землевласника (землекористувача).

1.6. Законодавство не містить вимог до форми договорів про встановлення права користування чужим майном (сервітуту), права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) та права користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцію), однак враховуючи положення статей 182, 208, 209 Кодексу та статті 126 Земельного кодексу України вказані договори укладаються в письмовій формі та, за домовленістю сторін, можуть бути нотаріально посвідчені.

Щодо набуття речового права на підставі заповіту слід зазначити, що відповідно до статті 1225 Кодексу до спадкоємців житлового будинку, інших будівель та споруд переходить право власності або право користування земельною ділянкою, на якій вони розміщені.

До спадкоємців житлового будинку, інших будівель та споруд переходить право власності або право користування земельною ділянкою, яка необхідна для їх обслуговування, якщо інший її розмір не визначений заповітом.

Також можливість спадкування права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), права користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій), права користування чужим майном (сервітут) передбачено пунктом 10 постанови Пленуму Верховного Суду України від 30 травня 2008 року № 7 «Про судову практику у справах про спадкування».

2. Окремі аспекти права користування чужим майном (сервітуту)

2.1. Право користування чужим майном (сервітут) може встановлюватися щодо земельної ділянки (земельний сервітут) або іншого нерухомого майна, а також поширюватися на невизначене коло осіб або належати конкретно визначеній особі (особистий сервітут).

У свою чергу, земельний сервітут може належати власникові (володільцеві) сусідньої земельної ділянки, а також іншій конкретно визначеній особі (особистий сервітут) (частина перша статті 100 Земельного кодексу України).

Прикладом особистого сервітуту є передбачене статтею 405 Кодексу та статтею 156 Житлового кодексу України право членів сім'ї власника житла, які проживають разом з ним, на користування цим житлом відповідно до закону.

Житлове приміщення, яке вони мають право займати, визначається його власником.

Члени сім'ї власника жилого будинку (квартири), які проживають разом з ним у будинку (квартирі), що йому належить, користуються жилим приміщенням нарівні з власником будинку (квартири), якщо при їх вселенні не було іншої угоди про порядок користування цим приміщенням.

При цьому, до членів сім'ї власника будинку (квартири) належать особи, зазначені в частині другій статті 64 Житлового кодексу України, а саме дружина, їх діти і батьки. Членами сім'ї може бути визнано й інших осіб, якщо вони постійно проживають разом з власником будинку (квартири) і ведуть спільне господарство.

Право користування чужим майном (сервітут) може бути встановлений на певний строк або без визначення строку (частина друга статті 403 Кодексу).

2.2. З огляду на те, що сервітут нерозривно пов'язаний з нерухомим майном, щодо якого він встановлений, таке право користування чужим майном є необоротоздатним та не підлягає відчуженню.

Сервітут не позбавляє власника майна, щодо якого він встановлений, права володіння, користування та розпоряджання цим майном.

Сервітут зберігає чинність у разі переходу до інших осіб права власності на майно, щодо якого він встановлений (частини четверта – шоста статті 403 Кодексу).

Аналогічні положення стосовно земельного сервітуту визначено статтями 98 та 101 Земельного кодексу України.

2.3. Статтею 406 Кодексу та статтею 102 Земельного кодексу України передбачено випадки припинення права користування чужим майном (сервітутом), у тому числі за рішенням суду.

Однак такий перелік не є вичерпним, а тому сервітут може бути припинений в інших випадках, встановлених законом.

3. Окремі аспекти права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзису)

3.1. Право користування чужою земельною ділянкою встановлюється договором між власником зе-

мельної ділянки і особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (далі — землекористувач).

З огляду на визначені статтею 19 Земельного кодексу України категорії земель, предмет договору про встановлення емфітевзису належить до земель сільськогосподарського призначення.

Так, до земель сільськогосподарського призначення статтею 22 вказаного Кодексу віднесено:

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

Землі сільськогосподарського призначення, зокрема надаються у користування:

- а) громадянам — для ведення особистого селянського господарства, садівництва, городництва, сінокосіння та випасання худоби, ведення товарного сільськогосподарського виробництва;
- б) сільськогосподарським підприємствам — для ведення товарного сільськогосподарського виробництва;
- в) сільськогосподарським науково-дослідним установам та навчальним закладам, сільським професійно-технічним училищам та загальноосвітнім школам — для дослідних і навчальних цілей, пропаганди передового досвіду ведення сільського господарства;
- г) несільськогосподарським підприємствам, установам та організаціям, релігійним організаціям і об'єднанням громадян — для ведення підсобного сільського господарства;
- г) оптовим ринкам сільськогосподарської продукції — для розміщення власної інфраструктури.

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

При цьому, слід враховувати, що використання земельної ділянки не за цільовим призначенням згідно з статтею 141 Земельного кодексу України є однією з підстав припинення права користування земельною ділянкою. А тому мета використання земельної ділянки повинна узгоджуватися із передбаченими у державному земельному кадастрі відомостями про цільове призначення земельної ділянки.

3.2. Договір про надання права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) може бути строковим або безстроковим.

При цьому, законодавством встановлено відповідні обмеження щодо строку договору про надання права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських для земельних ділянок державної або комунальної власності, який не може перевищувати 50 років (стаття 408 Кодексу).

3.3. На відміну від права користування чужим майном (сервітуту), право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) може відчужуватися і передаватися у порядку спадкування.

Виключенням є право користування земельною ділянкою державної або комунальної власності для сільськогосподарських потреб, яке не може бути відчужено її землекористувачем іншим особам, внесено до статутного фонду, передано у заставу (стаття 407 Кодексу).

При цьому, слід враховувати, що відповідно до частини другої статті 127 Земельного кодексу України продаж земельних ділянок державної та комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) на конкурентних засадах у формі аукціону здійснюється у випадках та порядку, встановлених главою 21 цього Кодексу.

Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) може відчужуватися як на користь інших осіб, так і власника земельної ділянки, який користується переважним правом його придбання. Однак у випадку поєднання в одній особі власника земельної ділянки та землекористувача є підставою припинення права користування чужою земельною ділянкою.

Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), яке належить фізичній особі, може переходити в порядку спадкування.

У разі припинення юридичної особи, якій належало таке право користування чужою земельною ділянкою, емфітевзис у встановленому порядку передається правонаступнику (у випадку реорганізації юридичної особи) або включається до ліквідаційного балансу (у випадку ліквідації юридичної особи).

3.4. Підстави припинення права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) передбачені статтею 412 Кодексу та частиною шостою статті 1021 Земельного кодексу України.

Однак перелік таких підстав не є вичерпним, оскільки припинення права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзису) можливе за рішенням суду в інших випадках, встановлених законом, наприклад,

конфіскація земельної ділянки, визнання недійсним або розірвання договору.

4. Окремі аспекти права користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцію)

4.1. Власник земельної ділянки має право надати її в користування іншій особі для будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших споруд і будівель (суперфіцій).

При цьому, мета використання земельної ділянки повинна узгоджуватися із передбаченими у державному земельному кадастрі відомостями про цільове призначення земельної ділянки. Адже використання земельної ділянки не за цільовим призначенням згідно з статтею 141 Земельного кодексу України є однією з підстав припинення права користування земельною ділянкою.

4.2. Право користування чужою земельною ділянкою для забудови може бути встановлено на визначений або на невизначений строк. Винятком є строк користування земельною ділянкою державної чи комунальної власності для забудови, який не може перевищувати 50 років (стаття 413 Кодексу, частина четверта статті 1021 Земельного кодексу України).

4.3. Відповідно до статті 413 Кодексу право користування земельною ділянкою, наданою для забудови, може відчужуватися або передаватися землекористувачем у порядку спадкування, крім випадків, передбачених частиною третьою цієї статті.

Право користування земельною ділянкою державної або комунальної власності для забудови не може бути відчужено її землекористувачем іншим особам (крім випадків переходу права власності на будівлі та споруди, що розміщені на такій земельній ділянці), внесено до статутного фонду, передано у заставу.

Аналогічне положення закріплено у частині третій статті 1021 Земельного кодексу України.

З огляду на вказане, у випадку внесення до статутного капіталу будівлі (споруди), розташованої на земельній ділянці державної або комунальної власності, до юридичної особи переходить право власності на таке нерухоме майно, а не речове право (суперфіцій).

4.4. Перехід права власності на земельну ділянку до іншої особи не впливає на обсяг права власника будівлі (споруди) щодо користування земельною ділянкою (стаття 414 Кодексу).

Так, законодавством гарантується право розпорядження земельною ділянкою, обтяженою суперфіцією, її власником, якщо це, зокрема, не суперечить договору про встановлення права користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцію) та не впливає на обсяг прав землекористувача.

Землекористувач має право власності на будівлі (споруди), споруджені на земельній ділянці, переданій йому для забудови.

Особа, до якої перейшло право власності на будівлі (споруди), набуває право користування земельною ділянкою на тих же умовах і в тому ж обсязі, що й попередній власник будівлі (споруди) (статті 414 та 415 Кодексу).

Не зважаючи на те, що в даному випадку законодавством передбачено «автоматичний» перехід право користування земельною ділянкою, проте з метою юридичного закріплення відповідних прав нового землекористувача на земельну ділянку доцільним є внесення відповідних змін у договір про встановлення права користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцію) в частині зміни особи землекористувача.

4.5. Підстави припинення права користування земельною ділянкою для забудови визначені статтею 416 Кодексу та частиною шостою статті 1021 Земельного кодексу України.

Хоча законодавством не передбачено можливості встановлення права користування земельною ділянкою для забудови (суперфіцію) на підставі рішення суду, однак припинення цього права можливе за рішенням суду в інших випадках, встановлених законом. Такі випадки можуть бути подібними до підстав припинення права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис).

5. Порядок проведення державної реєстрації права користування чужим майном

5.1. Державна реєстрація права користування чужим майном (сервітуту), права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзису) та права користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцію) здійснюється шляхом внесення в установленому порядку відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі — Державний реєстр прав).

Як вже зазначалося, вищевказані речові права на нерухоме майно є похідними від права власності, а тому їх державна реєстрація проводиться після державної реєстрації права власності на таке майно.

Аналогічне положення міститься в пункті 4 Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 22 червня 2011 року № 703, (далі — Порядок).

5.2. Державна реєстрація інших речових прав на нерухоме майно, відмінних від права власності, проводиться за заявочним принципом.

Заява про державну реєстрацію прав та їх обтяжень подається до органу державної реєстрації прав у паперовій або електронній формі у випадках, передбачених цим Законом.

Якщо об'єкт нерухомого майна розміщений у межах території, на якій діють два і більше органів дер-

жавної реєстрації прав, заява про державну реєстрацію прав подається до одного з таких органів на вибір заявника (частини перша, друга статті 16 Закону).

5.3. Керуючись пунктами 25 та 26 Порядку слід зазначити, що у разі проведення державної реєстрації інших речових прав на нерухоме майно, відмінних від права власності, заінтересованою особою є правонабувач (правонабувачі), сторона (сторони) правочину, відповідно до якого виникло таке речове право.

Для проведення державної реєстрації права власності та інших речових прав на нерухоме майно необхідними документами є документи, що підтверджують виникнення, перехід або припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно та інші документи, визначені Порядком.

До документів, що підтверджують відповідно виникнення, перехід та припинення права користування чужим майном (сервітут), права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) та права користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) відносяться, зокрема:

- укладений в установленому законом порядку договір, предметом якого є речове право на нерухоме майно, чи його дублікат;
- свідоцтво про право на спадщину, видане нотаріусом або консульською установою України, чи його дублікат;
- рішення суду, що набрало законної сили, щодо інших речових прав на нерухоме майно;
- заповіт, яким встановлено сервітут на нерухоме майно;
- закон, яким встановлено сервітут на нерухоме майно.

При цьому, враховуючи підпункт 16 пункту 27 Порядку, перелік документів, що підтверджує виникнення, перехід та припинення права користування чужим майном не є вичерпним.

5.4. З набранням чинності з 1 січня 2013 року Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» землі державної та комунальної власності в Україні вважаються розмежованими.

Державна реєстрація права держави чи територіальної громади на земельні ділянки, здійснюється на підставі заяви органів, які згідно із статтею 122 Земельного кодексу України передають земельні ділянки у власність або у користування, до якої додається витяг з Державного земельного кадастру про відповідну земельну ділянку (пункт 7 «Прикінцеві та перехідні положення» зазначеного Закону).

5.5. Для проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно на підставі договору, відповідно до якого речове право на нерухоме майно набувається у зв'язку з настанням або ненастанням певної події, заявник додатково повинен надати документ,

що підтверджує факт настання або ненастання такої події.

Для проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, яке перебуває в іпотечі або податковій заставі, заявник подає документ, що підтверджує факт надання згоди іпотекодержателем або органом державної податкової служби на визначення юридичної долі нерухомого майна, яке перебуває в іпотечі або податковій заставі.

5.6. За результатами розгляду заяви про державну реєстрацію та документів, необхідних для її проведення, державний реєстратор прав на нерухоме майно (далі — державний реєстратор) приймає рішення про державну реєстрацію іншого речового права на нерухоме майно, відмінного від права власності, або рішення про відмову в такій реєстрації.

Державний реєстратор на підставі прийнятого рішення про державну реєстрацію прав вносить записи до Державного реєстру прав.

5.7. Пунктом 22 Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 26 жовтня 2011 року № 1141, визначено які відомості державний реєстратор вносить до запису про інші речові права та суб'єкта цих прав у разі проведення державної реєстрації виникнення інших речових прав на нерухоме майно, відмінних від права власності.

5.8. Після внесення записів до Державного реєстру прав державний реєстратор формує витяг з Державного реєстру прав та оформляє його у двох примірниках, один з яких державний реєстратор долучає до реєстраційної справи (пункт 20 Порядку).

5.9. За результатами проведення державної реєстрації прав користування чужим майном згідно зі статтею 281 Закону орган державної реєстрації прав надає органу, що здійснює ведення Державного земельного кадастру, інформацію, зокрема про державну реєстрацію права користування земельною ділянкою (земельний сервітут), права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), права забудови земельної ділянки (суперфіцій).

Постановою Кабінету Міністрів України від 22 лютого 2012 року № 118 затверджено Порядок надання інформації про зареєстровані земельні ділянки органу державної реєстрації прав та про зареєстровані речові права на земельні ділянки органу, що здійснює ведення Державного земельного кадастру, пунктами 11 та 12 якого передбачено, що орган державної реєстрації прав надає органу, що здійснює ведення Державного земельного кадастру, інформацію про зареєстровані права, що міститься в Державному реєстрі прав, зокрема про державну реєстрацію права користування (сервітут) земельною ділянкою, права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), права забудови земельної ділянки (суперфіцій).

У разі проведення державної реєстрації іншого речового права на земельну ділянку зазначаються також відомості про вид речового права та строк його дії (ознаку безстроковості).

Інформація про зареєстровані права надається одночасно з проведенням державної реєстрації, зокрема права користування (сервітут) земельною ділянкою, права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), права забудови земельної ділянки (суперфіцій).

5.10. Як вже зазначалося, право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) та право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) можуть відчужуватися або передаватися землекористувачем у порядку спадкування.

Під час проведення державної реєстрації переходу інших речових прав на нерухоме майно, відмінних від права власності, державний реєстратор до відкритого розділу Державного реєстру прав вносить відомості, передбачені пунктом 22 Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 26 жовтня 2011 року № 1141.

5.11. Припинення права користування (сервітуту), права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзису), права забудови земельної ділянки (суперфіцію) підлягає державній реєстрації в Державному реєстрі прав у встановленому законодавством порядку.

Із заявою про державну реєстрацію припинення права користування на нерухоме майно до державного реєстратора може звернутися як правонабувач нерухомого майна, так і власник такого майна.

Під час проведення державної реєстрації припинення іншого речового права на нерухоме майно, відмінного від права власності, в установлених законом або договором випадках орган державної реєстрації прав, нотаріус в день прийняття державним реєстратором рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень надсилає власникові нерухомого майна (у разі, коли заяву про державну реєстрацію подано правонабувачем) чи правонабувачеві нерухомого майна (у разі, коли заяву про державну реєстрацію подано власником) письмове повідомлення про проведення державної реєстрації припинення такого речового права.

Під час проведення державної реєстрації припинення інших речових прав на нерухоме майно, відмінного від права власності, державний реєстратор вносить до відповідного запису Державного реєстру прав відомості, передбачені пунктом 32 Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 26 жовтня 2011 року № 1141.

5.12. Державний реєстратор вносить записи до Державного реєстру прав про скасування державної

реєстрації прав у разі скасування на підставі рішення суду рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав та їх обтяжень.

Для внесення записів про скасування державної реєстрації прав державний реєстратор вносить до відповідного розділу Державного реєстру прав відомості, перелік яких визначено пунктом 41 Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 26 жовтня 2011 року № 1141.

У результаті внесення записів про скасування державної реєстрації прав у відповідному розділі Державного реєстру прав державний реєстратор робить відмітку про скасування державної реєстрації прав.

У разі коли внесення записів про скасування державної реєстрації прав здійснюється щодо державної реєстрації переходу чи припинення речових прав державний реєстратор робить відмітку про скасування державної реєстрації прав та поновлює записи про речові права на нерухоме майно, обтяжень таких прав, що існували до проведення державної реєстрації прав.

У разі коли внесення записів про скасування державної реєстрації прав здійснюється щодо державної реєстрації прав на об'єкт нерухомого майна, який поділено чи частку з якого виділено, або на об'єкти нерухомого майна, що об'єднано, державний реєстратор робить відмітку про скасування державної реєстрації прав та відкриває закритий (закриті) розділ (розділи) Державного реєстру прав та відповідну (відповідні) реєстраційну (реєстраційні) справу (справи) на підставі прийнятого ним рішення про відкриття закритого розділу Державного реєстру прав та реєстраційної справи.

5.13. Державний реєстратор скасовує запис державної реєстрації прав у разі скасування на підставі рішення суду рішення державного реєстратора про внесення змін до запису Державного реєстру прав, державний реєстратор вносить до відповідного розділу Державного реєстру прав відомості, перелік яких визначено пунктом 42 Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 26 жовтня 2011 року № 1141.

Державний реєстратор скасовує записи Державного реєстру прав у разі скасування на підставі рішення суду рішення державного реєстратора про взяття на облік беззаявного нерухомого майна або про внесення змін до запису Державного реєстру прав.

У результаті скасування на підставі рішення суду рішення державного реєстратора, державний реєстратор поновлює записи, які існували до внесення змін до відповідного запису.

**Директор Департаменту
державної реєстрації
речових прав на нерухоме майно**

В.М.Ковальов



**ВИЩИЙ СПЕЦІАЛІЗОВАНИЙ СУД УКРАЇНИ
З РОЗГЛЯДУ ЦИВІЛЬНИХ І КРИМІНАЛЬНИХ СПРАВ**

**ЛИСТ
від 16.01.2013 № 10-71/0/4-13**

Головам апеляційних судів областей,
міст Києва та Севастополя,
Апеляційного суду Автономної
Республіки Крим

**Про деякі питання
застосування норм
Земельного кодексу України**

Розглянувши лист голови Апеляційного суду Херсонської області щодо деяких спірних питань застосування норм земельного законодавства, судова палата у цивільних справах Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ зазначає таке.

Питання: Як співвідносяться між собою положення статті 145 Земельного кодексу України (далі — ЗК) про примусове відчуження земельної ділянки, яка належить іноземному громадянину, та пункт 15 розділу IX «Перехідні положення» ЗК про заборону відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення, і чи не порушуються гарантії права власності на земельну ділянку (стаття 153 ЗК) при примусовому відчуженні її за рішенням суду?

Відповідь: Суб'єктами права приватної власності на землю згідно зі статтею 80 ЗК визначено громадян України та юридичних осіб. Проте з урахуванням змісту частини другої статті 81 та інших норм ЗК суб'єктами права приватної власності на землю визнаються також іноземні громадяни та особи без громадянства.

Зокрема, іноземні громадяни та особи без громадянства відповідно до частини другої статті 81 ЗК можуть набувати права власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення в межах населених пунктів, а також на земельні ділянки несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві приватної власності.

Відповідно до частини п'ятої статті 22 ЗК землі сільськогосподарського призначення не можуть передаватись у власність іноземним громадянам, особам без громадянства, іноземним юридичним особам та іноземним державам.

Проте за змістом частини четвертої статті 81, статті 145 ЗК допускається, що земельні ділянки сільськогосподарського призначення ці особи також мають право набувати, проте лише у спадщину,

і протягом року зобов'язані їх відчужити, оскільки успадковані земельні ділянки сільськогосподарського призначення не можуть перебувати у приватній власності осіб без громадянства або іноземних громадян. У разі невиконання цієї вимоги настають передбачені пунктом «д» статті 143 ЗК наслідки, а саме: право власності на земельну ділянку може бути примусово припинене за рішенням суду.

Ураховуючи те, що право власності відповідно до статті 125 ЗК виникає після одержання спадкоємцем земельної ділянки документа, що поспадкує право власності на земельну ділянку, та його державної реєстрації, після чого на зазначені правовідносини повністю поширюються гарантії права власності, то обчислення річного строку "добровільного" відчуження слід починати від часу одержання іноземним громадянином чи особою без громадянства державного акта на право приватної власності на земельну ділянку.

Отже, за відсутності факту «добровільного» відчуження іноземним громадянином чи особою без громадянства успадкованої земельної ділянки вона підлягає примусовому відчуженню.

При цьому пункт 15 розділу IX «Перехідні положення» ЗК, яким встановлено заборону купівлі-продажу або іншим способом відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення, не поширюється на ці правовідносини, оскільки положення частини четвертої статті 81 ЗК є імперативним.

Примусове відчуження здійснюється виключно на підставі відповідного судового рішення. При цьому позивачем у справах про примусове відчуження іноземцями чи особами без громадянства успадкованих земельних ділянок сільськогосподарського призначення можуть бути відповідні органи прокуратури в межах повноважень, визначених законодавством України.

За таких обставин буде дотримано гарантії права власності на земельну ділянку, передбачених статтею 41 Конституції України та статтею 153 ЗК, оскільки ніхто не може бути позбавлений права власності на земельну ділянку, крім випадків, передбачених законодавством України. Правові підстави та порядок припинення права власності на землю визначено, зокрема, статтями 143, 145 ЗК.

Інформаційний лист погоджено судьями судової палати у цивільних справах Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ.

Заступник Голови

М. Й. Вільгушинський

ВТОРИННИЙ РИНОК ЗЕМЕЛЬ несільськогосподарського призначення:

ЦІНОВІ ПРОПОЗИЦІЇ І РЕАЛЬНИЙ ПРОДАЖ

*А*наліз
за грудень
та 9 місяців
2012-го



Ринок визначає ціни, та оскільки реальні угоди, як правило, залишаються поза нашим зором, єдиною можливістю проведення моніторингу цінових пропозицій та реального продажу земель несільськогосподарського призначення є аналіз пропозицій вторинного ринку, тому що первинний формує ціну на базі нормативної оцінки, що не завжди відповідає ситуації, що склалася на певний час.

Протягом 2012 року, починаючи з квітня, такий моніторинг проводився саме щодо земель несільськогосподарського призначення, які пропонувалися до продажу або були продані на вторинному ринку. Перші два спостереження охоплювали періоди, що не співпадали з календарним місяцем (перше: квітень — 20 травня; друге: 21 травня — 21 червень), всі наступні — охоплювали календарний місяць.

Як і при розгляді попередніх періодів, для аналізу цінової ситуації грудня розглядалися пропозиції, заявлені з 1 по 31 включно, які містили ціну (за всю ділянку чи 0,01 га) та загальну площу ділянки, решта відкидалися. Ділянки, на яких була нерухомість, також з розгляду вилучалися. Як і попередні рази, не розглядалися об'яви, які викликали підозру щодо недостовірності наведеної інформації чи нереальності можливої угоди. Відкидалися (за можливої) пропозиції посередників, які дублювали вже існуючі пропозиції. З розгляду вилучалися ділянки, що взяті в оренду на тривалий термін, та ділянки, щодо цільового призначення яких виникав сумнів.

Із загального розгляду, вже традиційно, були виключені міста Київ та Севастополь.

Ціни представлені у доларах США, оскільки ця валюта зазначена у більш ніж 95% об'яв, ціни решти перераховувалися у долари за курсом НБУ.

Цінова ситуація грудня суттєво відрізняється від листопада та попередніх періодів. Як і в листопаді, продовжувалося скорочення кількості пропозицій та в частині областей спостерігалось скорочення не лише обсягів «дешевих» пропозицій, а й «дорогих». Пожвавлення ринку, яке спостерігалось після літа, зупинилося. Максимальні ціни пропозиції у половині областей зменшилися, проте у більшості областей зросли мінімальні ціни (спостерігається тенденція попереднього місяця), а в частині областей спостерігаються аномально низькі, як на здоровий глузд, ціни.

Середні ціни пропозиції за областями та АР Крим, максимальна і мінімальна ціна пропозиції, а також відхилення середньої ціни за період наведено у Таблиці 1.

Під час розрахунку динаміки середніх цін пропозиції за базу 100% бралися значення середньої ціни області та АР Крим за попередній період.

У грудні, після деякого підвищення цін у листопаді, в більшості областей та АР Крим (17 з 25) спостерігається зниження цін. Наприклад, у Криму ціни впали найнижче за весь період спостережень. Нижче жовтневого рівня вони опустилися в одинадцяти областях.

Таблиця 1

ЦІНИ ПРОПОЗИЦІЇ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК
НЕСІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ
ПО РЕГІОНАХ УКРАЇНИ У ГРУДНІ 2012 РОКУ

Region	Ціна 0,01 га (сотки) дол. США			Відхилення середньої ціни від попереднього періоду (%)
	середня	максимальна	мінімальна	
АР Крим	2 929	30 000	200	-46%
Вінницька	1 109	4 000	104	-9%
Волинська	767	2 280	97	-14%
Дніпропетровська	1 560	24 242	100	0%
Донецька	2 903	24 000	319	-21%
Житомирська	943	3 650	100	-43%
Закарпатська	2 554	5 556	83	39%
Запорізька	1 112	7 146	400	-23%
Івано-Франківська	3 442	25 625	333	12%
Київська	1 989	5 500	400	-12%
Кіровоградська	475	3 000	133	-28%
Луганська	3 826	7 000	313	166%
Львівська	1 940	5 600	542	-40%
Миколаївська	1 254	15 000	200	-6%
Одеська	3 193	64 286	700	-26%
Полтавська	1 082	2 500	516	18%
Рівненська	1 091	14 286	165	-7%
Сумська	668	4 000	52	-35%
Тернопільська	789	8 000	75	-2%
Харківська	3 179	24 000	400	154%
Херсонська	3 706	8 000	83	180%
Хмельницька	865	4 000	273	-7%
Черкаська	568	1 375	220	-58%
Чернівецька	913	4 923	250	36%
Чернігівська	614	1 220	120	-25%

ЩО ЗАСВІДЧИВ МОНІТОРИНГ

У шести областях — Вінницькій, Дніпропетровській, Миколаївській, Рівненській, Тернопільській та Хмельницькій — зміна цін не перевищувала 10% (у Дніпропетровській — ціна майже не змінилася). Попри те, що починаючи з серпня, Київщина демонструвала цінову стабільність (див. Таблиці 2 і 3), вона не потрапила до цієї групи.

Разом з Київщиною, до групи регіонів зі зміною середніх цін протягом місяця меншою за 20% потрапили Волинська, Івано-Франківська та Полтавська області.

Зміни ціни пропозиції менші за 20% можуть свідчити, окрім певної цінової стабільності протягом останніх двох місяців у цих областях, ще й про певну відповідність їх цінам покупця.

Збільшення цін спостерігалось у шести областях, причому найбільш суттєво зросли вони у Луганській, Харківській та Херсонській областях.

Враховуючи, що Україна за своїми земельними ресурсами неоднорідна (не тільки через географічні відмінності, а й економічні), для кращого аналізу 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.;
- регіони, де середня ціна 0,01 га перевищує 2 тис. дол.;
- регіони, де середня ціна 0,01 га менша 1 тис. дол.;

Географічний розподіл областей та АР Крим за середньою ціною пропозиції представлено на мапі.

Такий поділ є досить умовним. Розглядаючи динаміку цін пропозиції за всім періодів спостереження (9 місяців, починаючи з квітня), ми можемо бачити, що протягом усього часу не змінили цінової групи лише три регіони. Це представники «найдорожчої» цінової групи — Автономна Республіка Крим, Донецька та Одеська області.

Чотири регіони відхилилися від «своєї» групи, та й то не суттєво, лише по одному разу: це у групі регіонів з «середньою» ціною — Запорізька область, а у ціновій групі до 1 тис. доларів — Кіровоградська, Тернопільська та Чернігівська області (Таблиця 2).

Спостерігаючи тривалий період за цінами (наприклад, розглядаючи середні ціни за квартал тощо), для значної частини областей можна визначити цінову групу. Це насамперед стосується областей, ціни в яких знаходяться на межі відповідних груп. Наприклад, у групі областей з середніми цінами до 1 тис. доларів за 0,1 га, окрім вже вище згаданих Кіровоградської, Тернопільської та Чернігівської областей, є Вінницька, Хмельницька, Черкаська та Чернівецька області. Протягом періоду спостережень у всіх них відбувалися певні цінові коливання, проте не синхронно, тому встановити їх залежність і пояснити причину важко чимось іншим, ніж прагненням «справедливої ціни» і саморегуляцією ринку відповідно до кон'юнктури.

Таблиця 2

СЕРЕДНІ ЦІНИ ПРОПОЗИЦІЇ ЗЕМЛІ НЕСІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ПО РЕГІОНАХ УКРАЇНИ ЗА КВІТЕНЬ-ГРУДЕНЬ 2012 року
(дол. США)

Регіон	Середня ціна 0,01 га за							
	квітень-травень	травень-червень	липень	серпень	вересень	жовтень	листопад	грудень
АР Крим	4 692	3 790	3 729	3 872	5 370	3 368	5 440	2 929
Вінницька	791	1 430	649	695	710	615	1 217	1 109
Волинська	626	1 935	2 887	1 383	895	742	887	767
Дніпропетровська	2 145	1 151	1 208	1 953	1 629	1 337	1 562	1 560
Донецька	3 403	2 010	2 758	3 471	2 964	4 771	3 697	2 903
Житомирська	948	529	1 077	823	1 428	1 244	1 658	943
Закарпатська	1 580	757	1 362	1 059	1 909	1 177	1 833	2 554
Запорізька	1 800	1 280	1 574	1 082	2 193	1 989	1 453	1 112
Івано-Франківська	1 733	928	1 831	2 005	1 210	2 062	3 083	3 442
Київська	1 969	853	4 290	1 877	2 009	2 100	2 249	1 989
Кіровоградська	249	451	310	1 031	513	647	663	475
Луганська	1 357	1 861	2 248	788	1 513	846	1 437	3 826
Львівська	1 742	1 333	1 353	1 598	2 290	768	3 235	1 940
Миколаївська	3 197	2 892	1 862	540	1 000	2 932	1 336	1 254
Одеська	2 482	4 809	3 092	2 972	4 381	3 401	4 300	3 193
Полтавська	2 175	1 340	966	1 733	864	745	920	1 082
Рівненська	1 034	759	660	998	828	1 214	1 178	1 091
Сумська	907	435	1 161	1 034	905	931	1 028	668
Тернопільська	696	1 923	865	703	699	760	806	789
Харківська	368	1 848	1 244	2 175	997	1 163	1 250	3 179
Херсонська	1 902	4 204	3 034	1 840	3 023	1 149	1 322	3 706
Хмельницька	808	787	697	920	1 029	1 240	932	865
Черкаська	1 087	757	1 025	616	820	700	1 362	568
Чернівецька	1 356	391	720	1 150	999	533	669	913
Чернігівська	534	295	1 041	801	691	814	814	614

Картодіаграма

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



Регіони, що складають групу з найвищими середніми цінами, — Автономна Республіка Крим, Донецька та Одеська області, незважаючи на незначні

Таблиця 3

СЕРЕДНІ ЦІНИ РЕАЛЬНИХ УГОД ТА ПРОПОЗИЦІЙ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК НЕСІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ПО РЕГІОНАХ УКРАЇНИ ЗА КВІТЕНЬ-ГРУДЕНЬ 2012 року (дол. США)

	квітень- травень	травень- червень	липень	серпень	вересень	жовтень	листопад	грудень
Дніпропетровська								
ціна продажу	2 223	2 245	2 258	2 249	2 228	2 219	2 204	2 193
динаміка	1,2%	1,0%	0,6%	-0,4%	-0,9%	-0,4%	-0,7%	-0,5%
ціна пропозиції	2 145	1 151	1 208	1 953	1 629	1 337	1 562	1 560
динаміка		-46%	5%	62%	-17%	-18%	17%	0%
Київська								
ціна продажу	3 133	3 103	3 082	3 075	3 091	3 109	3 119	3 132
динаміка	-1,0%	-1,0%	-0,7%	-0,2%	0,5%	0,6%	0,3%	0,4%
ціна пропозиції	1 969	853	4 290	1 877	2 009	2 100	2 249	1 989
динаміка		-57%	403%	-56%	7%	5%	7%	-12%
Львівська								
ціна продажу	1 996	1 981	1 957	1 955	1 970	1 992	2 005	2 008
динаміка	-1,9%	-0,8%	-1,2%	-0,1%	0,8%	1,1%	0,7%	0,1%
ціна пропозиції	1 742	1 333	1 353	1 598	2 290	768	3 235	1 940
динаміка		-23%	2%	18%	43%	-66%	321%	-40%
Одеська								
ціна продажу	4 804	4 770	4 723	4 687	4 717	4 748	4 759	4 748
динаміка	-0,6%	-0,7%	-1,0%	-0,8%	0,6%	0,7%	0,2%	-0,2%
ціна пропозиції	2 482	4 809	3 092	2 972	4 381	3 401	4 300	3 193
динаміка		94%	-36%	-4%	47%	-22%	26%	-26%
Харківська								
ціна продажу	1 782	1 796	1 816	1 826	1 809	1 799	1 792	1 786
динаміка	1,1%	0,8%	1,1%	0,6%	-0,9%	-0,6%	-0,4%	-0,3%
ціна пропозиції	368	1 848	1 244	2 175	997	1 163	1 250	3 179
динаміка		402%	-33%	75%	-54%	17%	7%	154%

цінові коливання (викликані перекупниками та сезонністю), у відносно довгому часовому вимірі є досить стабільними.

Група областей, що в довгостроковій перспективі тяжіє до середніх цін від однієї до двох тис. доларів, зосереджена в двох регіонах і є найменш різноманітною. Лідерами цінової стабільності в цій групі, окрім вже згаданої Запорізької області, є Дніпропетровщина. До цієї групи також тяжіють дві західні області — Волинська та Закарпатська.

Рівненська область стабільно знаходиться на межі «середньої» та «низької» груп.

Решта десять областей зазнає більш значного впливу зміни кон'юнктури пропозицій внаслідок «перегріву» ринку посередниками, що яскраво демонструє Херсонська область. У жовтні-листопаді цінові пропозиції на ділянки під забудову на Арабаській стрілці (в літні місяці були «перегріті» посередниками) знизилися більш ніж у два з половиною рази, проте у грудні знову почали спостерігатися тенденції літніх місяців. На Львівщині, у листопаді, напередодні лижного сезону, ціни пропозиції на ділянки суттєво зросли, проте у грудні суттєво знизилися (спрацював ринок?)

Розглядаючи динаміку цінових пропозицій за квітень-грудень, можна зробити висновок, що вторинний ринок землі є відносно стабільним лише у тринадцяти з двадцяти чотирьох областей та АР Крим. Ще дві області — Волинська та Закарпатська, складно віднести до якоїсь з цих категорій.

Розгляд цінових пропозицій — це лише погляд на ринок з одного боку. Для більш повного розгляду ринку вкрай бажаною є інформація про реальні угоди. На жаль, тут обсяг доступної інформації вкрай обмежений. З наявної інформації ми можемо лише скористатися даними консалтингової компанії SV Development, яка відслідковувала реальні угоди по продажу ділянок під котеджну забудову по п'яти областях України (охоплюючи область не повністю, а лише частково). При побудові агрегованої середньої ціни реальних угод у Дніпропетровській області використовувалися дані по 4 районах (з 22 районів області), Київській — 15 (з 25), Львівській — 5 (з 22 районів), Одеській — 5 районів (з 26), Харківській — 3 (з 27).

У Таблиці 3 представлено середні ціни реальних угод та їх динаміка відносно попередніх значень, середні ціни пропозиції та їх динаміка відносно попередніх значень за квітень-грудень 2012 року. Ціни пропозиції наведено по всьому регіону.

З таблиці видно значну відмінність цін реальних угод та цін пропозиції, яку можна пояснити кількома причинами:

1. Аналіз цін пропозиції здійснювався по всій області, аналіз цін продажу лише по її частині — в результаті маємо не репрезентативну вибірку для всієї області;
2. Під час розрахунку середніх цін пропозиції розглядалися всі представлені земельні ділянки несіельськогосподарського призначення, цін продажу — лише ділянки під котеджну забудову;
3. Ділянки меншої площі, як правило, мають більшу вартість 0,01 га землі;
4. Ціни пропозиції у більшості випадків є не остаточними, а заохоченням потенційного покупця до торгу, чи спробою впливу на цінову ситуацію ринку.

Яскравим прикладом останнього може слугувати стрімке зростання цін у липні на Київщині (за рахунок «перегріву» ринку посередниками у Бориспільському районі).

Проте, аналізуючи таблицю, ми можемо простежити певну відповідність цін продажу і пропозиції в Одеській області (навіть, якщо не враховувати охоплену кількість). Також є суттєва відмінність у динаміці цін, що пояснюється, з одного боку, бажанням максимізувати прибуток, з іншого — впливом ринкових механізмів.

Костянтин РЄПІН

Київ

РИНОК ЗЕМЕЛЬ У ДЗЕРКАЛІ СОЦІОЛОГІЇ

Олександр ГОНЧАРУК,

кандидат соціологічних наук,
старший науковий співробітник
відділу соціальної експертизи
Інституту соціології НАН України

Стаття ґрунтується на результатах трьох спеціалізованих досліджень, присвячених проблемам і здобуткам реформування відносин власності на землю, виконаних Центром соціальних експертиз Інституту соціології НАН України у 2010-2012 роках на замовлення Проекту «Видача державних актів на право власності на землю в сільській місцевості та розвиток системи кадастру».

Ключові слова: ринок земель, власники земельних паїв, фермери та керівники сільськогосподарських підприємств, представники місцевого самоврядування, довіра, орендні відносини.

УДК 316.422.42

■ Постановка проблеми

Оскільки приватизація земель сільськогосподарського призначення є докінченим фактом, постає проблема реалізації прав приватної власності на такі землі, і передусім права на купівлю-продаж. Час од часу питання купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення, що перебувають у приватній власності, загострюється або у зв'язку з завершенням чергового терміну мораторію, як це було найчастіше, або у зв'язку з декларацією намірів на найвищому державному рівні щодо запровадження ринку земель. Актуальність проблеми загострюється ще й у зв'язку з тим, що у громадян країни відсутній досвід ринкових відносин саме у цій сфері, відповідно, важко спрогнозувати подальший розвиток подій.

■ Аналіз основних досліджень і публікацій

З'ясування ставлення українців до запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення досліджується соціологами вже більше двадцяти років [1, 2, 3], і найчастіше висновок, який можна зробити з публікацій результатів — висновок про те, що запровадження ринку земель негативно сприймається українським соціумом.

■ Мета дослідження

Оскільки питання ринку земель все більшою мірою набуває рис не стільки проблеми економічного характеру, скільки форми політичної боротьби, а, отже, спекулятивного, постає проблема реальної оцінки громадської думки з цього приводу. Таке оцінювання і було метою проведених досліджень.

■ Виклад основного матеріалу

Учасниками досліджень були власники земельних ділянок (паїв) у сільській місцевості, голови фермерських господарств та керівники сільськогосподарських підприємств, представники місцевого самоврядування сільських громад. Усі дослідження здійснювалися за репрезентативною вибіркою для кожної з категорій респондентів у 7 регіонах України — Північ (представлена Чернігівською та Сумською областями); Південь (Одеською та Херсонською), Захід (Івано-Франківською, Львівською), Схід (Донецькою, Харківською), Центр (Полтавською, Вінницькою областями). Було виокремлено Київську область як столичний регіон та АР Крим як автономію. Кількість респондентів-власників земельних паїв у кожній з областей було визначено пропорційно до кількості власників земельних паїв. Кількість рес-

пондентів з числа фермерів та керівників сільгоспідприємств було визначено пропорційно до кількості суб'єктів господарювання в кожній із областей.

У зв'язку з цим звернемо увагу на ставлення до запровадження ринку не населення загалом, хоча і такий підхід має право на існування [2], а потенційних суб'єктів цього процесу, дані про яке наведені на рис. 1.

Для спрощення сприйняття даних рисунка можемо відразу взяти до уваги той факт, що насправді респонденти у своєму ставленні до запровадження ринку земель діляться на дві великі частини. Перша — це ті, хто вважають, що земля не може бути предметом купівлі-продажу. Віднесемо їх до числа противників ринку земель. Усі вони однакові у своєму неприйнятті торгівлі землями. Друга частина респондентів — це прихильники запровадження ринку земель. Вони неоднорідні за своїм складом, оскільки за вільну, без обмежень купівлю-продаж виступає незначна їх частка, решта висувають певні вимоги та обмеження. Але попри такі вимоги — вони все одно є не противниками запровадження ринку земель, а його прихильниками. Щодо обмежень — так, мабуть, не знайти країни, де б тих чи інших обмежень не існувало — надто вже специфічним ресурсом є землі сільськогосподарського призначення.

Отже, противники запровадження ринку земель мають більшість лише серед однієї категорії потенційних учасників цього ринку — власників земельних ділянок. Але за своєю чисельністю — це наймасовіша категорія. Водночас і прихильників серед них доволі багато, і загальна кількість їх також доволі велика, і про домінування одних або інших говорити не доводиться. Інші ж категорії опитаних — представники агробізнесу та місцевого самоврядування — демонструють переважання прихильників запровадження ринку земель над його противниками, причому найбільш проринково налаштованими виявилися представники місцевого самоврядування.

Регіональні розподіли оцінок вказують на існування значних відмінностей у ставленні до запровадження ринку земель. Якщо аналізувати їх з точки зору поділу на «прихильників» і «противників», то слід визнати, що «прихильники» зосереджені переважно у трьох регіонах: Київській області, на Заході та в АР Крим, де вони мають значну перевагу перед «противниками». Відповідно найбільша кількість «противників» зосереджена також у трьох регіонах — передовсім у Центрі та на Сході, трохи меншою мірою — на Півночі. Дані трирічних спостережень щодо ставлення власників земельних паїв до запровадження ринку земель вказують на існування значної поляризації

оцінок, з незначним домінуванням противників ринку земель упродовж тривалого часу. Після оприлюднення владою намірів скасувати мораторій і запровадити ринок земель не відбулося перелому у тенденціях щодо ставлення до зазначеної проблеми. Водночас не відбулося і росту неприйняття ідеї.

Оскільки учасники опитування діляться на прихильників та противників запровадження ринку земель, то логічно стверджувати, що найперше вони орієнтуються на вигоди та безпеки від таких дій особисто для себе (для власників паїв) та своїх виробничих структур (для фермерів та керівників підприємств). Останнім було запропоновано оцінити очікувані ними переваги від запровадження ринку земель, які вони хотіли б або могли використати, та безпеки для діяльності фермерських господарств та сільськогосподарських підприємств. Головною перевагою запровадження ринку с/г земель більшість опитаних назвала можливість отримання кредитів під заставу (41,1%). Значною є й кількість бажаючих купити землі сільськогосподарського призначення: хотіли б викупити частину земель, яку нині орендують, 35,4% респондентів, та розширити площі землеволодіння за рахунок купівлі додаткових ділянок — ще 27,8%. Досить значна частка опитаних — майже 1/3 — має наміри збільшити статутний фонд

через залучення нових партнерів та внесок власних земель до нього ж.

Водночас опитані респонденти по-різному оцінюють головні небезпеки. Для фермерів — це втрата перспектив розширення фермерських господарств, оскільки на ринку земель вони не зможуть скласти конкуренцію фінансово-промисловим групам (57,4%). Для керівників с/г підприємств — це передовсім безпека втрати частини орендованих нині земель (64,5%). Отже, небезпеки від запровадження ринку найперше полягають у перспективах втрати звичних обсягів землекористування, а переваги — у розширенні перспектив кредитування і для фермерських господарств, і для сільськогосподарських підприємств.

Що стосується власників паїв, то їм запитання про переваги та безпеки не ставилося, їх запитували про причини неприйняття ідеї запровадження ринку земель значною кількістю власників паїв, попри те, що серед них доволі багато таких, хто хотів би продати належний йому земельний пай (15,5%) або позбутися його іншим чином — обміняти на товари чи послуги, подарувати, передати до статутного фонду підприємства (14,7%). Більшість — майже 60% — планують і надалі здавати належні їм паї в оренду, тому запровадження ринку не повинно відчутно вплинути на них. Серед власників паїв присутні не тільки ті, хто декларує бажання продати належні їм паї — частина

Рисунок 1

СТАВЛЕННЯ ДО КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ, ЩО ПЕРЕБУВАЮТЬ У ПРИВАТНІЙ ВЛАСНОСТІ, %



власників паїв хотіли б купити чи отримати земельний пай в інший спосіб у випадку скасування мораторію, і загалом їх кількість становить 15% опитаних. Багато це чи мало? З урахуванням кількості власників земельних паїв, що становить близько 7 млн осіб, показник абсолютного числа таких бажаючих становить велетенську кількість — близько одного мільйона. Звісно, між бажанням і можливістю існує значна різниця, проте можна прогнозувати досить активну участь власників паїв у процесах купівлі-продажу земель як покупців цих паїв.

Оскільки бажаючих збільшити свою земельну власність, або продати земельні паї досить багато, виникає запитання: у чому ж причина переважно негативного ставлення сільського населення (адже саме воно переважно є власником земельних паїв) до скасування мораторію та запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення? Саме таке запитання було поставлене власникам паїв, і розподіл відповідей на нього наведено на рис. 2.

Перший же висновок, що випливає з даних рисунка, свідчить, що насправді цих причин не так багато, водночас усі вони досить важливі. Загалом же в 4 випадках із 5 мова йде або про претензії до влади, або недовіру до неї ж. Практично усі варіанти відповідей щодо причин

недовіри (окрім «неприйняття того факту, що землі можуть бути товаром») стосуються органів влади: різних рівнів і різних гілок. Найбільше претензій до влади вишого рівня щодо законодавства — до Верховної Ради — та загалом недовіра до органів влади національного рівня. Місцева еліта в особі органів влади також не користується довірою власників земельних паїв практично такою ж мірою, як і судова система (йдеться про оцінку респондентами її здатності забезпечити справедливий розгляд справ). Брак інформації хоч і посідає останнє місце в переліку, також фігурує серед суттєвих перешкод на шляху запровадження ринку земель.

Висновок із наведеного вище рисунка — ключовим питанням запровадження ринкових відносин у сфері землеволодіння є питання недовіри пересічних громадян до представників органів влади практично в усіх її іпостасях. Таким чином, для повороту в суспільних настроях потрібне завоювання довіри громадян. Це не потребує додаткового бюджетного фінансування, що є плюсом; мінусом є те, що така ціль потребує політичної волі і відносно тривалого часу. Цікаво, що оцінки причин неприйняття запровадження ринку земель є практично ідентичними і у власників паїв, і у представників місцевого самоврядування.

На думку дослідників, проблема довіри є ключовою у ставленні до за-

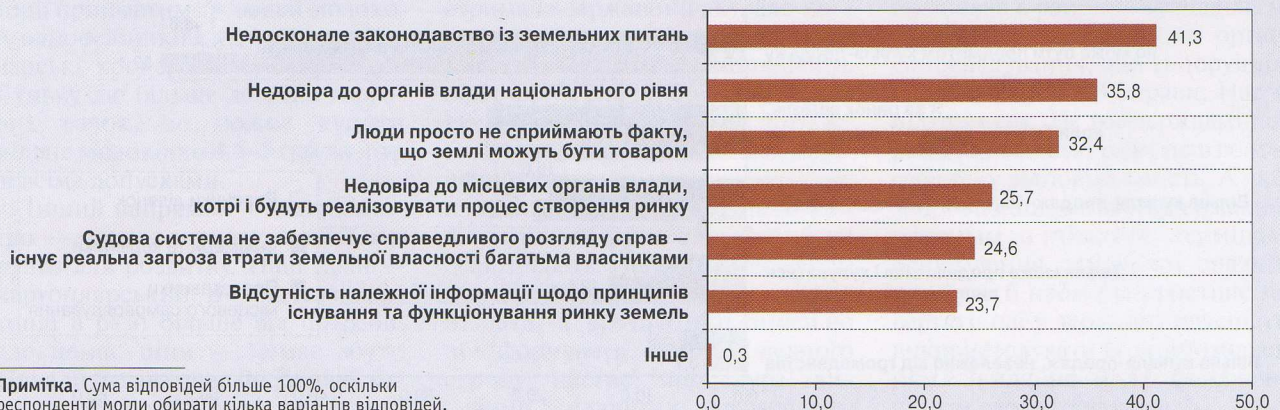
провадження ринку земель, але не єдиною. Не менш важливу роль тут відіграє елемент стабільності. Річ у тім, що за час, який минув від часу початку паювання, відбулася певна стабілізація ситуації. Оренда земель сільськогосподарського призначення стала основою у стосунках власників земельних паїв і сільськогосподарських товаровиробників. Ці стосунки демонструють стійку тенденцію до упорядкування відповідно до норм чинного законодавства та суттєвого зростання обсягів орендної плати. Власники земельних паїв, відповідно до угод оренди, щорічно повинні отримувати орендну плату в обумовленому обсязі. Про отримання орендної плати заявили 95,2% опитаних (90,8% у дослідженні 2011 року та 83,8% у дослідженні 2010 року) респондентів. Отже, спостерігаємо позитивну динаміку у сплаті орендних платежів і її фактичне наближення до стовідсоткової оплати. Що стосується обсягів орендної плати за земельні паї, то звернемося до даних табл. 1.

Таблиця 1
РОЗМІР ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ, розподіл за роками, грн за га

Показник	2010	2011	2012
В середньому	464,3	436,69	610,0
Медіана	350,0	380,00	500,0
Мода	300,0	150,00	500,0
Мінімум	50,0	1,50	91,0
Максимум	2000,0	3000,00	2500,0

Рисунок 2

ПРИЧИНИ НЕПРИЙНЯТТЯ БАГАТЬМА ГРОМАДЯНАМИ ІДЕЇ ЗАПРОВАДЖЕННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ, %



Примітка. Сума відповідей більше 100%, оскільки респонденти могли обирати кілька варіантів відповідей.

На основі даних таблиці можна зробити кілька висновків. Перший і найголовніший полягає в тому, що спостерігаємо значне підвищення розмірів орендної плати, причому за всіма показниками: середнім значенням, медіаною та мінімальним значенням. Хоча у таблиці наведені тільки оцінки власників паїв, їх слід вважати об'єктивними, оскільки вони практично співпадають з даними, наведеними орендарями.

Середні значення плати за один гектар угідь показують, що в дослідженні 2011 року (коли платежі здійснювалися за 2010 рік) їх певне співпадіння з даними дослідження 2010 року (платежі за 2009 рік) і навіть незначне зниження орендної плати за гектар угідь. Утім, воно було доволі незначним і цю різницю можна проігнорувати. Так чи інакше, але показники розмірів оплати за земельні паї в більш успішному для сільськогосподарського виробництва 2009 році практично тотожні показникам менш успішного 2010 року. 2011 рік був також досить успішним з точки зору обсягів сільськогосподарського виробництва, зате розміри плати за земельні паї продемонстрували значне, практично 30%-е, зростання!

Причому зросли не тільки середні показники, а й усі інші. Якщо у 2011 році за результатами 2010 половина власників паїв отримувала як орендну плату до 380 гривень за гектар, а інша — більше 380, про що свідчить показник медіани, то нині таким «вододілом» став показник у 500 гривень за гектар. Відповідно, найбільший ріст спостерігається щодо показника «мінімум», який виріс найбільше. Тобто, якщо у 2011 році знаходилися орендарі, котрі вважали за можливе сплачувати 1,5 гривні за гектар угідь, то в 2012 році таких уже не було.

Регіональні показники рівнів орендної плати свідчать про те, що спостерігається вирівнювання розмірів орендної плати. Відхилення цих розмірів від середніх становить 10-20%, що загалом свідчить про відсутність як демпінгової складової, так і завищеної плати за землю.

У поєднанні з фактом росту орендної плати це також слід віднести до позитиву. Чи можна говорити про рівновагу, що склалася на ринку оренди земельних паїв? На думку дослідників, — дещо зарано, оскільки є резерви для подальшого підвищення рівня орендної плати передовсім за рахунок його вирівнювання. Оскільки половина орендодавців отримує 500 гривень за гектар угідь і більше, то, очевидно, й інша половина має всі підстави сподіватися на такий же рівень оплати.

Так чи інакше, але з урахуванням того факту, що середній розмір земельного паю в розпорядженні респондента — 3,72 га, сім'ї респондента — 5,42 га, орендна плата є суттєвим джерелом доходів, до того ж — стабільним та таким, що має тенденцію до зростання. У цьому сенсі питання запровадження ринку земель є таким, що спрямоване у невідоме — хто зна, як воно буде надалі, а от уже сьогодні ситуація для сторін є цілком прийнятною.

■ Висновки

Чи існує взагалі принципова необхідність купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення? Що стосується земель, що знаходяться у приватній власності, то вона необхідна хоча б в силу реалізації самих принципів приватної власності. Обов'язковою рисою приватної власності є можливість володіння, використання та розпорядження власністю. Заборона (або неможливість) розпорядитися власністю свідчить або про відсутність реального права приватної власності й існування її в якості декларативної, або про порушення права власності. В українському соціумі дійсно існує неприйняття ідеї запровадження ринку земель, але проблема має не економічне, а ідеологічне чи світоглядне підґрунтя — в основі лежить недовіра до дій влади усіх гілок та рівнів. Ключовим питанням запровадження ринкових відносин у сфері землеволодіння є завоювання довіри пересічних громадян до дій влади.

Література

1. Українське суспільство 1992-2012. Стан та динаміка змін. Соціологічний моніторинг / За ред. В.М. Ворони, М.О. Шульги. — К.: Інститут соціології НАН України, 2012. — 660 с.
2. Національна безпека і оборона, № 1, 2012. [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://www.uceps.org/ukr/journal.php>
3. Аграрна реформа в Україні (соціологічна діагностика). За ред. В.І. Тарасенка. — К.: Ін-т соціології НАН України, 2007. — 576 с.

LAND MARKET IN THE MIRROR OF SOCIOLOGY

Oleksandr Goncharuk

The article is based on the results of the three specialized surveys, dedicated to problems and benefits of the land ownership reform. The three surveys had been implemented by the SE "The Center of Social Expertizes" of the Institute of sociology of the National Academy of Sciences of Ukraine in 2010-2012 within the Project «Release of state acts on ownership right for rural lands, and development of the cadaster system».

Keywords: land market, land shares owners, farmers and managers of agricultural enterprises, representatives of local self-government, trust, and lease relationships.

Oleksandr Goncharuk, Ph.D. in sociology, senior researcher of social expertise department of Institute of Sociology, National Academy of Sciences of Ukraine, csep@csep.kiev.ua.

РЫНОК ЗЕМЕЛЬ В ЗЕРКАЛЕ СОЦИОЛОГИИ

Александр Гончарук

Статья основывается на результатах трех специализированных исследований, посвященных проблемам и достижениям реформирования отношений собственности на землю, выполненных Центром социальных экспертиз Института социологии НАН Украины в 2010-2012 годах по заказу Проекта «Выдача государственных актов на право собственности на землю в сельской местности и развитие системы кадастра».

Ключевые слова: рынок земель, владельцы земельных паев, фермеры и руководители сельскохозяйственных предприятий, представители местного самоуправления, доверие, арендные отношения.

Гончарук Александр Савович, кандидат социологических наук, старший научный сотрудник отдела социальной экспертизы Института социологии НАН Украины, csep@csep.kiev.ua.

НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЧЕРНІВЕЦЬКОЇ ОБЛАСТІ

УДК 322.2

Ганна ЗАПОЛОВСЬКА,
інженер-землепорядник
Чернівецької регіональної філії
ДП «Центр ДЗК»

Сергій БЛОКРИНИЦЬКИЙ,
кандидат географічних наук,
доцент кафедри геодезії,
картографії та управління територіями
Чернівецького національного університету
імені Юрія Федьковича

ЗА СУЧАСНИМИ МЕТОДИКАМИ ПРОВЕДЕНА НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЧЕРНІВЕЦЬКОЇ ОБЛАСТІ. НА ОСНОВІ ПРОВЕДЕНИХ РОЗРАХУНКІВ ПОБУДОВАНІ ДІАГРАМИ ВАРТОСТІ ОДНОГО ГЕКТАРА РІЛЛІ, БАГАТОРІЧНИХ НАСАДЖЕНЬ, ПАСОВИЩ ТА СІНОЖАТЕЙ В РОЗРІЗІ АДМІНІСТРАТИВНИХ РАЙОНІВ ОБЛАСТІ. ПРОВЕДЕНО АНАЛІЗ КОЕФІЦІЄНТА ІНДЕКСАЦІЇ ДЛЯ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ, А ТАКОЖ ПОРІВНЯЛЬНИЙ АНАЛІЗ ВАРТОСТІ ОДНОГО ГЕКТАРА РІЛЛІ У ЧЕРНІВЕЦЬКІЙ ОБЛАСТІ І РОЗВИНУТИХ КРАЇНАХ СВІТУ.

Ключові слова: *нормативна грошова оцінка земель, ринок земель, землі сільськогосподарського призначення, рентний дохід.*

■ Постановка проблеми

Нормативну грошову оцінку земель в Україні проводять для визначення ставок земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної і комунальної власності та розмірів внеску до статутних фондів селянських спілок, акціонерних об'єднань, інших господарських підприємств тощо. Грошова оцінка стає основою при вирішенні багатьох питань у ринковій економіці. Вона дозволяє встановлювати стартові ціни під час продажу певних об'єктів на аукціонах.

Грошова оцінка земель базується на матеріалах державного земельного кадастру. Для її здійснення використовують дані кількісної та якісної характеристики земель, економічної оцінки, бонітування ґрунтів, матеріали землеустрою та інвентаризації земель, генеральні плани перспективного розвитку населених пунктів.

Згідно з Законом України «Про оцінку земель» [1] нормативна грошова оцінка земельних ділянок сільськогосподарського призначення проводиться один раз на 5-7 років. Останній тур грошової оцінки проведено у 1995 році. Актуальним є періодичне оновлення показників нормативної грошової оцінки земель, оскільки постійно відбуваються ґрунтові процеси — ерозія, засолення, окислення, які впливають на рівень продуктивності ґрунтів, урожайність сільськогосподарських культур, а також інші зміни, зокрема, земельні поліпшення, що є результатом використання нових прогресивних методів землеробства тощо.

■ Аналіз попередніх досліджень

Методичні засади грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні розкриті у працях Д. І. Гнаткевича, Ю. Ф. Дехтяренка, Д. С. Добряка, В. М. Кілочко, А. М. Третьяка, М. М. Федорова та інших.

Згідно з Земельним Кодексом України [2] грошова оцінка земельних ділянок визначається на рентній основі. Залежно від призначення та порядку проведення, грошова оцінка земельних ділянок може бути нормативною та експертною. Нормативна грошова оцінка в Україні проводиться згідно з «Методикою грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» на основі економічної оцінки земель, проведеної у 1988 році в Українській РСР за результатами господарської діяльності колгоспів і радгоспів за період 1981-1987 років.

На зміну радянським сільськогосподарським підприємствам в Україні утворився агропромисловий комплекс, що перебуває у перехідному стані до ринкових відносин. Нині створено понад 20 тис. агропромислових підприємств, умови господарювання яких суттєво відрізняються від попередніх умов: змінилася структура посівних площ, знизилася урожайність сільськогосподарських культур та зросли виробничі затрати тощо. Необхідне оновлення матеріалів економічної оцінки земель сільськогосподарського призначення, оскільки змінилися вихідні базові дані, вдосконалення підходів щодо її проведення [3], а отже, і невідкладне розроблення нових підходів нормативної грошової оцінки.

■ Мета статті

У зв'язку з формуванням ринку землі актуальним для Чернівецької області залишається питання стартової ціни земель сільськогосподарського призначення. У цьому дослідженні на основі сучасних методик проведено розрахунок нормативної грошової оцінки одного гектара земель у розрізі адміністративних районів області.

■ Вклад основного матеріалу

Нормативну грошову оцінку орних земель та земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями, пасовищами визначають за формулою [4]:

$$G_{oz} = P_{здн} \cdot T_k \cdot Ц, \quad (1)$$

де G_{oz} — грошова оцінка одного гектара відповідного угіддя (в гривнях);

$P_{здн}$ — загальний рентний дохід (орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями, пасовищами), виражений у центнерах зерна;

$Ц$ — ціна центнера зерна (в гривнях);

T_k — термін капіталізації рентного доходу, прийнятий рівним 33 рокам.

Загальний рентний дохід $P_{здн}$ складається з абсолютного $P_{ан}$ та диференціального рентних доходів $P_{дн}$. Диференціальний рентний дохід $P_{дн}$ в Україні визначають за економічною оцінкою виробництва зернових культур (у центнерах зерна) [5], вихідними даними для розрахунку є урожайність зернових з гектара; ціна реалізації центнера зерна; виробничі затрати на гектар (303 крб); коефіцієнт норми рентабельності, прийнятий рівним 0,35. Величина абсолютного рентного доходу $P_{ан}$ відображає умови використання гірших за якістю земель і встановлена для України на один гектар рівною 1,6 ц зерна ($P_{ан} = 1,6$ ц).

Диференціальний рентний дохід $P_{дн(об)}$ на орних землях й інших угіддях в Чернівецькій області розраховано за даними економічної оцінки згідно з виразом:

$$P_{дн(об)} = P_{дн(y)} \cdot P_{д(об)} / P_{д(y)} \quad (2)$$

і $P_{дн(p)}$ районів області згідно формули:

$$P_{дн(p)} = P_{дн(об)} \cdot P_{д(p)} / P_{д(об)}. \quad (3)$$

Для розрахунку рентного доходу з гектара відповідних угідь $P_{дн(i)}$ (області і районів) використовували значення диференціального рентного доходу ($P_{д(y)}$) з гектара орних земель 348,7 крб, земель під багаторічними насадженнями 1563,9 крб, пасовищами — 55,7 крб та сіножатями 136,5 крб (за економічною

оцінкою земель), значення $P_{дн(y)}$ з гектара орних земель, земель під багаторічними насадженнями, сіножатями та пасовищами відповідно 7,0; 33,19; 2,9; 1,18 ц зерна, а також значення $P_{д(об)}$ і $P_{д(p)}$, (табл. 1, 2) надані ДП «Чернівецький науково-дослідний та проектний інститут землеустрою».

Площі приватизованих земель сільськогосподарського призначення, які потенційно можуть бути задіяні у ринкових операціях, а також розраховані згідно з офіційно діючою методикою величини нормативної грошової оцінки, вартості гектара ріллі, багаторічних насаджень, природних сіножатей та пасовищ Чернівецької області наведені у табл. 1. У розрахунках використані значення ціни центнера зерна 12,5 грн (станом на 1995 рік) та коефіцієнт індексації 3,2 (станом на 01.01.12 року) [6].

Коефіцієнт індексації 3,2 станом на 01.01.2012 р. для українських земель сільськогосподарського призначення, на думку деяких авторів [5, 6], є заниженим. Для визначення показників нормативної оцінки земель сільськогосподарського призначення пропонується враховувати зростання вартості 1 ц зерна [5]. За даними Державного комітету статистики (нині Державна служба статистики України), середні щорічні ціни реалізації сільськогосподарськими підприємствами (крім малих) з 2004 по 2010 рік становили відповідно — 451,1; 417,8; 515,2; 833,5; 778,6; 799,0; 1120,9 (грн/т). За період 2004-2010 роки середня поточна ціна зерна становила 70,26 грн/ц, а величина коефіцієнта індексації становитиме $70,26 / 12,5 = 5,62$ (12,5 грн/ц — ціна зерна у 1995 році).

Слід зазначити, що на сьогодні згідно з постановою Кабінету Міністрів України № 1185 від 31.10.2011 року «Про внесення змін до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» для нормативної грошової оцінки ріллі в Україні, крім коефіцієнта індексації ($K_{нд} = 3,2$), введено додатковий коефіцієнт $K_p = 1,756$.

Вітчизняна система врахування інфляційних процесів в оцінці землі базується на коефіцієнтах індексації, пов'язаних не з показниками ринку нерухомості, а з загальним індексом інфляції за попередній рік [6]. Таким чином, здійснюється кореляція вартості землі за узагальненими показниками інфляції, що лише посилює невідповідність результатів оцінки ринковим реаліям та призводить до несправедливого розподілу податкового навантаження.

Розрахунки, що наведені у табл. 1, свідчать — з 1991 по 2012 рік в області у приватну власність громадян держава передала сільськогосподарські землі, грошова оцінка яких становить: рілля — 8507,82 млн грн; багаторічні насадження — 1205,7 млн грн; природні сіножаті та пасовища — 306,7 млн гривень.

Нормативна грошова оцінка земель адміністративних районів області наведена у табл. 2.

ЗА ВИВІРЕНИМИ МЕТОДИКАМИ

Таблиця 1

НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА ПРИВАТИЗОВАНИХ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ НА ОСНОВІ ЗАГАЛЬНОГО РЕНТНОГО ДОХОДУ ПО ЧЕРНІВЕЦЬКІЙ ОБЛАСТІ

Угіддя	Площа угідь, га	ДРД, крб/га $R_{д(р)}$	ДРД ц/га $(R_{дн(р)})$	Абсолютний дохід, ц/га $(R_{ан})$	Загальний рентний дохід, ц/га $(R_{здн})$	Грошова оцінка 1 га, грн	
						на 01.07.95	на 01.01.12
Рілля	255954	600,1	12,74	1,6	14,34	5915	33238
Багаторічні насадження	24760	1662,9	35,29	1,6	36,89	15217	48694
Пасовища	93688	29,8	0,63	1,6	2,23	920	2944
Сіножаті		53,4	1,13	1,6	2,73	1126	3603

Таблиця 2

НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В РОЗРІЗІ АДМІНІСТРАТИВНИХ РАЙОНІВ ЧЕРНІВЕЦЬКОЇ ОБЛАСТІ

Угіддя	ДРД, крб/га, $R_{д(р)}$	Диференціальний дохід, ц/га $R_{дн(р)}$	Абсолютний дохід, ц/га $R_{ан}$	Загальний рентний дохід, ц/га $R_{здн}$	Грошова оцінка 1 га, грн	
					на 01.07.95	на 01.01.12
Вижницький район						
Рілля	553	11,74	1,6	13,34	5503	30922
Багаторічні насадження	675,2	14,33	1,6	15,93	6571	17613
Пасовища	36,5	0,77	1,6	2,37	978	17616
Сіножаті	52,6	1,11	1,6	2,71	1118	17619
Глибоцький район						
Рілля	468,9	9,95	1,6	11,55	4764	26770
Багаторічні насадження	237,2	5,03	1,6	23,69	9772	31270
Пасовища	20,4	0,43	1,6	2,03	837	2678
Сіножаті	51	1,08	1,6	2,68	1106	3539
Заставнівський район						
Рілля	841,9	17,87	1,6	19,47	8031	45128
Багаторічні насадження	1232,9	26,16	1,6	27,76	11451	36643
Пасовища	20,2	0,43	1,6	2,03	837	2678
Сіножаті	66,4	1,41	1,6	3,01	1242	3974
Кельменецький район						
Рілля	693,9	14,73	1,6	16,33	6736	37851
Багаторічні насадження	1151,3	24,43	1,6	26,03	10737	34358
Пасовища	19,3	0,41	1,6	2,01	829	2653
Сіножаті	45,2	0,96	1,6	2,56	1056	3379
Новоселицький район						
Рілля	526,8	11,18	1,6	12,78	5272	29624
Багаторічні насадження	783,1	16,62	1,6	18,22	7516	24051
Пасовища	24,5	0,52	1,6	2,12	875	2800
Сіножаті	77,3	1,64	1,6	3,24	1337	4278
Путильський район						
Рілля	—	—	1,6	1,6	660	3709
Багаторічні насадження	495,6	10,52	1,6	12,12	5000	16000

Враховуючи, що дані економічної оцінки земель застаріли і не відповідають сучасному стану розвитку АПК України, проведено грошову оцінку ріллі за бонітетом ґрунтів. Бонітетна ціна землі враховує якість землі, визначену за агрономічними властивостями (вміст і запаси гумусу, елементів живлення, гранулометричний склад, поправки на еродованість, гідроморфність, солонцюватість, кам'янистість). Бонітування за агрономічними властивостями було проведено у 1993 році згідно із завданням Кабінету Міністрів України, і бал бонітету конкретної ділянки землі є найбільш об'єктивним показником її якості.

Розрахунки проводилися за такою формулою [7]:

$$Г_{оз} = Б \cdot Ц_{бала} \cdot Ц_{зерна} \cdot Т_{к}, \quad (4)$$

де Б — бал бонітету ґрунту;

$Ц_{бала}$ — ціна 1 балу бонітету в центнерах зерна;

$Ц_{зерна}$ — ціна зерна, грн;

$Т_{к}$ — термін капіталізації.

Угіддя	ДРД, крб/га, $R_{д(р)}$	Диференціальний дохід, ц/га $R_{дн(р)}$	Абсолютний дохід, ц/га $R_{ан}$	Загальний рентний дохід, ц/га $R_{здн}$	Грошова оцінка 1 га, грн	
					на 01.07.95	на 01.01.12
Путильський район						
Пасовища	63,8	1,35	1,6	2,95	1217	3894
Сіножаті	92,4	1,96	1,6	3,56	1469	4701
Сокирянський район						
Рілля	580,7	12,33	1,6	13,93	5746	32288
Багаторічні насадження	2669,0	56,64	1,6	58,24	24024	76877
Пасовища	19,2	0,41	1,6	2,01	829	2653
Сіножаті	62,7	1,33	1,6	2,93	1209	3869
Сторожинецький район						
Рілля	359,9	7,64	1,6	9,24	3812	21420
Багаторічні насадження	1756,7	37,28	1,6	38,88	16038	51322
Пасовища	25,8	0,55	1,6	2,15	887	2838
Сіножаті	43,8	0,93	1,6	2,53	1044	3341
Хотинський район						
Рілля	487,4	10,35	1,6	11,95	4929	27697
Багаторічні насадження	1608,9	34,14	1,6	35,74	14743	47178
Пасовища	18,3	0,39	1,6	1,99	821	2627
Сіножаті	72,4	1,53	1,6	3,13	1291	4131
м. Чернівці						
Рілля	702,4	14,91	1,6	16,51	6810	38267
Багаторічні насадження	451,3	9,58	1,6	11,18	4612	14758
Пасовища	19,2	0,41	1,6	2,01	829	2653
Сіножаті	41,7	0,88	1,6	2,48	1023	3274
Кіцманський район						
Рілля	859,6	18,23	1,6	19,83	8180	45965
Багаторічні насадження	1040,8	22,09	1,6	23,69	9772	31270
Пасовища	29,1	0,62	1,6	2,22	916	2931
Сіножаті	58,3	1,23	1,6	2,83	1167	3734

Грошова оцінка ріллі за бонітетом в розрізі адміністративних районів області приведена у табл. 3.

У зв'язку з переходом України до ринкової економіки заслуговують на увагу методики грошової оцінки землі у світових цінах. Грошова оцінка ріллі за світовими цінами проводилася за формулою [8]:

$$Г_{оз} = P_{дн} \cdot C \cdot T_{к} \quad (5)$$

У цій формулі ціна пшениці 12,5 грн/ц станом на 01.07.1995 замінена на С (вартість зерна за світовими цінами, 13 дол./ц). Дані грошової оцінки ріллі у світових цінах (дол./га) у розрізі адміністративних районів області такі: Вижицький — 5723; Глибоцький — 4955; Заставнівський — 8353; Кельменецький — 7006; Кіцманський — 8506; Новоселицький — 5483; Путильський — 686; Сокирянський — 5976; Сторожинецький — 3964; Хотинський — 5127; по області — 6151,9.

На рис. 1 приведені діаграми вартості 1 га ріллі в розрізі адміністративних районів області, розраховані

Таблиця 3

ГРОШОВА ОЦІНКА РІЛЛИ ЗА БОНІТЕТОМ У РОЗРІЗІ АДМІНІСТРАТИВНИХ РАЙОНІВ ЧЕРНІВЕЦЬКОЇ ОБЛАСТІ

Адміністративні райони	Бонітет, бали	Ціна бала, ц/бал	Ціна зерна, грн/ц	Грошова оцінка, грн/га	
				на 01.07.95	на 01.01.11
Вижицький	38	0,4	12,5	6270	20064
Глибоцький	44	0,4	12,5	7260	23232
Заставнівський	81	0,4	12,5	13365	42768
Кельменецький	73	0,4	12,5	12045	38544
Кіцманський	80	0,4	12,5	13200	42240
Новоселицький	81	0,4	12,5	13365	42768
Путильський	23	0,4	12,5	3795	12144
Сокирянський	65	0,4	12,5	10725	34320
Сторожинецький	37	0,4	12,5	6105	19536
Хотинський	69	0,4	12,5	11385	36432
Всього по області	67	0,4	12,5	11055	35376

Рис. 1.

НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА РІЛЛИ В РОЗРІЗІ АДМІНІСТРАТИВНИХ РАЙОНІВ ЧЕРНІВЕЦЬКОЇ ОБЛАСТІ ЗА РІЗНИМИ МЕТОДИКАМИ: а) за офіційно діючою методикою, б) за балом бонітету, в) за світовими цінами на зерно.

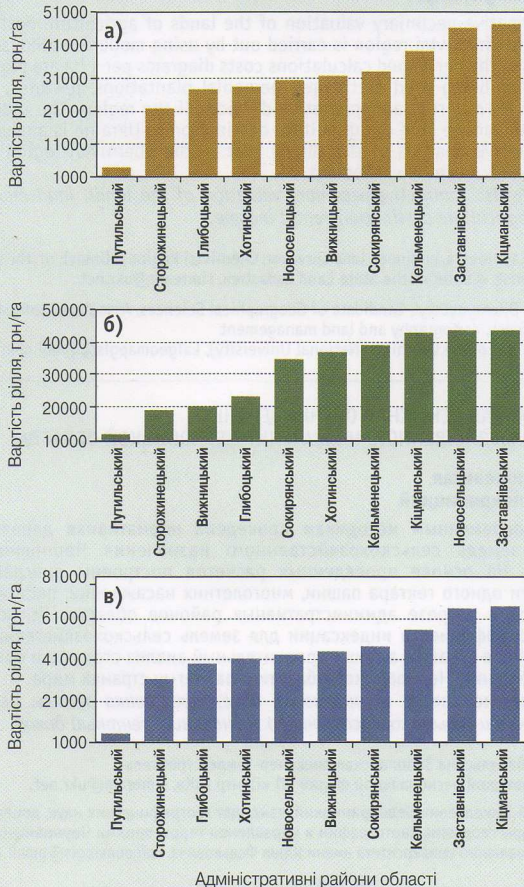
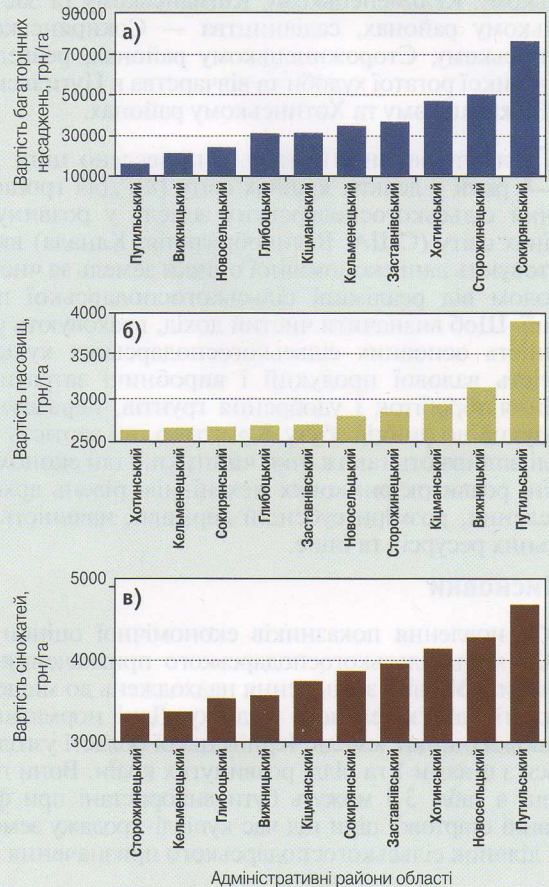


Рис. 2.

НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА (а) БАГАТОРІЧНИХ НАСАДЖЕНЬ, (б) ПАСОВИЩ, (в) СІНОЖАТЕЙ РАЙОНІВ ЧЕРНІВЕЦЬКОЇ ОБЛАСТІ ЗГІДНО ОФІЦІЙНО ДІЮЧОЇ МЕТОДИКИ



Таблиця 4

ЦІНИ 1 ГА РІЛЛІ В ДЕЯКИХ КРАЇНАХ СВІТУ

Країни	Ціна, дол. США	Країни	Ціна, дол. США
США	400 – 9000	Великобританія	9500
Італія	3200	Польща	8365
Нідерланди	19710	Болгарія	3150
Німеччина	21700	Австралія	2000
		Росія	400

за трьома розглянутими методиками. Як видно із приведених даних, на вартість землі мають вплив два фактори: природна родючість ґрунтів адміністративних районів, а також результати господарювання сільськогосподарських підприємств.

Діаграми вартості 1 га багаторічних насаджень, пасовищ та сіножатей адміністративних районів приведено на рис. 2. Високі значення вартості 1 га відповідних угідь сільськогосподарського призначення в деяких адміністративних районах відображають спеціалізацію сільськогосподарського виробництва. Із аналізу даних рис. 1, 2 можна зробити висновок, що формування ринкових відносин сприяло розвитку рослинництва (зернові, овочеві культури) в Новоселицькому, Кельменецькому, Кіцманському та Заставнівському районах, садівництва — Сокирянському, Хотинському, Сторожинецькому районах, розведенню великої рогатої худоби та вівчарства в Путильському, Вижицькому та Хотинському районах.

Для порівняння у табл. 4 приведено ціни 1 га ріллі в деяких країнах світу [8]. Для грошової оцінки сільськогосподарських земель у розвинутих країнах світу (США, Великобританія, Канада) використовують дані економічної оцінки земель за чистим доходом від реалізації сільськогосподарської продукції. Щоб визначити чистий дохід, враховують урожайність основних сільськогосподарських культур, вартість валової продукції і виробничі затрати на насіння, обробіток і удобрення ґрунтів, перевезення продукції до ринків збуту. Крім того, на вартість 1 га землі впливають також інші чинники: стан економіки країн, розвиток ринкових механізмів, рівень доходів населення, розміри субсидій держави, наявність земельних ресурсів та інше.

■ Висновки

Оновлення показників економічної оцінки земель сільськогосподарського призначення забезпечить Україні збільшення надходжень до місцевих бюджетів від земельного податку. Дані нормативної грошової оцінки земель Чернівецької області узгоджуються з цінами 1 га ріллі розвинутих країн. Вони приведені в табл. 3 і можуть бути використані при формуванні стартової ціни під час купівлі-продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Література

1. Земельний кодекс України: прийнятий 25 жовтня 2001 року № 2768-III // Відом. Верх. Ради України (ВВР). — 2002. — № 3-4.
2. Закон України «Про оцінку земель» від 11.12.03. — № 1378-IV // Відом. Верх. Ради України (ВВР). — 2009 р. — № 12.
3. Наказ Держкомзему України, Мінагрополітики України, Мінбуд-архітектури України, Української академії аграрних наук «Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» від 27.01.2006 р. № 18/15/21/11, зареєстровано в Міністерстві юстиції України 5 квітня 2006 р. за № 388/12262 // Офіційний вісник України. — 2006. — № 15. — Ст. 1133.
4. Нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь // Земельна реформа в Україні. — 2011. — № 4. — С.3-5.
5. Мартин А. Г. Актуалізація показників нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення [Електронний ресурс].
6. Земельне законодавство: що змінити (нинішні коефіцієнти індексації) // Землепорядний вісник. — 2009. — № 12. — С. 16-17.
7. Медведев В. В. Бонитировка и качественная оценка пахотных земель Украины / В. В. Медведев, И. В. Плиско. — Харьков, 2006. — 386 с.
8. Шиян Д. В. Грошова оцінка земель: методика і методологія / Д. В. Шиян // Економіка України. — 1998. — № 11. — С. 57-61.
9. Ступень Р. Й. Теоретичні основи державного земельного кадастру: навч. посібник. / М. Г. Ступень, Гулько І. Р., Микула О. Я. — Львів: «Новий світ - 2000», 2006. — 336 с.

A NORMATIVE-PECUNIARY VALUATION OF THE LANDS OF AGRICULTURE DESTINATION IN THE CHERNIVTSI REGION

**H. Zapolovska
S. Bilokrynytskyi**

A normative-pecuniary valuation of the lands of agriculture destination in the Chernivtsi region is carried out by using modern methods. On the basis of the performed calculations costs diagrams per 1 ha are plotted for grounds being used as tillages, perennial plantations, pastures, and meadows for different administrative districts of the region. The indexation factor for the land of agriculture destination in Ukraine is analyzed. A comparative analysis of the tillage cost in the Chernivtsi region and developed countries is carried out.

Keywords: *normative-pecuniary valuation of the lands, land market, lands of agriculture destination, rental income.*

Anna Zapolovska, engineer, land surveyor, Chernivtsi Regional Branch of the state Enterprise «Center of the State Land Cadastre», simteam@ukr.net.

Serhiy Bilokrynytskyi, Candidate of Geographical Sciences, Associate Professor of Geodesy, cartography and land management (Yuriy Fedkovych Chernivtsi National University), kafgeomapgis@gmail.com.

НОРМАТИВНАЯ ДЕНЕЖНАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ ЧЕРНОВИЦКОЙ ОБЛАСТИ

**Г. Заполовская
С. Белокриницкий**

По современным методикам проведена нормативная денежная оценка земель сельскохозяйственного назначения Черновицкой области. На основе проведенных расчетов построены диаграммы стоимости одного гектара пашни, многолетних насаждений, пастбищ и сенокосов в разрезе административных районов области. Проведен анализ коэффициента индексации для земель сельскохозяйственного назначения в Украине, а также сравнительный анализ стоимости одного гектара пашни в Черновицкой области и развитых странах мира.

Ключевые слова: *нормативная денежная оценка земель, рынок земель, земли сельскохозяйственного назначения, рентный доход.*

Анна Васильевна Заполовская, инженер-землеустроитель Черновицкой региональной филии ГП «Центр ГЗК», simteam@ukr.net.

Сергей Николаевич Белокриницкий, кандидат географических наук, доцент кафедры геодезии, картографии и управления территориями Черновицкого национального университета имени Юрия Федьковича, kafgeomapgis@gmail.com.



ЕКОЛОГО-ЕКОНОМІЧНА ОЦІНКА ТРАНСФОРМАЦІЇ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

УДК 322.365:504

Григорій КОЛІСНИК,
аспірант кафедри управління
земельними ресурсами
Національного університету біоресурсів
і природокористування України

ПРОАНАЛІЗОВАНО ДОРЕФОРМЕННИЙ ТА НИНІШНІЙ СТАН РОЗВИТКУ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ В УКРАЇНІ, ЗМІНИ ЙОГО СТРУКТУРИ, ПРОВЕДЕНА ЕКОЛОГО-ЕКОНОМІЧНА ОЦІНКА РЕЗУЛЬТАТІВ РЕФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН І ЗДІЙСНЕННЯ ЗАХОДІВ З ОХОРОНИ ТА РАЦІОНАЛЬНОГО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ.

Ключові слова: землекористування, еколого-економічна оцінка, трансформаційні процеси, охорона земель.

■ Постановка проблеми

Швидкий розвиток людства потребує необхідного матеріально-ресурсного та продовольчого забезпечення. Із збільшенням кількості населення у світі росте попит на продукти сільського господарства, а тому на нинішньому етапі розвитку необхідно максимально ефективно та безпечно використовувати наявні земельні ресурси відповідно до принципів Рю-де-Жанейрської конференції.

Україна володіє значним земельно-ресурсним потенціалом. Отже, питання трансформації сільськогосподарського землекористування має неабияке стратегічне значення і здійснення його еколого-економічної оцінки дасть змогу об'єктивно оцінити зміни, які відбулися в земельному устрої протягом земельної реформи. Характеристика екологічних, економічних та соціальних змін землекористування та їх впливу на стан довкілля (ISO 14000) дозволить прогнозувати і навіть чітко планувати обсяги і можливості використання земельних ресурсів, а також заздалегідь передбачати необхідні заходи з їх охорони.

■ Аналіз основних досліджень і публікацій

Трансформаційні процеси землекористування досліджуються досить активно. Аналізом етапів трансформації земельних відносин, створення відповідних умов екологічно безпечного та економічно ефективного використання земель займаються А.С. Даниленко, Д.С. Добряк, А.Є. Данкевич, В.М. Месель-Веселяк, Л.Я. Новаковський, Б.Й. Пасхавер, А. М. Третьяк, М.М. Федоров. Згадані науковці присвятили цій проблематиці чимало своїх наукових досліджень. Однак, дискусійних питань не поменшало, зокрема, вони стосуються становлення та реалізації засад сталого землекористування, державного і громадського контролю, підвищення продуктивності сільськогосподарського

землекористування та зниження ерозії земель до рівня відтворення їх родючості.

МЕТА ДОСЛІДЖЕННЯ — дати оцінку складному явищу трансформаційних змін сільськогосподарських землекористувань, які відбулися за роки земельної реформи.

■ Виклад основного матеріалу

За роки незалежності в Україні відбулися значні зміни в усіх сферах суспільних відносин, не оминули вони й земельні відносини. За прикладом європейських країн Україна після розпаду Радянського Союзу стала на шлях ринкової економіки, зробивши ставку на приватного власника.

Сподівалися, що приватна власність на землю змусуватиме товаровиробника ефективно працювати та раціонально використовувати наявні ресурси. В першу чергу це стосується землі, яка за своєю природою є відновлювальним природним ресурсом.

Одним із принципів положень реформування землекористування є поліпшення добробуту власників землі, тобто селян. Воно досі не реалізовано. Середня орендна плата за 1 га земельної частки паю у 2010 році становила 292,5 грн [9]. Якщо порівнювати розмір орендної плати землі у країнах ЄС, то він значно вищий: у Нідерландах — 310 дол., Німеччині — 260 дол. [3]. Як правило, розмір орендної плати залежить від обсягу валової продукції і може становити 15-20% від нього. Буває, що при визначенні орендної оплати до уваги беруть усереднені ставки банківських кредитів.

Через відсутність матеріально-технічної бази, а також через фінансові проблеми власники земельних часток (паїв) здебільшого не мають можливості сповна і ефективно використовувати свої наділи. Звідси і домінує оренда земельних ділянок як одна з форм їх використання. Більшість договорів оренди укладено

Таблиця 1

ТРАНСФОРМАЦІЯ ГАЛУЗІ СІЛЬСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА

Показники	1990 р.	2010 р.
Економічні		
ВВП сільського господарства (у порівняльних цінах 2005 року)	145875,0	100536,0
рослинництва млн грн	66559,7	58677,6
Інвестиції в сільське господарство, млн грн	1552,0 (2001 р.)	12106,0
Власність на землю, %		
Державна	100	48,6
Колективна		0,2
Приватна		51,2
Власність на с.-г. угіддя, %		
Державна	100	26,5
Колективна		0,1
Приватна		73,4
Рентабельність, % в т.ч.	42,6	21,1
Тваринництво	22,2	7,8
Рослинництво	98,3	26,7
Зернові	275,1	13,9
Соняшник	236,5	64,7
Чисельність машинно-тракторного парку, тис. шт		
тракторів	495,0	151,0
зернозбиральні комбайни	107,0	33,0
вантажні автомобілі	296,0	104,0
Продуктивність праці у с.-г., грн, у т.ч. рослинництві	25629,0	63668,4
	25204,9	52879,3
Виробництво с.-г. продукції на 1 особу, кг у т.ч. рослинництва на 100 га сільськогосподарських угідь, тис. грн (порівняльні ціни 2005 р.)	2811,0	2192,0
	1283,0	1279,0
	346,3,0	270,2,0
Площі земель, тис. га		
осушуваних	3220,0	3220,0
зрошуваних	2601,0	2178,0
Екологічні		
Проведено гіпсування, тис. га	285,4	4,4
Проведено вапнування, тис. га	1407,9	73,2
Внесення мінеральних добрив кг/га	141,0	58,0
Частка удобреної площі, %	83,0	70,0
Внесення органічних добрив т/га	8,6	0,5
Частка удобреної площі, %	18,0	2,0
Площа посівів с.-г. культур, %		
зернові	45,0	56,0
технічні	12,0	25,0
картопля і овоче-баштанні	6,0	7,0
кормові культури	37,0	10,0
Соціальні		
Чисельність сільського населення	32,5% (1991 р.) 16,8 млн	31,7% 14,3 млн

Дані таблиці сформовано за матеріалами державної статистичної звітності [4, с. 76–162].

на строк до 5 років — терміном на 1–3 роки — 47,2% [9], що є недостатнім періодом навіть для збереження родючості ґрунтів, не кажучи про її підвищення. У більшості країн Європейського Союзу строк оренди становить не менше дев'яти років [8].

Серед форм орендної плати переважає натуральна — 70,5%, Це негативний фактор.

До проведення земельної реформи домінували колективні та державні сільськогосподарські підприємства (колгоспи і радгоспи), які займали 80% всього земельного фонду, 99% ріллі, із середнім розміром площ 3995 га серед колгоспів та 6122 га серед радгоспів. Присадибні ділянки громадян становили лише 4,4 % земельного фонду. У 2010 році значно скоротилися середні розміри площ сільськогосподарських землекористувань та значно збільшилася їх кількість [7].

Водночас необхідно відзначити позитивні наслідки, до яких відносимо зменшення площ орних земель на 1095 тис. га [1,4] і збільшення екологізбалансуючих угідь — сіножатей і пасовищ та лісистості території.

Порівняно з іншими країнами світу в Україні дуже низька частка кормових угідь у загальній площі сільськогосподарських угідь — 19%. У більшості країн Європи цей показник коливається в межах 30–40%, а у Великій Британії і США відповідно 63,1% і 56%, Білорусії — 33% [2].

Поступово відбувалося зменшення кормових культур та необґрунтоване збільшення посівів технічних культур у сівозмінах. Особливо занепокоює значне безконтрольне збільшення площ соняшнику, викликане кон'юнктурою світового ринку. До речі, Україна є однією з найбільших експортерів соняшникової олії у світі. Відсутність у нинішніх сільськогосподарських агроформуваннях проектів землеустрою, контролю за ошадливим використанням земель найбільше впливає на погіршення якості ґрунтів, неефективне їх використання. Найчастіше виснажуються орендовані землі.

За даними Держкомзему, у 2010 році загальна площа земель, що потребують консервації, сягає 1,1 млн га, з них 644,2 тис. га — деградовані, 432,1 тис. га — малопродуктивні і 11,9 тис. га — техногенно забруднені землі [9], а еродованих сільськогосподарських угідь — понад 13 млн га — 31,8% загальної їх площі [6].

Значно поменшала кількість заходів з охорони земель, скоротилося їх фінансування. Майже не проводиться авторський нагляд за функціонуванням постійно діючих заходів (гідроспори, вали, лісо-смуги тощо), що значно знижує їх ефективність, а в деяких випадках призупиняє дію взагалі [5].

Трансформація земельних відносин, яка відбувається без здійснення адекватних державних заходів з охорони земель, ще більше загострила проблеми землекористування (табл. 1). З одного боку, біокліматичні можливості сільського господарства використовуються на 40–53%, а генетичні можливості сортів, гібридів, порід — на 30–35%. Витрати енергії на одиницю продукції у 2–3 рази більші, ніж у розвинутих країнах світу. З іншого боку — в період переходу до ринкових умов, коли відбувається стихійне створення нових агроформувань без достатнього науково-методичного, організаційного і фінансового забезпечення, порушуються майже всі сівозміни. Майже вдвічі зростають площі під культурами, які посилюють дію ерозійних процесів, що призводить до значного збільшення деградації земель та еродованої ріллі [6].

Урізноманітнення форм господарювання на землі стало одним із принципів трансформації земельних відносин. Рівність усіх землевласників і землекористувачів задекларувала ринкова економіка. Відбулися докорінні зміни у структурі сільськогосподарського землекористування (табл. 2).

Попри позитивні прогнози реформування радянської системи земельних відносин відбувся значний спад розвитку сільського господарства, темпів розвитку 90-х років минулого століття не досягнуто й досі. Причина — у подрібненні земельного фонду країни.

У 2010 році на 1 га сільгоспугідь в Україні вироблено продукції приблизно на 2700 грн, а у 1990 р. — 3400 грн [44], у країнах ЄС цей показник сягає 2000 євро [8].

Висновки

1. Перехід економіки до ринкових відносин в Україні та здійснення земельної реформи суттєво змінило земельний лад, форми власності на землю. Зміни не сприяли розвитку сільського господарства, підвищенню його рентабельності. Значне подрібнення земельного фонду призвело до зниження продуктивності земельних ресурсів і їх якості та погіршення стану навколишнього природного середовища.
2. Позитивним є факт зменшення площі орних земель на 1094,5 тис. га або 3%, але це не вирішило проблем великої розораності земель, що успадкувала Україна з радянських часів. З кожним роком збільшуються території деградованих і малопродуктивних земель. У 2010 році площа еродованих сільськогосподарських угідь становила 13 млн га — 31,8% загальної їх площі, що негативно впливає на ефективність землеробства та стан довкілля.
3. Відсутність державної підтримки розвитку сільського господарства та стимулювання заходів з охорони земель не сприяє підвищенню родючості ґрунтів, веденню органічного землеробства тощо. Не можна вважати дієвим та екологічно стимулюючим механізм сталого землекористування й інститут оренди земель. Реалізація приватної власності на землю не поліпшує її якості, а натуральна форма оплати за оренду наділів не забезпечує матеріальні потреби землевласників.

Література

1. Богіра М.С. Землекористування в ринкових умовах: еколого-економічний аспект / М.С. Богіра. — Львів: Львівський національний аграрний університет, 2008. — 225 с.
2. Горбулін В.П. Земельні відносини в Україні: зб. інформ.-аналіт. матеріалів (1991-2010) / В.П. Горбулін, Л.Д. Греков, А.Д. Юрченко [та ін.]. — К.: Істина, 2010. — 136 с.
3. Данкевич А.Є. Світовий досвід оренди земель / А.Є. Данкевич // Економіка АПК. — 2007. — № 3. — С. 138-144.
4. Державний статистичний збірник сільського господарства за 2010 рік. [Електронний ресурс]. — Режим доступу: library.oscu.edu.ua/
5. Добряк Д.С. Класифікація сільськогосподарських земель як наукова передумова їх екологобезпечного використання / Д.С. Добряк, О.П. Канаш, Д.І. Барміндра, І.А. Розумний. — К.: Урожай, 2009. — 456 с.
6. Добряк Д.С. Еколого-економічні засади реформування землекористування в ринкових умовах / Д.С. Добряк, Д.І. Бабміндра. — К.: Урожай, 2006. — 333 с.
7. Енциклопедія народного господарства УРСР за 1970.
8. Новаковський Л.Я. Соціально-економічні проблеми сучасного землекористування / Л.Я. Новаковський, А.М. Олещенко. — К.: Урожай, 2010. — 267 с.
9. Статистичні дані Державного агентства земельних ресурсів. [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://dkzr.gov.ua/>

Таблиця 2

ТРАНСФОРМАЦІЯ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

Показник	1990 р.	2010 р.
сільськогосподарські господарства		
Кількість с.-г. підприємств	13345	56493
Площа с.-г. угідь, тис. га	38705,4	20589,6
Середній розмір, га	2900,0	364,0
Виробництво с.-г. продукції, млн грн	101299,1	45149,2
у т.ч. рослинництва	66559,7	58677,6
Виробництво с.-г. продукції, %	69,4	44,9
у т.ч. рослинництва	75,0	45,1
Виробництво с.-г. продукції на 1 га сільськогосподарських угідь, грн/га, у т.ч. рослинництво	2617	2192
	1720	2850
фермерські господарства		
	1990 р.	1995 р.
	2010 р.	
Кількість ф. г. (із с.-г. угіддями)	82	34778
Площа с.-г. угідь тис. га	2,0	786,4
Середній розмір, га	24,4	22,6
Виробництво с.-г. продукції, млн грн, у т.ч. рослинництва	—	583,3
		452,8
Виробництво с.-г. продукції, %, у т.ч. рослинництва	—	0,6
		5,0
		0,5
Виробництво с.-г. продукції на 1 га сільськогосподарських угідь, грн/га, у т.ч. рослинництво	—	741,7
		1168,5
	576,0	991,0
землекористування громадян		
Кількість землекористувачів громадян	12088065	24754411
Площа с.-г. угідь, тис. га	2669,0	15898,3
Середній розмір, га	0,22	0,64
Виробництво с.-г. продукції, млн грн, у т.ч. рослинництва	44575,8	55387,0
	16645,9	32233,7
Виробництво с.-г. продукції, %, у т.ч. рослинництва	30,6	55,1
	25,0	54,9
Виробництво с.-г. продукції на 1 га сільськогосподарських угідь, грн/га, у т.ч. рослинництво, грн/га	16701,0	3483,0
	6237,0	2027,0

Дані таблиці сформовано за матеріалами державної статистичної звітності [4, с. 43–162, 342; 2, с. 43].

ЕКОЛОГО-ЕКОНОМІЧНА ОЦІНКА ТРАНСФОРМАЦІЇ ПРОЦЕСУ РЕФОРМУВАННЯ СИСТЕМИ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ

G. Kolesnyk

It has been analyzed the pre-reform and the current situation of development of land use and change its structure. It has economic and ecological evaluation of reforming of land relation and realize of protection and rational land use. The conclusions of market relations.

Keywords: Land use, ecological and economic evaluation, moratorium, land protection

Grigoriy Kolesnyk, postgraduate student of land management of National University of Life and Environmental Sciences of Ukraine, kgrisham@mail.ru.

ЭКОЛОГО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ОЦЕНКА ТРАНСФОРМАЦИИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ

Г. Колесник

Проанализировано дореформное состояние развития землепользования в Украине, изменение его структуры, проведена эколого-экономическая оценка результатов реформирования земельных отношений и реализации мероприятий по охране земель и рациональному использованию земель.

Ключевые слова: землепользование, эколого-экономическая оценка, трансформационные процессы, охрана земель.

Колесник Григорий Николаевич, аспирант кафедры управления земельными ресурсами, Государственного университета биоресурсов и природопользования Украины, kgrisham@mail.ru.



ДЕРЖАВНЕ АГЕНТСТВО ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ УКРАЇНИ

ЛИСТ
№ 338/22/7-13
від 10 січня 2013 року

Про індексацію нормативної грошової оцінки земель

Державне агентство земельних ресурсів України на виконання пункту 289.3 статті 289 Податкового кодексу України повідомляє.

Нормативну грошову оцінку земель станом на 01.01.2013 за 2012 рік необхідно індексувати на коефіцієнт індексації, що дорівнює 1,0, який відповідно до пункту 289.2 статті 289 Податкового кодексу України розраховано виходячи з індексу споживчих цін за 2012 рік — 99,8%.

У 2013 році нормативна грошова оцінка земель населених пунктів, яка проведена за вихідними даними станом на 01.04.1996, земель сільськогосподарського призначення, яка проведена станом на 01.07.1995, та земель несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів (крім земель під торфовищами, наданими підприємствам торфовидобувної промисловості, земель під водою, природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення та лісових земель), проведеної станом на 01.01.1997 підлягає індексації станом на 01.01.2013 на коефіцієнт 3,2, який визначається виходячи з добутку коефіцієнтів індексації за:

1996 рік — 1,703,	2007 рік — 1,028,
1997 рік — 1,059,	2008 рік — 1,152,
1998 рік — 1,006,	2009 рік — 1,059,
1999 рік — 1,127,	2010 рік — 1,0,
2000 рік — 1,182,	2011 рік — 1,0,
2001 рік — 1,02,	2012 рік — 1,0.
2005 рік — 1,035,	

Нормативна грошова оцінка земель під торфовищами, наданими підприємствам торфовидобувної промисловості, земель під водою, природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення та лісових земель за межами населених пунктів, проведеної станом на 01.01.1997, індексується станом на 01.01.2013 на коефіцієнт 1,879, який визначається виходячи з добутку коефіцієнтів індексації за:

1997 рік — 1,059,	2007 рік — 1,028,
1998 рік — 1,006,	2008 рік — 1,152,
1999 рік — 1,127,	2009 рік — 1,059,
2000 рік — 1,182,	2010 рік — 1,0,
2001 рік — 1,02,	2011 рік — 1,0,
2005 рік — 1,035,	2012 рік — 1,0.

Нормативна грошова оцінка земель несільськогосподарського призначення, яка проведена у 2006 році відповідно до Порядку нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель у межах населених пунктів), затвердженого спільним наказом Держкомзему, Мінагрополітики, Мінбудархітектури, Держкомлісгоспу, Держводгоспу та УААН від 27.01.2006 №19/16/22/11/17/12, зареєстрованого у Мін'юсті 05.04.2006 за №389/12263, підлягає індексації станом на 01.01.2013 на коефіцієнт 1,254, який визначається виходячи з добутку коефіцієнтів індексації за:

2007 рік — 1,028,	2010 рік — 1,0,
2008 рік — 1,152,	2011 рік — 1,0,
2009 рік — 1,059,	2012 рік — 1,0.

Нормативна грошова оцінка земель за 2002, 2003, 2004 та 2006 роки не індексувалась.

Для забезпечення інформування власників землі та землекористувачів про коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель за 2012 рік просимо опублікувати цей лист у засобах масової інформації.

ЖУРНАЛ «ЗЕМЛЕВПОРЯДНИЙ ВІСНИК» видається з 1997 року

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

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

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

© «Землепорядний вісник», 2013

ЗАСНОВНИК

Державний комітет України із земельних ресурсів
ВИДАВЕЦЬ

Редакція журналу «Землепорядний вісник»

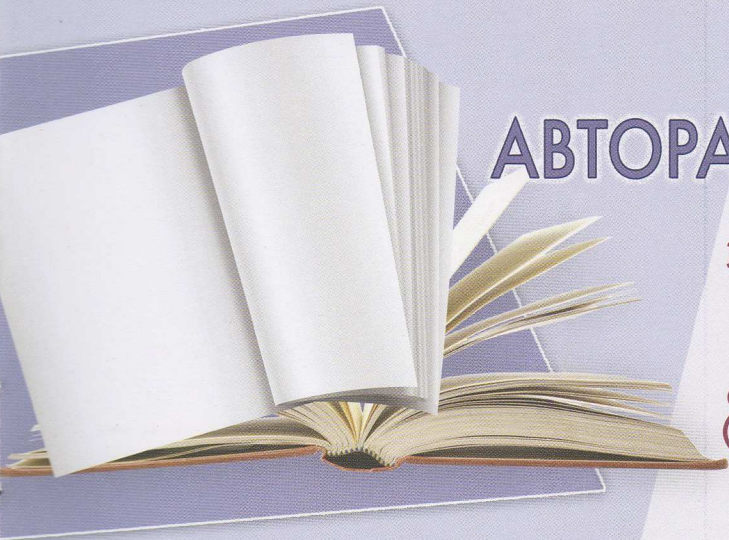
Свідоцтво ДК №2588 про внесення суб'єкта видавничої справи до Державного реєстру видавців, виготівників і книгорозповсюджувачів видавничої продукції
видане 17.08.2006 Державним комітетом телебачення і радіомовлення України.

АДРЕСА РЕДАКЦІЇ:

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

Формат 60x84/8. Друк офсетний. Зам. 0113301. Наклад 6825 прим.

Підписано до друку 24.01.2013 р.
Віддруковано у видавничтві «Преса України». Адреса: м. Київ, просп. Перемоги, 50.
Свідоцтво суб'єкта видавничої справи ДК №310 від 11.01.2001.



АВТОРАМ НАУКОВИХ СТАТЕЙ

Журнал «Землепорядний вісник» включений до наукових фахових видань України, в яких можуть публікуватися результати дисертаційних робіт на здобуття наукових ступенів доктора і кандидата економічних наук (підтверджено постановою Президії ВАК України від 30 березня 2011 року № 1-05/3).

Готуючи наукові статті для опублікування у нашому журналі, зважайте на вимоги до їх структури та оформлення, а саме:

- Відомості про автора (авторів) — ім'я, по батькові, прізвище, вчене звання, вчений ступінь, посада і місце роботи, службова і домашня адреси (з поштовим індексом), контактний телефон, кольорове фото автора (авторів) бажано в електронному вигляді у форматі TIFF або JPG з роздільною здатністю 300-350 dpi.
- УДК.
- Назва статті, ключові слова, анотація, прізвище, ім'я, по батькові автора (авторів) подається 3 мовами — українською, англійською, російською. Обов'язково зазначається електронна адреса автора (авторів).
- Текст статті повинен мати такі необхідні елементи: постановка проблеми у загальному вигляді та її зв'язок із важливими науковими чи практичними завданнями; аналіз останніх досліджень і публікацій, в яких започатковано розв'язання проблеми і на які спирається автор, виокремлення невирішених раніше частин загальної проблеми, яким присвячується стаття, формулювання цілей статті (постановка завдання); виклад основного матеріалу дослідження з повним обґрунтуванням отриманих наукових результатів; висновки з дослідження і перспективи подальших розвідок у цьому напрямку. Розділи мають бути виділені — можуть бути озаглавлені.
- Список використаних у статті джерел, посилання на них є обов'язковими.
- Обсяг статті — 10-16 тис. знаків (як виняток, не більше 25 тис. знаків).
- Шрифти найпоширенішого типу — шрифт тексту та шрифт формул мають бути різними.
- Ілюстративний матеріал має бути кольоровим, чітким, якісним. Посилання на ілюстрації в тексті статті обов'язкові. До графіків та діаграм мають бути подані таблиці, на основі яких вони збудовані.
- Разом з оригіналом статті, підписаним автором (авторами), треба подати її електронний варіант на переносному носії інформації або електронною поштою. Файл повинен бути збережений у форматі DOC для MS WORD. Схеми, рисунки та фотографії слід записувати окремими графічними файлами форматів TIF, BMP, JPG, в імені яких зазначається номер ілюстрації у статті, наприклад, pict 2.tif.
- Рецензія на статтю, підписана доктором наук, є обов'язковою і подається до редакції в одному примірнику.
- Разом із статтею до редакції подається повідомлення автора (авторів) про відсутність у науковій статті інформації, що становить державну таємницю, і згода автора (авторів) на поширення публікації.

Редакція залишає за собою право на незначне редагування, скорочення і літературне виправлення статті — зі збереженням головних висновків та стилю автора.

Надіслані до редакції матеріали не повертаються.

Відповідальність за достовірність інформації несуть автори.

Якщо автор пропонує надруковану у «Землепорядному віснику» статтю іншому виданню, посилання на «Землепорядний вісник» обов'язкове.

■ ДО УВАГИ АВТОРІВ!

Наукові статті, надруковані у першому випуску журналу за 2013 рік, можуть послужити вам за зразок правильного оформлення.

АДРЕСА РЕДАКЦІЇ:

04080, Київ,
вул. Фрунзе, 105,

тел./факс 468-21-18,
468-21-30,
067-442-33-09,

e-mail: zemvisnuk@ukr.net

Наш передплатний індекс 48783

Землевпорядний Вісник

НАУКОВО-ВИРОБНИЧИЙ ЖУРНАЛ

У 2013-му
«Землевпорядний вісник»
ВАС НЕ РОЗЧАРУЄ!



Із перших днів січня до редакції щодня надходили замовлення на «Землевпорядний вісник». Хтось запізнився — поштові відділення зв'язку вже не приймали передплату на перший випуск видання, комусь лише з нового року дозволили перерахувати гроші, а дехто лише довідався, що такий журнал існує і зацікавився ним. З телефонних розмов, електронних листів до редакції довідувалися, щоб сільському жителю передплатити журнал, — треба їхати до райцентру, а автобуси ходять двічі на тиждень за умови сприятливої погоди, далеко не в усіх є можливість скористатися Інтернетом чи факсом...

А тим часом, готуючи до друку січневий випуск журналу, редакція намагалася врахувати побажання читачів, висловлені в анкетах-опитуваннях, під час виїзних семінарів, у листах. Усіх, без винятку, найбільше цікавлять роз'яснення, відповіді, коментарі, нові офіційні документи, вітчизняний і зарубіжний досвід, виступи фахівців інших галузей — податківців, юристів, нотаріусів, прокурорів. А ще висловлювалася думка, що «Землевпорядному віснику» передусім не вистачає дискусій і обговорень.

Дякуємо за поради і пропозиції!
Редакція взяла їх до уваги
і спробувала з першого випуску
дещо змінити журнал —
ВІН СТАНЕ ЩЕ ЦІКАВІШИМ І КОРИСНІШИМ
ДЛЯ ВАС, ШАНОВНІ ЧИТАЧІ!

Нас радує, що найбільше прихильників станом на 1 січня цього року у Вінницькій і Полтавській областях — більше півтисячі у кожній, ледь не дотягнули рубежу 500 — Житомирська і Кіровоградська області. Приємно здивувала Волинська область — тут майже вдвічі збільшилося передплатників і вона є третьою за підсумками передплати на 2013 рік.

А засмутила нас Черкаська область — тут чомусь читачів поменшало більш ніж удвічі! На жаль, майже вдвічі менше примірників, ніж торік, з початку року надходило до Івано-Франківської, Львівської, Хмельницької областей. Помітно поменшало їх у Луганській, Дніпропетровській, Одеській, Харківській, Тернопільській, Чернігівській, Чернівецькій областях!

Редакція дякує всім, хто залишається й надалі з нами.

**ХТО НЕ ВСТИГ ПЕРЕДПЛАТИТИ ЖУРНАЛ
на перший квартал через поштові
відділення зв'язку —
ЗВЕРТАЙТЕСЯ ДО РЕДАКЦІЇ.**

Контактні телефони: 067-442-33-09,
044-468-21-30

Пишіть нам zemvisnuk@ukr.net;
на електронну 04080, м. Київ-80,
або поштову адресу: вул. Фрунзе, 105

48783

НЕЗМІННИЙ
ПЕРЕДПЛАТНИЙ
ІНДЕКС
ЖУРНАЛУ