

Наш передплатний індекс 48783

ЗЕМЛЕВПОРЯДНИЙ ВІСНИК

НАУКОВО-ВИРОБНИЧИЙ ЖУРНАЛ

2 2013



*Зі святом вас,
землевпорядники!*



ШАНОВНІ КОЛЕГИ, працівники землевпорядної служби, землевпорядних організацій та установ!

ЩИРО ВІТАЮ ВАС З ПРОФЕСІЙНИМ СВЯТОМ — ДНЕМ ЗЕМЛЕВПОРЯДНИКА!

У всі часи праця землевпорядника була і нині є шанованою в державі, визначальною складовою її розвитку і процвітання.

Президент України, Уряд ставлять перед землевпорядниками нові завдання, виконання яких вимагає від нас особливої наполегливості та професійності.

Цього року ми зробили рішучий крок до завершення земельної реформи — впроваджено нову автоматизовану Національну кадастрову систему, суттєво спрощено процедури з реєстрацією земельних ділянок. Також відкрито Публічну кадастрову карту — інформація про земельні ділянки вперше стала загальнодоступною.

У переддень нашого професійного свята подумки перегортаємо сторінки минулого, звіряємо ходу. За рік нам вдалося здійснити прорив у сфері земельних відносин. Фахівці землевпорядної служби України розробили уніфіковані, зрозумілі та прозорі правила проведення земельних

аукціонів, які приваблюватимуть інвесторів.

Суттєві досягнення у системі управління землями державної власності, спрощення процедури землевідведення та погодження документації, ліквідація земельних комісій — це також потужний і дієвий засіб корупції та зловживанням у земельній сфері. Тож ми послідовно рухаємося у напрямі встановлення цілковитої прозорості в управлінні земельними ресурсами.

Держземагентство України щоденно кропіткою працює доводить, що вкладені кошти у реформування земельних відносин, оновлення нормативної грошової оцінки земель, що слугує базою оподаткування, призвели до суттєвого збільшення надходжень до місцевих бюджетів та державної казни.

Так, результати минулого року з нормативної оцінки земель перевершують обсяги робіт, які були виконані за чотирнадцять попередніх років. Переважна більшість населених пунктів нині має актуальну і збалансовану грошову оцінку земель, а це суттєвий внесок землевпорядної служби у формування доходної частини бюджетів 2013 і, особливо, 2014 років.

Сьогодні вкрай важливим є формування та розвиток сучасного повноцінного ринку земель, прийняття відповідної законодавчої бази, яка б відкрила

можливість скасувати мораторій на відчуження земель сільськогосподарського призначення, сповна врегулювати питання використання та охорони земель.

Упевнений, що згуртованому колективу Держземагентства України під силу виконати масштабні завдання на цей рік. Найважливіші з них: вдосконалення законодавства у сфері земельних відносин, подальший розвиток Національної кадастрової системи, створення повного електронного реєстру документації із землеустрою та оцінки земель, прозорих механізмів надання відомостей земельного кадастру, внесення архівних відомостей про об'єкти кадастру, виправлення неточностей та похибок, нанесення нових інформаційних нашарувань різних рівнів, інвентаризація земель державної власності, завершення проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів.

Переконали, що ваші знання, досвід, мудрість, наполегливість, принциповість стануть запорукою ефективної реалізації державної земельної політики та завершення земельної реформи.

Тож сердечно вітаю Вас, шановні колеги, з професійним святом!
Щиро бажаю вам і вашій родині щастя, здоров'я, весняного тепла, творчої енергії, нових трудових звершень!

Голова Держземагентства України Сергій ТИМЧЕНКО



РЕДАКЦІЙНА КОЛЕГІЯ

Сергій ТИМЧЕНКО,

Голова Держземагентства України
(голова редакційної колегії)

Євген БЕРДНІКОВ, заступник Голови Держземагентства

Ігор БИСТРЯКОВ, д. ек. н., зав. від. комплексної оцінки та управління природними ресурсами ДУ «Інститут економіки природокористування та сталого розвитку НАН України»

Григорій ГУЦУЛЯК, д. ек. н., чл.-кор. НААНУ, від. екології та реформування земельних відносин Косівського відділення Івано-Франківського інституту агропромислового виробництва

Дмитро ДОБРЯК, д. ек. н., чл.-кор. НААНУ, зав. каф. управління земельними ресурсами Національного університету біоресурсів і природокористування України

Йосип ДОРОШ, д. ек. н., д-р ДП «Київський науково-дослідний та проектний інститут землеустрою»

Людмила ЗІНКОВСЬКА, головний редактор

Артем КАДОМСЬКИЙ, перший заступник Голови Держземагентства

Алла КАЛЬНІЧЕНКО, заступник головного редактора

Олександр КАНАШ, канд. с.-г. н.,

ДП «Головний інститут землеустрою»

Олександр КРАСНОЛУЦЬКИЙ, нач. управління землеустрою, використання та охорони земель Держземагентства

Володимир КУРИЛО, д. юр. н., д-р Навчально-наукового інституту земельних ресурсів та правознавства

Андрій МАРТИН, канд. ек. н., зав. каф. Національного університету біоресурсів і природокористування України

Віктор МЕСЕЛЬ-ВЕСЕЛЯК, акад. НААНУ, д. ек. н., зав. від. форм господарювання ННЦ «Інститут аграрної економіки»

Сергій МОГИЛЬНИЙ, д. техн. н., зав. каф. геоінформатики і геодезії Донецького національного технічного університету

Леонід НОВАКОВСЬКИЙ, акад. НААНУ, д. ек. н., перший заст. д-ра КП «Київський інститут земельних відносин»

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

Михайло СТУПЕНЬ, д. ек. н., декан земельного факультету 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 / ПЕРЕДСВЯТКОВЕ ІНТЕРВ'Ю

Тетяна ПАЖИТНОВА

Ефективність роботи забезпечать лише сумлінні, освічені та досвідчені кадри

6 / АНАЛІЗ ТА ВИСНОВКИ

Євген БЕРДНІКОВ

Стан проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів та завдання на 2013 рік

9 / ОБҐРУНТУВАННЯ І ПРОПОЗИЦІЇ ВЧЕНОГО

Олександр КАНАШ

Увага до землі — наш почесний обов'язок

14 / УРОКИ РЕФОРМУВАННЯ

Дмитро БАБМІНДРА

Після розподілу землі настала пора її раціонального використання

18 / ЗА ЛОГІКОЮ ПРАКТИКА

Микола КОБЕЦЬ

Ринок суборенди сільгоспземель: яким він є і чому вчить?

19 / ЩО ЗАСВІДЧИВ МОНІТОРИНГ

Костянтин РЄПІН

Вторинний ринок земель несільськогосподарського призначення: цінові пропозиції і реальний продаж (аналіз цін пропозицій за січень 2013 року)

45 / НОВЕ У НАВЧАННІ ЗЕМЛЕВПОРЯДНИКІВ

*Антон ТРЕТЯК, Валентина ДРУТАК,
Ірина КОЛГАНОВА*

Стандартизація та нормування у землеустрої: інновації навчальної програми

50 / ВИКОРИСТАННЯ ТА ОХОРОНА ЗЕМЕЛЬ

Андрій БАРВІНСЬКИЙ

Еколого-економічні аспекти формування сталого сільськогосподарського землекористування в ринкових умовах

54 / КОРИСНИЙ ДОСВІД

Костянтин РЄПІН

Як держави регулюють земельні відносини

58 / ОФІЦІЙНІ ДОКУМЕНТИ

ЖУРНАЛ У ЖУРНАЛІ (вкладка)
ВАШ КОНСУЛЬТАНТ

Давній крилатий вислів «Кадри вирішують усе» не втратив своєї актуальності до нині. Ми всі добре розуміємо, що завершення земельної реформи, використання і охорона земельних ресурсів передусім залежать від тих, хто сьогодні працює у землевпорядній службі, від кадрової політики, яку здійснює земельне відомство. Напередодні професійного свята — Дня землевпорядника — саме про це йшлося в розмові Людмили ЗІНКОВСЬКОЇ з директором Департаменту кадрової політики та персоналу Держземагентства України Тетяною ПАЖИТНОВОЮ.

Тетяна ПАЖИТНОВА,
директор Департаменту кадрової політики
та персоналу Держземагентства України:



"ЕФЕКТИВНІСТЬ РОБОТИ ЗАБЕЗПЕЧАТЬ ЛИШЕ СУМЛІННІ, ОСВІЧЕНІ ТА ДОСВІДЧЕНІ КАДРИ"

— Тетяно Петрівно, хто ж, як не Ви, може найповніше розповісти нам про кадровий потенціал землевпорядної служби України. Отже, з чого почнемо?

— Мабуть, із цифр. Їхня мова завжди конкретна і переконлива.

Скажу відразу — чисельність відомства встановлює Кабінет Міністрів України. Постанова Уряду від 6 серпня 2012 року за № 808 визначає, що у центральному апараті може працювати не більше двохсот сімдесяти семи осіб, у територіальних органах, якщо бути точним, то має трудитися дванадцять тисяч двісті п'ятдесят п'ять фахівців — це включно з керівним персоналом.

— Отже, земельними ресурсами України опікується понад дванадцять з половиною тисяч працівників — їм держава довіряє свій найцінніший скарб — землю. Тож і вимоги до них, мабуть, особливі...

— Так. Окрім високого фахового рівня, кожен претендент на посаду у землевпорядній сфері

має бути фахівцем сумлінним і відповідальним. Адже основний обов'язок наших службовців — задовольняти потреби громадян, а також суб'єктів господарювання різних форм власності, в яких виникає необхідність законним чином будувати земельні відносини з державою, громадянами, малими і великими господарюючими підприємницькими структурами. А, головне, що наші працівники мають передбачливо вибудовувати стосунки землекористувачів, — так, щоб вони не шкодили довкіллю, а навпаки своєю діяльністю примножували природний потенціал земельних ресурсів.

Тому, водночас із забезпеченням буденних потреб людини, їм належить дбати сьогодні і в майбутньому про національні інтереси. Щоб кадрова складова управлінського механізму не давала збою, Держземагентство України визначило у цій царині основні принципи. Визначальними є професіоналізм і компетентність, відкритість та прозорість управління, комунікативність та працездатність...



Протягом минулого року наш підрозділ разом з іншими у процесі вивчення реального стану справ з виконанням загальнодержавних програм, а також завдань, поставлених перед відомством Президентом України та Урядом, корегували свої дії так, щоб і центральний апарат, і територіальні органи, і державні підприємства нашої сфери працювали злагоджено. Старалися врахувати здібності людей і за необхідності їх ефективного застосування здійснювали перестановку кадрів. До речі, за таким же принципом формуємо кадровий резерв і використовуємо його.

Правильний добір кадрів, їх просування як «по горизонталі», так і «по вертикалі», безперервне підвищення фахового рівня, прагнення працювати в команді, орієнтир на результат — чи не найнадійніша запорука створення стабільно-гідного рівня морально-психологічного клімату у колективах.

— Цікаво було б конкретніше довідатися про центральний апарат. Скільки тут чоловіків і жінок, який їхній освітній рівень, скільки новачків, а скільки людей з багаторічним досвідом?..

— Нині у центральному апараті Держземагентства фактично працює 262 особи. Як і у більшості органів центральних органів виконавчої влади, це переважно жінки — їх у нас 183, що становить понад 2/3 від загальної кількості, і лише 79 чоловіків.

Серед керівників гендерна рівність зберігається. Із 67 осіб, які в апараті обіймають керівні посади, — 36 чоловіків та 31 жінка.

Аналізуючи віковий склад працівників центрального апарату, можна зробити висновок, що переважна більшість працюючих — це особи віком від 27 до 34 років — таких 106, що становить 40% від загальної кількості працівників.

Аналіз професійно-кваліфікаційного рівня працівників цен-

трального апарату показує, що із 262 працівників усі мають вищу освіту. Крім того, ми сприяємо та створюємо умови для навчання і розвитку персоналу. Підтвердження цьому такий факт — 22 особи центрального апарату здобувають другу вищу освіту. 5 наших колег мають науковий ступінь.

Зазначу, очолюваний мною департамент системно та цілеспрямовано добирає кадри для навчання в Національній академії державного управління при Президенті України. Торік до цього навчального закладу та регіональних інститутів державного управління НАДУ при Президенті України вступили 23 працівники органів земельних ресурсів, а також 2 особи вступили до аспірантури.

Щодо досвіду роботи, то переважна більшість працюючих у центральному апараті мають стаж державної служби від 5 до 10 років — таких 110 осіб (42%). Це насамперед свідчить про те, що Держземагентство України веде плано-мірну, добре продуману роботу щодо здійснення заходів із стабілізації та мотивації персоналу, а також збереження особового складу з багаторічним досвідом. Взагалі, пошук висококваліфікованих кадрів, ефективно використання їх потенціалу є пріоритетом нашого департаменту.

— Тетяно Петрівно, цікаво, від чого ви відмовилися, що запровадили, очоливши департамент? Це питання задаю ще й тому, бо від того, як побудована робота вашого структурного підрозділу у центральному апараті багато в чому залежить робота на місцях...

— З метою оптимізації роботи та її спрощення ми переглянули форми звітності, таким чином, відмовилися від масиву збору надлишкових щоденних, щотижневих інформацій, місячних звітів.

Запровадили нові форми взаємодії з територіальними органами, зокрема, переваги надаємо електронній пошті, що дає змогу

економити час на опрацювання інформації. Систематично проводимо стажування керівників кадрових служб у центральному апараті, семінари для наших колег з регіонів, задалегідь визначаючи разом з ними найбільш актуальні та проблемні питання.

Основну увагу я зосередила на двох основних, на мій погляд, функціях управління — це організація та контроль. Адже вміло організована робота служить імпульсом підвищення ефективності діяльності органу. А отримана інформація про результати управління за допомогою контролю необхідна для подальшого розвитку всієї системи. Це, певним чином, дає змогу визначити поняття контролю як форми зворотного зв'язку, в результаті якого стає відомо, наскільки досягнуто поставленої цілі.

У сучасних умовах формування команди є важливою складовою ефективного управління. Колектив повинен бути єдиною командою, але тільки сьогодні з упевненістю можу сказати, що наш колектив став таким та весь пронизаний корпоративним духом. Справжня згуртована команда — надійна «зброя» в руках досвідченого керівника.

— Оперативність схвалення рішень, вміло організація їх виконання та й взагалі рівень ефективності функціонування того чи іншого органу земельних ресурсів все ж таки залежить від особистих якостей керівників, їхнього освітнього рівня, досвіду роботи. Напередодні професійного свята — Дня землевпорядника — розкажіть, будь ласка, нашим читачам про нинішню систему територіальних органів земельних ресурсів, їх очільників?

— Система територіальних органів Держземагентства сьогодні відрізняється від тієї, що була до 2012 року. Вона помітно зменшилася, хоча й залишається однією з найрозгалуженіших систем серед органів виконавчої влади.

Згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 17 серпня 2011 року № 974 «Про утворення територіальних органів Державного агентства земельних ресурсів» протягом 2012 року утворено 549 територіальних органів Держземагентства, а було 672. Сьогодні ця система є такою: Рескомзем АР Крим, 26 головних управлінь Держземагентства в областях, містах Києві і Севастополі та 523 територіальних органи нижчого рівня в регіонах.

— Від перемін сфера земельних відносин виграла чи програла?

— Як на мою думку, то не варто було проводити приєднання районних та міських управлінь земельних ресурсів до Головних управлінь, об'єднувати територіальні органи між собою, оскільки це привело до штучного створення соціальної напруги серед жителів приміських районів та міських жителів, численних скарг органів місцевого самоврядування, зокрема міських голів, тому наразі керівництво дослухалося до пропозицій та йде назустріч людям. На часі розробка проекту постанови Кабміну про реорганізацію територіальних органів без збільшення їх штатної чисельності працівників з метою поліпшення якості надання адміністративних послуг населенню.

Усе ж таки повернуся до розмови про керівників головних управлінь Держземагентства в регіонах. Переважна більшість, а саме 20 начальників головних управлінь мають вищу освіту землевпорядного напрямку — це 77% від їх загальної кількості. Решта 5 керівників (у 2011 році — 14 осіб) — за освітою юристи, 1 особа (у 2011 році — 4 особи) спеціалісти за іншим напрямом.

Окрім цього, майже половина — 12 начальників головних управлінь мають дві та більше вищих освіти, з них 6 мають освіту за напрямом державного управління.

6 начальників головних управлінь здобувають другу вищу освіту: 3 — за землевпорядним напрямом, 2 — за напрямом державного управління, 1 — за юридичним напрямом. Дві особи мають науковий ступінь.

У 28 із 37 заступників начальників головних управлінь — землевпорядна освіта, у 7 — освіта за юридичним напрямом, у 2 — економічного напрямку. У 14 заступників дві та більше вищих освіти. Крім того, 2 заступники начальників головних управлінь здобувають другу вищу освіту за землевпорядним напрямом та за напрямом державного управління відповідно. Також 1 особа має науковий ступінь.

Серед начальників головних управлінь лише 5 жінок. Серед заступників начальників головних управлінь їх удвічі більше.

Слід відмітити, що відповідно до розпорядження Президента України від 29 грудня 2012 року № 245 1 особа зарахована до Президентського кадрового резерву «Нова еліта нації» за пріоритетною сферою сільського господарства. Пальму першості серед інших претендентів галузі отримав Олександр Андрійович Манчук, начальник Відділу Держземагентства у Корсунь-Шевченківському районі Черкаської області.

— А як з плінністю кадрів? Вона зменшується чи збільшується і чому?

— У 2012 році плінність кадрів працівників земельних ресурсів становила лише 2,5%. Аналіз динаміки показує тенденцію зменшення плінності кадрів галузі з 3,75% у 2011 році, що свідчить про вжиті Держземагентством України заходи щодо стабілізації та мотивації персоналу, а також збереження особового складу із досвідом роботи, а, відтак, відображає ефективність проведення кадрової політики.

— Хотілося б окремо зупинитися на молоді — завтрашньому дні галузі. Як її підготувати і як утримати на державній службі, у земельній сфері? Адже платнею тут не візьмеш — вона невелика...

— Підготовка та залучення перспективної молоді до державної служби, а також створення умов для її професійного зростання — одне з головних завдань кадрової політики Держземагентства України.

Сьогодні в українському суспільстві відбувається процес зміни управлінських поколінь. Внаслідок біологічного віку та соціальних причин вирішувати загальні проблеми державного розвитку належить передусім молоді. Державна служба стимулює, виховує, дає неоціненний досвід, не варто забувати й про соціальні гарантії.

У центральному апараті діє механізм періодичної кадрової ротації молодих працівників у межах структурних підрозділів органу. Це дає можливість молодим державним службовцям систематизувати свої теоретичні знання та вдосконалювати практичні навички в роботі.

Молодь, яка стабільно — час од часу — піднімається службовими щаблями завдяки формуванню власних ділових та професійних якостей, стає потенційними кандидатами на посади керівників структурних підрозділів органу.

Помітно молодіє керівний склад головних управлінь Держземагентства в областях — порівняно з 2011 роком кількість осіб віком до 35 років збільшилася вдвічі. Слід зазначити, що порівняно з 2011 роком зберігається частка осіб зі стажем роботи до 10 років. Ця тенденція свідчить про залучення до системи управління молодих професійно підготовлених кадрів, здатних забезпечувати ефективну діяльність земельного відомства. Між іншим, у нас створено умови для професійного зростання перспективних молодих державних службовців, яким при-

таманні такі якості як активність, цілеспрямованість, амбітність, креативність.

— У засобах масової інформації час од часу з'являються повідомлення про зловмисні порушення земельного законодавства і хабарництво чиновниками земельної сфери в різних регіонах України. Що про це говорить статистика і яких профілактичних заходів вживає Держземагентство, щоб це зло викоренити із системи?

— Найперше, з чого почав Голова Держземагентства України, прийшовши на посаду, — із запобігання та протидії корупції шляхом постійного контролю за діяльністю органів земельних ресурсів, зокрема, щодо вчасної видачі громадянам правоустановчих документів на землю, зменшення черг, вчасного та якісного надання адміністративних послуг населенню.

Одним із шляхів подолання корупції є створення автоматизованої системи Державного земельного кадастру. Сьогодні завдяки автоматизації процесів реєстрація більшості ділянок триває близько 5-10 хвилин, раніше на це витрачалися тижні, місяці. Відійшовши від паперових архівів, позбавилися безлічі зловживань. Занадто часто документи на землю «випадково» зникали, через що важко було встановити факти махінацій та покарати винних. Тепер це зробити неможливо, оскільки вони надійно захишені.

Держземагентством України затверджено План заходів щодо запобігання і протидії корупції та запроваджено практику невідкладного інформування його територіальними органами про факти з ознаками злочинів, які вчиняються працівниками територіальних органів земельних ресурсів.

Протягом минулого року за результатами опрацювання оперативної інформації, що надійшла від територіальних органів земельних ресурсів, а також моніторингу друкованих ЗМІ та інтернет-видань, Держземагентством Укра-

їни отримано повідомлення щодо 42 державних службовців, затриманих під час вчинення злочинів або відносно яких порушені кримінальні чи адміністративні справи за вчинення корупційних діянь.

— А ким землевпорядна служба України сьогодні може по праву пишатися? Як заохочуєте працівників до сумлінної праці?

— Ми пишаємося тим, що серед наших колег є працівники, яких за сумлінну працю та значний внесок у розвиток галузі торік відзначено нагородами на державному рівні.

Так, очільник нашого відомства нагороджений орденом «За заслуги» III ступеня, двом керівникам присвоєно почесні звання.

Багатьох наших колег відзначено урядовими відзнаками: Почесною Грамотою Кабінету Міністрів України — 2 осіб, подякою Прем'єр-міністра України — 2 особи, відзнаками Мінагрополітики України — 8 осіб.

За вагомих внесок у реалізацію державної земельної політики, високий професіоналізм, багаторічну сумлінну працю в органах земельних ресурсів, з нагоди професійних та державних свят протягом 2012 року нагрудним знаком «Почесний землевпорядник України» нагороджено 71 працівника органів земельних ресурсів, Грамотою Держземагентства України — 209, Подякою Голови — 258.

— З якими навчальними закладами найтісніше працює Держземагентство України? Де працівники можуть підвищити свою кваліфікацію і яким чином?

— Працівники центрального апарату Держземагентства України підвищують кваліфікацію в Інституті підвищення кваліфікації керівних кадрів Національної академії державного управління при Президентові України та у Навчально-науковому інституті післядипломної освіти Національного університету біоресурсів і

природокористування України, працівники територіальних органів земельних ресурсів — у Навчально-науковому інституті післядипломної освіти Національного університету біоресурсів і природокористування України, Львівському національному аграрному університеті, Харківському національному аграрному університеті ім. В.В. Докучаєва та в обласних центрах перепідготовки та підвищення кваліфікації працівників органів державної влади, органів місцевого самоврядування, державних підприємств, установ і організацій.

Підвищення кваліфікації здійснюється як за професійними програмами, так і за короткостроковими семінарами.

Лави землевпорядників територіальних органів земельних ресурсів торік поповнили 178 випускників вищих навчальних закладів, що здійснюють підготовку фахівців у сфері земельних відносин.

— І насамкінець, щоб Ви хотіли побажати працівникам землевпорядної служби напередодні професійного свята?

— В Україні професія землевпорядника завжди користувалася повагою, тому що вона пов'язана з безцінним скарбом країни — землею.

Наші працівники — не лише компетентні фахівці, вони ще й мужні, сильні, сміливі люди, їхня наполеглива щоденна праця сприяє зміцненню землевпорядної служби, а, головне, раціональному використанню земель, їх відтворенню та охороні.

Тож від чистого серця вітаю всіх працівників і ветеранів землевпорядної служби України з професійним святом, бажаю всім міцного здоров'я, благополуччя, успіхів у роботі, злагоди та нових творчих звершень у справі збереження та примноження нашого безцінного багатства!

Добра і щастя вам та вашим родинам!

СТАН ПРОВЕДЕННЯ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ земель населених пунктів ТА ЗАВДАННЯ НА 2013 РІК

Євген БЕРДНІКОВ,
заступник Голови Держземагентства України

Роботи з проведення нормативної грошової оцінки земель та періодичного оновлення її показників щонайменш один раз на 5-7 років (повторна нормативна грошова оцінка) відповідно до статей 13 і 18 Закону України «Про оцінку земель» відносяться до заходів першочергового значення, що впливають на доходну частину місцевих бюджетів.

Питання проведення нормативної грошової оцінки земель — на постійному контролі Уряду та Президента України. Про вжиті заходи та стан проведення нормативної грошової оцінки земель Держземагентство щоквартально звітує перед Адміністрацією Президента України та Кабінетом Міністрів України.

З метою організаційного та методичного забезпечення проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів фахівцями Держземагентства впродовж 2012 року створено Довідник показників нормативної грошової оцінки земель населених пунктів по всіх регіонах України, який торік оприлюднено на офіційному веб-сайті відомства. Аналіз інформації, що містить Довідник, дав змогу керівництву Держземагентства самостійно визначити об'єктивний стан проведення в регіонах нормативної грошової оцінки земель населених пунктів України.

Станом на 1 січня 2013 року первинну нормативну грошову оцінку земель проведено у 29471 населеному пункті, що становить 98,9% від їх загальної кількості, у тому числі у 2012 році — 2183 населених пунктів (7,3%).

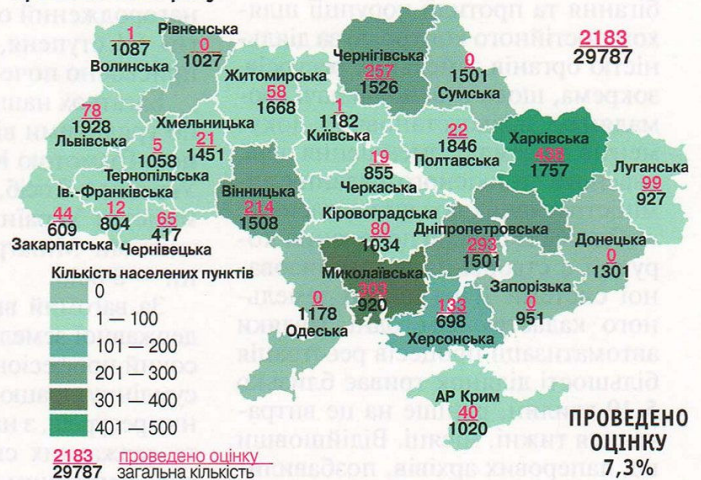
Варто звернути увагу на те, що постійний організаційно-методичний контроль керівництва Держземагентства дозволив забезпечити перевиконання регіональних планів-графіків робіт з оцінки земель додатково у 618 населених пунктах.

Найбільші абсолютні обсяги робіт з проведення первинної нормативної грошової оцінки земель населених пунктів у 2012 році виконано у Харківській (438), Миколаївській (303), Дніпропетровській (293), Чернігівській (257) та Вінницькій (214) областях (рис. 1).

Повністю первинну нормативну грошову оцінку земель проведено у містах Києві і Севастополі та населених пунктах Автономної Республіки Крим, Волинської, Донецької, Закарпатської, Івано-Фран-

Діаграма 1

ІНФОРМАЦІЯ ПРО ПРОВЕДЕННЯ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ ВІДПОВІДНО ДО ВИМОГ СТАТТІ 13 ЗАКОНУ УКРАЇНИ «ПРО ОЦІНКУ ЗЕМЕЛЬ» (ПЕРВИННОЇ) протягом 2012 року



Діаграма 2

ІНФОРМАЦІЯ ПРО СТАН ПРОВЕДЕННЯ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ ВІДПОВІДНО ДО ВИМОГ СТАТТІ 13 ЗАКОНУ УКРАЇНИ «ПРО ОЦІНКУ ЗЕМЕЛЬ» (ПЕРВИННОЇ) станом на 31.12.2012



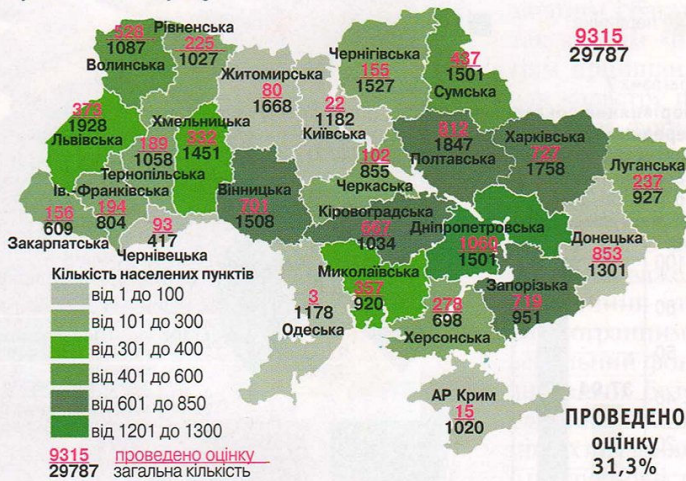
* показник по Київській області наведено без врахування м. Чорнобиля та м. Прип'ять, що входять до зони безумовного відселення

ківської, Київської (без врахування м. Чорнобиль та м. Прип'ять), Львівської, Одеської, Рівненської, Сумської, Тернопільської, Херсонської, Хмельницької, Черкаської, Чернівецької областей, тобто протягом 2012 року кількість регіонів, у яких завершено проведення первинної нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, збільшилося з 9 до 17.

За результатами проведеної роботи у 2012 році неоціненими залишаються землі 314 населених пунктів у 10 регіонах, найбільша їх кількість розташована у Харківській (174) та Житомирській (90) областях (рис. 2).

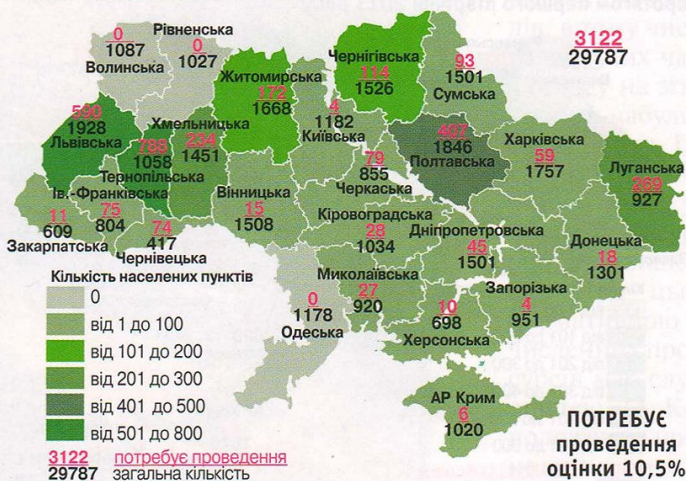
Діаграма 3

ІНФОРМАЦІЯ ПРО ПРОВЕДЕННЯ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ ВІДПОВІДНО ДО ВИМОГ СТАТТІ 18 ЗАКОНУ УКРАЇНИ «ПРО ОЦІНКУ ЗЕМЕЛЬ» (ПОВТОРНОЇ) ПРЯТОМ 2012 РОКУ



Діаграма 4

ІНФОРМАЦІЯ ПРО СТАН ПРОВЕДЕННЯ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ ВІДПОВІДНО ДО ВИМОГ СТАТТІ 18 ЗАКОНУ УКРАЇНИ «ПРО ОЦІНКУ ЗЕМЕЛЬ» (ПОВТОРНОЇ) СТАНОМ НА 31.12.2012



Протягом 2012 року повторну нормативну грошову оцінку земель проведено у 9 315 населених пунктах (31,3% від їх загальної кількості), що є найвищим показником за всі роки проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів в Україні.

Найкращі показники виконання робіт з повторної нормативної грошової оцінки земель населених пунктів спостерігаються у Дніпропетровській (1060), Донецькій (853), Полтавській (812), Харківській (727), Запорізькій (719), Вінницькій (701) областях (рис. 3).

За результатами минулого року найгірший стан справ із своєчасного оновлення нормативної грошової оцінки земель спостерігається у Тернопільській (788), Львівській (590) та Полтавській (407) областях.

Не оновленими залишилися показники оцінки земель у 3122 населених пунктах (10,5%), які автоматично мають бути включені в роботи першого півріччя 2013 року (рис. 4).

Проаналізувавши вжиті територіальними органами земельних ресурсів заходи по забезпеченню своєчасного проведення робіт з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, хоча відмітити, що, крім Одеської області, ці роботи завершено у Волинській та Рівненській областях. Завдання Президента України та рішення колегії Держземагентства у зазначених регіонах виконано у повному обсязі.

На рис. 5 показано зведені абсолютні показники проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів за 2012 рік. Найбільший абсолютний обсяг з проведення оцінки земель населених пунктів (первинної та повторної) зафіксовано у Дніпропетровській області (1353), яка за останній місяць 2012 року не лише поліпшила свої показники, а й стала лідером виконання зазначених робіт, друге місце посіла Харківська область (1165), третє — Вінницька (915).

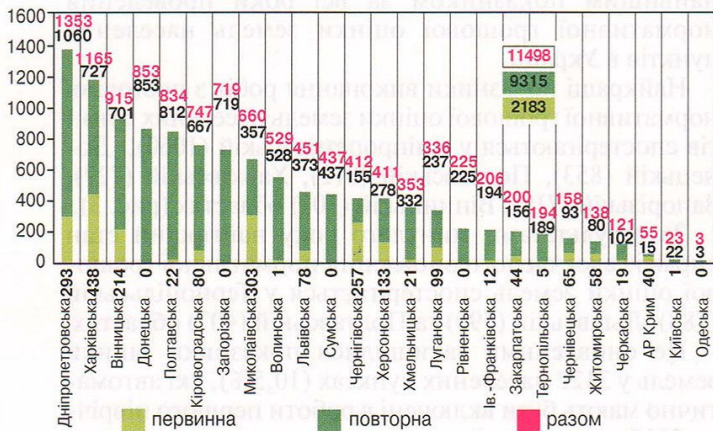
На рис. 6 відображено зведені абсолютні показники про непроведені у 2012 році обсяги робіт з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів (первинної та повторної). Із 22 областей, у яких цю роботу не завершено, найгірший стан спостерігається у Тернопільській (788), Львівській (590), Полтавській (408), Луганській (277), Житомирській (262), Хмельницькій (234), Харківській (233), Чернігівській (132) областях.

Своєчасне проведення робіт з нормативної грошової оцінки суттєво впливає на наповнення місцевих бюджетів за рахунок плати за землю. Так, згідно з даними Довідника (рис. 7) у 2005 році середнє значення середньої (базової) вартості 1 кв. м земель населених пунктів (Цнм) становило 37,94 грн, а за результатами проведення оцінки земель населених пунктів у 2012 році цей показник становить 84,78 грн (у 2,2 рази вище).

Стан актуальності нормативної грошової оцінки земель населених пунктів на 31 грудня 2012 року наведено на рис. 8.

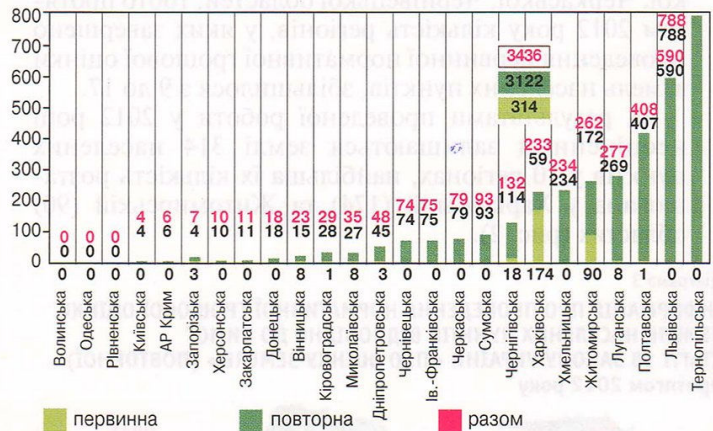
Діаграма 5

ДІАГРАМА СТАНУ ПРОВЕДЕННЯ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ У 2012 РОЦІ ВІДПОВІДНО ДО ВИМОГ СТАТЕЙ 13, 18 ЗАКОНУ УКРАЇНИ «ПРО ОЦІНКУ ЗЕМЕЛЬ» СТАНОМ НА 31.12.2012



Діаграма 6

НЕ ПРОВЕДЕНО РОБІТ З НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ У 2012 РОЦІ ВІДПОВІДНО ДО ВИМОГ СТАТЕЙ 13, 18 ЗАКОНУ УКРАЇНИ «ПРО ОЦІНКУ ЗЕМЕЛЬ» СТАНОМ НА 31.12.2012



Динаміка проведення робіт з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів свідчить, що в результаті вжитих протягом останніх двох років організаційних заходів проведено оцінку земель 18249 населених пунктів (61%).

У результаті цього на початок 2013 року переважна більшість населених пунктів має актуальну нормативну грошову оцінку земель, а зважаючи на короткий проміжок часу, протягом якого проведені ці роботи, значення такої оцінки є збалансованими та співставними по однотипних населених пунктах.

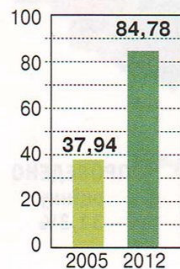
Отже, завдяки проведеній роботі бюджету 2013 і, особливо, 2014 років, відчуватимуть дуже суттєву набабку, що стане реальним внеском землевпорядної служби у соціально-економічний розвиток територіальних громад регіонів.

Слід зазначити, що проектом Національного плану дій на 2013 рік передбачено завершення робіт з проведення первинної нормативної грошової оцінки земель 314 населених пунктів (1,1%) до червня цього року.

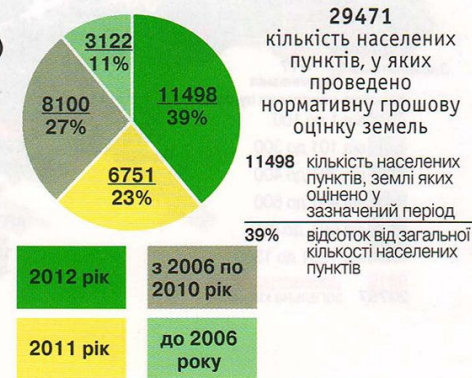
Отже, станом на 31 грудня 2012 року вимогам статті 18 Закону України «Про оцінку земель» щодо періодичності оновлення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів відповідає оцінка 26 349 населених пунктів, або 89% від їх загальної кількості. З урахуванням того, що відповідно до згаданої статті у першому півріччі 2013 року потребує оновлення нормативна грошова оцінка земель 1261 населеного пункту, а у 3122 населених пунктів законодавчо встановлений термін оновлення оцінки сплинув до 1 січня 2013 року, загальний обсяг робіт з оцінки земель, який належить виконати, становить 4 383 населених пункти (14,7%) (рис. 9).

Звертаю увагу, оскільки відповідно до вимог пункту 271.2 статті 271 Податкового кодексу України 2013 оціночний рік закінчується 30 червня, то на виконання зазначених вище завдань залишилося лише три місяці.

Діаграма 7
Порівняння показників середньої (базової) вартості 1 м² земель населеного пункту по Україні, грн (згідно з даними довідника)

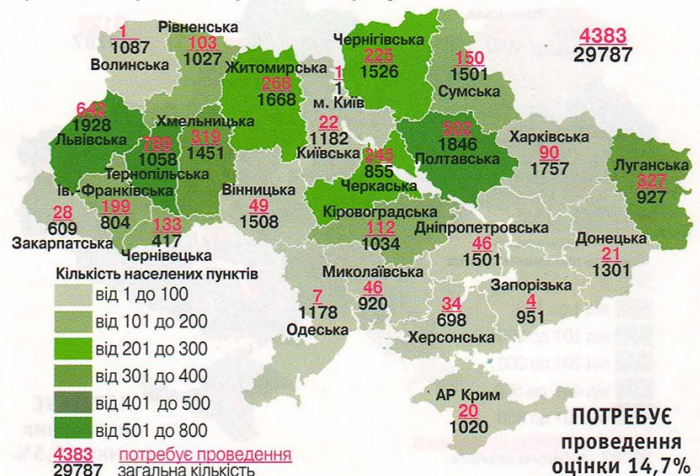


Діаграма 8
Стан актуальності нормативної грошової оцінки земель населених пунктів України на 31.12.2012



Діаграма 9

ПОТРЕБА В ОНОВЛЕННІ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ ВІДПОВІДНО ДО ВИМОГ СТАТТІ 18 ЗАКОНУ УКРАЇНИ «ПРО ОЦІНКУ ЗЕМЕЛЬ» (ПОВТОРНОЇ) ПРЯТОМ ПЕРШОГО ПІВРІЧЧЯ 2013 РОКУ



Олександр КАНАШ,
кандидат
сільськогосподарських наук,
заслужений працівник сільського
господарства України
ДП «Головний науково-дослідний
та проектний інститут
землеустрою»

УВАГА ДО ЗЕМЛІ – НАШ ПОЧЕСНИЙ ОБОВ'ЯЗОК

За останні роки була здійснена і продовжується величезна робота з модернізації ведення земельного кадастру. На зміну архаїчним і багато в чому недолугим так званим «паперовим» технологіям прийшли нові. Тепер матеріали кадастру переводяться в електронний формат, що дозволяє не лише автоматизувати трудомісткі процедури, але й отримати потрібний глобальний інформаційний масив. Це є запорукою створення надійних важелів для ефективного управління таким складним і багатогранним організмом, яким є земельний фонд України. Але, відзначаючи безумовні досягнення, слід також концентрувати увагу на інших питаннях, які визначають стан і продуктивність земель та потребують якомога швидшого розв'язання.

Наявна складна ситуація пов'язана з необхідністю адаптації до принципово нових соціальних і економічних відносин, удосконалення їх, а також ліквідації та запобігання екологічних негараздів, в тому числі успадкованих від радянських часів. Зрозуміло, що, з огляду на згадане, земельні відносини набули екстраординарного значення. Проте (а, може, точніше — саме через те), є потреба максимальну увагу приділити земельним ресурсам, їх стану, охороні, підвищенню продуктивності. При цьому пріоритетною нормативною базою при розгляді численних проблем земельних ресурсів має слугувати зафіксоване статтею 14 Конституції України положення про те, що земля є основним національним багат-

ством, що перебуває під особливою охороною держави.

З урахуванням зазначеного повинні розглядатися всі без виключення питання щодо використання земель. Це можна віднести до загальновідомих істин. Але варто згадати вислів одного з провідних світових природознавців Олександра Гумбольдта про те, що кожна істина в своєму розвитку проходить три стадії: 1) «яка дурниця!», 2) «у цьому щось є», 3) «та хто ж того не знає!». Користуючись такою схемою, питання про охорону земель ще не можна віднести до третьої стадії, хоча ніхто відкрито не спростовує обов'язковість і невідкладність згаданої охорони. Але досить часто зустрічається така позиція: охорона земель державою — стосується земель державної власності, а щодо земель приватної власності — це справа приватних власників. При цьому безпідставно звужується поняття охорони, яку не можна ототожнювати з «будівництвом тину навколо своїх земель», а також не береться до уваги вимога статті 1 Закону України «Про охорону навколишнього природного середовища», якою передбачається «забезпечення екологічної безпеки, запобігання і ліквідації негативного впливу господарської та іншої діяльності на навколишнє природне середовище¹, збереження природних ресурсів».

¹ До навколишнього природного середовища відноситься і земля, що відзначено у статті 5 згаданого Закону України.



ҐРУНТОВІ ОБСТЕЖЕННЯ – НАЙВАЖЛИВІША СКЛАДОВА

Якщо розглядати екологічний стан земельних ресурсів і заходи щодо його захисту, необхідно взяти до уваги таке. Уява про реальний стан земельних угідь землеволодін (землекористувань) може створюватися на підставі проведення відповідних спостережень (вишукувань). На сучасному етапі такі спостереження отримали назву моніторингу земель, якому присвячуються публікації, в тому числі наукові. У цих працях цілком слушно підкреслюється важливість (необхідність) моніторингу, що аргументується екологічними й економічними чинниками. Щоправда, не в усіх випадках демонструється розуміння доцільного (обов'язкового) змісту моніторингових акцій. Дуже прикро, але досить часто із складових моніторингу випадає найважливіша, тобто ґрунтові обстеження, функції яких безпідставно і абсолютно безперспективно намагаються підмінити так званою агрохімічною паспортизацією. Найм'якіша кваліфікація таких спроб — це байдужість з боку тих, від кого залежить здійснення моніторингу, до наших земель, плюс подекуди не завжди достатній професійний рівень.

Не беручи під сумнів зрозумілу необхідність агрохімічних обстежень, які встановлюють вміст у ґрунтах рухомих поживних речовин, реакцію ґрунтового розчину та рівень їх забруднення, зазначимо, що поза увагою (поза змістом) агрохімічних паспортів залишається низка суперважливих ґрунтових показників, без яких неможливо дати правильну відповідь на питання придатності земель, їх оптимального використання, охорони, оцінки, підвищення продуктивності тощо. Агрохімічні обстеження фактично обмежуються по глибині — орним шаром, зразки з якого підлягають згаданим вище лабораторним аналізам і перелік яких є змістовною межею (складом) досліджуваних проблем.

Не визначеними (за місцем розташування, інтенсивністю та обсягами) залишаються численні деградаційні процеси, які безпосередньо впливають на придатність і, відповідно, оцінку ґрунтів, їх статус (наприклад, віднесення до особливо цінних), потребу у гідромеліораціях, рекультивациї, землюванні тощо. Ці згадані чинники не відносяться до якихось поодиноких нетипових явищ і понять. Навпаки, їм, на жаль, притаманне безумовне широке розповсюдження, що підтверджує обов'язковість їх визначення, яке досягається лише шляхом ґрунтових обстежень, що здатні зафіксувати генезу, будову і властивості ґрунтів, їх межі, а також сучасні процеси, що мають місце, тобто ту інформацію, без чого намагання безпомилково визначити придатність та ефективне використання земель залишаються марними.

Під таким кутом зору слід розглянути якість і достовірність наявної інформації про ґрунтовий покрив. Вважається, що великомасштабні карти ґрунтів зберігають чинність в середньому 15-20 років (а на об'єктах

гідромеліорацій, де кардинально змінено водний режим, лише 5-7 років). Переважним чинником, що, так би мовити, скорочує життя ґрунтових карт, є деградаційні процеси, які радикально погіршують характер ґрунтів, їх родючість, придатність. До деградаційних процесів відносяться, звичайно, не землетруси, які в ст. 171 Земельного кодексу помилково віднесено до причин деградації земель, а, насамперед, ерозія, яка, зокрема, охоплює понад 10,6 млн га самих лише орних угідь. Дуже відчутними є також засолення ґрунтів, їх осолонцювання, підвищення кислотності, підтоплення (заболочення), дегуміфікація (втрата гумусу), переущільнення. Зазначені явища мають у більшості випадків антропогенне походження, щоправда, напряду пов'язані з особливостями природних умов, перш за все, схильністю земель до деградації.

Моніторинг земель і ґрунтового покриву набув сьогодні надзвичайної популярності, але, на жаль, в основному як об'єкт уваги засобів масової інформації, а не реальних дій. **Без систематичних ґрунтових обстежень**, повторимося, пустопорожню втрату і часу, і матеріальних факторів мають будь-які намагання забезпечити моніторинг земель, який являє собою не лише формування уяви про об'єктивний стан земельних ресурсів, але також й розроблення і впровадження заходів щодо їх зберігання. Торкаючись ґрунтових обстежень, слід зазначити, що вони (попри 15-20 річний термін їх інформативності) після 1991 року в нас практично не проводяться (йдеться про суцільні обстеження сільськогосподарських підприємств, — окремі обстежувані ділянки площею у кілька гектарів цей висновок не спростовують).

ПОВЕРТАЮЧИСЬ ДО СПОСТЕРЕЖЕНЬ МИНУЛИХ РОКІВ

У зв'язку з цим варто пригадати, що перші на теренах СРСР суцільні ґрунтові обстеження було здійснено саме в Українській РСР (1957- 1961 р.р.). Тоді для кожного господарства було виготовлено карти ґрунтів із супутніми матеріалами, які включали опис будови і властивостей ґрунтів, їх поширення у складі різних угідь, а також рекомендації щодо використання, обробітку, удобрення, хімічної меліорації ґрунтів кожної агровиробничої групи. Ці матеріали важко переоцінити, вони вперше давали об'єктивну характеристику земель, необхідну для господарювання. Але їм бракувало потрібної точності, оскільки переважно застосовувався масштаб обстеження 1:25000, спричинений завданням якомога швидше виконати картографування ґрунтового покриву. Тому (перш за все, з мотивів землевпорядного проектування) виникла необхідність удосконалення ґрунтових карт.

З ініціативи і силами інституту землеустрою (що на той час мав назву «Укрземпроект») було розпочато другий тур ґрунтових зйомок. Ці роботи мали назву «коректування матеріалів ґрунтових обстежень», що пояс-

нюється проблемою їх бюджетного фінансування (мовляв, обстеження вже проведено). Фактично ж, йдеться про цілком самостійне обстеження ґрунтового покриву, здійснюване у більш докладному (1:10000) масштабі, на принципово іншій планово картографічній основі (матеріалах аерофотозйомки, які дозволяють значно точніше відображати ґрунтові контури, за суттєво удосконаленою методикою, яка враховувала недоліки першого туру, зокрема застосовувала нове агровиробниче групування² ґрунтів, яке, на відміну від колишнього, базувалося на єдиному для всієї території України номенклатурному списку, затвердженому на міністерському рівні (чим відрізнялося від попередніх досить довільних спроб групування ґрунтів). Це обстеження було розпочато в 1970 році і виконувалося фахівцями обласних підрозділів «Укрземпроекту» по тих господарствах, які на найближчу перспективу (1-2 роки) мали стати об'єктами землевпорядного проектування, що, таким чином, забезпечувало достовірність даних, обов'язкових при організації території. За 1970-1991 рр. повторними ґрунтовими обстеженнями було охоплено 84,6% території сільськогосподарських підприємств. Але, таким чином, більшість наявних ґрунтових карт має вік понад 30 років.

Щодо інтенсивності деградаційних процесів та їх впливу на характер ґрунтового покриву, слід навести результати спостережень, виконаних Інститутом землеустрою в 1983 році, коли було проведено співставлення (зміна) показників матеріалів ґрунтових обстежень станом на 1962 і 1982 роки. Співставлялися дані, отримані на площі близько 20 млн га, що свідчить про певну статистичну достовірність спостережень. Порівнювалися два чинники — еродованість і вміст гумусу. Виявилось, що за 20 років площа еродованих ґрунтів щорічно зростала на 80-100 тис. га. За рік середні втрати родючого шару становили 15 т/га. Зміна вмісту гумусу характеризується такими величинами: у 1962 р. середній вміст гумусу у ґрунтах України дорівнював 3,2%, у 1982 на 0,3% нижче. Підкреслимо: це середні показники з масових визначень. Водночас на певних ерозійнонебезпечних ділянках змивалося до 100 т/га, а зменшення вмісту гумусу в смузі переходу Лісостепової зони у Степ сягало 0,6%. Це була перша спроба моніторингу земель, яка торкалася лише двох проявів деградації, не поширюючись на такі впливові як засолення, перезволоження тощо. Проте і цього досить для висновку про неминучість змін у ґрунтовому покриві, які істотно впливають на стан земель, їх реальну придатність, але спотворено ілюструються на застарілих картах.

² Це групування об'єднувало ґрунтові відміни (кількість яких в межах України сягає майже 5000 одиниць), близькі за походженням, будовою, властивостями, продуктивністю. До того ж кожна агрогрупа має «ландшафтну адресу», тобто поділяється залежно від місцезнаходження за рельєфом (наприклад, «широкі вододільні плато», «заплавні високого рівня», «схили крутизною 3-50 з улоговинами» тощо — усього 18 ландшафтних підгруп).

ВИСОКА РОЗОРАНІСТЬ ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДУ — НЕ КРАЩИЙ СПАДОК РАДЯНСЬКИХ ЧАСІВ

Екстраполюючи моніторингові дані 1982 року на сьогоднішній день, можна прогнозувати, що інтенсивність ерозійних процесів певною мірою зменшена, оскільки наразі дещо скорочено залучення до ріллі крутосхилів (і все ж — таки зменшена, а не ліквідована взагалі). Стосовно дегуміфікації висновки значно сумніші: вміст гумусу дуже залежить від внесення органічних добрив, яке кардинально зменшилося (за даними національного наукового центру «Інститут агрохімії та ґрунтознавства ім. О.Н. Соколовського», в 10 разів порівняно з 1990 роком).

Деградаційні процеси і помилкові залучення до інтенсивного використання деградованих та інших малопродуктивних земель (а площа їх у складі орних угідь становить близько 6,5 млн га) призводять до суттєвих економічних втрат. Показники рентного доходу (тобто різниця між вартістю валової продукції і витратами на її одержання) мають на таких землях від'ємне значення (у середньому — 65 грн/га за рік). Легко побачити, що використання таких земель у складі ріллі може призвести до щорічних витрат понад 400 млн гривень.

Висока розораність земельного фонду — це спадок радянських часів, коли дотримувалися помилкової концепції: «найбільш ефективним є інтенсивне використання земель», тобто практично розорювання. При цьому наведене «гасло» є неправильним навіть у етомологічному відношенні. Слово **інтенсифікація** походить від латинського «intensio» — напружений. Фактично ж відбувалося **розширення** площі, тобто екстенсифікація (лат. extensivus — розширюючий), що супроводжувалася не лише розпорощенням грошових і технічних ресурсів, але й безпідставним залученням орнонепридатних земель, які підпадали під дію ерозії або інших деградаційних процесів. Результатом такої шкідливої практики стало те, що майже кожний п'ятий — гектар ріллі (6,5 млн га з 32,5 млн га) став припадати на землі, які в екологічному й економічному відношенні були категорично непридатні для ріллі. У нас була можливість виправити цю прикрю ситуацію під час паювання, не розглядаючи орнонепридатні землі як орні угіддя. Прикро, але така можливість впорядкувати земельні ресурси у більшості випадків не була використана.

НА АРГУМЕНТИ Є КОНТРАРГУМЕНТИ

Цікаво, до речі, проаналізувати контраргументи. Головний з них: при паюванні, мовляв, враховується якість земель, залучаються дані бонітування і в разі пониженої якості остання компенсується збільшенням площі паю. Економіка в такому підході при паюванні сільськогосподарських земель відсутня, оскільки, якщо для одержання певної продукції види-

ляється 5 га земель пониженої якості, вигідніше, звичайно, дати перевагу 3-гектарній ділянці, яка потребує менших витрат на обробіток, добрива тощо. Зрозуміло, що стосовно земель, наприклад, під забудову, п'ятигектарна ділянка має перевагу перед тригектарною. Але йдеться про сільськогосподарські землі в умовах обмеженого права зміни цільового призначення. Як наслідок, маємо значні площі необроблюваних земель, які заросли бур'янами, чагарниками, дрібноліссям. А оброблювані залишаються ареною для дії деградаційних процесів.

При паюванні (точніше, під час здійснення його другої стадії — перенесенні меж ділянок у натуру, якому передувала видача сертифікатів на право приватної власності) втратили чинність колишні сівозміни, їх поля, границі угідь. Стихийне, невпорядковане використання земель не могло не відбитися на економічних та екологічних показниках. Тому, цілком природно, виникла необхідність у невідкладному землевпорядкуванні, яке почало здійснюватися. Це, безумовно, є дуже прогресивним зрушенням, проте водночас слід дещо зауважити. По-перше, відсутня сучасна, науково обґрунтована методика розроблення проектів організації території. Колишні напрацювання академіка С.О.Удача і його послідовників були розраховані на великі господарства з абсолютно неспівставною з сьогоденням економікою і застарілими вимогами до екології землекористування. Питання й досі залишається відкритим. Наявність окремих публікацій з питань землеустрою в наукових і «колонаукових» виданнях лише підкреслюють важливість проблеми, яку можна розв'язати лише спільними зусиллями всіх провідних науковців і практиків, здатних створити відповідну методику, яка після всебічного професійного обговорення має бути затверджена на належному рівні. Так звану «ведмежу послугу» в цьому відношенні надає (можливо, в цілому й доречно) практика тендерних торгів, спрямованих проти монополізму. Але в даному випадку Міністерству аграрної політики й Академії аграрних наук України доцільно створити авторський колектив з авторитетних досвідчених фахівців, якому доручити виконання цього винятково важливого для суспільства завдання.

Складність завдання підкреслюється не дуже вдалим об'єднанням у єдину дисципліну землеустрою і геодезії (безумовно близьких, але не тотожних), що призвело до певних втрат перш за все аграрних аспектів землевпорядкування, а саме вони повинні бути основною базою екологічних і економічних підходів до землі. Не випадково практично в усіх документах, в тому числі державних, застосовується шаблонний вираз-штамп: «проекти землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозмін та впорядкування угідь». Здається, всім зрозуміло, що організація території повинна починатися з впорядкування угідь, із залученням земель (ґрунтів), придатних для певного використання, в тому числі сільськогосподарського, і лише після того на землях, придатних для розорювання, мають проектуватися сівозміни. Спростувати це неможливо, але будь-які намагання відійти від наведеного штампу залишаються марними,

і з огляду на рівень документів, де застосовується цей недолугий штамп, знову все починається з сівозмін, до складу яких потрапляють і змиті, і дефльовані, і засолені тощо ґрунти, і лише після того закінчується угіддями.

Може скластися враження, що автор цієї статті занадто переймається ґрунтами. Є заперечення: не занадто, а настільки, наскільки вони заслуговують, тим більше, що досить часто зустрічається нехтування цим найдійовішим фактором земельних ресурсів. Підкреслити останнє вимагає той факт, що у нас набули широкого розповсюдження (точніше — розрекламовані у наукових публікаціях) погляди словацьких науковців І.Риборські та Е. Гойко, які екологічну стійкість земель визначають шляхом використання спеціального коефіцієнта, який є середньозваженим з коефіцієнтів, привласнених кожному угіддю. Наприклад, для орних земель коефіцієнт дорівнює 0,14. Кардинальним негативом цього методу є те, що такий коефіцієнт приймається для всіх без виключення орних земель, незалежно від того, йдеться про повнопрофільні чорноземи рівнин чи еродовані сильно-розчленовані ділянки, тобто без урахування ґрунтового покриву. Така концепція не лише помилкова, але й шкідлива, оскільки не дозволяє досягти обґрунтованої організації території, а, відповідно, і сівозмін, які здатні забезпечити потрібний економічний та особливо екологічний ефект.

ПІДХІД, ЩО ДОЗВОЛЯЄ ВСТАНОВИТИ РЕАЛЬНУ ЕКОЛОГІЧНУ СИТУАЦІЮ

Екологічні передумови оптимізації землекористування доцільніше визначати за допомогою запропонованого нами **індексу екологічної невідповідності** існуючого використання орних земель (I_H) та перевищення припустимої розораності (Π):

$$I_H = 3O / O_0,$$

де O_0 — загальна (облікова) площа ріллі;

O — площа орнопридатних земель, яка може бути вирахована за формулою:

$$O = 3O_0 - (D + H),$$

де D — площа деградованих та інших малопродуктивних орних земель;

H — площа ґрунтів, які за інтенсивного використання є схильними до деградації.

Перевищення припустимої розораності дорівнює:

$$\Pi = (I_H - 1) \cdot 100$$

За нашими розрахунками, індекс екологічної невідповідності сучасного використання орних земель України екологічно доцільному і перевищення припустимої розораності у розрізі природно-сільськогосподарських провінцій наведено нижче у таблиці.

Показники перевищення припустимої розораності, наведені в таблиці, є узагальненими для територій природно-сільськогосподарських провінцій. На конкретних об'єктах вони, звичайно, можуть певною мірою

відрізнятися від наведених відповідно до характеру ґрунтового покриву. При здійсненні проектування щодо організації угідь і сівозмін слід виконати належні розрахунки, користуючись наведеними алгоритмами. Для визначення орнопридатності земель доцільно користуватися нашими «Базовими шкалами придатності ґрунтів України для вирощування основних сільсько-господарських культур»³.

Як бачимо, запропонований підхід, побудований на врахуванні характеру ґрунтового покриву, дозволяє встановити реальну екологічну ситуацію. Трансформація (консервація) орнопридатних земель дасть можливість уникнути значних втрат.

ПРОГРАМА ВИКОРИСТАННЯ ТА ОХОРОНИ ЗЕМЕЛЬ: ЩО В НІЙ НЕОБХІДНО ПЕРЕДБАЧИТИ?

Зрозуміло, що екологічної та відповідної економічної оптимізації землекористування можна досягти лише шляхом землевпорядного проектування з дотриманням усіх необхідних для цієї акції умов. Оскільки це не локальна, а загальнодержавна процедура, для її реалізації необхідно здійснити систему заходів.

Серед них чільне місце посідає розроблення, затвердження і подальше впровадження Загальнодержавної програми використання та охорони земель, розрахованої на певний період. У цій Програмі повинні бути зафіксовані, розписані по роках обов'язкові заходи, із зазначенням їх обсягів (фізичних і у грошовому вимірі) та відповідальних міністерств і відомств. Затвердження такої Програми Верховною Радою забезпечить бюджетне фінансування потрібних заходів на противагу декларативним нежиттєздатним пропозиціям і обіцянкам. Не зупиняючись докладно на бажаному змісті Програми, коротенько підкреслимо ті найактуальніші дії, які необхідно передбачити Програмою.

- Перш за все, вжити заходів щодо поновлення великомасштабних ґрунтових карт як основи для землевпорядного проектування, оцінки земель і моніторингу їх стану, а також для виконання вимог Земельного кадастру щодо обов'язкового обліку якості земель, звіт про який повинен проводитися кожні 5 років, але вже понад 15 років не робиться.
- Для ефективного управління земельними ресурсами необхідно привести у відповідність із сьогоденням природно-сільськогосподарське районування України, границі таксонів якого було проведено по межах сільгоспдприємств, що існували у 80-х роках минулого століття.
- Пора навести лад у проблемі особливо цінних земель шляхом розроблення і затвердження загальнодержавного і порегіональних їх списків, оскільки спостерігаються численні колізії щодо припустимого, з одного боку, і обов'язкового, з другого, цільового призначення цих земель (ґрунтів).

Таблиця

ІНДЕКС НЕВІДПОВІДНОСТІ СУЧАСНОГО ВИКОРИСТАННЯ ОРНИХ ЗЕМЕЛЬ УКРАЇНИ ЕКОЛОГІЧНО ДОЦІЛЬНОМУ ЗА ПРИРОДНО-СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИМИ ЗОНАМИ І ПРОВІНЦІЯМИ

	Провінція	Індекс	Перевищення припустимої розораності, %
Поліська зона	Західна провінція	1,2819	28,2
	Правобережна провінція	1,2035	20,3
	Лівобережна провінція	1,0551	5,5
	Всього по зоні	1,1758	17,6
Лісо-степова зона	Західна провінція	1,2273	22,7
	Правобережна провінція	1,1532	15,3
	Лівобережна провінція	1,0794	7,9
	Всього по зоні	1,1350	13,5
Степова зона	Придунайська провінція	1,1455	14,5
	Правобережна провінція	1,1646	16,5
	Лівобережна провінція	1,2096	21,0
	Всього по зоні	1,1915	19,1
Степова Посушлива зона	Придунайська провінція	1,1437	14,4
	Правобережна провінція	1,1467	14,7
	Лівобережна провінція	1,1173	11,7
	Північно-Кримська провінція	1,2745	27,4
Всього по зоні	1,1603	16,0	
Сухо-степова зона	Всього по зоні	1,3869	38,7
Карпатська Гірська область	Передкарпаття	1,1833	18,3
	Карпати	1,4298	43,0
	Закарпаття	1,0395	3,9
	Всього по зоні	1,2051	20,5
Кримська Гірська область	Кримські Гори і Передгір'я	1,3537	35,4
	Південний берег Криму	1,3125	31,2
	Всього по зоні	1,3527	35,3
	Всього по Україні	1,1713	17,1

- Дуже важливо скласти порегіональні переліки (із зазначенням площ) деградованих земель та земель низької якості, що не становлять інтересу для сільськогосподарського виробництва і можуть слугувати резервом для розширення площ інших категорій земель.

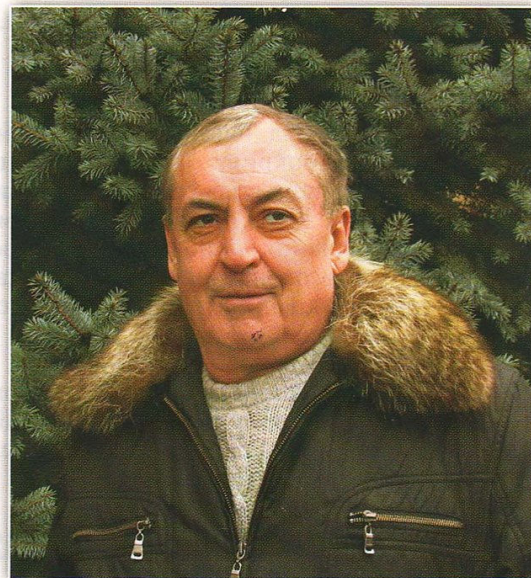
Оптимізація використання, збереження якості і підвищення продуктивності наших земель — завдання одночасно і складне, і почесне. Складність посилюється величезним розмаїттям ґрунтово-кліматичних умов України, що вимагає творчого і науково-обґрунтованого підходу до земельних ресурсів. Але всі складності, до яких слід додати і певні упущення у використанні земель, не здатні позбавити аграріїв, які полюбують і цінують свою землю, зрозумілого оптимізму. У зв'язку з цим пригадується нещодавне висловлювання Голови Держземагентства Сергія Михайловича Тимченка про те, що обрано правильний шлях, що, спираючись на модернізовану кадастрову систему та ефективне управління земельними ресурсами, можна буде домогтися суттєвого позитивного впливу на українську економіку.

³ Класифікація сільськогосподарських земель як наукова передумова їх екологічнобезпечного використання / Д.С. Добряк, О.П. Канаш, Д.І. Бабміндра, І.А. Розумний. — К.: Урожай, 2009. — С. 248–455.

ПРОВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМИ В УКРАЇНІ НЕОДНОЗНАЧНО ОЦІНЮЮТЬ І ФАХІВЦІ, І ПЕРЕСІЧНІ ГРОМАДЯНИ. ДЛЯ НАС КОЖНА ДУМКА ЦІКАВА І ЦІННА, БО В СУПЕРЕЧКАХ, ЯК ВІДОМО, НАРОДЖУЄТЬСЯ ІСТИНА. СЬОГОДНІ СВОЇМИ «НЕСВЯТКОВИМИ» ДУМКАМИ З ЦЬОГО ПРИВОДУ ДІЛИТЬСЯ ЛЮДИНА З ВЕЛИКИМ ДОСВІДОМ І ЗНАННЯМИ, ДОКТОР ЕКОНОМІЧНИХ НАУК, ПРОФЕСОР САМЕ У СПРАВІ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ І КАДАСТРУ ДМИТРО БАБМІНДРА.

Дмитро БАБМІНДРА:

«ПІСЛЯ РОЗПОДІЛУ ЗЕМЛІ НАСТАЛА ПОРА ІЇ РАЦІОНАЛЬНОГО ВИКОРИСТАННЯ»



ІЗ ДОСЬЄ

Бабміндра Дмитро Іванович — доктор економічних наук, професор, академік Української екологічної академії наук. За сорок років у землевпорядній службі пройшов шлях від рядового землевпорядника до начальника обласного управління. Упродовж 12 років очолював у Запоріжжі Інститут землеустрою, 19 років був начальником управління Держкомзему в Запорізькій області. Нині — завідувач кафедри міжнародної економіки та економічної теорії Запорізького національного університету.

Двадцять третій рік ми здійснюємо земельну реформу, але, на жаль, результатів, на які сподівалися, досі не отримали. І головна причина, на мою думку, в тому, що проводиться реформа безсистемно, що досі немає загальнодержавної програми, яка б визначала завдання і кінцеві цілі. Є загальні декларативні постанови Верховної Ради, Кабінету Міністрів, є Укази Президентів, але програми із системним підходом до реформування земельних відносин,

немає. Саме програма мала б дати наукове, законодавче, кадрове, фінансове і матеріально-технічне забезпечення, а також прогностичні висновки про соціально-економічні наслідки.

Сьогодні працює швидше політичне гасло: «Землю — селянам!» Думали: якщо селянин отримає державні акти на свій присадибний город і земельний пай — частку з колгоспного поля, то усі проблеми на селі вирішаться. А досягли поки що одного: розвалили організаційно-технологічні

структури (і це відзначають зарубіжні аналітики), які мали найбільший економічний сенс. Складається враження, що затівали реформу тільки для того, щоб поділити землю... Все звелось до геодезії — до поворотних точок, прив'язок, межових знаків. Ніхто не веде мову про економічні результати, економічні наслідки, економічне підґрунтя реформування земельних відносин, тобто про раціональне використання землі. Не переймаються й соціальним забезпеченням. А це ж

очевидно: земельна реформа тільки загострила соціальні проблеми. Зросло безробіття, бо нові господарі (орендарі паїв) не зацікавлені в тому, щоб утримувати соціальну інфраструктуру — дороги, школи, лікарні, ФАП. Не вирішуються екологічні питання, і насамперед, збереження родючості ґрунтів. Не ведеться моніторинг, ґрунтове обстеження.

Усі сили зараз спрямовуються на запровадження кадастру.

Наміри хороші — таким чином можна буде належно облікувати земельні ділянки, що для подальшого реформування земельних відносин — запровадження повноцінного ринку земель — надзвичайно важливо. Не буду загострювати увагу й на інших не менш важливих функціях земельного кадастру — вони багатогранні і заслуговують окремої розмови.

Однак, будучи безпосереднім учасником новітніх перемін у земельній сфері, хочу висловити своє бачення процесу, що відбувається.

Так, кадастр потрібний і відрядно, що за нинішнього керівництва Держземагентства громадяни дістали відкритий доступ до публічної кадастрової карти, що не приховуються, а визнаються і виправляються допущені на карті помилки. Є надія — їх будуть усувати — і ми врешті-решт порівняємося у цих питаннях з цивілізованими країнами світу.

Але наша кадастрова епопея, що тягнеться з 2002 року і обійшлася в 50 мільйонів доларів, позичених у Світового банку, — надто дороге задоволення. До того ж, як з'ясувалося, результат далекий від ідеального. На презентації державного земельного кадастру в Запорізькій області прозвучало чимало критики на його адресу. Зокрема, директор компанії ГІС (геоінформаційні системи) «Центр «Градобудівник» Володимир Чернов, який не один рік займається геоінформатикою, картографією, стверджує: нова система геодезичних координат, яку

створили під цей кадастр, — не краща і не гірша за будь-яку іншу, отже, можна було використати уже готові матеріали, наприклад, розшифрувати знімки супутників із земної орбіти, — це було б і простіше, і дешевше. Крім того, нова система геодезичних координат виявилася недоступною для рядових землепорядників — вона для службового користування. Тобто Інститут геодезії і картографії, який розробив її за народні гроші, тепер сам буде нею користуватися і продавати продукт бажаним. І, нарешті, є ще один важливий нюанс: якщо переводити ділянку з однієї системи (старої) в нову (загальнодержавну), то її площа обов'язково зміниться! Як же бути власникам ділянок, які мають на руках держакти, де чітко вказана площа? Отже, знову перерахунок, знову треба платити...



ІЗ СЛУЖБИ ВИЙНЯЛИ СТРИЖЕНЬ — САМ ЗЕМЛЕУСТРІЙ!

Упереддень нашого професійного свята — Дня землепорядника — мимоволі пригадую тих, з ким доводилося працювати, хто обіймав посади на різних рівнях землепорядної служби. Здебільшого територіальні органи очолювали грамотні, толкові люди, серед них були науковці із сфери природокористування. Не відкрию секретів: чомусь у нашій державі так повелося, що зі зміною політичної еліти, змінюється і кадровий фаховий потенціал у різних галузях економіки. Як на мене, не завжди відбувається це з користю для справи. Хоча я далекий від того, щоб ідеалізувати кадрову політику попередніх років. Що стосується землепорядної сфери, то особливої руйнації вона зазнала за президентства Віктора Ющенка (і Прем'єр-міністр йому в цьому

У такий спосіб земельні відносини ми ніколи не реформуємо. Хоча я розумію, чим приваблює вся ця геодезія, — швидким зароблянням грошей. Тим паче, що до цієї справи допустили приватні структури, у штаті яких із свічкою влень не знайдеш фахівця-землепорядника. Люди роками оббивають пороги фірм, добиваючись документів, за які вони заплатили чималі гроші. Врешті отримують неякісну документацію, яку не погоджують в райуправліннях Держкомзему, і починається новий виток бігу по замкненому колу. На цю роботу з державної кишені також виділяються кошти, а їх на інше спрямувати б — на збереження і раціональне використання землі, на створення робочих місць, на ремонт сільських доріг і транспортний зв'язок, що оживило б наші села. Ось де головна біда.

допомогла), коли професіоналів замінили людьми, так би мовити, нової формації, які не мали профільної освіти і жодного дня не працювали у цій сфері. Втім, й Держкомзем свого часу очолювали то ветеринар, то зоотехнік, то винороб, то офіцер СБУ.. Я був у багатьох європейських країнах, у Сполучених Штатах — там поза всяким сумнівом — у кожній галузі труляться фахово підготовлені люди. А найгірше те, що свого часу в систему прийшло багато «рвачів», людей без моральних принципів.

Мені, землепоряднику, який не один десяток літ відпрацював у цій сфері, хочеться, щоб її розвиток йшов на користь людям та економіці держави. Тепер з відстані часу краще видно прорахунки, допущені в роботі раніше. Їх би варто враховувати...

Найболючіше ж — бачити, що із самої служби вийняли стрижень — сам землеустрій, який передбачає економічне, екологічне, соціальне обґрунтування раціонального землекористування, а також критерії, на яких повинне базуватися обґрунтування. Тому замість земельної реформи практично у нас відбувається перерозподіл землі, якому кінця-краю не видно і який викачує чималі кошти і з державного бюджету, і з місцевих, і з худих гаманців громадян, і кредити Світового банку на це йдуть.

Зараз багато говорять про консолідацію земель — про тих 10 млн гектарів, які не були розпайовані, приватизовані, які не використовуються. Це польові стани, тракторні бригади, гаражі тощо. Передбачається сконцентрувати їх у Земельному банку, а потім через купівлю-продаж, надання під заставу перерозподілити.

Але це краплі ділянки, вони не рухаються... Консолідувати територіально і використовувати компактно їх неможливо. Консолідація тут може бути на рівні права, на рівні господарського використання. Отже, тракторні бригади, польові стани консолідує власник, який їх придбає. Може заклатися, що люди, які проживають на селі або ведуть сільське господарство і які мають переважне право на таке придбання, не куплять, — грошей забракне.

Щодо «ринку земель», то він у нас зводиться винятково до цивільно-правових угод: купівля, продаж, дарування. Насправді ж мета ринку земель — перерозподілити землі за їхнім найбільш ефективним цільовим використанням, щоб кожний громадянин (не тільки селянин) мав позитивні соціальні результати внаслідок цього перерозподілу, зберегти родючість ґрунтів, забезпечити землеустрій.

Земля має вартість, але це специфічний товар. Оскільки вона виконує функцію не лише як засіб

виробництва, а й як просторовий базис, як навколишнє середовище. Усі ці три функції мають бути взаємоврегульовані, якщо ми хочемо отримати ефект.

Землеустрій має бути умовою обґрунтування віднесення земель до категорій за їх основним цільовим призначенням: землі сільськогосподарського призначення, водного та лісового фонду, землі забудови, промисловості, транспорту, природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення, землі зв'язку. Щоб для забудови, наприклад, вибирати ділянки із ґрунтами гіршої якості, а не «залазити» на особливо цінні. І якби до-



ПИТОМА ВАГА РІЛЛІ У ЗАПОРІЗЬКІЙ ОБЛАСТІ — 90 ВІДСОТКІВ! ЦЕ ОЗНАЧАЄ, ЩО ЗЕМЛЯ ДЕГРАДУЄ

Коли розвалювали колгоспи і радгоспи, обіцяли, що, отримавши землю в свої руки, селяни заживуть. Не вийшло... Власники раді й за мізерну плату здавати свої земельні ділянки в оренду, а в західних регіонах (про це і «Землевпорядний вісник» писав у попередньому номері) ще й ніхто не хоче брати — паї заростають лісом. Заробляють на землі орендарі, і сіють те, на чому можна заробити. І робочі місця створювати не поспішають: навпаки, чим менше людей працює, тим краще, — витрати менші. Тут не до сівозмін, яких, до речі, у колгоспах суворо дотримувалися.

Це добре, що нарешті й ми про них згадали. Нешодавно Президент видав відповідний указ, згідно з яким усі, хто має 100 гектарів і більше сільгоспугідь, зобов'язані використовувати землю тільки на підставі проектів землеустрою щодо екологічно-еко-

тримувалися правил землеустрою, якби рішення про кожний об'єкт і кожний проект приймалися тільки на підставі обґрунтувань, не було б такого хаосу, який твориться сьогодні, коли виділення земельної ділянки вирішують нерідко гроші. Ще раз повторю: про землеустрій, який забезпечує вирішення економічних, соціальних і екологічних проблем, у світлі земельної реформи нині навіть мало згадується. Ніхто не знає, до якого стану привели родючість ґрунтів. Хто зараз робить ґрунтові обстеження після того, як на полі три-п'ять років поспіль вирощували соняшник чи масляничні культури? Ніхто! Так, на цю продукцію є попит, але це ж злочин — так нищити землю.

номічного обґрунтування сівозмін та впорядкування угідь.

Але ж спершу треба було б упорядкувати структуру угідь, зменшити питому вагу ріллі якщо не вдвічі, то відсотків на 30-40, натомість збільшити питому вагу у складі сільгоспугідь сіножатей, пасовищ, багаторічних насаджень, тобто екологостабілізуючі угіддя. Цього поки що ніхто не робить.

Зараз питома вага ріллі у Запорізькій області — 90 відсотків! Це один з найбільших показників у структурі земельних угідь: він свідчить про деградацію землі, про те, що вона «роздягнута», постійно під дощами, зливами, морозом і сонцем.

Цими проблемами мав би займатися Інститут землеустрою, який покликаний науково забезпечувати землевпорядну справу. Запорізька область, до речі, була зразком у вирішенні наукових

проблем, в організації землеустрою. Особливу увагу приділяли приміським районам, визначали категорії земель з точки зору ринку, тобто інвестиційної привабливості. Свого часу в головному інституті України працювало з десяток докторів наук і кілька десятків кандидатів наук. Зараз їх і близько немає.

На жаль, вся «наука» звелася до оформлення правовстановлюючих документів на землю. Причому, кінця краю не видно цим «удосконаленням»: видали державні акти, потім держакти старого зразка почали міняти на держакти нового зразка, а з першого січня цього року їх взагалі уже не треба оформляти, — достатньо мати свідоцтво про право власності і додати до нього витяг з кадастру... Скільки люди уже поклали сил, здоров'я, часу і коштів на те, щоб отримати земельні документи, і скільки ще покладуть...

У США всі заходи, які спрямовуються на збереження родючості ґрунтів, що їх вживають самі фермери і землекористувачі, стимулюють економічно, — витрати дотує держава! У нас держава, на жаль, відсторонилася від цих проблем. І коли чиновники обіцяють, що будуть контролювати кожну ділянку, я запитую: «А як? Комп'ютером будете землю зондувати?» Це ж треба робити ґрунтові обстеження, проводити лабораторні роботи... Кошти врешті-решт на це передбачати.

На жаль, наша земельна реформа з самого початку проводилася як самоціль. Тобто реформа заради реформи, а не заради тих, хто працює на землі. Не ставилася гідна політична мета, не визначалися очікувані економічні наслідки. Реформа, яка зводиться до купівлі-продажу, — це шлях до зубожіння села. Ринкова вартість землі визначається попитом і пропозицією. Пропозицій буде багато, оскільки більшості жителів села, які отримали паї, не під силу їх обробляти та й немає чим; спадкоємці, яким

дісталася земля від батька-матері, тим більше не знають, що з нею робити, — залишається продати. А хто купуватиме? Невеликий відсоток людей в Україні мають великі гроші, вони й диктуватимуть ціну.

Ще на три роки продовжено мораторій на продаж землі. Але коли його знімуть, то може статися, що продавати вже нічого. У Київській, Вінницькій областях я знаю холдинги із іноземним статутним капіталом, які орендують по 360-380 тисяч гектарів і термін оренди 50 років. Практично це



**І ДЛЯ ПРАГМАТИКІВ
НІХТО НЕ ВІДМІНЯВ
ТАКІ ПОНЯТТЯ**

**ЯК «СОВІСТЬ»
І «МОРАЛЬНІСТЬ»**

В усьому цивілізованому світі питання власності розглядається у кількох аспектах. Насамперед — це володіння, тобто наявність правовстановлюючих документів, по-друге — користування, по-третє — розпорядження, і, нарешті четвертий аспект — це творча функція, тобто харизма і креатив. Власник, який не творить, взагалі не потрібний.

А що в даному випадку означає «творити»? Отримувати врожаї, мати економічні результати, впроваджувати нові технології, вдосконалювати культуру землеробства, розвивати робочі місця, збільшувати зарплати і пенсії та ін.

До речі, зарубіжні експерти нас попереджали: не діліть в натурі активи, не робіть парцеляцію. Право на земельну частку має бути, але конкретну ділянку слід виділяти із загального масиву тільки тоді, коли власник захоче господарювати. А ми зробили парцеляцію при тому, що 70 відсотків власників — пенсіонери. Більшість із них не може використати свою землю, розпорядитися, а якщо й вирішать продати чи

вже власність. Бо хто і яких спадкоємців через півстоліття буде шукати?..

У Запорізькій області сільськогосподарські товаровиробники — це, в основному, товариства з обмеженою відповідальністю (ТОВ). Фермерів тисячі дві набереться, в обробітку у них приблизно 80 тисяч гектарів — це в середньому один район. Є і особисті підсобні господарства площею до двох гектарів — це небагато, але для того, щоб забезпечити продовольством свою сім'ю, вистачає.

дати під заставу, то отримають копійки і практично втратять свою власність. То де ж та соціальна справедливість, якої ми так прагнули?

Головний ресурс, навіть у розвинених країнах, — не нафта, не золото, не земля. Головний — людський ресурс. Він складається з таких понять як освіта, здоров'я, совість, мораль, духовність. Відсутність моральності — ось проблема номер один в Україні. Без її вирішення при наших чудових чорноземах, сланцевому газі і навіть нафті ми ніколи не станемо розвинутою країною. Поки що, на жаль, кульгивуються зовсім інші людські якості: герой той, хто хитріший, спритніший, хто вміє обдурити і набити свої кишені.

Колись навіть серед фізиків найпопулярніші були лірики. Зараз роблять ставку на прагматиків, але ж і для них ніхто не відміняв такі поняття як «совість» і «моральність». Від людей, які не мають цих якостей, марно чекати державницьких позицій і відстоювання національних інтересів.

Згідно з Указом Президента України «Про додаткові заходи щодо соціального захисту селян — власників земельних ділянок та земельних часток (паїв)» № 92 від 2 лютого 2002 року № 92/2002 орендна плата має бути не меншою за 3 відсотки вартості земельного паю.

За даними Головного управління Держкомзему в Полтавській області, середній річний розмір орендної плати за гектар угідь земель запасу в 2011 році становив **359 гривень**. Розрахункова ж орендна плата за використання гектара землі становила **479 гривень** — це **3,7 відсотка** нормативної грошової оцінки.

Багато це чи мало? Що маємо на вторинному ринку землі?

Якщо поритися в Інтернеті, то знаходимо на вторинному ринку оренди землі сільськогосподарського призначення ось такі пропозиції:

«Земля 75 га в Полтавській обл. Цільове призначення — ведення фермерського господарства для вирощування товарної с/г продукції, зернових и т.п. Оренда с 2012-2017 год на 5 років. продаж корпоративних прав. Лубни Червень 29 2012 р. \$ 10 000 USD. Тел. 0672183333. <http://lubny.olx.com.ua/75-iid-406529954>». Це складає 1066,67 грн/га.

«Продам корпоративні права на агрофірму 1450 гектар землі зручне розташування по трасі в 30 км від Полтави 200 у.о. за 1 гектар. Диканька, Полтавська область. Тел. 80662440749. Корнев Ю.В. директор. http://www.ati.com.ua/view_bb_list_15_22_4_0_016000_0.html». Це складає 1600,0 грн/га.

«Продаю діючу агрофірму в Херсонській області, 500 га орної землі, без посередників. Земля підготовлена до посіву, можливість збільшення площі. Договори оренди укладені до 2032 р. Ціна — 115000\$. детальніше за тел. 0664199040. http://www.ati.com.ua/view_bb_list_15_22_4_0_016000_0.html». Це складає 1840,0 грн/га.

«Продам право оренди 81 га с/г землі в Полтавській обл. Оренда на 7 років 21 пайщик. Угіддя ідеально для вирощування овочів, полуниці. Близько ґрунтові води. Чорнозем бальність 75%. Рядом проходить газ, електрика, поряд поля проходить залізна дорога до ст. Рамадан. Автошаса Київ-Ахтирка. 100.000 \$. 29 липня 2012 в 14:45. Тел. 0667542278, Волков В. И. директор. http://www.ati.com.ua/view_bb_list_15_22_4_0_016000_0.html». Це складає 9876,00 грн/га.



РИНОК СУБОРЕНДИ СІЛЬГОСПЗЕМЕЛЬ: ЯКИМ ВІН Є І ЧОМУ ВЧИТЬ?

Середня величина вартості корпоративних прав на землю з перших трьох пропозицій (без четвертої пропозиції, оскільки вона, на думку оцінювача, занадто велика для вторинного ринку і може спотворити реальність) становить **1502,22 грн/га** (1066,67 + 1600,00 + 1840,00):3.

Таким чином, орендар, який уклав договір на оренду землі з її власником і перепродує своє право оренди, виручає **1502,22 грн** за гектар, а власник цієї землі — переважно це пенсіонери-пайовики — має від здачі її в оренду лише **359 грн**. Отже, з'ясуємо, що соціально незахищене сільське населення має в 4 рази менше доходів від землі, ніж повинно на сьогодні мати.

А тепер поррахуємо.

За даними Інтернет-ресурсу, середня ринкова вартість гектара орної землі в Полтавській області становить 35000 гривень.

Через скільки років власник гектара землі зможе отримати такі кошти, якщо він буде здавати його в оренду? Відповідь — через 97 років (35000:359). Чи може для власника землі — пенсіонера, спадкоємців паїв — вчителя, лікаря — цей термін бути прийнятним? Звісно, ні!

Ось чому на вторинному ринку землі в десятки разів більше пропозицій про продаж паїв, ніж про їх

здачу в оренду. І це при тому, що офіційно такий ринок землі заборонений законодавством.

Очевидно, першочерговим завданням є негайне і поступове підняття мінімального розміру орендної плати до того часу, поки не буде збалансований ринок оренди сільськогосподарської землі з ринком (хоч і неофіційним) продажу такої землі.

А тепер уявімо: мораторій на ринок сільськогосподарських земель відмінений, що відбудеться? На мою думку, як оцінювача, значно збільшиться кількість пропозицій, ціна землі на деякий період суттєво впаде. Землі сільськогосподарського призначення будуть миттєво скуплені.

Що робити? З точки зору оцінювача, необхідно на законодавчому рівні встановити обґрунтовану мінімальну ціну за гектар землі в розрізі сільськогосподарських угідь.

При достатньо обґрунтованій мінімальній ціні на землю з обов'язковим врахуванням її якості та родючості, а також цін на землі в інших країнах, можна буде хоч деякою мірою уникнути спекуляції на українському земельному ринку.

Микола КОБЕЦЬ,
оцінювач майна

м. Полтава

ВТОРИННИЙ РИНОК ЗЕМЕЛЬ НЕСІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ:

ЦІНОВІ ПРОПОЗИЦІЇ І РЕАЛЬНИЙ ПРОДАЖ

**Аналіз
цін пропозицій
за січень 2013**



Як і в попередніх публікаціях, для аналізу цінової ситуації січня бралися 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. Не бралися до уваги об'яви, які викликали підозру щодо недостовірності наведеної інформації чи нереальності можливої угоди. Відкидалися (за можливості) пропозиції посередників, які дублювали вже існуючі. 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 представлено у доларах США, оскільки у більш ніж 95% об'яв ціни зазначені у цій валюті, ціни решти переводилися у долари за курсом НБУ.

У січні по всіх регіонах продовжувалася тенденція листопада-грудня до загального зменшення кількості пропозицій. Це не могло не відкласти свій відбиток на цінову ситуацію загалом. У більшості регіонів спостерігалось одночасне відносно зростання дуже «дорогих» та дуже «дешевих» пропозицій і, як наслідок, збільшення розриву між максимальними та мінімальними цінами (у липні-грудні, навпаки, спостерігалось звуження «цінового коридору»). Максимальні ціни пропозиції зросли у десяти регіонах, так само у десяти регіонах мінімальні ціни зменшилися (часто до аномально низького рівня, як на здоровий глузд, тож такі пропозиції не розглядалися).

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

(При розрахунку динаміки середніх цін пропозиції за базу 100% бралися значення середньої ціни регіону за попередній період).

Таблиця 1

**ЦІНИ ПРОПОЗИЦІЇ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК
НЕСІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ
ПО РЕГІОНАХ УКРАЇНИ у січні 2013 року**

Регіон	Ціна 0,01 га (сотки) дол. США			Відхилення середньої ціни від попереднього періоду (%)
	середня	максимальна	мінімальна	
АР Крим	3 971	50 000	853	36%
Вінницька	939	4 500	300	-15%
Волинська	1 147	15 000	67	50%
Дніпропетровська	1 075	3 900	195	-31%
Донецька	1 623	18 056	150	-44%
Житомирська	801	3 333	120	-15%
Закарпатська	2 409	3 750	167	-6%
Запорізька	2 931	13 500	375	164%
Івано-Франківська	1 813	8 250	678	-47%
Київська	2 458	35 500	278	24%
Кіровоградська	967	11 905	200	103%
Луганська	1 061	4 667	50	-72%
Львівська	1 737	5 600	133	-10%
Миколаївська	1 276	5 882	208	2%
Одеська	1 974	17 500	667	-38%
Полтавська	720	2 213	167	-33%
Рівненська	1 079	2 400	60	-1%
Сумська	609	6 500	50	-9%
Тернопільська	1 558	4 000	347	98%
Харківська	1 199	5 500	125	-62%
Херсонська	1 111	5 882	250	-70%
Хмельницька	1 733	3 100	840	100%
Черкаська	692	1 500	294	22%
Чернівецька	458	5 000	92	-50%
Чернігівська	835	6 000	214	36%

У січні у більшості областей (16 з 25) спостерігається значне зниження цін. У п'яти — Донецькій, Житомирській, Одеській, Рівненській та Сумській областях збереглася стійка тенденція четвертого кварталу 2012 року до зниження цін. Наприклад, у Донецькій області ціни впали найнижче за весь період спостережень. По Донецькій та Одеській областях така тенденція до зниження цін (щоправда в менших масштабах) зафіксована і по реальних угодах (за даними консалтингової компанії SV Development, яка відслідковує угоди по частині районів цих областей).

У п'яти областях — Львівській, Сумській, Закарпатській, Рівненській та Миколаївській областях — зміна цін не перевищувала 10%, причому Миколаївська область таку локальну стабільність демонструє другий місяць поспіль (після різкого «стрибка» цін у жовтні та листопадового зниження).

Ще дві області — Вінницька та Житомирська мають відхилення цін від попереднього місяця, що не перевищує 20 відсотків.

Зміни ціни пропозиції менші за 20% можуть свідчити, окрім певної цінової стабільності протягом останніх двох місяців у цих регіонах, ще й про певну

Таблиця 2

**СЕРЕДНІ ЦІНИ ПРОПОЗИЦІЇ ЗЕМЛІ
НЕСІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЗА РЕГІОНАМИ
ЗА КВІТЕНЬ-ЖОВТЕНЬ 2012 р. ТА ВІДХИЛЕННЯ ВІД НИХ
ЦІНОВОЇ ПРОПОЗИЦІЇ СІЧНЯ 2013 р.**

Регіон	Середня ціна 0,01 га за			Відхилення середньої ціни січня від періоду (%)		
	II кв.	III кв.	IV кв.	II кв.	III кв.	IV кв.
АР Крим	4 097	4 319	3955	-3%	-8%	0%
Вінницька	944	690	961	0%	36%	-2%
Волинська	1 374	1 824	810	-16%	-37%	42%
Дніпропетровська	1 581	1 601	1492	-32%	-33%	-28%
Донецька	2 752	3 028	3718	-41%	-46%	-56%
Житомирська	696	1 079	1342	15%	-26%	-40%
Закарпатська	1 047	1 463	1832	130%	65%	31%
Запорізька	1 495	1 670	1542	96%	76%	90%
Івано-Франківська	1 309	1 661	2468	38%	9%	-27%
Київська	1 052	2 365	2070	134%	4%	19%
Кіровоградська	359	712	557	169%	36%	74%
Луганська	1 605	1 179	1712	-34%	-10%	-38%
Львівська	1 504	1 736	1131	15%	0%	54%
Миколаївська	3 010	770	2294	-58%	66%	-44%
Одеська	2 992	3 491	3500	-34%	-43%	-44%
Полтавська	1 904	1 091	870	-62%	-34%	-17%
Рівненська	883	813	1162	22%	33%	-7%
Сумська	622	1 035	735	-2%	-41%	-17%
Тернопільська	1 306	736	779	19%	112%	100%
Харківська	780	1 465	1526	54%	-18%	-21%
Херсонська	3 799	2 791	2853	-71%	-60%	-61%
Хмельницька	801	895	1074	116%	94%	61%
Черкаська	944	753	714	-27%	-8%	-3%
Чернівецька	809	944	720	-43%	-52%	-36%
Чернігівська	368	846	761	127%	-1%	10%

відповідність їх до цін покупця. Одночасно насторожує зменшення їх кількості — при минулому дослідженні областей з відхиленням середньої ціни меншим за 20% було десять.

Збільшення цін спостерігалось у десяти регіонах, причому найбільш суттєво ціни пропозиції зросли у Тернопільській, Хмельницькій, Кіровоградській та Запорізькій областях.

Як і попередні рази, 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 тис. дол. до 2 тис. дол.;
- регіони, де середня ціна 0,01 га перевищує 2 тис. дол.;
- регіони, де середня ціна 0,01 га менша 1 тис. дол.;

Карта розподілу регіонів за групами порівняно з попереднім спостереженням суттєво змінилася. Групу з середніми цінами понад 2 тис. дол. залишили, окрім Луганської та Харківської областей, ще й два її «постійні члени» — Донецька та Одеська області, натомість поповнили Київська та Запорізька області (остання стабільно входила до «середньої» групи). Щодо Запорізької області це пояснюється значним збільшенням кількості «дорогих» пропозицій на узбережжі, на тлі їх загального зменшення (можливо, ми спостерігаємо черговий «перегрів» ринку).

Найчисельнішою стала група регіонів із середніми цінами від одної до двох тис. дол. — тринадцять областей, ще вісім становлять «найдешевшу» групу.

Географічний розподіл регіонів за середньою ціною пропозиції представлено на мапі.

Розглядаючи ціни за більш тривалі періоди, ми зможемо певною мірою нівелювати впливи економічно необґрунтованих змін кон'юнктури (перегріву ринку тощо) та зробити висновки щодо відповідності сьогоденних цін попереднім періодам. На жаль, поки що не можемо порівнювати початок цього року з січнем минулого (чи I кварталом, що допомогло б уникнути впливу сезонності), оскільки наш моніторинг започаткували дещо пізніше, тому середні значення січня порівнюємо з попередніми періодами 2012 року.

Середні ціни за регіонами у II, III та IV кварталах та зміни середніх цін січня до них наведено у Таблиці 2.

Аналізуючи наведені дані, бачимо, що найвищу цінову стабільність демонструє Автономна Республіка Крим, дещо меншу — Одеська та Черкаська області (враховуючи, що порівняння відбувалися з середніми цінами за квартал). При довгих періодах спостереження, враховуючи сезонну складову для цих регіонів, можна робити відносно достовірний прогноз (за відсутності впливу зовнішніх політичних та економічних факторів).

Решта областей зазнає більш значного впливу зміни кон'юнктури пропозицій та внаслідок «перегріву» ринку посередниками вимагає більш детального спостереження та дослідження впливу на ринок інших чинників.

Костянтин РЄПІН

Київ

Картодіаграма

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



22 ЗАКОНОДАВЧІ НОВОВВЕДЕННЯ

- 22 Особливості порядку реєстрації прав на земельну ділянку, що запроваджений з нинішнього — 2013 року
- 26 Курорти державного значення та їх землеупорядкування
- 31 Про нове у господарській діяльності з проведення робіт по землеустрою та з оцінки земель

32 НА ДОПОМОГУ ОРГАНАМ ВИКОНАВЧОЇ ВЛАДИ ТА МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ

Покрокова блок-схема проведення земельних торгів

34 НА ВАШЕ ПРОХАННЯ

Як користуватися публічною кадастровою картою України

38 УКРДЕРЖРЕЄСТР ІНФОРМУЄ

Щодо видачі сертифіката на право на земельну ділянку (пай)

39 ЗАПИТУВАЛИ — ВІДПОВІДАЄМО

- 39 Земельну ділянку товарного сільськогосподарського виробництва можна обміняти на іншу земельну ділянку
- 40 Житлові будинки за межами населених пунктів: як приватизувати землю?
- 40 Як отримати орендну плату при спадкуванні?
- 42 Чи можливо без генплану приватизувати або змінити цільове призначення земельних ділянок, наданих для ОСГ в межах населеного пункту?
- 42 Якщо договір оренди було нотаріально посвідчено, то і договір про його розірвання потребує нотаріального посвідчення
- 44 Чи обов'язково проводити громадські слухання при зміні цільового призначення земельних ділянок?

ОСОБЛИВОСТІ ПОРЯДКУ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ, ЩО ЗАПРОВАДЖЕНИЙ З НИНІШНЬОГО – 2013 року*

I. ПОРЯДОК РЕЄСТРАЦІЇ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ В ДЕРЖАВНОМУ ЗЕМЕЛЬНОМУ КАДАСТРІ (ДЗК)

- АВТОМАТИЧНО І БЕЗКОШТОВНО ЗАНЕСУТЬ У БАЗУ ДЗК ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ, ЗАРЕЄСТРОВАНУ ДО 1.01.2013 р.

Відомості про земельні ділянки, обмеження (обтяження) у їх використанні, які були зареєстровані до 1 січня 2013 року у державному реєстрі земель, підлягають перенесенню до Державного земельного кадастру в автоматизованому порядку, без подання заяв про це їх власниками, користувачами та без стягнення плати за таке перенесення (п. 4 Прикінцевих та перехідних положень ЗУ «Про Державний земельний кадастр»).

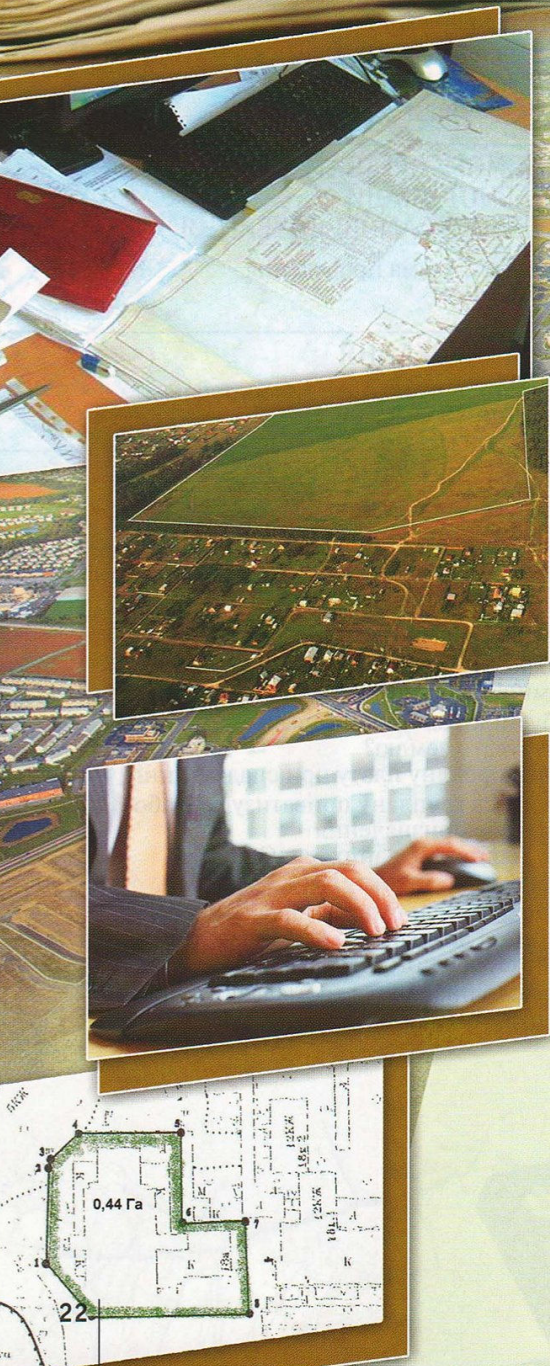
- КАДАСТРОВИЙ НОМЕР СКАСОВУЄТЬСЯ ЛИШЕ У РАЗІ СКАСУВАННЯ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Державній реєстрації у ДЗК підлягають сформовані земельні ділянки. Земельні ділянки є сформованими тоді, коли вони набули ознак об'єкта цивільних прав — мають чітко визначену площу, межі та інформація про них внесена до ДЗК (ч.1 ст. 79-1 ЗК України).

Земельній ділянці, відомості про яку внесені до ДЗК, присвоюється кадастровий номер (ч. 1 ст. 16 ЗУ «Про Державний земельний кадастр»).

Варто зазначити, що кадастровий номер скасовується лише у разі скасування державної реєстрації земельної ділянки. Зміна власника чи користувача земельної ділянки, зміна відомостей про неї не є підставою для скасування кадастрового номера (ч.6 ст. 16 ЗУ «Про Державний земельний кадастр»).

*Початок. Продовження у наступному номері



■ ХТО РЕЄСТРУЄ ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ

Державна реєстрація земельних ділянок здійснюється за місцем їх розташування Державним кадастровим реєстратором територіального органу Держземагентства України відповідно до ч.2 ст. 24 ЗУ «Про Державний земельний кадастр», п. 4 Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051 (далі — Порядок ведення Державного земельного кадастру).

1. ЗАЯВА. КОМУ НАДАНО ПРАВО ЗВЕРТАТИСЯ ІЗ ЗАЯВОЮ

Форма заяви про державну реєстрацію земельної ділянки визначена додатком № 22 до Порядку ведення Державного земельного кадастру.

Із заявою мають право звертатися:

- 1) особи, яким за рішенням органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування надано дозвіл на розроблення документації із землеустрою, що є підставою для формування земельної ділянки у разі її передачі у власність чи користування із земель державної чи комунальної власності, або уповноваженої нею особи;
- 2) власник земельної ділянки, користувач земельної ділянки державної чи комунальної власності (у разі поділу чи об'єднання раніше сформованих земельних ділянок) або уповноважена ними особи;
- 3) орган виконавчої влади, орган місцевого самоврядування (у разі формування земельних ділянок відповідно державної чи комунальної власності).

■ ЯКІ ДОКУМЕНТИ НЕОБХІДНО ПОДАТИ ДЛЯ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Для державної реєстрації земельної ділянки Державному кадастровому реєстраторові, згідно із пунктом 110 Порядку ведення Державного земельного кадастру, подаються:

- 1) заява про державну реєстрацію земельної ділянки за формою згідно з додатком 22;
- 2) оригінал погодженої відповідно до законодавства документації із землеустрою, яка є підставою для формування земельної ділянки (разом з позитивним висновком державної експертизи землепорядної документації у разі, коли така документація підлягає обов'язковій державній експертизі землепорядної документації);
- 3) електронний документ;
- 4) документ, що підтверджує оплату послуг з державної реєстрації земельної ділянки.

Тепер детальніше розглянемо кожен документ та вимоги до нього.

2. ВИДИ ДОКУМЕНТАЦІЇ, ЩО НЕОБХІДНІ ДЛЯ РЕЄСТРАЦІЇ

Нагадуємо, що види документації із землеустрою визначені статтею 25 ЗУ «Про землеустрій». Однак, перелік не вичерпний, і Законами України та іншими нормативно-правовими актами можуть встановлюватися інші види документації із землеустрою.

Більш розширений перелік документації із землеустрою, яка може бути підставою для внесення відомостей до ДЗК, зазначений у додатку № 8 Вимог до змісту, структури і технічних характеристик електронного документа, що додаються до Порядку, затвердженого постановою КМУ № 1051 від 17.10.2012 р.

Однак слід пам'ятати і враховувати такі положення чинного законодавства.

Земельний кодекс України:

- юридичні особи, що володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та у складі яких працює не менше двох сертифікованих інженерів-землевпорядників;
- фізичні особи — підприємці, які володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та є сертифікованими інженерами-землевпорядниками (ч. 2 ст. 26 ЗУ «Про землеустрій»).

- формування земельних ділянок (крім випадків, визначених у частинах шостій-сьомій статті 79-1) здійснюється за проектами землеустрою щодо відведення земельних ділянок (ч. 5 ст. 79-1);
- формування земельних ділянок шляхом поділу та об'єднання

раніше сформованих земельних ділянок, які перебувають у власності або користуванні, без зміни їх цільового призначення здійснюються за *технічною документацією із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок* (ч. 6 ст. 79-1).

- винесення в натуру (на місцевість) меж сформованої земельної ділянки до її державної реєстрації здійснюється за *документацією із землеустрою, яка стала підставою для її формування* (ч. 7 ст. 79-1);
- межі суміжних земельних ділянок приватної власності можуть бути змінені їх власниками без формування нових земельних ділянок за *проектами землеустрою із впорядкування існуючих землеволодінь* (ч. 12 ст. 79-1).

Закон України «Про Державний земельний кадастр» передбачив:

- Земельні ділянки, право власності (користування) на які виникло до 2004 року, вважаються сформованими незалежно від присвоєння їм кадастрового номера. Якщо відомості про зазначені земельні ділянки не внесені до Державного реєстру земель, їх державна реєстрація здійснюється на підставі *технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості)* згідно з пунктом 2 Прикінцевих та перехідних положень.
- Установити, що у разі, якщо на земельній ділянці, право власності (користування) на яку не зареєстровано, розташований житловий будинок, право власності на який зареєстровано, кадастровий номер на таку земельну ділянку присвоюється за заявою власників такого будинку на підставі *технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості)* згідно з пунктом 3 Прикінцевих та перехідних положень.

3. ЕЛЕКТРОННИЙ ДОКУМЕНТ І ВИМОГИ ДО НЬОГО

Документація із землеустрою та оцінки земель, яка є підставою для внесення відомостей до ДЗК, подається органу, що здійснює внесення таких відомостей, також у формі електронного документа (ч.1 ст. 23 ЗУ «Про Державний земельний кадастр»).

Вимоги до змісту, структури і технічних характеристик електронного документа визначаються Порядком ведення Державного земельного кадастру. Будьте готові до того, що кількість додатків тільки до зазначених вимог *електронного документа* — 39 (!), і це без врахування ще 52 додатків до самого Порядку ведення ДЗК.

Зміст електронного документа формується на основі відомостей, що містяться у паперових документах, складених виконавцями робіт. До електронного документа вноситься інформація про:

- результати та виконавців робіт із землеустрою та оцінки земель, топографо-геодезичних робіт;
- об'єкти Державного земельного кадастру;
- суб'єктів земельних відносин.

Базовими елементами формування електронного документа є геодезичні дані (координати точок повороту меж контуру об'єкта Державного земельного кадастру), які забезпечують просторову основу інших відомостей електронного документа і можливість їх використання у ДЗК.

Виконавець робіт заповнює ті елементи електронного документа, щодо яких він розробляє документацію із землеустрою або оцінки земель відповідно до укладених договорів» (пункти 3-7 Вимог до змісту, структури і технічних характеристик електронного документа Додаток 1 до Порядку, затвердженого постановою КМУ № 1051 від 17.10.2012 р.).

ВАЖЛИВО ВРАХУВАТИ:

ДОГОВІР ПРО ВИКОНАННЯ РОБІТ ІЗ РОЗРОБКИ ДОКУМЕНТАЦІЇ ІЗ ЗЕМЛЕУСТРОЮ АБО ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ ПОВИНЕН ПЕРЕДБАЧАТИ ЯК РОЗРОБКУ ВІДПОВІДНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ У ПАПЕРОВОМУ ВИГЛЯДІ, ТАК І ФОРМУВАННЯ ЕЛЕКТРОННОГО ДОКУМЕНТА В ЧАСТИНІ ВНЕСЕННЯ ВІДОМОСТЕЙ ІЗ ДОКУМЕНТАЦІЇ ПО ЗЕМЛЕУСТРОЮ АБО ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ.

4. ДОКУМЕНТ, ЩО ПІДТВЕРДЖУЄ ОПЛАТУ ПОСЛУГ

Оплата послуг з державної реєстрації земельної ділянки здійснюється шляхом попереднього перерахунку 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 (пп.2 п. 2 Змін, що вносяться до постанови КМУ від 01.08.2011р. № 835, затверджених постановою КМУ від 5 грудня 2012 р. № 1217).

За державну реєстрацію земельної ділянки справляється плата в розмірі 65 гривень (п.6 Розміру плати за надання Державним агентством земельних ресурсів та його територіальними органами платних адміністративних послуг згідно з додатком 1 до постанови КМУ від 1 серпня 2011 р. № 835 (в редакції постанови КМУ від 05.12.2012 р. № 1217).

■ ЩО ВІДБУВАЄТЬСЯ ПІСЛЯ ПОДАННЯ ДОКУМЕНТІВ

Державний кадастровий реєстратор, згідно з пунктом 111 Порядку ведення Державного земельного кадастру, протягом 14 календарних днів з дня реєстрації відповідної заяви перевіряє:

- 1) відповідність поданих документів вимогам, передбаченим п. 67 цього Порядку;
- 2) електронний документ відповідно до п. 74 цього Порядку.

За результатами перевірки Державний кадастровий реєстратор виконує одну з таких дій:

а) здійснює державну реєстрацію земельної ділянки:

- за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру присвоює кадастровий номер земельній ділянці;
- відкриває Поземельну книгу та вносить відомості до неї;
- робить позначку про проведення перевірки електронного документа та внесення відомостей до Державного земельного кадастру відповідно до підпункту 2 пункту 75 цього Порядку;

— надає за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру відомості, зазначені у підпункті 1 пункту 197 цього Порядку, відповідним органам державної влади, органам місцевого самоврядування;

б) приймає рішення про відмову у державній реєстрації земельної ділянки відповідно до пунктів 70, 73, 77-85 цього Порядку в разі:

- невідповідності поданих документів, зазначених у пункті 110 цього Порядку, вимогам законодавства;
- розташування в межах земельної ділянки, яку передбачається зареєструвати, іншої земельної ділянки або її частини;
- розташування земельної ділянки на території дії повноважень іншого Державного кадастрового реєстратора;
- подання заявником документів, зазначених у пункті 110 цього Порядку, не в повному обсязі.

■ ЯК ДОВІДАТИСЯ ПРО РЕЗУЛЬТАТИ ПЕРЕВІРКИ ПОДАНИХ ДОКУМЕНТІВ

Державний кадастровий реєстратор на офіційному веб-сайті Держземагентства шляхом оприлюднення повідомляє заявникові таку інформацію (перелік подаємо не повний):

- дату реєстрації заяви про внесення відомостей до Державного земельного кадастру;
- вхідний (реєстраційний) номер заяви;
- стислий зміст заяви;
- інформацію про результати розгляду заяви:
 - внесення відомостей до ДЗК;
 - відмова у внесенні відомостей до ДЗК;
 - складення протоколу проведення перевірки електронного документа;
 - інші відомості згідно з пунктом 88 Порядку ведення ДЗК.

■ ЯК І ПРОТЯГОМ ЯКОГО ЧАСУ МОЖНА ОТРИМАТИ ВИТЯГ ІЗ ДЗК ПРО ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ

Для отримання витягу з ДЗК, заявник або уповноважена ним особа за дорученням, або нотаріус відповідно до пункту 17 частини першої статті 34 Закону України «Про нотаріат» під час вчинення правочину щодо земельної ділянки подає Державному кадастровому реєстраторові:

- 1) заяву за формою згідно з додатком 42 цього Порядку;
- 2) документ, що підтверджує оплату послуг з надання витягу з Державного земельного кадастру;
- 3) документ, який підтверджує повноваження діяти від імені заявника (у разі подання заяви уповноваженою заявником особою) — відповідно до пункту 166 Порядку ведення ДЗК.

Витяг із ДЗК про земельну ділянку видається заявникові в день надходження відповідної заяви.

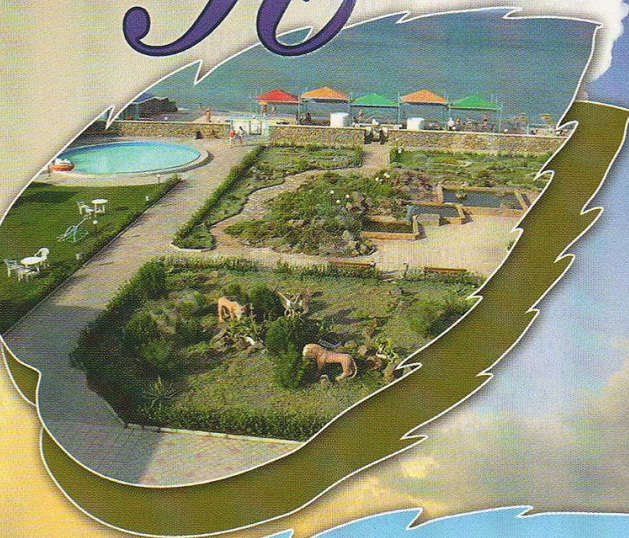
Витяг формується у двох примірниках, які підписує Державний кадастровий реєстратор та засвідчує свій підпис власною печаткою, а у разі, коли витяг надається в електронній формі, — посвідчує його власним цифровим підписом.

Перший примірник витягу надається заявникові, другий — зберігається у відповідному територіальному органі Держземагентства. Витяг з ДЗК про земельну ділянку долучається до Поземельної книги.

Якщо витяг з ДЗК про земельну ділянку надається нотаріусом, перший примірник такого витягу залишається у справах нотаріуса, другий — передається упродовж двох робочих днів територіальному органу Держземагентства для долучення до Поземельної книги.

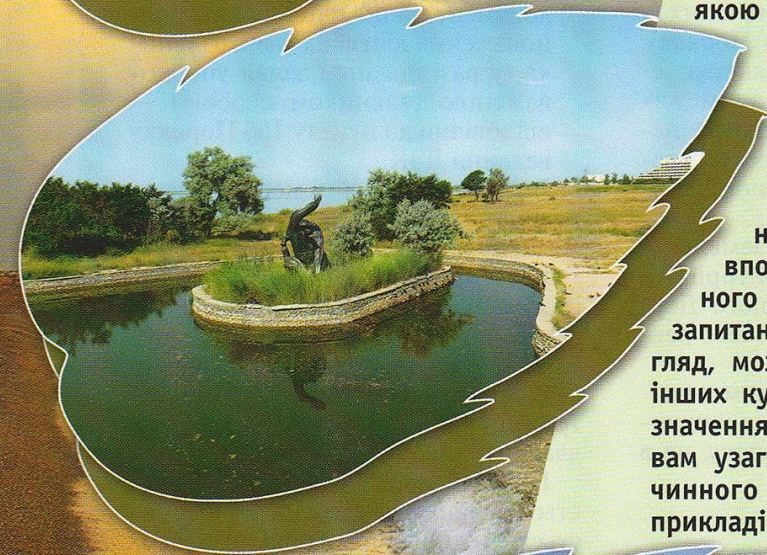
Про порядок реєстрації прав та обтяжень на земельну ділянку у державному реєстрі речових прав на нерухоме майно читайте у наступному номері.

КУРОРТИ ДЕРЖАВНОГО ЗНАЧЕННЯ та їх землевпорядкування



До редакції надійшов лист від Петра ДИМОВА, директора ТОВ «Ювента», яке займається землевпорядними роботами. Зі змісту листа, який наведемо повністю з огляду на те, що він інформаційно насичений, і, мабуть, буде корисним для наших читачів, не важко здогадатися — його автор намагається достеменно знати справу, якою займається, докладає до цього немало зусиль. Він звертається до наших фахівців після ґрунтовного вивчення нинішнього стану землевпорядкування курортного міста Саки. Ставить запитання, які, на наш погляд, можуть виникати й в інших курортах державного значення. Тому пропонуємо вам узагальнений коментар чинного законодавства на прикладі Сак.

До редакції надійшов лист від Петра ДИМОВА, директора ТОВ «Ювента», яке займається землевпорядними роботами. Зі змісту листа, який наведемо повністю з огляду на те, що він інформаційно насичений, і, мабуть, буде корисним для наших читачів, не важко здогадатися — його автор намагається достеменно знати справу, якою займається, докладає до цього немало зусиль. Він звертається до наших фахівців після ґрунтовного вивчення нинішнього стану землевпорядкування курортного міста Саки. Ставить запитання, які, на наш погляд, можуть виникати й в інших курортах державного значення. Тому пропонуємо вам узагальнений коментар чинного законодавства на прикладі Сак.



Спочатку ознайомтесь із текстом листа:

«Просим дати юридическую консультацию, касающуюся землеустройства в г. Саки — курорте государственного значения.

Верховная Рада Украины постановила 11 января 2005 года за № 2306- IV:

1. Установить природную территорию г. Саки АР Крым курортом государственного значения — курортом Саки.
2. Утвердить границы округа и зон санитарной (горно-санитарной) охраны курорта г. Саки, и дается описание границ округа и 1, 2, 3 охранной зоны курорта г.Саки.
3. Ст. 4 Закона Украины «О курорте» виды курортов: «К курортам государственного значения принадлежат природные территории, что имеют особо ценные и уникальные природные лечебные ресурсы и используются с целью лечения, медицинской реабилитации и профилактики заболевания».

В соответствии с п. 3 подпунктом «б» заключительных и переходных положений Закона Украины «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Украины относительно разграничения земель государственной и коммунальной собственности» от 6 сентября 2012 года № 5242-VI, со дня вступления в силу данного закона землями коммунальной собственности соответствующих территориальных громад считаются: все другие земли, расположенные в границах соответствующих населенных пунктов, кроме земельных участков, определенных в подпунктах «а» и «б» 4 раздела положения.

В границах г. Саки согласно формы 6-ЗЕМ числятся земли водного фонда



под Западным и Восточным лечебными озерами.

Постановлением Кабинета Министров от 11 декабря 1996 года № 1499 утверждена перепись водных объектов, которые относятся к категориям лечебных, а именно Сакская грязь, рапа. Восточный и Западный водоемы Сакского озера отнесены к категории лечебных с запасами рапы и лечебных грязей и являются основой для функционирования Сакского, Евпаторийского и, отчасти, южнобережного лечебно-оздоровительных комплексов.

Согласно ст. 28 ЗУ «О курортах» «...округ санитарной охраны — это территория земной поверхности, внешний контур которой совпадает с границей курорта.

Таким образом, Саки — город-курорт государственного значения — в границах округов и зон санитарной (горно-санитарной) охраны курорта имеет земли государственной собственности. В связи с тем, что землями в границах населенных пунктах в настоящее время распоряжаются Советы, возникают вопросы:

1. Кто после вступления в силу Закона Украины (ЗУ) № 5245-VI от 6 сентября 2012 г. будет распоряжаться землями в г. Саки, так как вся территория населенного пункта г. Саки попадает в 1 и 2 зону санитарной (горно-санитарной) охраны курорта?
2. Кто после вступления в силу ЗУ № 5245-VI от 6 сентября 2012 г. будет распоряжаться землями в границах населенных пунктов с. Михайловка, с. Орехово, с. Лесновка, с. Владимировка, пгт Новофедоровка и с. Червоное, с. Геройское, расположенных во 2-ой и 3-тней зоне санитарно-охранной зоны курорта?
3. С какого времени начнет работать ст. 48 Земельного кодекса Украины об ограничениях деятельности на землях оздоровительного назначения, в том чис-

ле: «В пределах округа санитарной охраны запрещается передача земельных участков в собственность и предоставление в пользование предприятиям, учреждениям, организациям и гражданам для деятельности, несовместимой с охраной природных лечебных свойств и отдыхом населения», как в границах г. Саки так и на территории Сакского района, как в границах населенного пункта, так и за границами населенных пунктов.

4. В какой степени риска можно производить землеустроительные работы по отводу земельных участков в этих зонах по ранее принятым решениям советов как по проектам землеустройства, так и по технической документации.

Данное письмо ранее было направлено в Рескомзем АР Крым, где

20.12.2012 года был дан следующий ответ: «Земли водного фонда, расположенные в границах населенных пунктов, в том числе относящиеся к водным объектам общегосударственного значения и отнесенные к категориям лечебных, согласно пунктам 3.4 «Заключительные и переходные положения» Раздела II Закона, и в соответствии с положениями статей 83,84 Земельного кодекса Украины, будут считаться землями коммунальной собственности, а в случае расположения земель водного фонда за границами населенных пунктов будут считаться землями населенных пунктов».

Нас, предприятие, занимающееся землеустроительными работами, устраивает данный ответ, однако очень часто при проверке документации силовыми органами и прокуратурой каждый проверяющий трактует закон по-своему».

ЗЕМЕЛЬНИЙ КОДЕКС УКРАЇНИ: ЯК ЗМІНИЛИСЯ ПОВНОВАЖЕННЯ ОРГАНІВ ДЕРЖАВНОЇ ВЛАДИ ТА МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ

ЯКІ ЗЕМЛІ НАЛЕЖАТЬ ДО КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ, А ЯКІ ДО ДЕРЖАВНОЇ

Першого січня 2013 року набрав чинності Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» (далі — Закон).

Основний принцип визначення повноважень органів державної влади та місцевого самоврядування (територіальності), який був закріплений у пункті 12 розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України з 1 січня 2013 року скасований.

Зміни, які внесені до Земельного кодексу України Законом (далі — ЗКУ), запровадили новий принцип розподілу повноважень органів державної влади та місцевого самоврядування, критерієм розмежування виступає форма власності:

- землі державної власності — розпоряджаються відповідні органи державної влади;
- землями комунальної власності — відповідні органи місцевого самоврядування.

З дня набрання чинності цим Законом землі державної та комунальної власності в Україні вважаються розмежованими (п. 7 «Прикінцевих та перехідних положень» Закону).

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 державної власності.

У державній власності залишаються:

а) розташовані в межах населених пунктів земельні ділянки:

- на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна державної власності;

- які перебувають у постійному користуванні органів державної влади, державних підприємств, установ, організацій, Національної академії наук України, державних галузевих академії наук;

- які належать до земель оборони;

б) земельні ділянки, що використовуються Чорноморським флотом Російської Федерації на території України на підставі міжнародних договорів, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України;

в) землі зон відчуження та безумовного (обов'язкового) відселення, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи;

г) усі інші землі, розташовані за межами населених пунктів, крім земельних ділянок приватної власності та земельних ділянок, зазначених у підпункті «а» пункту 3 цього розділу.

ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ ВИНИКАЄ ЛИШЕ З МОМЕНТУ ЙОГО ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ

Звертаємо увагу на момент виникнення права власності на земельні ділянки державної та комунальної власності. Так, право власності на земельну ділянку виникає з моменту державної реєстрації цього права (ст. 125 ЗКУ).

Пунктом 9 «Перехідних та прикінцевих положень» Закону передбачено, що право власності на земельні ділянки державної та комунальної власності реалізується після державної реєстрації права власності на відповідну земельну ділянку.

Отже, з 1 січня 2013 року землі державної та комунальної власності вважаються розмежованими, проте право комунальної та державної власності на земельні ділянки виникає з моменту їх реєстрації у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

При цьому слід врахувати, що державна та комунальна власність на земельні ділянки виникає не автоматично (на підставі закону), а потребує певного часу на проходження спочатку порядку формування земельної ділянки, на підставі розробленої документації із землеустрою, потім порядку реєстрації у Державному земельному кадастрі, і на кінець, порядку реєстрації прав у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

ХТО І ЯК РОЗПОРЯДЖАЄТЬСЯ ЗЕМЛЯМИ КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ

Міські ради відповідно до частини першої статті 122 ЗКУ передають земельні ділянки у власність або у користування із земель комунальної власності відповідних територіальних громад для всіх потреб.

Частина друга цієї ж статті зазначає, що Верховна Рада Автономної Республіки Крим, обласні, районні ради передають земельні ділянки у власність або у користування з відповідних земель спільної власності територіальних громад для всіх потреб.



ХТО І ЯК РОЗПОРЯДЖАЄТЬСЯ ЗЕМЛЯМИ ДЕРЖАВНОЇ ВЛАСНОСТІ

► Районні державні адміністрації на їхній території передають земельні ділянки із земель державної власності, крім випадків, визначених частинами четвертою і восьмою цієї статті, 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, лікарень, підприємств торгівлі тощо), з урахуванням вимог частини сьомої цієї статті;
- в) індивідуального дачного будівництва.

► 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.

► Обласні державні адміністрації на їхній території передають земельні ділянки із земель державної власності, крім випадків, визначених частинами третьою, четвертою і восьмою цієї статті, у власність або у користування у межах міст обласного значення та за межами населених пунктів, а також земельні ділянки, що не входять до складу певного району, або у випадках, коли районна державна адміністрація не утворена, для всіх потреб.

► Київська та Севастопольська міські державні адміністрації у межах їхніх територій передають земельні ділянки із земель державної власності, крім випадків, визначених частинами четвертою і восьмою цієї статті, у власність або у користування для всіх потреб.

► Рада міністрів Автономної Республіки Крим на території Автономної Республіки Крим передає земельні ділянки із земель державної власності, крім випадків, визначених частинами третьою, четвертою і восьмою цієї статті, у власність або у користування у межах сіл, селищ,

міст, що не входять до складу певного району, та за межами населених пунктів для всіх потреб, а також погоджує передачу таких земель у власність або у користування районними державними адміністраціями на їхній території для будівництва об'єктів, пов'язаних з обслуговуванням жителів територіальної громади району (шкіл, закладів культури, лікарень, підприємств торгівлі тощо).

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

► Державні органи приватизації здійснюють продаж земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти, які підлягають приватизації.

ОСОБЛИВОСТІ ПРАВОВОГО РЕЖИМУ ЗЕМЕЛЬ ОЗДОРОВЧОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Правовий порядок в Україні ґрунтується на засадах, відповідно до яких ніхто не може бути примушений робити те, що не передбачено законодавством (ст. 19 Конституції України).

Землі оздоровчого призначення можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності (ч. 1 ст. 49 ЗКУ).

Однак, особливість правового режиму земель оздоровчого призначення характеризується наявністю ряду імперативних норм (обов'язкових до виконання), які вносять обмеження у загальні норми чинного законодавства.

Так, Земельним кодексом України встановлено заборону на передачу земель під об'єктами оздоровчого призначення, що мають особливу екологічну, оздоровчу, наукову, естетичну та історико-культурну цінність із земель державної власності у приватну, якщо інше не передбачено законом (п. «г» ч. 4 ст. 84 ЗКУ).

Аналогічна **заборона** встановлена і на передачу із комунальної власності у приватну земель оздоровчого призначення (п. «в» ч. 3 ст. 83 ЗКУ).

Крім цього, необхідно врахувати обмеження передбачені ЗУ «Про курорти» на приватизацію санаторно-курортних закладів, і відповідно земельних ділянок, на яких такі заклади розташовані.

Так, приватизація санаторно-курортних закладів, що знаходяться на територіях курортів державного значення, використовують природні лікувальні ресурси зазначених територій і на момент прийняття цього Закону перебувають у державній або комунальній власності, **забороняється** (ч. 1 ст. 26 ЗУ «Про курорти»).

Отже, земельні ділянки, на яких розташовані зазначені санаторно-курортні заклади, приватизації не підлягають; і водночас заборона на приватизацію земель оздоровчого призначення не поширюється на розташовані в межах територій курортів земельні ділянки, якщо на них відсутні об'єкти оздоровчого призначення (санаторно-курортні заклади тощо).

З метою охорони природних якостей та лікувальних факторів курортних зон, запобігання їх псуванню, забрудненню і виснаженню встановлюються округи їх санітарної охорони.

У межах курортних і лікувально-оздоровчих зон забороняється діяльність, яка суперечить їх цільовому призначенню або може негативно впливати на лікувальні якості і санітарний стан території, що підлягає особливій охороні (ч. 3 ст. 62 ЗУ «Про охорону навколишнього природного середовища»).

Межі округів і зон санітарної (гірничо-санітарної) охорони курортів державного значення затверджуються Верховною Радою України одночасно з прийняттям рішення про оголошення природних територій курортними територіями державного значення.

Режими округів і зон санітарної (гірничо-санітарної) охорони курортів державного значення

затверджуються Кабінетом Міністрів України, а курортів місцевого значення — Радою міністрів Автономної Республіки Крим, обласними, Київською та Севастопольською міськими державними адміністраціями відповідно до статей 31, 32 і 33 цього Закону (ч. 3 ст. 29 ЗУ «Про курорти»).

Межі округу і зон санітарної (гірничо-санітарної) охорони курорту Саки, затверджені Постановою Верховної Ради України від 11 січня 2005 року № 2306-IV «Про оголошення природних територій міста Саки Автономної Республіки Крим курортом державного значення».

Режим округу і зон санітарної охорони курорту Саки, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 23 травня 2012 р. № 407 «Про затвердження режиму округу і зон санітарної охорони курорту Саки».

Статтями 31-33 ЗУ «Про курорти» визначаються особливості правового режиму округу санітарної охорони, який поділяється на три зони: перша зона (зона суворого режиму); друга зона (зона обмежень); третя зона (зона спостережень).

Відповідно, і земельні ділянки можуть надаватися у власність чи користування тільки з цільовим використанням, яке не суперечить правовому режиму зони, в якій вони знаходяться.

Висновок: повноваження щодо розпорядження землями державної та комунальної власності як в межах міста — курорта Саки, так і за його межами, визначаються в загальному порядку, передбаченому Земельним кодексом України, та відповідно до затвердженої в установленому порядку містобудівної документації та зареєстрованих прав територіальних громад і держави. Однак при підготовці земельпорядної документації з метою надання конкретної земельної ділянки у власність чи користування, необхідно враховувати особливості правового режиму території, на якій така земельна ділянка розташована.

Із листа до редакції

У нашій земельпорядній організації працює декілька інженерів-землевпорядників, але вони не мають сертифікатів. Просимо надати роз'яснення: чи має право не сертифікований інженер-землевпорядник ставити підпис на картографічних матеріалах при їх складенні та при складанні пояснювальних записок до технічної документації?

Ірина ХАЛІКОВА

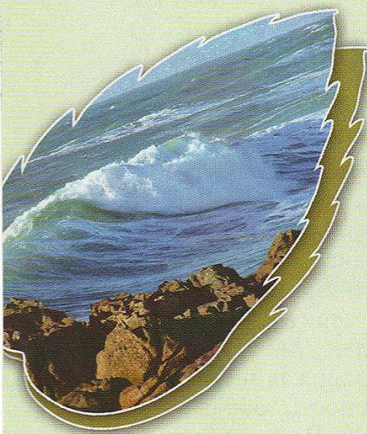
ХТО МАЄ ПРАВО РОЗРОБЛЯТИ ДОКУМЕНТАЦІЮ ІЗ ЗЕМЛЕУСТРОЮ

З 4 грудня 2012 року набрав чинності Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо дерегуляції господарської діяльності з проведення робіт із землеустрою та землеоціночних робіт» (далі — Закон), яким внесено зміни до Земельного кодексу України, Закону України «Про землеустрій» та інші нормативно-правові акти.

Так, частина друга статті 26 Закону України «Про землеустрій» викладена в новій редакції, згідно з якою **розробниками документації із землеустрою є:**

- юридичні особи, що володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та у складі яких працює не менше двох сертифікованих інженерів-землевпорядників;
- фізичні особи — підприємці, які володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та є сертифікованими інженерами-землевпорядниками.

У зв'язку з цим, відповідність документації із землеустрою положенням нормативно-технічних документів, державних стан-



ПРО НОВЕ У ГОСПОДАРСЬКІЙ ДІЯЛЬНОСТІ З ПРОВЕДЕННЯ РОБІТ ПО ЗЕМЛЕУСТРОЮ ТА З ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ

УЗАГАЛЬНЕННЯ

дартів, норм і правил у сфері землеустрою **засвідчується**:

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

відає за якість робіт із землеустрою, згідно із законодавством про використання електронного цифрового підпису.

Інженер-землевпорядник, що не є сертифікованим інженером-землевпорядником, може брати участь у складенні документації із землеустрою та технічної документації з оцінки земель як стажер (ч. 3 ст. 66 ЗУ «Про землеустрій»).

ХТО МАЄ ПРАВО НА СПРОЩЕНИЙ ПОРЯДОК ОТРИМАННЯ КВАЛІФІКАЦІЙНОГО СЕРТИФІКАТА

Звертаємо увагу, що до **1 січня 2015 року** для інженерів-землевпорядників передбачено спрощений порядок отримання кваліфікаційного сертифіката (п. 2 Прикінцевих та перехідних положень *Закону*). Так, центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин — Держгемагентство, **видає сертифікат безоплатно і без складання кваліфікаційних іспитів** інженерам-землевпорядникам, якщо вони особисто звернулися з відповідним проханням і на момент набрання чинності *Закону* відповідають одній із таких умов:

- працюють у складі суб'єктів господарювання, що у встановленому законом порядку отрима-

ли ліцензії на проведення робіт із землеустрою, та призначені відповідальними за якість робіт, що ліцензуються;

- перебувають на державній службі та мають стаж служби у державних органах земельних ресурсів понад три роки.

Отже, таким інженерам-землевпорядникам для отримання кваліфікаційного сертифіката необхідно подати до Держгемагентства України заяву, копію документа (документів) про вищу освіту та копію трудової книжки. Вимагати подання додаткових документів — заборонено (абз. 4 п. 3 Прикінцевих та перехідних положень *Закону*).

Зауважуємо, що скористатися вищезазначеним порядком можна лише один раз.

ХТО НЕ МАЄ ПРАВА СКЛАДАТИ ТА ПІДПИСУВАТИ ДОКУМЕНТАЦІЮ ІЗ ЗЕМЛЕУСТРОЮ

Забороняється складання документації із землеустрою особою, яка не отримала кваліфікаційного сертифіката, яку позбавлено кваліфікаційного сертифіката або дія кваліфікаційного сертифіката якої зупинена. Документація із землеустрою та технічна документація з оцінки земель, яка була підписана такою особою, є **недійсною** (ч. 8 ст. 68 ЗУ «Про землеустрій»).

1. Інженер-землевпорядник, що не є сертифікованим інженером-землевпорядником, може брати участь у складенні документації із землеустрою та технічної документації з оцінки земель як **стажер**, однак не може підписувати таку документацію і нести відповідальність за достовірність, якість і безпеку заходів, передбачених такою документацією, а також за відповідність її положень, вимогам нормативно-технічних документів, державних стандартів, норм і правил у сфері землеустрою.

2. Суб'єкти господарювання, які до 4 грудня 2012 року отримали в установленому законом порядку ліцензію на проведення робіт із землеустрою, обов'язково повинні мати у своєму складі інженера-землевпорядника, якого включено до Державного реєстру сертифікованих інженерів-землевпорядників.

3. Після 4 грудня 2012 року розробниками документації із землеустрою можуть бути юридичні особи, що володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та у складі яких працює не менше двох сертифікованих інженерів-землевпорядників.

Крім цього, нагадуємо про те, що договори на виконання землевпорядних робіт, укладені між замовниками документації із землеустрою та ліцензіатами до 4 грудня 2012 року, є правомірними, а відповідна документація із землеустрою, розроблена у **терміни, визначені договором**, вважається виконаною належним розробником (ця правова позиція була обґрунтована у статті «Щодо деяких проблемних питань із впровадження сертифікації інженерів-землевпорядників» № 12 за 2012 рік, стор. 48).

**ПОКРОКОВА БЛОК-СХЕМА
ПРОВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ТОРГІВ**

(згідно зі статтями 135 – 139 Земельного кодексу України, Закону України «Про здійснення державних закупівель» та Порядку закупівель послуг з виконання робіт із землеустрою, оцінки земель та визначення виконавця земельних торгів на конкурентних засадах, затвердженого наказом Мінраполітики України від 25.09.2012 № 579)

Назва організаційного заходу щодо проведення земельних торгів	Термін виконання	Суб'єкти, які беруть участь в порядку взаємодії									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		Організатор земельних торгів	Комітет з конкурсних торгів, конкурсна комісія з визначення робіт із землеустрою, оцінки земель та виконавець земельних торгів	Виконавець робіт із землеустрою та оцінки земель	Територіальні органи Держземкадастра України	Державний реєстрар речових прав	Виконавець земельних торгів	Учасники земельних торгів	Переможці земельних торгів	Нотаріус	Районна рада
1. Надання дозволу на проведення робіт із землеустрою та оцінки земель (експертної, нормативної), створення конкурсної комісії (рішення організатора) (пункт «в» ч. 1 ст. 15 ЗКУ (з 01.01.2013); ч. 4 ст. 122; ч. 3 ст. 128; ч. 3 ст. 135; ч. 1, 2, 3 ст. 136 та ЗКУ п. 4 Положення про Держземкадастр України, затвердженого Указом Президента України від 08.04.2011 № 445)											
2. Закупівля послуг з виконання робіт із землеустрою та оцінки земель (експертної, нормативної) (ч. 2 статті 136 ЗКУ, абз. 1 ч. 1 статті 2 Закону України «Про здійснення державних закупівель»)											
2.1. *Закупівля послуг з проведення робіт із землеустрою та оцінки земель (експертної, нормативної) відповідно до Порядку закупівель послуг з виконання робіт із землеустрою, оцінки земель та визначення виконавця земельних торгів на конкурентних засадах (далі — Порядок), затвердженого наказом Мінраполітики України від 25.09.2012 № 579)											
3. Підготовка інформації про проведення конкурсних торгів (Закон України «Про здійснення державних закупівель» та п. 2.1. Порядку)											
4. Розміщення інформації на офіційному веб-сайті центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин або у Віснику державних закупівель про проведення конкурсу з вибору виконавця робіт із землеустрою та оцінки земель (експертної, нормативної) (Закон України «Про здійснення державних закупівель» та п. 2.2 Порядку, ч. 6 статті 136 ЗКУ)	не пізніше ніж за 30 днів до останнього дня прийняття конкурсної документації										
5. Визначення переможця конкурсних торгів або конкурсу та затвердження його результатів (Закон України «Про здійснення державних закупівель» або п. 3.1 – 3.5 Порядку)											
6. Оприлюднення інформації про результати конкурсу. Підписання договору з переможцем конкурсу на виконання робіт із землеустрою, оцінки земель (п. 3.8, 3.9 Порядку)	не пізніше 20 днів після затвердження результатів конкурсу згідно з договором										
7. Підготовка та погодження документації із землеустрою (п. 3.10 Порядку; п. в) ч. 1 статті 186 та статті 186-1 ЗКУ)											
8. Державна реєстрація земельних ділянок та отримання витягу з Державного земельного кадастру (п. б) ч. 4, статті 136 ЗКУ, ч. 1 – 9 статті 24 Закону України «Про Державний земельний кадастр»)	протягом 14 днів з дня реєстрації заяви										
9. Проведення робіт з оцінки земель (експертної, нормативної) (п. г) ч. 4 статті 136 ЗКУ, ч. 3 статті 15 та ч. 1, 3, 6 статті 22 ЗУ «Про оцінку земель»)											
9.1. Затвердження нормативної грошової оцінки земельної ділянки за межами населеного пункту											
10. Отримання витягу про нормативну грошову оцінку земельної ділянки (п. г) ч. 4 статті 136 ЗКУ, ч. 3 статті 23 ЗУ «Про оцінку земель», п. 2.1 Методики від 23.03.95 № 213)	протягом 7 робочих днів з дати надходження заяви										
11. Затвердження документації із землеустрою і прийняття рішення про продаж земельних ділянок державної чи комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевізису) на земельних торгах окремими лотами (ч. 4 статті 135, п. а) ч. 4 статті 136 ЗКУ, ч. 30 статті 137 ЗКУ; ч. 1 п. в) статті 186 ЗКУ)											
11.1. Затвердження переліку земельних ділянок, які виставляються на земельні торги (ч. 1, 2, статті 136 ЗКУ)											
11.2. Встановлення стартової ціни продажу земельної ділянки (п. д) ч. 4 статті 136 ЗКУ) або встановлення стартового розміру річної орендної плати (п. е) ч. 4 статті 136 ЗКУ) або встановлення стартової ціни продажу прав емфітевізису, суперфіцію земельної ділянки (п. є) ч. 4 статті 136 ЗКУ)											
11.3. Визначення та надання довіреності уповноваженій особі щодо організації проведення державної реєстрації прав на земельну ділянку, передачу документів та матеріалів на лот виконавцю земельних торгів, підписання договору купівлі-продажу (п. є*) ч. 4 статті 135 ЗКУ)											
12. Державна реєстрація речових прав на земельну ділянку державної чи комунальної власності (п. в) ч. 4 статті 136; ч. 26 ст. 137 ЗКУ)											
13. Закупівля послуг з проведення земельних торгів (ч. 6 та п. ж) ч. 4 статті 136 ЗКУ, абз. 1 ч. 1 статті 2 Закону України «Про здійснення державних закупівель»)											
13.1. *Закупівля послуг з проведення земельних торгів відповідно до Порядку, затвердженого наказом Мінраполітики України від 25.09.2012 № 579 (п. 1.3 Порядку)											
14. Підготовка інформації про проведення конкурсу (п. 2.1 Порядку)											

НА ДОПОМОГУ ОРГАНАМ ВИКОНАВЧОЇ ВЛАДИ ТА МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
15. Розміщення інформації про проведення конкурсу з закупівлі послуг з проведення земельних торгів (п. 2.2 Порядку, ч. 6 статті 136 ЗКУ)												
16. Визначення переможця конкурсного відбору або конкурсу та затвердження його результатів (Закон України «Про здійснення державних закупівель» або ч. 3.1 – 3.5 Порядку)												
17. Оприлюднення інформації про результати конкурсу. Підписання договору з переможцем конкурсу з проведення земельних торгів (п. 3.9 – 3.10 Порядку ч. 5 статті 135 ЗКУ)	не пізніше 20 днів після затвердження результатів конкурсу											
18. Передача документів та матеріалів на лот виконавцю земельних торгів (ч. 1 статті 137 ЗКУ)	не пізніше 10 робочих днів після підписання договору про проведення торгів											
19. Формування інформаційної картки на лот (ч. 2 статті 137 ЗКУ; наказ Мінагрополітики України від 25.09.2012 № 580)												
20. Оголошення щодо проведення земельних торгів (ч. 3, 4, 5, 6 статті 137 ЗКУ)												
21. Сплата реєстраційного та гарантійного внесків (ч. 7, 8, 9, 10 статті 135 ЗКУ; ч. 27 статті 138 ЗКУ)												
22. Прийняття документів від учасників земельних торгів і видача довідки про отримання документів із зазначенням їх переліку (ч. 7, 10 статті 137 ЗКУ; наказ Мінагрополітики України від 25.09.2012 № 580 (про затвердження форми документів необхідних для проведення земельних торгів)	не пізніше ніж за 3 робочі дні до проведення земельних торгів											
23. Внесення до книги реєстрації учасників торгів порядкового номера учасника і номера лота, який він виявив бажання придбати (ч. 8 статті 137 ЗКУ)												
24. Реєстрація учасників земельних торгів у день проведення земельних торгів та видача таблиць з номером (починається за три години та закінчується за 20 хвилин до початку торгів) (ч. 9, 10, 11 статті 137 ЗКУ)												
25. Оголошення ліцитатором порядку проведення земельних торгів, уточнення наявності не менше двох учасників земельних торгів для виставлення лота на земельні торги, оголошення ліцитатором номера лота та його характеристик, стартової ціни та кроку аукціону по відповідному лоту, процедура земельних торгів (ч. 12 – 19 статті 137 ЗКУ)												
26. Проведення земельних торгів (ч. 18, 19 статті 137 ЗКУ)												
27. Підписання протоколу земельних торгів та оголошення про їх завершення (ч. 22, 20, 23 статті 137 ЗКУ)												
28. Підписання договору купівлі-продажу, оренди, суперфіліцію та емфітевзису земельної ділянки (крім випадків зазначених у статті 129 Земельного кодексу України) (ч. 21, 24, 25, 27, 29 статті 137; ч. 1, 12 статті 135 ЗКУ)												
29. *Перерахування коштів за придбаний лот організатору переможцем земельних торгів, за виключенням гарантійного внеску. Перерахування виконавцем земельних торгів організатору торгів гарантійного внеску переможця (ч. 28 та ч. 31 статті 137 ЗКУ)	протягом 3 банківських днів після підписання договору											
30. Повернення гарантійних внесків учасникам земельних торгів, які не стали переможцями (ч. 11 статті 135 ЗКУ)												
31. Організатор земельних торгів розраховується з виконавцем робіт із землекстрою та оцінки земель і виконавцем земельних торгів згідно з умовами договорів												
32. Оприлюднення результатів земельних торгів (стаття 139 ЗКУ)	не пізніше 5 робочих днів після проведення торгів											

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

ЯК КОРИСТУВАТИСЯ ПУБЛІЧНОЮ КАДАСТРОВОЮ КАРТОЮ УКРАЇНИ

З 1 січня 2013 року відомості про земельні ділянки, що містяться в Державному земельному кадастрі України, є відкритими та опубліковані в мережі Інтернет. Це стало можливим шляхом створення Публічної кадастрової карти України, розміщеної на веб-сайті Держземагентства України dazgu.gov.ua та на порталі zem.ua.

Портал zem.ua розповідає, як користуватися Публічною кадастровою картою України та що робити у разі виявлення помилок.

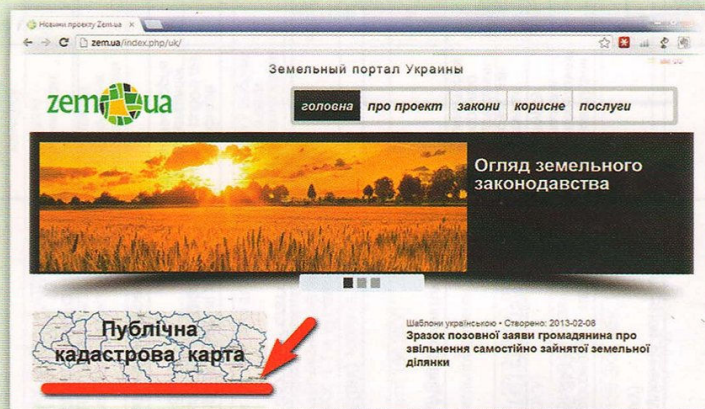
Публічна кадастрова карта України виконує дві основні функції:

- 1. Перевірка наявності земельної ділянки в Державному земельному кадастрі України та відсутність помилок і невідповідностей в її відображенні.**
- 2. Можливість надіслання електронної заяви про відсутність ділянки або помилки і невідповідності в її відображенні.**

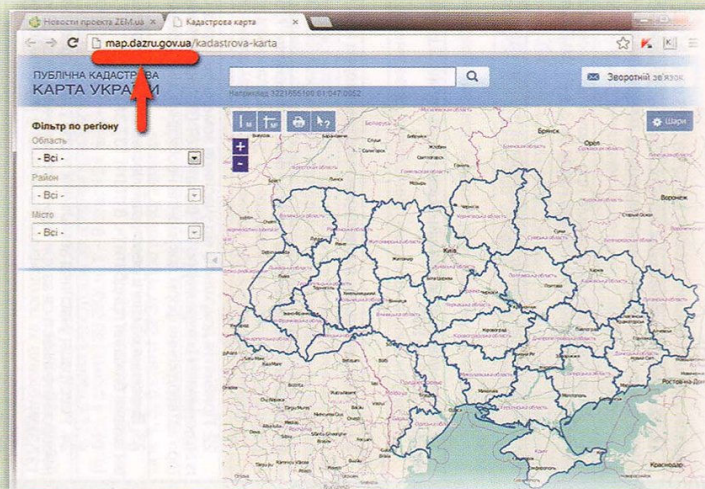
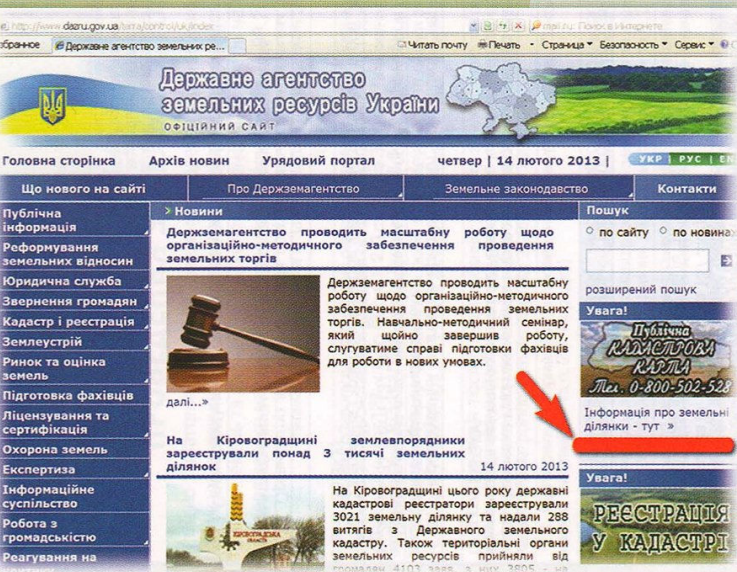


Як потрапити на Публічну кадастрову карту України?

Щоб потрапити на Публічну кадастрову карту можна натиснути на банер «Публічна кадастрова карта» на порталі zem.ua.



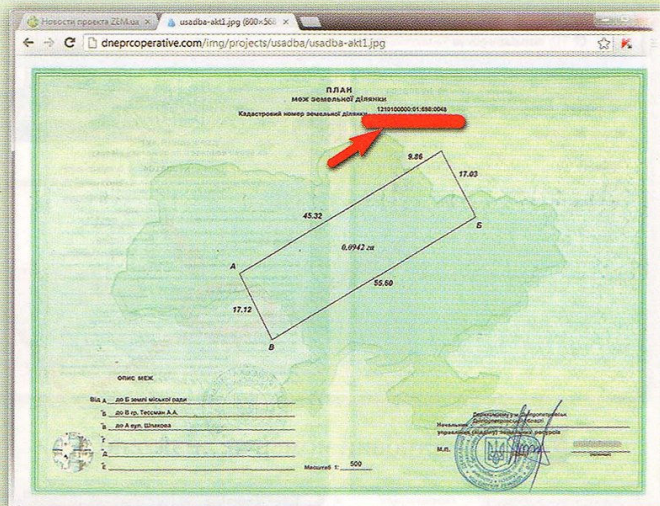
Або ж ввести в стрічці пошуку відповідного браузера адресу сайту: <http://map.dazru.gov.ua/>



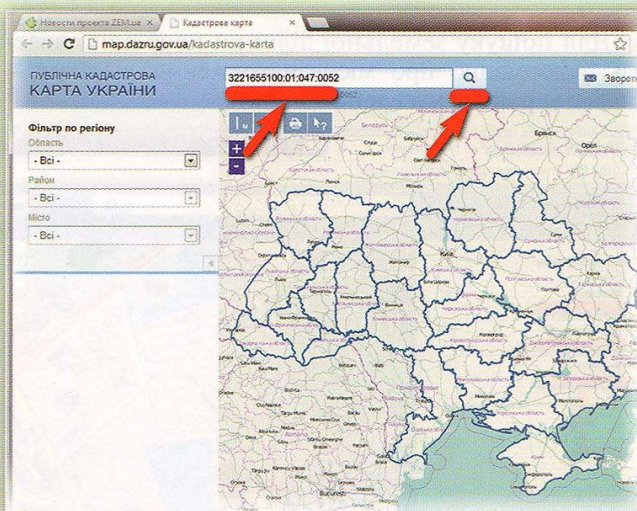


Як знайти земельну ділянку за її кадастровим номером?

Якщо державний акт на землю був виданий після 2004 року, то кадастровий номер можна знайти на зворотній частині державного акта.



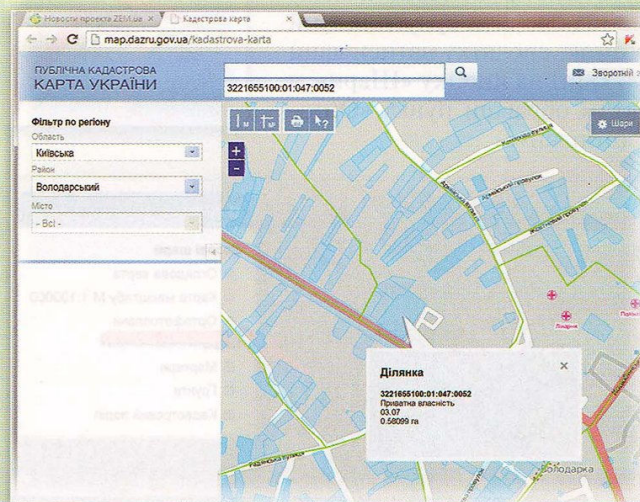
Якщо державний акт виданий до 2004 року, то кадастровий номер треба шукати в Довідці про присвоєння кадастрового номера. Якщо такої довідки немає, то скоріше за все земельна ділянка не має кадастрового номера та відомості про неї відсутні в Державному земельному кадастрі України.



Якщо земельна ділянка наявна в Державному земельному кадастрі, інформація про неї повинна з'явитися на Публічній кадастровій карті, зокрема, ви зможете побачити такі відомості:

- кадастровий номер земельної ділянки;
- форма власності (на прикладі — приватна);
- код цільового призначення (на прикладі — 03.07);
- площа ділянки в гектарах (на прикладі — 0,58099 га).

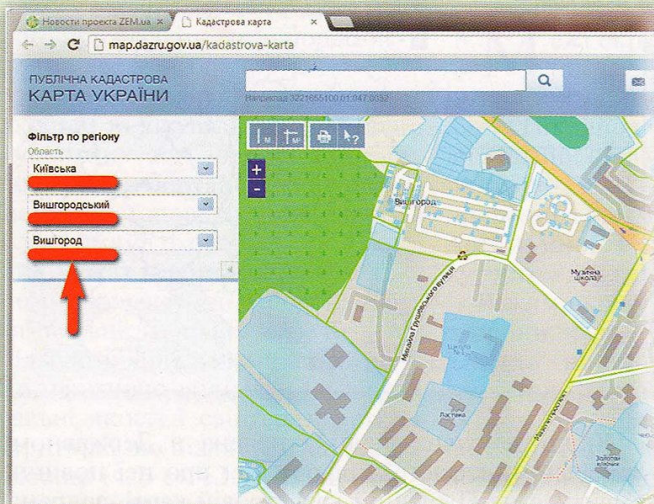
Увага! Дані про власника земельної ділянки на Публічній кадастровій карті України не публікуються.



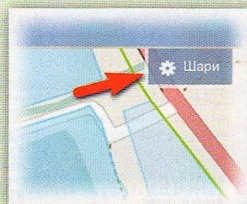


Як шукати ділянку, в якій немає кадастрового номера?

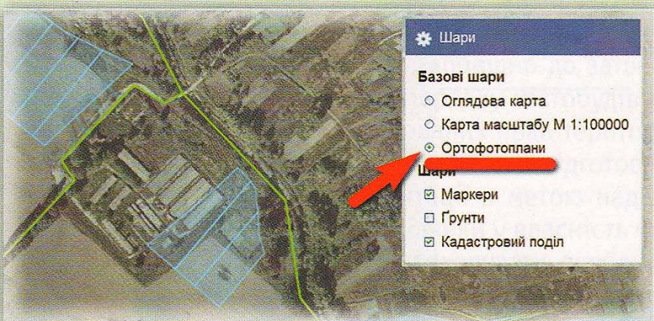
Для пошуку земельної ділянки необхідно ввести інформацію про місцезнаходження ділянки — область, район, населений пункт.



Далі треба шукати ділянку вручну, використовуючи коліщатко миші (збільшення та зменшення масштабу) або кнопки «+» та «-» на карті, ліву клавішу миші (якщо її натиснути, коли курсор знаходиться на карті, то карту можна пересувати в зворотному напрямку).

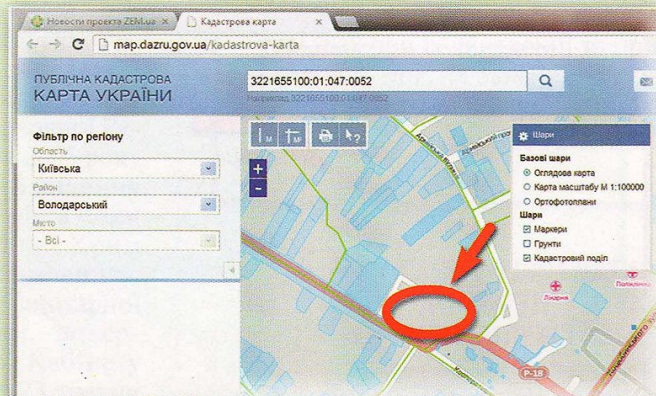


Для того, щоб краще орієнтуватися на місцевості, можна підключити супутниковий знімок, спочатку натиснувши на карті на кнопку «Шари», а потім обравши пункт «Ортофотоплан».

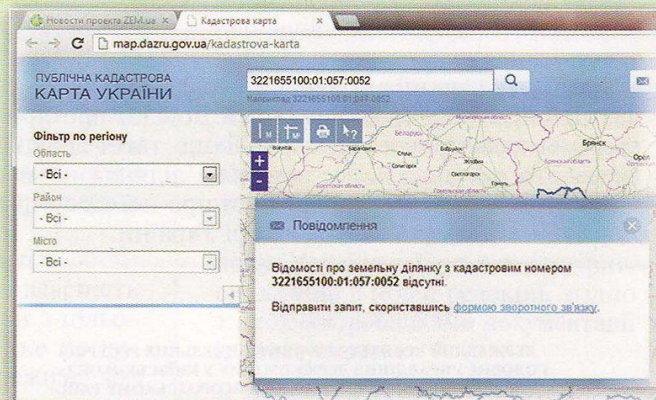


Які помилки ви можете побачити на карті?

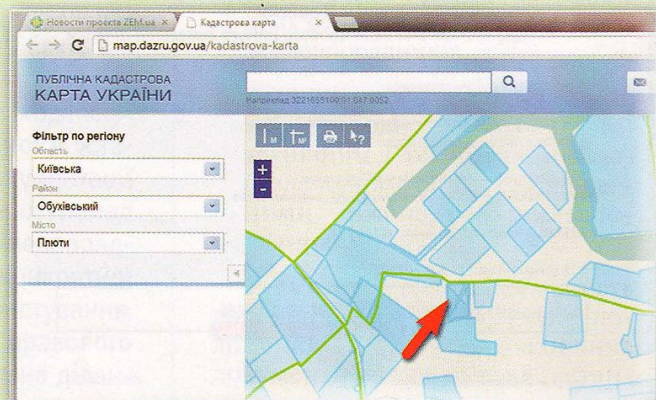
1. Там, де повинна бути ваша земельна ділянка, взагалі немає земельної ділянки («Ділянка не знайдена»).



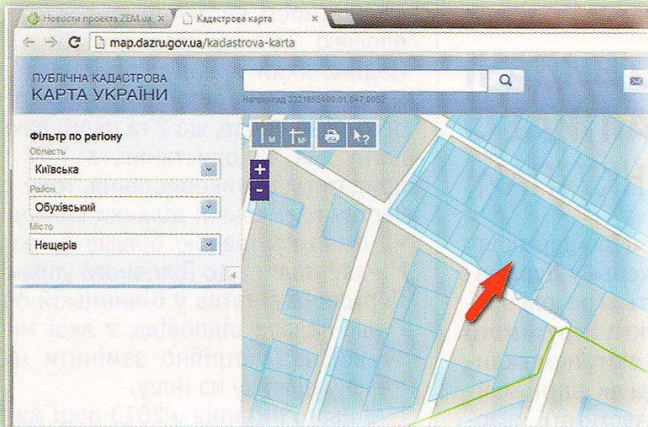
2. Кадастровий номер не знайдено.



3. Конфігурація ділянки має помилки.

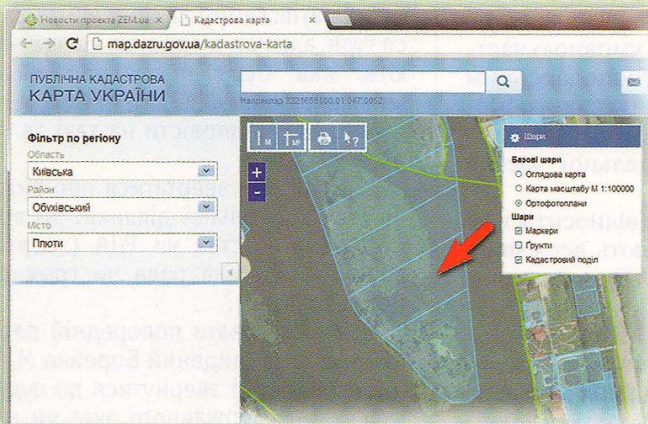


4. Межі земельної ділянки перетинаються з межами іншої ділянки (ділянок).

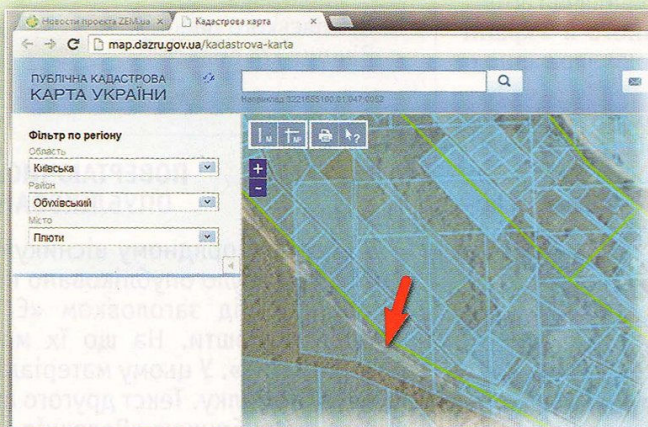


5. Місцезнаходження ділянки помилкове.

6. Частина ділянки у воді.



7. Частина ділянки на дорозі.



Якщо ви не змогли знайти свою ділянку на карті або виявили помилки в її відображенні, Публічна кадастрова карта України допомагає сформувати електронну заявку із зазначенням проблеми, яка виникла, та надіслати її на розгляд в органи земельних ресурсів.

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.
- Цільове призначення ділянки не співпадає з державним актом.
- Межі земельної ділянки перетинаються з межами іншої ділянки (ділянок).
- Межі земельної ділянки відповідають державному акту (проблеми відсутні).

Прізвище

Ім'я

По батькові

Серія та номер паспорту

ІНН

Телефон

E-mail

Адреса

Введіть код

7 4 d e 0

Згоден з використанням своїх персональних даних для ведення Державного земельного кадастру

Підготовлено Асоціацією «Земельна спілка України»

Державна реєстраційна служба України у зв'язку з численними зверненнями щодо питань, пов'язаних з видачею сертифіката на право на земельну частку (пай) та реєстрації договорів оренди земельної частки (паю) інформує:

● УКРДЕРЖРЕЄСТР ІНФОРМУЄ

ЩОДО ВИДАЧІ СЕРТИФІКАТА НА ПРАВО НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ (ПАЙ)

Відповідно до частини першої статті 5 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно реєструються речові права та їх обтяження на земельні ділянки, а також на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни призначення, а саме: підприємства як єдині майнові комплекси, житлові будинки, будівлі, споруди (їх окремі частини), квартири, житлові та нежитлові приміщення.

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

Формування земельної ділянки полягає у визначенні земельної ділянки як об'єкта цивільних прав. Формування земельної ділянки передбачає визначення її площі, меж та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру (частини перші статей 79 та 791 Земельного кодексу України відповідно).

На відміну від земельної ділянки, земельна частка (пай) є умовною частиною земель, які належали колективним сільськогосподарським підприємствам, сільськогосподарським кооперативам, сільськогосподарським акціонерним товариствам, розмір якої визначений в умовних кадастрових гектарах. Місцезнаходження та межі такої земельної частки (паю) не визначені.

Отже, земельна частка (пай) не є земельною ділянкою та не відноситься до об'єктів нерухомого майна, речові права щодо яких підлягають державній реєстрації у порядку, визначеному нормами Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Згідно з частиною першою статті 2 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власниками земельних ділянок (паїв)» основним документом, що посвідчує право на земельну частку (пай), є сертифікат на право на земельну частку (пай), виданий районною (міською) державною адміністрацією.

Також пунктом 5 Указу Президента України від 08.08.1995 № 720/95 «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям» передбачено, що видача громадянам сертифікатів на право на земельну частку (пай) єдиного в Україні зразка та їх реєстрація провадиться відповідною районною державною адміністрацією.

Відповідно до абзацу першого розділу IX «Перехідні положення» Закону України «Про оренду землі» громадяни — власники сертифікатів на право на земельну частку (пай) до виділення їм у натурі (на місцевості) земельних ділянок мають право укладати договори оренди земель сільськогосподарського призначення, місце розташування яких визначається з урахуванням вимог раціональної організації території і компактності землекористування, відповідно до цих сертифікатів з дотриманням вимог цього Закону.

Пунктом 2 Порядку реєстрації договорів оренди земельної частки (паю), затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 24.01.2000 № 119, встановлено, що реєстрація договорів оренди проводиться виконавчим комітетом сільської, селищної, міської ради за місцем розташування земельної частки (паю).



Громадяни Борейко М. А. був виданий державний акт на право власності на земельну частку (пай) площею 3,07 га. Орендар ДП «Біріж-Надія», який орендує земельні паї, не може укласти договір оренди з цією особою через те, що 2 га цього паю придатні для використання, а 1,07 га не придатні для використання, тому що ця частина земельної ділянки знаходиться на схилі крутизною більше 5 градусів. Ми звернулися до Головного управління Держземагентства у Вінницькій області і нам надали відповідь, з якої ми зрозуміли, що потрібно замінити цю земельну ділянку на іншу.

З цього питання у 2013 році ми звернулися до Оратівської райдержадміністрації. Там нам сказали, що повноваження адміністрації по наданню земельних ділянок за межами населеного пункту закінчилися і з 1 січня 2013 року переходять до відділу Держкомзему у Оратівському районі. Ми звернулися туди, але нам відповіли, що ще не знають, яка буде процедура надання земельних ділянок.

Просимо відповісти на такі запитання:

1. Куди нам звертатися про виділення іншої земельної ділянки: до відділу Держземагентства чи РДА (звертатися повинна сільська рада чи громадянка Борейко М. А.)?

2. Як скасувати попередній державний акт, який виданий Борейко М. А., — цій громадянці звернутися до суду про скасування державного акта чи можна скасувати іншим шляхом?

Ольга АТАМАНЬКА,
землевпорядник

с. Животівка
Оратівського району
Вінницької області

ПОВЕРТАЮЧИСЬ ДО ОПУБЛІКОВАНОГО

У «Землевпорядному віснику» №1 за 2013 рік було опубліковано поради юриста під заголовком «Є відшкодовані кошти. На що їх можна використати?». У цьому матеріалі допущено помилку. Текст другого абзацу, що під рубрикою «Редакція нага-

ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ ТОВАРНОГО СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ВИРОБНИЦТВА МОЖНА ОБМІНЯТИ НА ІНШУ ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ

1 січня 2013 року набув чинності Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності», яким внесено зміни до Земельного кодексу України.

Так, частиною четвертою статті 122 Земельного кодексу України встановлено, 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.

Підпунктом «б» пункту 15 «Перехідних положень» Земельного кодексу України встановлено, що до набрання чинності законом про обіг земель сільськогосподарського призначення, але не раніше 1 січня 2016 року, не допускається: 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 се-

лянського господарства, а також земельних часток (паїв), *крім передачі їх у спадщину, обміну земельної ділянки на іншу земельну ділянку відповідно до закону та вилучення (випусти) земельних ділянок для суспільних потреб, а також крім зміни цільового призначення (використання) земельних ділянок з метою їх надання інвесторам — учасникам угод про розподіл продукції для здійснення діяльності за такими угодами.*

За договором міни кожна зі сторін зобов'язується передати другій стороні у власність один товар в обмін на інший. Кожна зі сторін договору міни є продавцем того товару, який він передає в обмін, і покупцем того товару, який він одержує взамін (ст. 715 Цивільного кодексу України).

Акцентуємо увагу на тому, що предметом будь-якої угоди, у тому числі і договору міни може бути тільки земельна ділянка, а не її частина.

Практично це означає, якщо власник не планує міняти всю земельну ділянку, а лише 1, 07 га, які не придатні для сільськогосподарського виробництва, то йому необхідно буде замовити розробку технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки (ст. 56 Закону України «Про землеустрій»), потім на її основі територіальний орган зе-

мельних ресурсів, за заявою власника, зможе зареєструвати у Державному земельному кадастрі відповідно дві земельні ділянки (кожній ділянці буде присвоєно свій кадастровий номер), далі право власності на земельні ділянки обов'язково необхідно зареєструвати у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Після цього документом, що посвідчує право власності на земельну ділянку, буде витяг із зазначеного реєстру.

Тобто, обміняти можна або всю земельну ділянку, або поділити її на частини, які в подальшому будуть сформовані в окремі земельні ділянки.

Таким чином, власник земельної ділянки може звернутися із пропозицією до територіального органу Держземагентства (як органу, який має повноваження передавати земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності у власність чи користування) про обмін земельної ділянки сільськогосподарського призначення. За результатами розгляду такої пропозиції, територіальний орган Держземагентства може прийняти рішення про надання згоди на укладення договору міни земельних ділянок. У випадку відмови територіального органу Держземагентства на обмін земельних ділянок, власник земельної ділянки сільськогосподарського призначення має право звернутись із пропозицією про обмін до будь-якого іншого власника земельних ділянок комунальної чи приватної власності.

дує», слід читати у такій редакції:

«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 земле-

устрою, а також на проведення інвентаризації земель, проведення нормативної грошової оцінки землі. Використання цих коштів на інші цілі не допускається».

Виклад четвертого абзацу треба читати без словосполучення, яким він закінчується: «розмежування земель державної та комунальної власності».

Останнє речення тексту, що викладений під рубрикою «зверніть увагу», слід читати у такій редакції: «Тобто роботи з проведення інвентаризації землі, що передують реєстрації земельних ділянок та прав на них територіальної громади, можуть фінансуватися за рахунок відшкодованих коштів».

ЖИТЛОВІ БУДИНКИ ЗА МЕЖАМИ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ: ЯК ПРИВАТИЗУВАТИ ЗЕМЛЮ?



У агрофірми куплено житловий будинок, який було збудовано за часів СРСР за межами населеного пункту. Звернувшись до адміністрації щодо виділення земельної ділянки для обслуговування житлового будинку, отримали відповідь про необхідність введення цієї земельної ділянки в межі населеного пункту. Подав заяву з цього питання до сільської ради, отримав відповідь: на населений пункт відсутній генеральний план, через що і відмовили.

У подібній ситуації знаходяться ще кілька житлових будинків, один з яких багатоквартирний (територія штучного осіменіння).

Поясніть, будь-ласка, процедуру надання земельної ділянки для обслуговування таких житлових будинків.

м. Хмільник Вінницької області

Олександр КІРГАН

Відповідь на Ваше запитання надрукована у «Землевпорядному віснику» № 9 за 2012 рік у статті «Як узаконити земельні ділянки під житловими будинками за межами населених пунктів».

Однак, необхідно звернути увагу на зміни, які відбулися в законодавстві з часу опублікування статті.

Зокрема, слід врахувати, що земельна ділянка з цільовим призначенням для обслуговування житлового будинку та господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) належить до категорії — землі житлової та громадської забудови.

Згідно із статтею 38 Земельного кодексу України (далі — ЗКУ) до земель житлової та громадської забудови належать **земельні ділянки в межах населених пунктів**, які використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування.

Використання земель житлової та громадської забудови здійснюється відповідно до **генерального плану** населеного пункту, іншої містобудівної документації, плану земельно-господарського устрою з дотриманням будівельних норм, державних стандартів і норм забудови, відповідно до статті 39 ЗКУ.

Генеральний план населеного пункту — містобудівна документація, що визначає принципів

вирішення розвитку, планування, забудови та іншого використання території населеного пункту (п. 2 ст. 1 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»).

Слід врахувати, що з 1 січня 2013 року набула чинності частина третя статті 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», якою передбачено, що у разі відсутності **плану зонування або детального плану території**, затвердженого відповідно до вимог цього Закону, передача (надання) земельних ділянок із земель державної або комунальної власності у власність чи користування фізичним та юридичним особам для містобудівних потреб **забороняється**.

Отже, щоб приватизувати земельну ділянку за межами населеного пункту, необхідно:

- мати розроблену та затверджену відповідну містобудівну документацію, якою б передбачалася можливість включення земельної ділянки до території населеного пункту, в категорію земель житлової та громадської забудови;
- отримати розпорядження районної державної адміністрації щодо погодження рішення ради про віднесення такої земельної ділянки до відповідного населеного пункту;
- присвоїти поштову адресу житловому будинку і, відповідно, земельній ділянці, на якій він розміщений.

ЯК ОТРИМАТИ ОРЕНДНУ ПЛАТУ ПРИ СПАДКУВАННІ?

З часу успадкування Вами земельної ділянки вже двічі змінився порядок набуття у власність земельних ділянок. Так, з березня 2009 року правостановлюючим документом на землю при спадкуванні вже було свідоцтво про право на спадщину з долученим до нього державним актом спадкодавця, на якому проставлялися нотаріусом та територіальним органом земельних ресурсів відмітки про перехід права власності на земельну ділянку. Новий державний акт на право власності спадкоємцю вже не потрібно було виготовляти. Це розповсюджувалося також і на випадки, коли земельні ділянки успадковувалися до березня 2009 року.

З 1 січня 2013 року правопосвідчуючим документом на земельну ділянку є витяг з реєстру прав власності. Підставою для реєстрації права власності на земельну ділянку є свідоцтво про право на спадщину.

Отже, Вам необхідно зареєструвати право власності на земельну ділянку у державному реєстрі речових прав.

Однак, перед тим, як звертатися до державної реєстраційної служби щодо реєстрації права власності, необхідно впевнитися, що успадкована земельна ділянка зареєстрована в Державному земельному кадастрі.

Методичними рекомендаціями щодо документів, необхідних для проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, схваленими колегією Державної реєстраційної служби України від 11.12.2012 (Протокол №3), визначено перелік документів, що подаються для проведення державної реєстрації права власності:

- заява встановленої форми, яка визначена наказом Міністерства юстиції України від 17.04.2012 № 595/5 «Про впорядкування



Звертаюся до вас з проханням дати кваліфіковану відповідь на ситуацію, яка склалася із земельною ділянкою площею 9,91 га, розташованою на території Аполлонівської сільської ради Сахновщинського району Харківської області.

Земельна ділянка згідно із державним актом належала на праві власності моїй матері Колісник Є. С., яка померла в січні 2006 року, після чого в 2007 році я звернулася в приватне підприємство «Вектор-Агро», яке знаходиться в с. Сахновщина Харківської області, з питання переоформлення державного акта на моє ім'я згідно з отриманим у нотаріальній конторі свідоцтвом про право на спадщину. Документи були прийняті, за виготовлення технічної документації згідно з розцінками було проплачено кошти. Приватним підприємством технічна документація була виготовлена і відправлена до Харківського центру державного земельного кадастру.

24 липня 2007 року всі ці документи було повернуто приватному підприємству з протоколом вимог та зауважень у зв'язку з допущеними помилками щодо формування обмінного файлу, а також у зв'язку з перетином цієї земельної ділянки з суміжною ділянкою. Через два дні приватним підприємством відповідну документацію було отримано. Але підприємство змінило назву і ніхто не знає, де воно знаходиться. Я декілька разів зверталася і в приватне підприємство, і в Харківський центр, і в Сахновщинський державний земельний відділ, але ніхто не дає конкретної відповіді, кажуть, що необхідно повністю переробити документацію на все поле, в якому розташована земельна ділянка, а хто це повинен робити — невідомо, і хто допустив помилку — також невідомо. Земельна ділянка знаходиться в оренді у фермерського господарства. Поки був дійсний договір оренди, я отримувала орендну плату згідно із свідоцтвом про право на спадщину. Дія договору закінчилася, орендар заявив, що далі він не буде сплачувати орендну плату через те, що немає державного акта.

У вашому журналі було написано, що згідно зі статтею 32 Закону України «Про оренду землі» орендна плата має бути сплачена спадкоємцю за наявності свідоцтва про право на спадщину або державного акта, виданого на ім'я спадкоємця. Прошу дати відповідь, чи я є власником земельної ділянки і чи маю право на отримання орендної плати за наявності свідоцтва про право на спадщину? Як я можу отримати державний акт? Адже земельна ділянка є в наявності і орендується.

Раїса БУРДЯК

м. Полтава

відносин, пов'язаних із державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»;

- документ, що посвідчує особу заявника (пред'являється), копія надається;
- документ, що підтверджує внесення плати за надання витягу з Державного реєстру прав;
- документ про сплату державного мита (крім випадків, коли особа звільнена від сплати державного мита);
- документи, що підтверджують виникнення, перехід або припинення права власності на нерухоме майно (свідоцтво про право на спадщину);
- у разі подання заяви заінтересованою особою особисто така особа, крім документа, що посвідчує її

особу, подає копію реєстраційного номера облікової картки платника податку згідно з Державним реєстром фізичних осіб — платників податків;

- у разі подання заяви уповноваженою особою така особа, крім документа, що посвідчує її особу, пред'являє оригінал та подає копію документа, що підтверджує її повноваження;
- у разі подання заяви уповноваженою особою, яка діє від імені фізичної особи, така особа також подає копію документа, що посвідчує особу, яку вона представляє, та копію реєстраційного номера облікової картки платника податку такої фізичної особи.

Крім того, для проведення державної реєстрації права власності та інших речових прав на земельну ділянку заявник також подає витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку (у разі, коли в документі, що підтверджує виникнення, перехід або припинення права власності або інших речових прав на нерухоме майно, відсутні відомості про кадастровий номер земельної ділянки).

Разом з тим, слід врахувати, що пунктом другим Прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про державний земельний кадастр» передбачено, що земельні ділянки, право власності на які виникло до 2004 року, вважаються сформованими незалежно від присвоєння їм кадастрового номера. У разі, якщо відомості про зазначені земельні ділянки не внесені до Державного реєстру земель, їх державна реєстрація здійснюється на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) за заявою їх власників.

Отже, з метою продовження договору оренди земельної ділянки Вам необхідно зареєструвати право власності на земельну ділянку, надавши до державної реєстраційної служби документи згідно з переліком. У разі, якщо земельна ділянка не має кадастрового номера — розробити технічну документацію із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості). З часу реєстрації Вашого права у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно Ви маєте право укладати договір оренди земельної ділянки.

Щодо використання успадкованої Вами земельної ділянки особою без договору оренди, то такі дії є незаконними і Ви вправі вимагати від такої особи повернення Вам зазначеної земельної ділянки.



У «Землевпорядному віснику» № 4 за 2012 рік (с.5) на лист Віри Зайцевої з м. Києва надрукована стаття-відповідь, в якій вказується на можливість у межах населеного пункту приватизувати земельні ділянки за технічними документаціями для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд та для ведення особистого селянського господарства.

Але у зв'язку із численними запитами громадян до нас щодо розмірів земельних ділянок у межах населених пунктів, які можуть бути приватизовані, зокрема, земельні ділянки для ведення особистого селянського господарства, та непогодження технічної документації і проектів відведення земельних ділянок в межах населених пунктів для ведення ОСГ органами архітектури, просимо роз'яснити, з посиланням на нормативно-правові акти, чи можливо за таких умов приватизувати земельні ділянки для ведення особистого селянського господарства в межах населеного пункту.

м. Цюрупинськ
Херсонської області

Шановна редакціє журналу «Землевпорядний вісник!» Прошу надати відповідь на таке запитання: громадянин має земельну ділянку в межах населеного пункту для ведення ОСГ. Хотів поміняти цільове призначення для будівництва і обслуговування житлового будинку. В архітектурі сказали, що не можна, бо немає генерального плану. Як бути?

с. Уличне
Дрогобицького району
Львівської області

Вадим АНДРУШКЕВИЧ,
голова районної
державної адміністрації

Іван ГАВРИЛІВ,
депутат сільської ради

ЧИ МОЖЛИВО БЕЗ ГЕНПЛАНУ ПРИВАТИЗУВАТИ АБО ЗМІНИТИ ЦІЛЬОВЕ ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК, НАДАНИХ ДЛЯ ОСГ В МЕЖАХ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ?

Нагадаємо, що у статті-відповіді на лист Віри Зайцевої роз'яснювалася можливість приватизувати земельну ділянку розміром 42 сотки безоплатно за двома цільовими призначеннями: 0,25 соток для обслуговування житлового будинку та господарських будівель і споруд, а решту — 0,17 га — для іншого цільового призначення, і, як приклад, було зазначено: «для ведення особистого селянського господарства».

Особливості приватизації земельної ділянки сільськогосподарського призначення в населеному пункті у вищезазначеній статті не розглядалися, а тому необхідно врахувати такі положення чинного законодавства.

Статтею 38 Земельного кодексу України (далі — ЗКУ) до земель житлової та громадської забудови належать земельні ділянки в межах населених пунктів, які використовуються для розміщення житлової забудови, гро-

ЯКЩО ДОГОВІР ОРЕНДИ БУЛО НОТАРІАЛЬНО ПОСВІДЧЕНО, ТО І ДОГОВІР ПРО ЙОГО РОЗІРВАННЯ ПОТРЕБУЄ НОТАРІАЛЬНОГО ПОСВІДЧЕННЯ

Порядок розірвання договору оренди земельної ділянки законодавство визначає залежно від підстави, яка обумовлює необхідність такого розірвання.

Так, статтею 32 Закону України «Про оренду землі» визначено підстави припинення договору оренди землі шляхом його розірвання. Зокрема, на вимогу однієї із сторін договір оренди землі може бути достроково розірваний за рішенням суду в разі невиконання сторонами обов'язків, передбачених статтями 24 і 25 цього Закону та умовами договору, в разі випадково-

го знищення чи пошкодження об'єкта оренди, яке істотно перешкоджає передбаченому договором використанню земельної ділянки, а також на підставах, **визначених Земельним кодексом України та іншими законами України.**

Частина перша статті 651 Цивільного кодексу України передбачає, що зміна або розірвання договору допускається лише за згодою сторін, якщо інше не встановлено договором або законом.

Відповідно до пункту 7 глави «Ос-новні правила посвідчення правочинів» Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України,



Чи можливо розірвати нотаріально посвідчений договір оренди земельної ділянки, укладений між селищною радою і орендарем, на підставі заяви орендаря, підпис якого буде завірений нотаріусом (без нотаріального посвідчення розірвання договору оренди)?

Володимир ІСКРУК,
селищний голова
смт Успенка
Лутугинського району
Луганської області

затвердженого наказом Мініюсту від 22.02.2012 № 296/5 та зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 22 лютого 2012 р. за № 282/20595, договір сторін про розірвання нотаріально посвідченого договору здійснюється шляхом **складання окремого договору.**

мадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування.

Використання земель житлової та громадської забудови здійснюється відповідно до генерального плану населеного пункту, іншої містобудівної документації, плану земельно-господарського устрою з дотриманням будівельних норм, державних стандартів і норм забудови (ст. 39 ЗКУ).

Слід уточнити, що *землями житлової та громадської забудови* є не всі землі населеного пункту, а лише земельні ділянки:

- в межах населеного пункту, на яких розміщена житлова забудова, громадські будівлі і споруди, інші об'єкти загального користування;
- передбачені генеральним планом населеного пункту, іншою містобудівною документацією для розміщення житлової та громадської забудови.

Частина друга статті 17 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» передбачає, що генеральний план населеного пункту розробляється та затверджується *в інтересах відповідної територіальної громади* з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів.

Тобто, з метою врахування зазначених інтересів генеральний план населеного пункту може містити в

собі не лише землі громадської та житлової забудови, але включати також й інші категорії земель, у тому числі землі сільськогосподарського призначення.

Частиною третьою статті 22 Земельного кодексу України передбачено, що землі сільськогосподарського призначення передаються у власність та надаються у користування громадянам, у тому числі для ведення особистого селянського господарства.

Однак, слід врахувати, що з 1 січня 2013 року набрала чинності частина третя статті 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», якою передбачено, що *у разі відсутності плану зонування або детального плану території, затвердженого відповідно до вимог цього Закону, передача (надання) земельних ділянок із земель державної або комунальної власності у власність чи користування фізичним та юридичним особам для містобудівних потреб забороняється*.

Крім того, з 1 січня 2013 року **забороняється** змінювати цільове призначення земельної ділянки, якщо така зміна не відповідає плану зонування території та/або детальному плану території (ч.4 ст. 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»).

Також слід нагадати, що згідно зі статтею 56 ЗКУ в редакції 1992 року громадянам України *в межах населених пунктів* надавалися земельні ділянки сільськогосподарського призначення для ведення особистого підсобного господарства. Потім особисте підсобне господарство із прийняттям ЗКУ, в редакції 2001 року, трансформувалося в особисте селянське господарство.

Висновки:

- по-перше, із земель державної та комунальної власності передавати земельні ділянки у власність або користування для містобудівних потреб фізичним та юридичним особам можна лише за наявності плану зонування та/або детального плану території, які розробляються відповідно до генерального плану населеного пункту;
- по-друге, генеральний план з метою врахування інтересів територіальної громади може передбачати землі сільськогосподарського призначення в межах населеного пункту;
- по-третє, змінювати цільове призначення земельної ділянки можна лише у випадку, якщо така зміна буде відповідати плану зонування території та/або детальному плану території.

Договір про розірвання договору підписується сторонами і посвідчується нотаріусом. На всіх наданих нотаріусу примірниках основного договору проставляється відмітка про його зміну або розірвання, у якій зазначаються номер за реєстром та дата посвідчення договору про розірвання, проставляється нотаріусом підпис і скріплюється його печаткою.

Якщо нотаріус, який посвідчив договір, позбавлений можливості посвідчити договір про його розірвання (у разі смерті, заміщення нотаріуса, у разі неможливості виконання ним своїх обов'язків, припинення нотаріусом діяльності, передачі документів до державного нотаріального архіву або з будь-яких інших причин), договір про розірвання договору може бути

посвідчений іншим нотаріусом. При цьому таким нотаріусом складається додатковий примірник договору, який направляється ним за місцем зберігання договору, що розривається. Сторонам договору нотаріус роз'яснює про повернення правовстановлюючого документа за місцем зберігання примірника договору, що розірваний.

Звертаємо Вашу увагу на те, що законодавство чітко розрізняє нотаріально посвідчений договір та заяву орендаря, підпис якою буде завірений нотаріусом.

Так, відповідно до статті 78 Закону України «Про нотаріат» нотаріус, посадова особа органу місцевого самоврядування, начальник установи виконання покарань засвідчують справжність підпису на документах, зміст яких не суперечить законові і

які не мають характеру угод та не містять у собі відомостей, що порочать честь і гідність людини.

На угоді може бути засвідчена справжність підпису особи, що підписалася за іншу особу, яка не могла це зробити власноручно внаслідок фізичної вади, хвороби або з інших поважних причин.

Нотаріус, посадова особа органу місцевого самоврядування, засвідчуючи справжність підпису, не посвідчують факти, викладені у документі, а лише підтверджують, що **підпис зроблено певною особою**.

Отже, нотаріально посвідчений договір оренди земельної ділянки може бути розірваний за згодою сторін шляхом укладення нотаріально посвідченого договору про розірвання договору оренди земельної ділянки.

ЧИ ОBOB'ЯЗKOBО ПPOBODИТИ ГPOMADCЬKІ CЛУXАННЯ ПPИ ЗMІНІ ЦІЛЬOГO ПPИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК?



Земельна ділянка для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будинків та споруд (присадибна ділянка) загальною площею 0,10 га знаходиться у власності громадянина (є державний акт). Рішенням міської ради від 15.08.2012 р. надана згода на зміну цільового призначення для будівництва та обслуговування магазину. Розроблено проект землеустрою для зміни цільового призначення земельної ділянки.

Завідувачем сектору архітектури та містобудівного кадастру міської ради був погоджений проект землеустрою за умови проведення громадських слухань. Також перед погодженням висновку комісії було розроблено детальний план території, який змусила розробити архітектор, та робочий проект «Організація дорожнього руху в зоні розміщення об'єкта» по ДАІ.

На мою думку, це не відповідає вимогам чинних нормативних документів. Закон України «Про містобудівну діяльність», на який посилається завідувач сектором архітектури та містобудівного кадастру міської ради, не передбачає при зміні цільового призначення земельної ділянки в межах однієї категорії земель (землі житлової та громадської забудови), яка знаходиться у приватній власності, проведення громадських слухань. Крім того, стаття 20 Земельного кодексу України, яка визначає порядок встановлення та зміну цільового призначення земельних ділянок не містить вимогу проведення громадських слухань.

Прошу надати відповідь про необхідність проведення громадських слухань при зміні цільового призначення земельної ділянки в межах однієї категорії.

Олександр ПАПМАН

Справді, стаття 20 Земельного кодексу України (далі — ЗКУ), якою врегульовано порядок встановлення та зміни цільового призначення земельних ділянок, не встановлює вимоги щодо необхідності проведення громадських слухань.

Однак, Вам необхідно врахувати такі положення чинного законодавства.

Зміна цільового призначення земельних ділянок здійснюється за проектами землеустрою щодо їх відведення (ч. 1 ст. 20 ЗКУ).

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки погоджується в порядку, встановленому статтею 186-1 цього Кодексу (ч.3 ст.20 ЗКУ).

Статтею 186-1 ЗКУ передбачено, що 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.

Крім того, 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.

Частина шоста статті 186-1 ЗКУ передбачає, що **підставою для відмови** у погодженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки може бути лише *невідпо-*

відність його положень вимогам законів та прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, документації із землеустрою або містобудівній документації.

Звертаємо увагу на те, 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**.

Отже, законодавство забороняє проводити зміну цільового призначення земельної ділянки, якщо немає плану зонування території або детального плану території.

Тому Вас і змусили розробити детальний план території.

Детальний план території — містобудівна документація, що визначає планувальну організацію та розвиток території, згідно зі статтею 1 ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності».

Детальний план території підлягає вимозі щодо необхідності проведення громадських слухань під час його розроблення в установленому порядку, яка встановлена частиною першою статті 21 Закону України «Про містобудівну діяльність».

Крім цього, частина друга зазначеної статті встановлює пряму **заборону на затвердження проекту** детального плану території без проведення громадських слухань.

Таким чином, проведення громадських слухань є обов'язковим на етапі затвердження проекту детального плану території, якому в подальшому має відповідати проект відведення земельної ділянки. Недотримання цієї вимоги законодавства є підставою для відмови у погодженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки з метою зміни цільового призначення земельної ділянки.

«Ваш консультант» підготувала
Анастасія ШЕМШУР,
юрист журналу
«Землевпорядний вісник»

Стандартизація та нормування у землеустрої: ІННОВАЦІЇ НАВЧАЛЬНОЇ ПРОГРАМИ

УДК 333.2:333.3

Запропоновано структуру та зміст навчальної програми із наукової дисципліни «Стандартизація та нормування у землеустрої», яка відповідно до чинного земельного законодавства повинна викладатися ще з 2003 року — часу прийняття законів України «Про землеустрій», «Про охорону земель», «Про оцінку земель».

Ключові слова: землеустрій, землевпорядне нормування, стандартизація у сфері землеустрою, навчальна програма.

■ ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

Нормування у сфері землеустрою може розглядатися в широкому й вузькому значенні як правове, екологічне, власне землевпорядне. У широкому значенні — це встановлення правових, екологічних та землевпорядних нормативів. Норматив (з латини *normatio* — впорядкування) — граничний кількісний показник якоїсь величини, який міститься у нормах земельного, екологічного, містобудівного права чи встановлюється на їх підставі. У такому широкому значенні нормування у сфері землеустрою охоплює всі кількісні показники, що містяться в земельному, екологічному, містобудівному та іншому законодавстві. Наприклад, нормативи співвідношення земельних угідь у ландшафтах, нормативи співвідношення сільськогосподарських культур у сівозмінах, такси для визначення розміру цивільної відповідальності за екологічні правопорушення тощо. Але в межах цього дослідження нас цікавить нормування у вузькому значенні — як окрема функція управління в парині сталого землекористування.

Як функція управління земельними ресурсами та землекористуванням нормування у сфері землеустрою являє собою обмеження негативного впливу на земельні ресурси та довкілля через встановлення обов'язкових правових, екологічних, землевпорядних нормативів такого впливу. Обов'язковість дотримання цих нормативів є однією з важливих засад земельного, екологічного, містобудівного права. Це означає, що нормативи у сфері землеустрою можуть міститися тільки у нормативно-правових актах, правових актах управління чи договорах, що носять обов'язковий характер для сторін. Екологічні та землевпорядні нормативи не можуть міститися в актах рекомендаційного характеру, таких як державні стандарти України (ДСТУ) чи державні будівельні норми (ДБН). Необхідно звернути увагу на те, що земельне та екологічне законодавство не передбачає повної відмови від екологічно небезпечної діяльності. Діяльність, що забруднює чи справляє інший негативний вплив на земельні ресурси і довкілля, може бути правомірною, якщо при цьому дотримуються нормативів. Такі нормативи встановлюють критерії безпечно-

Антон ТРЕТЯК,

доктор економічних наук, професор, член-кореспондент НААН України, директор ННІ економіки та екології природокористування Державної екологічної академії післядипломної освіти та управління

Валентина ДРУГАК,

доктор економічних наук, доцент, професор кафедри екології та економіки землекористування Державної екологічної академії післядипломної освіти та управління

Ірина КОЛГАНОВА,

старший викладач кафедри землевпорядного проектування Національного університету біоресурсів і природокористування України

сті землекористування і довкілля та визначають гранично допустимі показники негативного впливу на них небажаної чи небезпечної діяльності.

Із функцією екологічного та землевпорядного нормування тісно пов'язана функція стандартизації у сфері землеустрою, яка являє собою технічне регулювання природоохоронних і технологічних заходів шляхом прийняття спеціальних нормативно-технічних документів. Стандартизацію у сфері землеустрою ми розглядаємо ширше за власне стандартизацію: вона не вичерпується прийняттям національних стандартів

України, але охоплює також інші засоби технічного регулювання: державні будівельні норми (ДБН), державні санітарні норми і правила (ДСН), норми та правила з ядерної та радіаційної безпеки (НП) тощо. Зв'язок нормування у сфері землеустрою й екологічної стандартизації полягає в тому, що його нормативи можуть міститися у нормативно-технічних документах обов'язкового характеру (ДСН, НП, ДНАОП, НАПБ), проте стандартизація у сфері землеустрою і охорони земель передбачає не тільки і не стільки встановлення екологічних нормативів у нормативно-технічних документах, як технічне регулювання режимів землекористування і природоохоронних заходів, зокрема, шляхом встановлення рекомендаційних норм (ДСТУ, ДБН).

Одним із шляхів вирішення проблем сталого землекористування є створення узгодженої системи національних стандартів, норм та правил, що повинні забезпечити їх інституціоналізацію у сфері землеустрою. Створення єдиної державної системи стандартів, норм і правил у сфері землеустрою, використання та охорони земель передбачене нормами діючого земельного законодавства, а саме: ст. 165 Земельного кодексу України [2], Закону України «Про землеустрій» [1], ст. 16, 28, 29, 30 Закону України «Про охорону земель» [4], ст. 12, 17, 18 Закону України «Про оцінку земель», п. 11 ст. 4 Положення про Державний комітет України із земельних ресурсів.

МЕТА СТАТТІ — оприлюднення розробленої навчальної програми із наукової дисципліни «стандартизація та нормування у землеустрої», яка відповідно до чинного земельного законодавства мала викладатися ще починаючи із 2003 року — часу прийняття Законів України «Про землеустрій», «Про охорону земель», «Про оцінку земель».

■ ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ

«Стандартизація та нормування у землеустрої» є вибірковою навчальною дисципліною професійної та практичної підготовки фахівців ОКР «магістр» спеціальності 8.08010103 «Землеустрій та кадастр» (напрям 6.080101 «Геодезія, картографія та землеустрій») у вищих навчальних закладах IV рівня акредитації. **Предметом вивчення навчальної дисципліни** є технічне законодавство та нормативні документи регламентації процесів, методів, способів, правил діяльності у сфері землеустрою.

Вивчення навчальної дисципліни ґрунтується на знаннях студентів з таких навчальних дисциплін: осно-

ви землеустрою, землепорядне проектування, організація землепорядних робіт, економіко-математичні методи і моделі в землеустрої, економіка землекористування та землепорядкування, управління земельними ресурсами, основи планування і забудови сільських поселень, земельний кадастр, планування розвитку територій. Навчальна дисципліна має забезпечити майбутніх фахівців у галузі землеустрою знаннями, які вони застосовують у землепорядному проектуванні, організації управління земельними ресурсами та землекористуванням, веденні державного земельного кадастру, здійсненні державного контролю за використанням та охороною земель тощо.

Таблиця 1

ОРІЄНТОВНА СТРУКТУРА ЗМІСТУ НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ ТА ОРІЄНТОВНИЙ РОЗПОДІЛ НАВЧАЛЬНОГО ЧАСУ

Вид навчальної діяльності	Модуль (розділ, блок змістових модулів)		Обсяг годин для окремих видів навчальних занять і самостійної роботи				
	№ з/п	назва	лекції	лабора-торні заняття	самостійна робота		разом
					підготовка до занять	індивідуальні завдання	
Навчальна діяльність під час навчальних занять	1.	Вступ	1	—	—	—	1
		Основи стандартизації та нормування в галузі землеустрою	7	12	16	18	53
	1.1.	Теоретичні і правові основи стандартизації та нормування	1	6	8	8	23
	1.2.	Організація робіт із стандартизації і вимоги до змісту нормативних документів	4	3	4	5	16
	1.3.	Міжнародні, європейські та міждержавні стандарти	2	3	4	5	14
	2.	Системи національних та галузевих стандартів	10	12	26	24	72
	2.1.	Загальні питання	2	2	4	3	11
	2.2.	Система стандартів із захисту довкілля	2	2	4	3	11
	2.3.	Система стандартів і нормативів у сфері землеустрою та державного земельного кадастру	2	3	6	6	17
	2.4.	Система стандартів і нормативів у сфері охорони земель та сталого землекористування	2	3	6	6	17
2.5.	Система стандартів з безпеки праці на підприємствах	2	2	6	6	16	
Всього годин з навчальної дисципліни			18	24	42	42	126

МОДУЛЬ 1. ОСНОВИ СТАНДАРТИЗАЦІЇ ТА НОРМУВАННЯ В ГАЛУЗІ ЗЕМЛЕУСТРОЮ:

1.1. Теоретичні і правові основи стандартизації та нормування

Суть, принципи, мета і завдання стандартизації та нормування. Види стандартизації та нормування. Правові основи стандартизації та нормування. Основні поняття та їх визначення.

1.2. Організація робіт із стандартизації і вимоги до змісту нормативних документів

Організація робіт із стандартизації у землеустрої. Нормативні документи і порядок їх розроблення. Правила позначення нормативних документів. Зміст стандартів та технічних умов. Концепції єдиної системи нормативно-правових актів у землеустрої (ЄСНПАЗ). Галузева програма створення ЄСНПАЗ. Концепція системи стандартизації та нормування у сфері охорони земель (СНОЗ). Галузева програма стандартизації та нормування охорони земель. Концепція Єдиної системи нормативно-правових актів у сфері державного земельного кадастру (ЄСНПАЗ). Галузева програма створення Єдиної системи нормативно-правових актів у сфері державного земельного кадастру.

1.3. Міжнародні, європейські та міждержавні стандарти

Міжнародні стандарти ISO 9000, 10000 і 14000. Європейські стандарти серії EN 29000, і EN 45000. Розробка міжнародних стандартів. Порядок розробки міждержавних стандартів.

МОДУЛЬ 2. СИСТЕМИ НАЦІОНАЛЬНИХ ТА ГАЛУЗЕВИХ СТАНДАРТІВ:

2.1. Загальні питання

Комплекси стандартів та нормоконтроль документації із землеустрою. Система засадних основоположних стандартів. Система галузевих стандартів довкілля. Система галузевих стандартів та нормативів у землеустрої, сфері охорони земель та сталого землекористування, державного земельного кадастру.

2.2. Система стандартів із захисту довкілля

Система екологічних стандартів. Система стандартів з управління навколишнім середовищем. Система стандартів з якості об'єктів природного середовища.

2.3. Система стандартів і нормативів у сфері землеустрою та державного земельного кадастру

Система стандартів та нормативів у землеустрої. Система нормативів у сфері державного земельного кадастру.

2.4. Система стандартів і нормативів у сфері охорони земель та сталого землекористування

Система стандартів та нормативів у сфері охорони земель. Система стандартів сталого землекористування.

2.5. Система стандартів з безпеки праці на підприємствах

Стандартизація професійної безпеки та гігієни. Стандартизація безпеки праці і захист від електромагнітного та радіаційного забруднення. Безпека праці і захист від іонізуючого випромінювання.

ОРІЄНТОВНИЙ ПЕРЕЛІК ТЕМ ЛАБОРАТОРНИХ ЗАНЯТЬ:

Модуль 1. Основи стандартизації та нормування в галузі землеустрою

- 1.1. Дослідження видів стандартизації, структури і змісту стандартів та вимоги до них.
- 1.2. Порядок розроблення нормативних документів і стандартів у землеустрої.
- 1.3. Порядок розроблення нормативних документів і стандартів у сфері охорони земель.
- 1.4. Порядок використання міжнародних, європейських і міждержавних стандартів в Україні.

Модуль 2. Системи національних та галузевих стандартів

- 2.1. Порядок використання національних та галузевих стандартів в Україні.
- 2.2. Порядок використання стандартів із захисту довкілля.
- 2.3. Порядок використання стандартів та нормативів у землеустрої та державного земельного кадастру.
- 2.4. Порядок використання стандартів у сфері охорони земель та сталого землекористування.
- 2.5. Порядок застосування стандартів безпеки на підприємстві.

САМОСТІЙНА РОБОТА

Ознайомлення із:

- Законом України «Про стандартизацію»;
- Українським класифікатором нормативних документів ДК 004-2003;
- Законом України «Про землеустрій»;
- Концепцією Єдиної системи нормативно-правових актів у землеустрої;
- Концепцією системи стандартів та нормування у сфері охорони земель;
- Законом України «Про охорону земель»;
- Міжнародними стандартами;
- Законом України «Про державний земельний кадастр»

ОРІЄНТОВНІ ТЕМИ ІНДИВІДУАЛЬНИХ ЗАВДАНЬ

Виконання індивідуальних завдань із навчальної дисципліни «Стандартизація та нормування у землеустрої» передбачає написання рефератів і виконання описових завдань на такі теми:

1. Особливості національних та галузевих стандартів і нормативних документів у землеустрої та охороні земель.
2. Особливості національних та галузевих стандартів і нормативних документів у сфері сталого землекористування та державного земельного кадастру.
3. Класифікація землевпорядної документації та проектів і особливості її стандартизації.
4. Поняття та зміст національних та галузевих стандартів і нормативних документів у землеустрої та охороні земель.
5. Поняття та зміст національних та галузевих стандартів і нормативних документів у сфері сталого землекористування та державного земельного кадастру.
6. Призначення національних та галузевих стандартів і нормативних документів у землеустрої та охороні земель.
7. Призначення національних та галузевих стандартів і нормативних документів у сфері сталого землекористування та державного земельного кадастру.
8. Види галузевих стандартів і нормативних документів у землеустрої та охороні земель в Україні, їх сутність.
9. Види галузевих стандартів і нормативних документів у сфері сталого землекористування та державного земельного кадастру в Україні, їх сутність.
10. Зміст галузевих стандартів і нормативних документів у землеустрої та охороні земель на загальнодержавному рівні та порядок їх прийняття.
11. Зміст галузевих стандартів і нормативних документів у сфері сталого землекористування та державного земельного кадастру на загальнодержавному рівні та порядок їх прийняття.
12. Поняття стандартів і нормативних документів у землеустрої та охороні земель. Суб'єкти стандартизації і нормування у землеустрої та охороні земель. Об'єкти стандартизації і нормування у землеустрої та охороні земель.
13. Поняття стандартів і нормативних документів у сфері сталого землекористування та державного земельного кадастру. Суб'єкти стандартизації і нормування у сфері сталого землекористування та державного земельного кадастру. Об'єкти стандартизації і нормування у сфері сталого землекористування та державного земельного кадастру.
14. Принципи стандартизації і нормування у землеустрої та охороні земель.
15. Принципи стандартизації і нормування у сфері сталого землекористування та державного земельного кадастру.
16. Стадійність стандартизації і нормування у землеустрої та охороні земель.
17. Стадійність стандартизації і нормування у сфері сталого землекористування та державного земельного кадастру.
18. Порядок погодження та затвердження стандартів і нормативних документів у землеустрої та охороні земель.
19. Порядок погодження та затвердження стандартів і нормативних документів у сфері сталого землекористування та державного земельного кадастру.
20. Охарактеризуйте особливості стандартизації і нормування у землеустрої та охороні земель.
21. Охарактеризуйте особливості стандартизації і нормування у сфері сталого землекористування та державного земельного кадастру.
22. Вимоги до розроблення стандартів і нормативних документів у землеустрої та охороні земель.
23. Вимоги до розроблення стандартів і нормативних документів у сфері сталого землекористування та державного земельного кадастру.
24. Роль і значення стандартів і нормативних документів у землеустрої та охороні земель в землевпорядному проектуванні.
25. Роль і значення стандартів і нормативних документів у сфері сталого землекористування та державного земельного кадастру в землевпорядному проектуванні.
26. Роль і значення стандартів з охорони довкілля.
27. Роль і значення стандартів з безпеки праці на підприємствах.

Програма навчальної дисципліни складається з таких модулів:

- 1) Основи стандартизації та нормування в галузі землеустрою;
- 2) Системи національних та галузевих стандартів.

Основними завданнями вивчення дисципліни «Стандартизація та нормування у землеустрої» є:

- установити положення, що забезпечують відповідність об'єкта стандартизації своїй визначеності та безпечності його щодо життя чи здоров'я людей, сталого землекористування, охорони земельних ресурсів та довкілля;
 - навчитися досягати високої якості документації із землеустрою, процесів та послуг;
 - навчитися забезпечувати технічну та інформаційну сумісність і взаємозамінність;
 - навчитись установлювати оптимальні вимоги до суспільно важливих процесів, послуг та продукції;
 - навчитись оцінювати земельні та інші види ресурсів, поліпшувати техніко-економічні та екологічні показники документації із землеустрою;
 - упроваджувати новітні технології проектування та організації використання і охорони земель.
- У результаті вивчення навчальної дисципліни студенти повинні **знати:** систему нормативно-технічного забезпечення управління земельними ресурсами та землеустроєм;
- вміти:** застосовувати стандарти і нормативи у землевпорядному проектуванні, організації управління земельними ресурсами та землекористуванням, веденні державного земельного кадастру, здійсненні державного контролю за використанням та охороною земель.
- На вивчення навчальної дисципліни відводиться 126 годин / 3,5 кредити ECTS, у тому числі: 42 години — аудиторні заняття (лекції — 18, лабораторні — 24), самостійна робота — 84 години (табл. 1).

■ ВИСНОВКИ

Метою викладання навчальної дисципліни «Стандартизація та нормування у землеустрої» є забезпечення студентів знаннями у галузі стандартизації, уміннями та навиками, необхідними для виконання завдань з метою досягнення оптимального ступеня впорядкування раціонального використання земельних ресурсів, охорони земель та навколишнього природного середовища, володіння інформацією про стан земельних ресурсів та довкілля, прийняття правильних проектних та управлінських рішень.

Література

1. Закон України «Про землеустрій» від 22.05.2003 № 858-IV (зі змінами). — К.: ВВР, 2003, № 36. — с. 282.
2. Земельний Кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III (зі змінами). — К.: ВВР, 2002, № 3-4. — с. 27.
3. Закон України «Про стандартизацію» від 17.05.2001 № 2408-III (зі змінами). — К.: ВВР, 2001, № 31. — с. 145.
4. Закон України «Про охорону земель» від 19.06.2003 № 962-IV (зі змінами). — К.: ВВР, 2003, № 39. — с. 349.
5. Закон України «Про державний земельний кадастр» від 07.07.2011 № 3613-VI (зі змінами). — К.: ВВР, 2012, № 8. — с. 61.
6. Закон України «Про охорону навколишнього природного середовища України» від 25.06.1991 № 1264-XII (зі змінами). — К.: ВВР, 1991, № 41. — с. 546.
7. Закон України «Про природно-заповідний фонд України» від 16.06.1992 № 2457-XII (зі змінами). — К.: ВВР, 1992, № 34. — с. 503.
8. Декрет КМУ «Про стандартизацію і сертифікацію» від 10.05.1993 № 46-93 (зі змінами). — К.: ВВР, 1993, № 27. — с. 289.
9. Національна стандартизація. Основні положення : ДСТУ 1.0:2003. — [Чинний від 2003—07—01]. — К.: Держстандарт України, 2003. — 16 с.
10. Національна стандартизація. Стандартизація та суміжні види діяльності. Терміни та визначення основних понять : ДСТУ 1.1-2001. — [Чинний від 2001—07—01]. — К.: Держстандарт України, 2001. — 38 с.
11. Національна стандартизація. Правила розроблення національних нормативних документів : ДСТУ 1.2:2003. — [Чинний від 2003—07—01]. — К.: Держстандарт України, 2003. — 22 с.
12. Національна стандартизація. Правила побудови, викладання, оформлення, погодження, прийняття та позначення технічних умов : ДСТУ 1.3:2004. — [Чинний від 2005—01—01]. — К.: Держспоживстандарт України, 2004. — 12 с.
13. Національна стандартизація. Правила побудови, викладання, оформлення та вимоги до змісту нормативних документів : ДСТУ 1.5:2003. — [Чинний від 2003—07—01]. — К.: Держспоживстандарт України, 2003. — 24 с.
14. Національна стандартизація. Правила реєстрації нормативних документів : ДСТУ 1.6-2004. — [Чинний від 2004—10—01]. — К.: Держспоживстандарт України, 2004. — 18 с.
15. Державна система стандартизації. Правила і методи прийняття та застосування міждержавних і регіональних стандартів : ДСТУ 1.7-2001. — [Чинний від 2001—05—29]. — К.: Держспоживстандарт України, 2001. — 14 с.
16. Національна стандартизація. Правила ведення справ нормативних документів : ДСТУ 1.12:2004. — [Чинний від 2004—10—01]. — К.: Держспоживстандарт України, 2004. — 8 с.
17. Нормативи землекористування: Збірник нормативно-правових актів та науково-методичних рекомендацій у сфері землекористування та охорони земель: У двох книгах / За заг. ред. Новаковського Л. Я. — К.: ТОВ «Август Трейд», 2008. — Т. 1. — 2008. — 446 с., Т. 2. — 2008. — 454 с.
18. Концепції єдиної системи нормативно-правових актів у сфері землеустрою / Держкомзем України. 2008. — 32 с.
19. Концепція системи стандартизації та нормування у сфері охорони земель / Держкомзем України. 2008. — 33 с.
20. Концепція Єдиної системи нормативно-правових актів у сфері державного земельного кадастру / Держкомзем України. 2008. — 36 с.
21. Земельні відносини в Україні: Законодавчі акти і нормативні документи / Держкомзем України — К.: Урожай, 1998. — 816 с.
22. Третяк А. М. Екологія землекористування: теоретико-методологічні основи формування та адміністрування: монографія / А. М. Третяк. — Херсон : Гринь Д. С., 2012. — 440 с.
23. Третяк А. М. Землепорядне проектування: упорядкування існуючих сільськогосподарських землеводільнь та землекористувань та їх угідь / А. М. Третяк, І. Г. Колганова. — К.: ТОВ «ЦЗРУ», 2007. — 210 с.
24. Третяк А. М. Землепорядне проектування: еколого-економічні засади формування землекористування природно-заповідних територій / А. М. Третяк, І. П. Гетманчик. — К.: «ЦП «КОМПРИНТ», 2011. — 254 с.
25. Третяк А. М. Наукові основи землеустрою: навч. посіб. / А. М. Третяк. — К.: ТОВ «ЦЗРУ», 2002. — 342 с.
26. Третяк А. М. Землепорядне проектування: Теоретичні основи і територіальний землеустрій: навч. посіб. / А. М. Третяк. — К.: Вища освіта, 2006. — 528 с.
27. Кривов В. М. Основи землепорядкування: навч. посіб. / В. М. Кривов. — К.: Урожай, 2008. — 324 с.
28. Третяк А. М. Класифікація земель за категоріями, типами землекористування, цільовим призначенням та дозволене використання земель / А. М. Третяк, Й. М. Дорош // Землепорядний вісник. — 2009. — № 5. — С. 20-31.

STANDARDIZATION AND REGULATION IN LAND MANAGEMENT: INNOVATION CURRICULUM

A. Tretiak
V. Drugak
I. Kolganova

The structure of the curriculum and discipline «Standardization and normalization in land management» is the appropriate action to be taught the law of the land since 2003 — the adoption of the law of Ukraine «On Land Management», «On Land Protection», «On the evaluation of land».

Keywords: land management, land management regulations, standardization in the field of land management, the curriculum

Tretiak A.M., Doctor of Economics, Professor, Corresponding member of NAAS of Ukraine, Director of SRI of economy and ecology of natural use of the State Ecological Academy of Postgraduate Education and Management, tretyak2@ukr.net.

Drugak (Druhak) V.M., Associate professor, Doctor of Economics, Professor of SRI of economy and ecology of natural use of the State Ecological Academy of Postgraduate Education and Management, tretyak2@ukr.net.

Kolganova (Kolhanova) I.G., Assistant professor in land use planning of National University of Life and Environmental Sciences of Ukraine, kolganova_i@ukr.net.

СТАНДАРТИЗАЦІЯ І НОРМУВАННЯ В ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВЕ: ІННОВАЦІЙНА УЧЕБНА ПРОГРАМА

А. Третяк
В. Другак
І. Колганова

Предложена структура и содержание учебной программы научной дисциплины «Стандартизация и нормирование в землеустройстве», которая к соответствию действующего земельного законодательства должна преподаваться с 2003 года — времени принятия законов Украины «О землеустройстве», «О охране земель», «О оценке земель».

Ключевые слова: землеустройство, землеустроительное нормирование, стандартизация в сфере землеустройства, учебная программа.

Третяк Антон Николаевич, профессор, член-корреспондент НААН Украины, доктор экономических наук, директор НИИ экономики и экологии природопользования Государственной экологической академии последипломного образования и управления, tretyak2@ukr.net.

Другак Валентина Николаевна, доцент, доктор экономических наук, профессор кафедры экологии и экономики землепользования Государственной экологической академии последипломного образования и управления, tretyak2@ukr.net.

Ирина Григорьевна Колганова, старший преподаватель кафедры землеустроительного проектирования Национального университета биоресурсов и природопользования Украины, kolganova_i@ukr.net.

ЕКОЛОГО-ЕКОНОМІЧНІ АСПЕКТИ ФОРМУВАННЯ СТАЛОГО СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ В РИНКОВИХ УМОВАХ

УДК 332.36

Андрій БАРВІНСЬКИЙ,

кандидат
сільськогосподарських наук,
доцент кафедри управління
земельними ресурсами
Національного університету
біоресурсів і
природокористування України

Висвітлено еколого-економічні проблеми, які виникли внаслідок трансформації новостворених агроформувань у структури ринкового типу. Показано, що екологічні та економічні заходи є важливою складовою систем сільськогосподарського землекористування і основним інструментом реалізації їхніх функцій.

Ключові слова: системи землекористування, екологічні та економічні заходи, параметри родючості ґрунтів.

■ Постановка проблеми

Земельні ресурси посідають чільне місце в економіці будь-якої країни, тому сталий розвиток аграрного сектора національного господарства України неможливий без реалізації на практиці принципів раціонального використання та охорони земель. Саме земля є найважливішою частиною навколишнього природного середовища, основним засобом виробництва в сільському та лісовому господарстві [4]. Від того, наскільки економічно ефективно і екологічно безпечно використовується цей засіб виробництва, залежить добробут українського народу.

За час проведення земельної реформи на території колишніх радгоспів і колгоспів відбулися значні трансформаційні процеси, які змінили земельні відносини, організаційно-правові форми власності на землю і майно, порушили структуру угідь та організацію виробництва, і як наслідок — знизили ефективність сільськогосподарського землекористування.

Поява значної кількості нових землекористувачів і землевласників дуже ускладнила регулювання земельних відносин, порушила організацію території господарств, загострила еколого-економічні проблеми сучасного використання земельних ресурсів у сільському господарстві. Проте основною з них є забезпечення на всіх рівнях (загальнодержавному, регіональному та місцевому) сталого функціонування систем раціонального землекористування.

■ Аналіз останніх досліджень і публікацій

Вивченню економічних та екологічних аспектів формування вискоєфективних систем землекористування на загальнодержавному та регіональному рівнях присвячені роботи багатьох вчених, зокрема, Є.П. Буравльова, В.В. Горлачука, Д.С. Добряка, М.І. Лавейкіна, В.В. Медведєва, Л.Я. Новаковського, А.Я. Сохнича, В.М. Трегобчука, А.М. Третьака та інших [1, 3, 5, 7-12]. Однак, зважа-

ючи на значну кількість нових агроформувань, різноманітність природно-господарських умов їх функціонування, а звідси — необхідність варіативного підходу до формування моделей сталого сільськогосподарського землекористування, саме місцевий рівень є найбільш складним і проблематичним. Крім того, саме в конкретному агроландшафті реалізується продуктивність агроєкосистем, здійснюється антропогенний вплив на ґрунтовий покрив, рівень якого не завжди відповідає екологічним обмеженням техногенезу.

■ Мета статті

— обґрунтувати еколого-економічні підходи до формування систем сталого сільськогосподарського землекористування на місцевому рівні, запропонувати комплекс заходів щодо підвищення ефективності агроформувань із врахуванням природних умов та ресурсного забезпечення конкретного суб'єкта господарювання на землі.

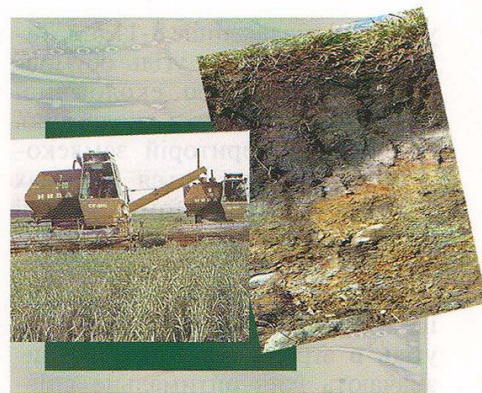
■ Виклад основного матеріалу

На сучасному етапі сільськогосподарське землекористування як складний об'єкт характеризуються функціональним різноманіттям (за формами власності, категоріями земель і групами землекористувачів), відносною стійкістю і певною динамічністю (трансформація структури земельних угідь, зміна землевласників і землекористувачів). Тому в умовах трансформації земельних відносин принципом комплексності повинно відповідати формування систем землекористування як мінімум на трьох рівнях: загальнодержавному, регіональному і локальному (місцевому). Суть такого підходу полягає у розгляді цієї проблеми від загального до часткового.

При цьому, регіональні системи землекористування повинні розроблятися на альтернативній основі як концептуальні моделі, які б слугували орієнтирами при виборі оптимальних рішень на місцях з урахуванням напряму державної політики, різних форм господарювання, соціального розшарування, різної забезпеченості товаровиробників виробничими ресурсами, конкуренції [8]. Ці моделі повинні докорінно відрізнятися від «звичайного» комплексу взаємопов'язаних правових, організаційних, економічних та технологічних природоохоронних заходів. Для цього необхідно привести виробничі процеси в сільському господарстві у відповідність з різноманітними умовами ландшафтів і законами екології, а також усунути причини тих чи інших порушень у використанні земельних ресурсів. Ступінь адекватності таких моделей землекористування залежить від ступеня ідентифікації взаємозв'язків між природними та антропогенними елементами системи.

Таким чином, власне системний принцип при землекористуванні, який орієнтований на гармонізацію трьох складових (соціальної, економічної та екологічної) механізму реалізації цілей системи землекористування, забезпечує оптимальне співвідношення між економічним зростанням, поліпшенням якісного стану земельних ресурсів, ростом матеріальних і духовних потреб населення.

Специфіка сільськогосподарського землекористування полягає в тому, що основним виробничим ресурсом тут є земля. Від рівня ефективності його використання залежить не тільки величина одержуваного доходу окремим землекористувачем, а й добробут суспільства в цілому. Через це держава має створити такий механізм використання земельних ресурсів, який би задовольняв потреби підприємців-землекористувачів та вимоги щодо охорони й раціонального використання землі як природного ресурсу. В ринкових умовах особливого значення (а, можливо, найважливішого) набуває економічний механізм екологізації сільськогосподарського землекористування. Оскільки в умовах приватної власності на землю чи не єдиним ефективним засобом досягнення екологічних цілей в землекористуванні, визначених на відповідних рівнях, є економічне стимулювання ґрунто-водоохоронних заходів, виходячи з принципу «екологічно небезпечне використання земельних ресурсів повинно стати економічно невигідним» і навпаки: дотримання вимог екологічної безпеки повинне забезпечувати збалансований економічно високоефективний розвиток землекористування. Отже, механізм сільськогоспо-



дарського землекористування як спосіб використання або залучення земель у господарський обіг повинен об'єднувати як економічну, так і екологічну складову, і може бути запроваджений на загальнодержавному та регіональному рівнях через розробку нормативно-правових актів щодо досягнення екологічної стабільності у взаємодії суспільства і природи; реалізацію відповідних програм переходу сільськогосподарського землекористування на принципи сталого розвитку; здійснення інвестиційної діяльності, спрямованої на подальшу екологізацію сільськогосподарського виробництва; на місцевому рівні — лише через проекти землеустрою з детальним еколого-економічним обґрунтуванням.

Важливим кроком для забезпечення збалансованого функціонування новостворених агроформувань є оптимізація структури сільськогосподарських угідь. Зокрема, аналіз сучасного стану сільськогосподарського землекористування на території Київського регіону свідчить про високий рівень розораності агроландшафтів (83,3%), що визначає інтенсивний вплив техногенезу на довкілля. При цьому, на території сільськогосподарських підприємств регіону рілля в структурі агроландшафтів становить 91,8%, в поліських районах — 88,5%, в лісостепових — 92% (табл. 1). Відтак, на екологостабілізуючі сільськогосподарські

угіддя припадає лише 8-11,5%. Таке співвідношення угідь обумовлює дестабілізацію екологічної ситуації (коефіцієнти екологічної стабільності територій землекористувачів коливаються в межах 0,20-0,24) в аграрному секторі економіки й однозначно потребує оптимізації.

Основним критерієм розміщення сільськогосподарських угідь в агроландшафтах, які визначають їхнє оптимальне співвідношення, є висока продуктивність агроценозів при мінімально можливих витратах матеріально-енергетичних ресурсів та допустима інтенсивність деградаційних процесів. Згідно з статтею 33 За-

кону України «Про охорону земель» (від 19 червня 2003 року) передбачено нормативи оптимального співвідношення земель сільськогосподарського, природно-заповідного та іншого природоохоронного, оздоровчого, історико-культурного, рекреаційного призначення, а також земель лісового та водного фондів на території в цілому і оптимального співвідношення ріллі та багаторічних насаджень, сіножатей, пасовищ, а також земель під полезахисними лісосмугами власне в агроландшафтах [6]. За рекомендаціями ННЦ «Інститут землеробства НААН України» [2] в Київській області необхідно ви-

вести з інтенсивного обробітку 341,2 тис. га, в тому числі 83,9 тис. га деградованих земель на схилах крутизною 3° і більше, 145,5 — малопродуктивних земель, 60,1 тис. га земель водоохоронних зон. Це зменшить розораність сільськогосподарських угідь Київського регіону до 63 відсотків.

В умовах цивілізованого ринку всі енергоємні заходи, які потребують додаткових капітальних затрат, мають бути науково обґрунтовані як з екологічної, так і економічної точок зору. Тому необхідне поєднання відповідних критеріїв, комплексний підхід до оцінки ефективності запровадження ґрунтоохоронних заходів у

Таблиця 1

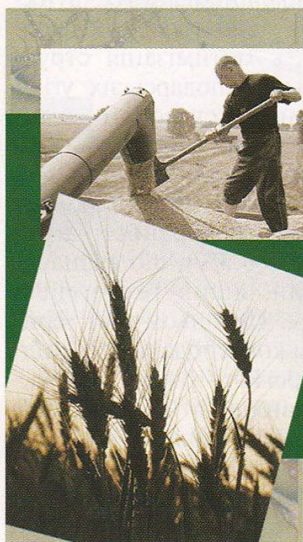
СТРУКТУРА ЗЕМЕЛЬНИХ УГІДДЬ НА ТЕРИТОРІЇ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ПІДПРИЄМСТВ КИЇВСЬКОГО РЕГІОНУ

Загальна площа земель, тис. га	Сільськогосподарські угіддя, тис. га / %						Лісовкриті площі, тис.га	Забудовані землі, тис.га	Відкриті заболочені землі та води, тис.га
	Всього	з них:							
		рілля	перелоги	багаторічні насадження	сіножаті	пасовища			
Поліські райони									
57,9	49,5/100	43,8/88,48	—/—	0,2/0,40	3,1/6,26	2,4/4,85	1,6	0,3	3,0
Лісостепові райони									
849,6	789,2/100	726,3/92,03	0,1/0,01	6,3/0,80	29,1/3,69	27,4/3,47	15,2	1,2	16,7
По області в цілому									
907,5	838,7/100	770,1/91,82	0,1/0,01	6,5/0,77	32,2/3,84	29,8/3,55	16,8	1,5	19,7

Таблиця 2

ЕФЕКТИВНА РОДУЧІСТЬ ДЕРНОВО-ПІДЗОЛИСТИХ ҐРУНТІВ КИЇВСЬКОГО ПОЛІССЯ ЗАЛЕЖНО ВІД ДОБРИВ І МЕЛІОРАНТІВ

Ґрунт (за гранулометричним складом)	Щорічний вихід зернових одиниць (ц/га) на ділянках без добрив	Приріст (ц/га) від:			
		добрив		меліорантів	добрив і меліорантів
		мінеральних	мінеральних і органічних		
Зв'язно-піщаний	14,8	—	17,3	5,3-7,3	22,6-24,6
Супіщаний	24,2	9,8	16,9	4,1-7,6	19,4-24,5



сільськогосподарських підприємствах. Екологічна складова оцінки ефективності таких заходів включає параметри нормативного стану довкілля: профілактика ерозійних процесів, поліпшення властивостей ґрунтового покриву та якості земель тощо. Економічна складова визначається рівнем продуктивності агроценозів та окупністю затрат на запровадження агроеліоративних заходів. Зокрема, сумісне застосування добрив і кальцієвмісних сполук на дерново-підзолистих ґрунтах, які є фоновими для польських агроландшафтів, забезпечило отримання додаткової рослинної продукції на рівні 19-25 ц/га зернових одиниць щорічно (табл. 2).

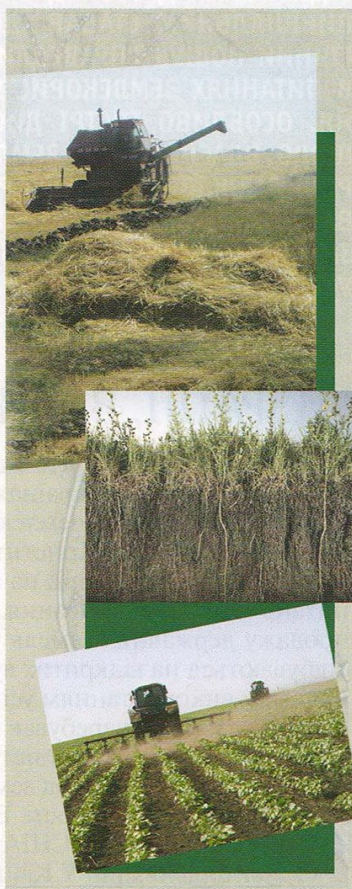
При цьому забезпечується збереження вбирного комплексу ґрунту від руйнування, поліпшення фізичних та агрохімічних параметрів родючості ґрунтів.

■ Висновки

Стале функціонування систем сільськогосподарського землекористування досягається через еколого-економічний механізм, який повинен формуватися державою як спосіб використання земель або залучення їх до господарського обігу і реалізуватися на місцевому рівні через проекти землеустрою новостворених агроформувань, які розробляються на варіативній основі. Перша складова цього механізму спрямована на забезпечення нормативного стану довкілля, друга — на підвищення економічної ефективності використання земельних ресурсів. Виходячи з цього, одне з нагальних завдань, яке стоїть перед фахівцями і науковцями в сфері економіки природокористування, — це гармонійне поєднання екологічної та економічної складових систем сільськогосподарського землекористування з врахуванням конкретних природних та господарських умов.

Література

1. Буравльов Є.П. Безпека навколишнього середовища / Є.П. Буравльов. — Київ: Урожай, 2004. — 320 с.
2. Вилучення з інтенсивного обробітку малопродуктивних земель та їхнє раціональне використання / Методичні рекомендації. За ред. В.Ф. Сайка. — К.: Аграрна наука, 2000. — 39 с.
3. Горлачук В.В. Землекористування на межі тисячоліть / В.В. Горлачук, В.Г. В'юн, А.Я. Сохнич. — Львів: НВФ «Українські технології», 2001. — 130 с.
4. ГОСТ 17.5.1.05-80. Охрана природы. Земля. Термины и определения. — Москва, 1980. — С. 7.
5. Добряк Д.С. Теоретичні засади сталого розвитку землекористування у сільському господарстві / Д.С. Добряк, А.Г. Тихонов, Н.В. Гребенюк. — К.: Урожай, 2004. — 136 с.
6. Закон України «Про охорону земель» (19 червня 2003 року, № 962-IV) / Земельне законодавство України: Збірник нормативно-правових актів. — К.: Істина, 2007. — С. 174-197.
7. Земельні ресурси України / За ред. В.В. Медведєва, Т.М. Лактіонової. — Харків – Київ: Аграрна наука, 1998. — 150 с.
8. Лавейкін М.І. Реформування системи землекористування в Україні / М.І. Лавейкін. — Київ: РВПС України НАН України, 2000. — 376 с.
9. Новаковський Л.Я. Еколого-економічні проблеми розвитку національного АПК, використання земельних і лісових ресурсів / Л.Я. Новаковський, О.Г. Тараріко, В.М. Трегобчук // Вісник аграрної науки. — 1996. — № 8. — С. 5-10.
10. Сохнич А.Я. Проблеми використання і охорони земель в умовах ринкової економіки. Монографія / А.Я. Сохнич. — Львів: НВФ «Українські технології», 2002. — 252 с.
11. Трегобчук В.М. Еколого-економічна концепція ефективного і сталого розвитку національного АПК / В.М. Трегобчук // Економіка АПК. — 1995. — № 6. — С.3-13.
12. Третяк А.М. Наукові основи економіки землекористування та землевпорядкування / А.М. Третяк, В.М. Другак. — К.: ЦЗРУ, 2003. — 337 с.



ECOLOGICAL AND ECONOMIC ASPECTS OF FORMING OF THE STABLE AGRICULTURE LAND TENURE IN MARKET CONDITIONS

Andriy Barvinskiy

Ecological and economical problems, which arose owing to a transformation of accrued agroformin in the structures of market tupe, are reflected. It is shown, that the ecological and economical measures are the important making systems of agricultural land tenure and the basic tool of realization of their functions.

Key words: systems of land tenure, ecological and economical measures, parameters of soil fertility.

Andriy Barvinskiy, assistant professor, candidate of agriculture sciences, assistant professor of land managment of National University of Life and Environmental Sciences of Ukraine, barv@ukr.net.

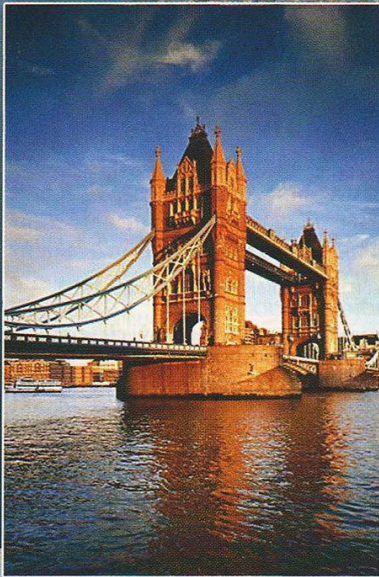
ЭКОЛОГО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ФОРМИРОВАНИЯ УСТОЙЧИВОГО СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ В РЫНОЧНЫХ УСЛОВИЯХ

Андрей Барвинский

Освещены эколого-экономические проблемы, которые возникли в результате трансформации вновьсозданных агроформирований в структуры рыночного типа. Показано, что экологические и экономические мероприятия являются важной составной частью систем сельскохозяйственного землепользования и основным инструментом реализации их функций.

Ключевые слова: системы землепользования, экологические и экономические мероприятия, параметры плодородия почв.

Барвинский Андрей Валерьевич, доцент, кандидат сельскохозяйственных наук, доцент кафедры управления земельными ресурсами Национального университета биоресурсов и природопользования Украины, barv@ukr.net.



ЯК ДЕРЖАВИ РЕГУЛЮЮТЬ ЗЕМЕЛЬНІ ВІДНОСИНИ

ЯКЩО ВИЗНАЧАТИ ОСОБЛИВІСТЬ ПРОВЕДЕНИХ У СІЛЬСЬКОМУ ГОСПОДАРСТВІ РЕФОРМ, ТО СЛІД КОНСТАТУВАТИ, ЩО ЗДЕБЛЬШОГО ПІД ЧАС ПЕРЕТВОРЕНЬ ПОЛІТИКА ДОМІНУВАЛА НАД ЕКОНОМІКОЮ. ЕКОНОМІЧНІ РОЗРАХУНКИ ЧАСТО ВІДІГРАВАЛИ ДРУГОРЯДНУ РОЛЬ. ВИРІШАЛЬНИМ СТАВАВ ІДЕОЛОГІЧНИЙ ПОШУК СПРАВЕДЛИВОСТІ В ПИТАННЯХ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ. ОСОБЛИВО ГОСТРІ ДИСКУСІЇ ЩОДО ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ ТА РОЛІ ДЕРЖАВИ У ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННІ ВИНИКЛИ У КРАЇНАХ, ЯКІ ЗМІНИЛИ СВІЙ СОЦІАЛІСТИЧНИЙ УСТРІЙ.

ЧИЯ ЗЕМЛЯ В КАНАДІ, США, ІЗРАЇЛІ, ВЕЛИКІЙ БРИТАНІЇ?..

В супереч поширеній думці приватна власність на землю в розвинених країнах далеко не повсюдна. Так, у Канаді приватне володіння землею не перевищує 9,8%. Решта землі належить державі. Конституцією Канади передбачається виключне право провінцій на володіння землею та вирішення всіх питань землекористування. Для запобігання зловживань при продажу державних земель усі операції з купівлі-продажу землі відбуваються на відкритих аукціонах. Держава ж стежить за правильним використанням усіх без винятку земель. В Ізраїлі в державній власності перебуває майже 91% сільгоспугідь, продаються і купуються права користування земельними ділянками.

Державна власність на землю у світовій практиці має державні та національні особливості. Верховним власником землі у Великій Британії є королева. У США державні землі займають більше 40% всієї території країни. У Канаді до 90% лісів — державні, частково ліси належать державі і в низці європейських країн.



Цікавим прикладом державного володіння землею є голландські польдери. Ці землі знаходяться нижче рівня моря, їх осушення та освоєння пов'язано з високими витратами. Значна їх площа у Нідерландах знаходиться у державній власності, використовується на підставі довгострокової оренди. Готові для використання ділянки держава передає в оренду приватним фермам, а землі під інфраструктурою — відповідним державним підприємствам.

В Австралії до нині залишається в силі і має правову дію так званий вільний вибір земель (Free selection), прийнятий в XIX столітті. Цей принцип передбачав, що будь-який громадянин цієї країни міг претендувати на отримання земельної ділянки певного розміру — від 200 до 800 га, залежно від родючості ґрунту. Він діє з внесеними незначними змінами і сьогодні — зменшено розмір ділянок і збільшено зобов'язання, які покладаються на землевласника. Так, власник землі повинен збудувати будинок, обробити частину землі, жити на своїй ділянці.

Поряд з продажем ділянок поширена практика здачі землі в оренду. У 1892 році в Австралії був прийнятий закон, що дозволяє здавати землю в оренду на 99 років за щорічну ренту, яка становить 4% вартості землі. Таким чином, держава не втрачає навіки права власності на землю і забезпечує собі регулярний дохід.

З метою обмеження концентрації великих земельних масивів в одних руках, у 1894 році прийнято закон, що дозволяє в інтересах суспільства експропріацію занадто великих землеволодінь. Особлива палата визначає ціну землеволодіння, що підлягає експропріації, потім держава викупує його і розпродує або здає в оренду дрібнішими ділянками.

Разом з тим, сучасне аграрне законодавство Австралії виходить з того, що держава повинна мати монополію на земельну власність

і надавати кожному бажуючому в користування стільки землі, скільки йому потрібно для прогонування себе і своєї сім'ї, за неодмінної умови, щоб він особисто її обробляв.

Взагалі для Австралії, ще в її колоніальний період, було характерно більше втручання держави в

господарське управління землею, ніж у європейських державах або в США.

Найбільшим земельним власником в Австралії є держава. Їй належать і землі, по яких прокладено залізницю, автомобільні магістралі, на яких збудовані морські порти, великі заводи.

ТЕРМІНИ І РОЗМІРИ ОПЛАТИ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬГОСППРИЗНАЧЕННЯ ВРЕГУЛЬОВУЮТЬСЯ ЗАКОНОДАВЧО

Значна частка сільгоспугідь, що знаходяться у користуванні, — орендні землі. У більшості країн існують певні законодавчі положення, що забезпечують врегулювання орендних відносин.

Для гарантованого господарювання орендар повинен бути певним у довгостроковості своїх орендних прав, в іншому випадку він перестає підтримувати родючість землі, не може здійснювати перспективне планування своєї діяльності тощо. З цією метою в низці країн встановлюються мінімальні терміни оренди: у Нідерландах — 6 років, Бельгії та Франції — 12, Італії — 15, Японії — 20, у Данії — 30 років. В інших країнах, наприклад, Велика Британія, хоча спеціально і не передбачено таких мінімальних термінів, але обумовлюється, що лендлорд (орендодавець) не може припинити оренду, якщо орендар не порушує умов контракту й успішно хазяйнує.

Крім того, закон часто може регулювати і розмір орендної плати. Так, у Великій Британії дві сторони встановлюють розмір орендної плати за спільною домовленістю, але пізніше він буде перевірений владою за певною формою. Іноді встановлюється верхня межа орендної плати або її стандартний розмір, якого по-

винні дотримуватися лендлорд і орендар (Бельгія, Італія, Нідерланди, Португалія, Японія).

У Нідерландах граничні ставки орендної плати, які визначені на основі ренти, регулюються чинним законодавством. Диференціація їх здійснюється залежно від виду сільськогосподарських угідь — орні землі, сіножаті, пасовища, землі, які використовуються у садівництві. У середині окремих видів сільськогосподарських угідь виділяються ґрунтові групи. Так, в орних землях, сіножатях та пасовищах виділено чотири групи ґрунтів. У середині ґрунтових груп ставки орендної плати диференціюються за трьома класами залежно від якості ґрунтів. До неї нараховуються додаткові платежі за проведення заходів по збереженню родючості землі.

Закон передбачає перегляд через кожні 3 роки орендної плати та додаткових платежів. Це пов'язано з необхідністю переоцінки якості земель. Максимальний розмір орендної плати жорстко регламентується законодавством.

У Франції орендна плата встановлюється на основі вартості основних сільськогосподарських продуктів. З урахуванням регіональних особливостей визначається за останніх п'ять років середній показник. Для цього

консультативна комісія з оренди складає список продовольчих (аналог споживчого кошика) товарів із зазначенням їх максимальної вартісної межі залежно від категорії земель та характеру сільськогосподарських культур. При визначенні орендної плати власник землі та орендар вибирають види сільськогосподарської продукції, за якими проводиться оцінка розміру орендної плати. Вартість обраного набору продуктів не повинна перевищувати 20% вартості сільськогосподарської продукції за останні 5 років, вирощеної на орендованій землі.

Остаточне рішення про орендну плату виносить префектура. Індикативна ціна землі — це капіталізована земельна рента, що визначається як співвідношення земельної ренти і позикового відсотка. Вона є головним чинником у формуванні ринкової ціни землі. Остання визначається на основі індикативної ціни з урахуванням попиту та пропозиції на конкретні земельні ділянки.

ІНСТИТУТИ ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ І ОСОБЛИВОСТІ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ НИМИ

Попри те, що у багатьох країнах, державна власність на землю є дуже поширеною, приватна власність на землю — в першу чергу сільськогосподарського призначення — є базовою формою землекористування. Своєї абсолютної форми, захищеної законодавством, вона досягла на початку XIX ст. Далі розвиток суспільства зажадав посилення регулювання та обмеження прав землевласників.

Державне регулювання земельними ресурсами не обмежується передачею в оренду державних земель. Держава, окрім регулюючої, в першу чергу відіграє організаційну роль у земельних відносинах. Під цим слід розуміти комплекс організаційних, правових, економічних та інших напрямів, видів та форм державної діяльності, забезпечення різноманіття форм власності, володіння і користування землею, рівноправний розвиток різних форм господарювання на ній, самостійність суб'єктів земельних відносин, раціональне та ефективне використання земельного фонду країни.

Майже в усіх цивілізованих державах фундаментальною основою організації управління земельними ресурсами є державне регулювання земельних правовідносин, хоча принципи, форми і підходи до правового вирішення цієї проблеми в різних країнах істотно різняться.

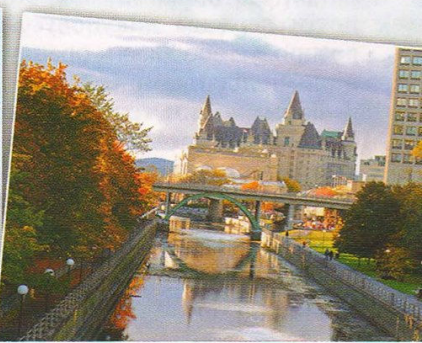
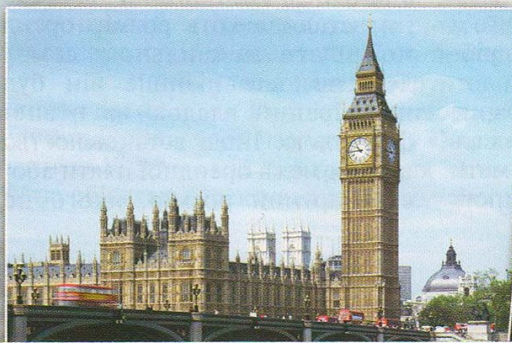
Зокрема, в ФРН право на існування мають всі форми власності на землю при тому, що в приватній власності перебуває більше 90% земель.

У ФРН практично не існує перешкод на придбання земельних ділянок для осіб, які займаються сільськогосподарським виробництвом, при дотриманні мораторію на перерозподіл землі, тобто заборони продажу її особі не аграрної спеціалізації. Аналогічні закони діють і в Швеції, де купити землю можуть тільки особи, які ведуть сільськогосподарське виробництво та мають необхідну підготовку.

Німецьке земельне право встановлює також й інші обмеження щодо обороту земель сільськогосподарського призначення та лісового фонду, що передбачає, в першу чергу, заборону на дроблення лісових і сільськогосподарських ділянок, заборону на зміну цільового призначення, що забезпечує розвиток високоефективного агропромислового виробництва в інтересах суспільства.

Особливу увагу при цьому приділено контролю за раціональним, цільовим та ефективним використанням земель, виконанням землевласниками правових зобов'язань, в тому числі податкових, для чого й функціонують спеціальні сільськогосподарські суди.

У Данії, згідно з чинним законодавством, сільськогосподарськи-



ми землями можуть володіти лише фізичні особи, банкам та страховим товариствам заборонено купувати землю. Крім того, особа, що володіє сільгоспземлею, повинна проживати на території господарства, а в разі, якщо розмір селянського господарства перевищує 30 га, то воно може бути придбано тільки особою, яка одержала спеціальну сільськогосподарську освіту.

В Італії особа, яка отримує земельну ділянку, повинна: по-перше, бути безпосереднім виробником, тобто обробляти землю власною працею або працею членів своєї сім'ї; по-друге, володіти ефективними професійними навичками; по-третє, бути протягом 20 років членом тих кооперативів, які організовані органом-суб'єктом публічного права з метою гарантування технічного та економіко-фінансового сприяння новим дрібним власникам-виробникам; по-четверте, витримати випробувальний термін — три роки умовно з правом розірвання договору.

В Англії тривалий час не було створено єдиного інституту власності на землю. У цивільному праві визнавалися такі форми обмеженої земельної власності як «фрігольд» — вільне володіння, «копігольд» — володіння з тривалим збереженням деяких повинностей. Існувала так звана «урізана» власність, за якою землю можна було передати в спадок, але не можна було продати. Своєрідність англійського права власності на землю обумовила поширення земельної оренди — довгострокової і короткострокової. Окрім того, при спадкоємстві за законом земельна власність переходила за принципом майорату до найближчого родича (звичайно, старшого сина).

КУПІВЛЯ-ПРОДАЖ ПРИВАТНИХ ЗЕМЕЛЬ ТАКОЖ ПІД ДЕРЖАВНИМ КОНТРОЛЕМ

У країнах зі сформованими ринковими відносинами держава активно втручається в процес купівлі-продажу землі. У ФРН ціни на землю встановлюються в звичайних ділових контрактах за угодою сторін з урахуванням бонітету ґрунту і місця розташування ділянки. При цьому обов'язково потрібен дозвіл місцевих органів влади на продаж певної сільськогосподарської або лісової ділянки та використання за призначенням (наприклад, для сільськогосподарського виробництва, будівництва тощо). Відведення земель під будівництво здійснюється відповідно до Закону про відчуження земель. Відчуження ділянок під забудову для комунальних цілей у власників, які не бажають його продавати, проводиться в судовому порядку. Під час продажу землі правом «першого покупця» користуються громади і Союз по захисту довкілля. Контроль за цінами здійснюється на основі нормативів цін на землю, які публікуються кожні два роки.

У Швеції юридичні основи втручання держави в ринок землі були закладені в законодавчому акті 1965 року. Покупці, крім родичів, повинні звернутися за дозволом на купівлю. Такий порядок був введений в цілях запобігання спекуляції землею і її несільськогосподарського використання. Якщо державна інспекція відмовляється погодити покупку, вона повинна купити

землю за ціною угоди між покупцем і продавцем. Подібні правила діють і в інших західноєвропейських країнах.

Місцеві органи влади можуть бути посередниками під час купівлі-продажу землі. Придбавши землю, влада може потім передати її на інших умовах або передати в оренду. Такі програми сьогодні діють у США, Канаді та низці європейських країн.

Таким чином, ринкові ціни на землю в усьому світі регулюються законодавчо, але на основі чинного ринкового механізму.

У публікації **Костянтин РЄПН**, наш позаштатний оглядач, використав такі джерела:

1. <http://konspekts.ru/ekonomika-2/ekonomika-apk/zemelnaya-reforma-sistema-zemelnyx-otnoshenij-zemelnaya-sobstvennost/> Земельная реформа, система земельных отношений, земельная собственность.
2. <http://www.budgetrf.ru/Publications/Magazines/VestnikSF/1999/vestniksf111-23/vestniksf111-23050.htm> Вопросы землепользования в зарубежных странах.
3. Х.Э. Таймасханов, М.А. Абдулкадырова, З.Х. Таймасханов, 2012, Государственное регулирование земельных отношений в АПК / TERRA ECONOMICUS, Южный федеральный университет, том 10 №2, часть 2, 2012, стр. 130-134.



ОФІЦІЙНІ ДОКУМЕНТИ



ВИТЯГ ІЗ ЗАКОНУ УКРАЇНИ

Про внесення змін до Закону України «Про сільськогосподарську кооперацію»*

Розділ III

СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКІ ВИРОБНИЧІ КООПЕРАТИВИ

Стаття 14. Право власності сільськогосподарського виробничого кооперативу

1. Право власності на землю може набуватися сільськогосподарським виробничим кооперативом шляхом внесення до пайового фонду земельних ділянок його членами, а також придбання земельних ділянок за договорами купівлі-продажу, дарування, міни, іншими правочинами.

2. Право власності на землю та право користування земельною ділянкою набуваються сільськогосподарським виробничим кооперативом відповідно до Земельного кодексу України.

ВИТЯГ ІЗ ЗАКОНУ УКРАЇНИ



Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо перегляду ставок деяких податків і зборів

23. Пункт 275.1 статті 275 викласти в такій редакції:

«275.1. Ставки податку за земельні ділянки, нормативну грошову оцінку яких не проведено, встановлюються у таких розмірах:

Групи населених пунктів з чисельністю населення, тис. осіб	Ставка податку, гривень за 1 кв. метр	Коефіцієнт, що застосовується у містах Києві, Сімферополі, Севастополі та містах обласного значення
До 3	0,28	—
Від 3 до 10	0,56	—
Від 10 до 20	0,90	—
Від 20 до 50	1,40	1,20
Від 50 до 100	1,69	1,40
Від 100 до 250	1,97	1,60
Від 250 до 500	2,26	2,00
Від 500 до 1000	2,82	2,50
Від 1000 і більше	3,95	3,00

Президент України
м. Київ

20 листопада 2012 року № 5503-VI

Розділ V

ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА ПАЙ

Стаття 16. Процедура повернення пайового внеску у вигляді земельної ділянки члену кооперативу

1. У разі виходу, виключення з кооперативу чи ліквідації кооперативу фізична чи юридична особа, яка внесла свій майновий пай у кооператив у формі земельної ділянки, отримує свій майновий пай виключно у формі земельної ділянки, тобто в натурі (на місцевості). У разі ліквідації кооперативу майновий пай у формі земельної ділянки не може бути використаний для виплати заробітної плати працівникам, виконання зобов'язань перед бюджетом, банками та іншими кредиторами.

Президент України
м. Київ

20 листопада 2012 року № 5495-VI

Розділ V

* Цей закон затвердив нову редакцію Закону України «Про сільськогосподарську кооперацію». З його повним текстом можна ознайомитися на редакційному веб-сайті <http://zemvisnuk.com.ua> в розділі «Офіційні документи»



КАБІНЕТ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

ПОСТАНОВА
від 13 лютого 2013 р. № 106
Київ

Про внесення змін до Порядку
використання коштів,
передбачених у державному
бюджеті для здійснення заходів
з проведення земельної реформи

ЗАТВЕРДЖЕНО
 постановою Кабінету Міністрів
 України
 від 13 лютого 2013 р. № 106

ЗМІНИ,
що вносяться до Порядку
використання коштів,
передбачених у державному бюджеті
для здійснення заходів з проведення
земельної реформи

1. Пункти 2-5 викласти у такій редакції:

«2. Головним розпорядником бюджетних коштів є Мінагрополітики, відповідальним виконавцем бюджетної програми — Держземагентство.

3. Розпорядниками бюджетних коштів нижчого рівня є Держземагентство та його територіальні органи.

Одержувачем бюджетних коштів може бути державне підприємство, що належить до сфери управління Держземагентства та в установленому законодавством порядку залучається до здійснення заходів, визначених підпунктом 1 пункту 4 цього Порядку.

4. Бюджетні кошти використовуються для здійснення заходів щодо:

- 1) ведення та функціонування, в тому числі адміністрування (здійснення заходів щодо створення та супроводження програмного забезпечення, технічне і технологічне забезпечення, збереження та захист відомостей) Державного земельного кадастру;
- 2) проведення нормативної грошової оцінки земель;
- 3) проведення інвентаризації земель;
- 4) підготовки лотів до проведення земельних торгів у формі аукціону з продажу прав (оренди,

Кабінет Міністрів України постановляє:

Внести до Порядку використання коштів, передбачених у державному бюджеті для здійснення заходів з проведення земельної реформи, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 9 березня 2011 р. № 219 (Офіційний вісник України, 2011 р., № 18, ст. 756; 2012 р., № 39, ст. 1473), зміни, що додаються.

Прем'єр-міністр України

М. АЗАРОВ

суперфіцію, емфітевзису) на земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності;

- 5) надання громадянам визначених законодавством послуг з державної реєстрації земельних ділянок, на які до 2004 року видано державний акт на право приватної власності на землю, державний акт на право власності на земельну ділянку, державний акт на право постійного користування землею;
- 6) погашення бюджетної кредиторської заборгованості, яка виникла у попередні роки та бюджетні зобов'язання за якою зареєстровані в органах Казначейства.

5. Для виконання бюджетної програми Держземагентство складає щороку відповідний план заходів і подає його на затвердження Мінагрополітики. Копія плану подається у п'ятиденний строк Мінфіну.

Фінансування заходів здійснюється після затвердження зазначеного плану.»

2. Пункти 6 і 7 виключити.

3. Пункт 8 викласти у такій редакції:

«8. Розподіл (перерозподіл) бюджетних коштів між територіальними органами Держземагентства та одержувачем бюджетних коштів здійснює Мінагрополітики.»

4. Пункт 9 виключити.

5. Пункт 12 доповнити абзацом такого змісту:

«Подання одержувачем бюджетних коштів розпорядникові нижчого рівня та розпорядником нижчого рівня — головному розпорядникові звітів про фінансування робіт, передбачених планом заходів, здійснюється щокварталу не пізніше відповідно 15 і 20 числа місяця, що настає за звітним періодом, за встановленою головним розпорядником формою. Копії звітів подаються Мінфіну.»



МІНІСТЕРСТВО АГРАРНОЇ ПОЛІТИКИ ТА ПРОДОВОЛЬСТВА УКРАЇНИ

**НАКАЗ
26.12.2012 № 829**

Зареєстровано
в Міністерстві юстиції України
15 січня 2013 р. за № 125/22657

**Про затвердження зразків
та описів печаток державних
кадастрових реєстраторів**

Відповідно до частини п'ятої статті 9 Закону України «Про Державний земельний кадастр», абзацу третього пункту 5 Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 року № 1051, НАКАЗУЮ:

1. Затвердити такі, що додаються:

1.1. Зразок печатки Державного кадастрового реєстратора Держземагентства України.

1.2. Зразок печатки Державного кадастрового реєстратора територіальних органів Держземагентства України в областях, містах Києві та Севастополі.

1.3. Зразок печатки Державного кадастрового реєстратора територіальних органів Держземагентства України у районах, містах, а також міськрайонних, міжміських, міжрайонних територіальних органах Держземагентства України.

1.4. Опис печатки Державного кадастрового реєстратора Держземагентства України.

1.5. Опис печатки Державного кадастрового реєстратора територіальних органів Держземагентства України в областях, містах Києві та Севастополі.

1.6. Опис печатки Державного кадастрового реєстратора територіальних органів Держземагентства України у районах, містах, а також міськрайонних, міжміських, міжрайонних територіальних органах Держземагентства України.

2. Голові Держземагентства України, начальникам головних управлінь Держземагентства України в областях, містах Києві та Севастополі після набрання чинності цим наказом протягом десяти робочих днів з дня призначення посадової особи, яка відповідно до покладених на неї службових повноважень виконує функції Державного кадастрового реєстратора, забезпечити виготовлення печатки Державного кадастрового реєстратора.

3. Департаменту землеробства (Демидов О.А.) забезпечити подання цього наказу на державну реєстрацію до Міністерства юстиції України в установленому законодавством порядку.

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

5. Контроль за виконанням цього наказу залишаю за собою.

Перший заступник Міністра

І.Ю. Бісюк

ЗАТВЕРДЖЕНО
Наказ Міністерства аграрної
політики та продовольства України
26.12.2012 № 829

ЗАТВЕРДЖЕНО
Наказ Міністерства аграрної
політики та продовольства України
26.12.2012 № 829

ЗРАЗОК
печатки Державного кадастрового реєстратора
Держземагентства України



Директор
Департаменту землеробства

О.А. Демидов

ЗРАЗОК
печатки Державного кадастрового реєстратора
територіальних органів Держземагентства
України в областях, містах Києві та Севастополі



Директор
Департаменту землеробства

О.А. Демидов

ЗАТВЕРДЖЕНО
Наказ Міністерства аграрної
політики та продовольства України
26.12.2012 № 829

ЗРАЗОК
печатки Державного кадастрового реєстратора
територіальних органів Держземагентства
України у районах, містах, а також міськрайонних,
міжміських, міжрайонних територіальних органах
Держземагентства України



Директор
Департаменту землеробства

О.А. Демидов

ЗАТВЕРДЖЕНО
Наказ Міністерства аграрної
політики та продовольства України
26.12.2012 № 829

ОПИС
печатки Державного кадастрового реєстратора
Держземагентства України

Печатка Державного кадастрового реєстратора Держземагентства України (далі — Державний кадастровий реєстратор) має форму правильного кола діаметром 45 мм, край печатки обрамлено подвійним бортиком завтовшки 0,5 та 0,1 мм з проміжком між ними 1 мм.

У центрі печатки розміщується горизонтальними рядками напис, де зазначено прізвище, ім'я, по батькові Державного кадастрового реєстратора. Зліва направо по колу розміщуються напис «Державний кадастровий реєстратор» та код згідно з ЄДРПОУ Держземагентства України, які розділено шестикутною зірочкою.

Написи у центрі печатки обрамлені колом діаметром 24 мм (товщина лінії — 0,1 мм).

У полі між зовнішнім та внутрішнім обрамленням зліва направо по колу одним рядком центровим способом розміщується напис «ДЕРЖАВНЕ АГЕНТСТВО ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ УКРАЇНИ», який виконується шрифтом рубленої гарнітури кеглем 10 про-

писним. У проміжку між початком і закінченням самостійної фрази розміщується шестикутна зірочка.

Написи прізвища, імені та по батькові Державного кадастрового реєстратора виконуються шрифтом рубленої гарнітури кеглем 10 рядковим.

Печатка виготовляється з гуми.

Для печатки використовується штемпельна фарба синього кольору.

Директор
Департаменту землеробства

О.А. Демидов

ЗАТВЕРДЖЕНО
Наказ Міністерства аграрної
політики та продовольства України
26.12.2012 № 829

ОПИС
печатки Державного кадастрового реєстратора
територіальних органів Держземагентства
України в областях, містах Києві та Севастополі

Печатка Державного кадастрового реєстратора територіальних органів Держземагентства України в областях, містах Києві та Севастополі (далі — Державний кадастровий реєстратор) має форму правильного кола діаметром 45 мм, край печатки обрамлено подвійним бортиком завтовшки 0,5 та 0,1 мм з проміжком між ними 1 мм.

У центрі печатки розміщується горизонтальними рядками напис, де зазначено прізвище, ім'я, по батькові Державного кадастрового реєстратора. Зліва направо по колу розміщуються напис «Державний кадастровий реєстратор» та код згідно з ЄДРПОУ територіальних органів Держземагентства України в областях, містах Києві та Севастополі, які розділено шестикутною зірочкою.

Написи у центрі печатки обрамлені колом діаметром 24 мм (товщина лінії — 0,1 мм).

На верхньому полі між зовнішнім та внутрішнім обрамленням зліва направо по колу одним рядком центровим способом розміщується напис «ДЕРЖАВНЕ АГЕНТСТВО ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ УКРАЇНИ», нижче — повне найменування територіального органу Держземагентства України в області, місті Києві або Севастополі, наприклад, «ГОЛОВНЕ УПРАВЛІННЯ ДЕРЖЗЕМАГЕНТСТВА В ОДЕСЬКІЙ ОБЛАСТІ». Ці написи виконуються шрифтом рубленої гарнітури кеглем 10 прописним.

У проміжках між початком і закінченням самостійної фрази розміщується шестикутна зірочка.

Написи прізвища, імені та по батькові Державного кадастрового реєстратора виконуються шрифтом рубленої гарнітури кеглем 10 рядковим.

Печатка виготовляється з гуми.

Для печатки використовується штемпельна фарба синього кольору.

Директор
Департаменту землеробства

О.А. Демидов

ЗАТВЕРДЖЕНО
Наказ Міністерства аграрної
політики та продовольства України
26.12.2012 № 829

ОПИС

печатки Державного кадастрового реєстратора територіальних органів Держземагентства України у районах, містах, а також міськрайонних, міжміських, міжрайонних територіальних органах Держземагентства України

Печатка Державного кадастрового реєстратора територіальних органів Держземагентства України у районах, містах, а також міськрайонних, міжміських, міжрайонних територіальних органах Держземагентства України (далі — Державний кадастровий реєстратор) має форму правильного кола діаметром 45 мм, край печатки обрамлено подвійним бортиком завтовшки 0,5 та 0,1 мм з проміжком між ними 1 мм.

У центрі печатки розміщується горизонтальними рядками напис, де зазначено прізвище, ім'я, по батькові Державного кадастрового реєстратора. Зліва направо по колу розміщуються напис «Державний кадастровий реєстратор» та код згідно з ЄДРПОУ територіальних органів Держземагентства України у районах, містах, а та-

кож міськрайонних, міжміських, міжрайонних територіальних органах Держземагентства України, які розділено шестикутною зірочкою.

Написи у центрі печатки обрамлені колом діаметром 24 мм (товщина лінії — 0,1 мм).

На верхньому полі між зовнішнім та внутрішнім обрамленням зліва направо по колу одним рядком центровим способом розміщується напис «ДЕРЖАВНЕ АГЕНТСТВО ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ УКРАЇНИ», нижче — повне найменування територіального органу Держземагентства України вишого рівня, наприклад, «ГОЛОВНЕ УПРАВЛІННЯ ДЕРЖЗЕМАГЕНТСТВА В ОДЕСЬКІЙ ОБЛАСТІ», нижче — повне найменування територіального органу Держземагентства України нижчого рівня, наприклад, «УПРАВЛІННЯ ДЕРЖЗЕМАГЕНТСТВА У КОМІНТЕРНІВСЬКОМУ РАЙОНІ ОДЕСЬКОЇ ОБЛАСТІ». Зазначені написи виконуються шрифтом рубленої гарнітури кеглем 10 прописним.

У проміжках між початком і закінченням самостійної фрази розміщується шестикутна зірочка.

Написи прізвища, імені та по батькові Державного кадастрового реєстратора виконуються шрифтом рубленої гарнітури кеглем 10 рядковим.

Печатка виготовляється з гуми.

Для печатки використовується штемпельна фарба синього кольору.

Директор

Департаменту землеробства

О.А. Демидов



ДЕРЖАВНА ПОДАТКОВА СЛУЖБА УКРАЇНИ

**ЛИСТ від 13.12.2012 р.
№ 3278/0/141-12/Ф/17-3214**

**Про розгляд звернення
(щодо пільги по платі за землю)**

Державна податкова служба України розглянула звернення від 23.11.2012 р. щодо пільги по платі за землею і повідомляє таке.

Земельні відносини в Україні регулюються Земельним кодексом України від 25.10.2001 р. № 2768-III (далі — Земельний кодекс), а справляння плати за землю — Податковим кодексом.

Відповідно до статті 206 Земельного кодексу використання землі в Україні є платним.

Згідно із статтею 269 Податкового кодексу платниками податку є власники земельних ділянок, земельних часток (паїв) та землекористувачі.

У статті 270 Податкового кодексу зазначено, що об'єктами оподаткування є земельні ділянки, які перебувають у власності або користуванні, та земельні частки (паї), які перебувають у власності.

Відповідно до пункту 286.1 статті 286 Податкового кодексу підставою для нарахування земельного податку є дані державного земельного кадастру.

Згідно із пунктом 287.2 статті 287 Податкового кодексу облік фізичних осіб — платників податку і нарахування відповідних сум проводяться щороку до 1 травня.

Відповідно до пункту 286.5 стаття 286 Податкового кодексу нарахування фізичним особам сум податку проводиться органами державної податкової служби, які видають платникові до 1 липня поточного року податкове повідомлення-рішення про внесення податку за формою, встановленою у порядку, визначеному статтею 58 цього Кодексу.

Згідно із пунктом 286.2 статті 286 Податкового кодексу платники плати за землю (крім фізичних осіб) самостійно обчислюють суму податку щороку станом на 1 січня і не пізніше 20 лютого поточного року подають відповідному органу державної податкової служби за місцезнаходженням земельної ділянки податкову декларацію на поточний рік за формою, встановленою у порядку, передбаченому статтею 46 цього Кодексу, з розбивкою річної суми рівними частками за місяцями.

Відповідно до пункту 287.3 стаття 287 Податкового кодексу податкове зобов'язання щодо плати за землю, визначене у податковій декларації на поточний рік, сплачується рівними частками власниками та землекористувачами земельних ділянок за місцезнаходженням земельної ділянки за податковий період, який дорівнює календарному місяцю, щомісяця протягом 30 календарних днів, що настають за останнім календарним днем податкового (звітного) місяця.

При переході права власності на будівлю, споруду (їх частину) податок за земельні ділянки, на яких розташовані такі будівлі, споруди (їх частини), з урахуванням при-

будинкової території сплачується на загальних підставах з дати державної реєстрації права власності на нерухоме майно (пункт 287.6 статті 287 Податкового кодексу).

У статті 116 Земельного кодексу зазначено, що громадяни та юридичні особи набувають права власності та права користування земельними ділянками із земель державної або комунальної власності за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування в межах їх повноважень або за результатами аукціону.

Відповідно до статті 126 Земельного кодексу документами, що посвідчують право на земельну ділянку, є:

- право власності на земельну ділянку посвідчується державним актом;
- право постійного користування земельною ділянкою посвідчується державним актом на право постійного користування земельною ділянкою;
- право оренди земельної ділянки посвідчується договором оренди землі.

Що стосується пільги по земельному податку, то відповідно до статті 281 Податкового кодексу від сплати податку звільняються:

- інваліди першої і другої групи;
- фізичні особи, які виховують трьох і більше дітей віком до 18 років;
- пенсіонери (за віком);
- ветерани війни та особи, на яких поширюється дія Закону України «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту»;
- фізичні особи, визнані законом особами, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи.

Звільнення від сплати податку за земельні ділянки, передбачене для відповідної категорії фізичних осіб

пунктом 281.1 цієї статті, поширюється на одну земельну ділянку за кожним видом використання у межах граничних норм:

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

Враховуючи вищезазначене, якщо державний акт на право власності за земельну ділянку, який наданий у порядку встановленого діючого законодавства, оформлений на фізичну особу — підприємця, яка надана для здійснення підприємницької діяльності, то такий підприємець не пізніше 20 лютого поточного року подає органу державної податкової служби за місцезнаходженням земельної ділянки податкову декларацію з плати за землю і сплачує орендну плату щомісяця протягом 30 календарних днів, що настають за останнім календарним днем податкового (звітного) місяця.

Пільга по платі за землю відповідно до пункту 281.1 статті 281 Податкового кодексу для власників земельних ділянок, яка надана для здійснення підприємницької діяльності, на фізичну особу — підприємця не розповсюджується.

Заступник Голови

А. П. Ігнатов



ВИЩИЙ ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД УКРАЇНИ

**ЛИСТ від 08.02.2013 р.
№ 01-06/319/2013**

**Про деякі питання, пов'язані
із запровадженням нової системи
державної реєстрації речових прав
на нерухоме майно та їх обтяжень**

Господарські суди України

На доповнення до Інформаційного листа Вищого господарського суду України від 29.12.2012 № 01-06/1953/2012 «Про зміни у законодавстві України з питань державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та у зв'язку із запровадженням в Україні з 01.01.2013 нової системи державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень вважаємо за необхідне звернути увагу на таке.

1. Відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 № 1952-IV (у редакції Закону України від 11.02.2010 № 1878-VI із змінами, внесеними згідно із Законом України від 04.07.2012 № 5037-VI; далі — Закон)

державна реєстрація прав на нерухоме майно та їх обтяжень з 01.01.2013 проводиться державним реєстратором прав на нерухоме майно органу державної реєстрації, а також нотаріусами як спеціальними суб'єктами, на яких покладаються функції державного реєстратора.

При цьому органом державної реєстрації проводиться державна реєстрація прав на нерухоме майно, зокрема: з видачею свідоцтва про право власності на нерухоме майно (в тому числі на новозбудовані, реконструйовані об'єкти нерухомого майна, у зв'язку із внесенням до статутного фонду юридичної особи нерухомого майна); на підставі рішень органів влади (включаючи відповідні рішення суду, що набрали законної сили); речових прав, які виникли до 01.01.2013 та не були зареєстровані відповідно до законодавства України, яке діяло на час їх виникнення.

Нотаріусами проводитиметься державна реєстрація прав власності та інших речових прав: перед вчиненням певної нотаріальної дії у разі, якщо реєстрацію такого права власності було проведено відповідно до законодавства, що діяло на момент його виникнення до 01.01.2013; у результаті вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва.

2. Порядок державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі — Порядок державної реєстрації), а також Порядок надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно затверджені постановою Кабінету Міністрів України від 22.06.2011 № 703 (з подальшими змінами).

Законом та Порядком державної реєстрації прав передбачено проведення державної реєстрації права власності на нерухоме майно, інших речових прав за заявочним принципом шляхом подання уповноваженому суб'єкту відповідної заяви про державну реєстрацію, форму і вимоги до якої встановлює Міністерство юстиції України (частина четверта статті 15 Закону, пункт 7 Порядку державної реєстрації).

Згідно з частиною першою статті 26 Закону записи до Державного реєстру прав на нерухоме майно вносяться на підставі прийнятого рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень. При цьому частиною четвертою статті 9 Закону визначено, що державний реєстратор самостійно приймає рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень або відмову в такій реєстрації.

До передбачених статтею 19 Закону підстав для державної реєстрації прав та їх обтяжень віднесено в тому числі рішення суду, що набрало законної сили, щодо права власності та інших речових прав на нерухоме майно. Підстави для відмови у державній реєстрації визначені статтею 24 Закону.

Слід звернути увагу на зміну законодавчого підходу до порядку скасування державної реєстрації прав. Так, на відміну від попередньої редакції Закону, за якою державна реєстрація речових прав скасовувалася в разі, зокрема, винесення судом відповідного рішення, про що вносилися дані до Реєстру прав власності на нерухоме майно, відтепер частиною другою статті 26 чинної редакції Закону передбачено внесення до Державного реєстру прав на нерухоме майно запису про скасування державної реєстрації прав «у разі скасування на підставі рішення суду рішення про державну реєстрацію прав».

3. Враховуючи закріплені Законом заявочний принцип проведення державної реєстрації (стаття 15 Закону), Державний реєстр речових прав на нерухоме майно як єдина державна інформаційна система, що містить

відомості про права на нерухоме майно, їх обтяження, а також про об'єкти і суб'єкти цих прав (стаття 1 Закону), наповнюватиметься такими відомостями поступово.

З огляду на це та на раніше чинний порядок державної реєстрації речових прав державним реєстраторам надано можливість використання реєстраційних даних Реєстру прав власності на нерухоме майно, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна та Державного реєстру іпотек, зокрема у разі надходження запитів від органів державної влади та органів місцевого самоврядування про надання інформації (пункт 16 згаданого Порядку надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно).

Разом з тим у вирішенні питань щодо залучення до розгляду справ суб'єктів, уповноважених за Законом на проведення державної реєстрації прав на нерухоме майно, а так само отримання від таких суб'єктів необхідної інформації про власників нерухомого майна, характеристик цього майна тощо, судам слід також брати до уваги, що тривалий період часу державна реєстрація прав власності на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельних ділянках, проводилася на паперових носіях підприємствами бюро технічної інвентаризації, підключення яких до попереднього Реєстру прав власності на нерухоме майно відбувалося так само поступово.

Крім того, чинним законодавством України не передбачено доступу органів державної реєстрації речових прав до баз даних органів Державного земельного кадастру, а лише встановлено механізм взаємодії цих органів з метою обміну відповідною інформацією (стаття 281 Закону, стаття 30 Закону «Про Державний земельний кадастр»).

Отже, в умовах встановлення нової системи державної реєстрації речових прав при необхідності з'ясування фактичних даних щодо прав власності, інших речових прав та їх обтяжень доцільно одночасно звертатися і до органів земельних ресурсів, і до підприємств бюро технічної інвентаризації з урахуванням їх компетенції та змісту даних, що з'ясовуються.

4. Про викладене повідомляється у порядку інформації та для врахування у вирішенні спорів.

Голова

Вишого господарського суду України

В. Татков

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

Державне агентство земельних ресурсів України
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. 0113302. Наклад 7240 прим.

Підписано до друку 20.02.2013 р.

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



"ДІДІВ І ПРАДІДІВ СВЯТА МОЯ ЗЕМЛИЦЯ..."

На теренах Тернопілля живе та працює Надія Славич. А точніше — у райцентрі Зборів, що на шляху зі Львова до Тернополя, де колись відбувалася битва українського козацького війська на чолі з Богданом Хмельницьким з польським королівським військом...

На цій землі — у селі Вірлів — вона й народилася у сім'ї колгоспників.

Змалечку сповна відчувши красу і силу рідної землі, Надія з вибором професії не вагалася — спершу закінчила Львівський технікум сільського та промислового будівництва, а пізніше — Київський національний університет будівництва і архітектури. І ось уже вісімнадцять років працює у землевпорядній службі. Нині — головним спеціалістом сектору землеустрою, моніторингу, охорони та ринку земель Відділу Держземагентства у Зборівському районі, куди була переведена із Вірлівської сільської ради, де працювала землевпорядником.

Разом з чоловіком виховують трьох дітей — двох синів та доньку. Старший син Вадим також працює у землевпорядній службі на посаді інженера-геодезиста ТОВ СМП «Геодезія».

Колеги поважають Надію Іванівну за професійність, ініціативність, принципиовість, чесність, порядність. Грамот і відзнак за сумлінне виконання своїх обов'язків і активну громадську роботу — не злічити.

А ще Надія Славич має поетичну душу і у вільний від роботи час пише вірші. Колеги кажуть, що римовані рядки у неї народжуються мимоволі. Про що вони? Зробіть висновки самі, почитавши хоча б цих два вірші.

МОЯ ЗЕМЛЯ

Моя земля, земля моїх батьків,
Дідів і прадідів свята моя земля.
Ти потом й кров'ю скроплена віків,
Ти — невсихаюча надій моїх криниця.

Тут рідний дім, стежина до воріт,
Що поросла дрібними споришами,
Тут мальви виглядають через пліт
І матіола пахне вечорами.

Тут верби миють коси у ставках,
І солов'їна пісня над садами...
І ніч українська — тиха і п'янка,
Наповнена пахучими медами.

Яка краса, який блаженний світ,
На цій землі панує вже віками.
Нехай твій, земле, не зів'яне цвіт,
Й ясніє чисте небо хай над нами!

Із сонцем день новий завжди стрічай,
Огорне вечір хай тебе туманом,
Цвіти на радість, зборівський мій край,
Навік прославлений Богданом!

ШЕВЧЕНКУ

Дві сотні майже тому літ
У Моринцях, в старій хатині,
Прийшов пророк у грішний світ,
Той, хто в серцях людей і нині.

Він так зумів прожити своє життя,
Таке коротке і таке бурхливе,
Що люті каземати й заслання
Не вбили в нім любов до України.

Любив, страждав, писав і малював,
На його долю випало немало.
Та так, як він, ніхто не оспівав
Свою Україну, вбогу й безталанну.

Його «Кобзар» — це наш духовний скарб,
Настільна книга кожного українця,
Тож бережімо цей безцінний дар,
Не розміняймо правду на червінці!

Землевпорядний Вісник

НАУКОВО-ВИРОБНИЧИЙ ЖУРНАЛ

НЕВЧАСНО ОТРИМАЛИ ЖУРНАЛ — ПОВІДОМТЕ НАМ

Майже до половини лютого в редакції постійно лунали дзвінки від читачів: «Чому не отримали перший номер журналу?» Почали з'ясовувати. Подекуди вчасно доставити наше видання поштовикам перешкоджали замітлі. У багатьох випадках причина таїлася в іншому — затримувалося з перерахуванням коштів казначейство, через що місцеві поштовики

змогли оформити доставку «Землевпорядного вісника» лише з лютого-березня.

Є й інші причини — домінують серед них неправильно зазначені у передплатних документах адреси доставки журналу. Саме через це з Чернівців до редакції повернулося п'ять примірників січневого випуску. Такі випадки траплялися й в інших місцях.

ПРОСИМО ВСІХ НАШИХ ПЕРЕДПЛАТНИКІВ БУТИ УВАЖНИМИ — ЧІТКО І ТОЧНО ЗАПОВНЯЙТЕ У ПОШТОВИХ ВІДДІЛЕННЯХ КОЖНУ ГРАФУ БЛАНКУ ДОСТАВНОЇ КАРТКИ-ДОРУЧЕННЯ.

Контактні телефони: 067-442-33-09,
044-468-21-30

Пишіть нам на електронну або поштову адреси: zemvisnuk@ukr.net;
04080, м. Київ-80,
вул. Фрунзе, 105



Знайте, віддрукований наклад журналу поступає на склади Укрпошти в останній день місяця і цього ж дня та наступного його відправляють до обласних центрів, а звідти він потрапляє до вас. Якщо до десятого числа ви не отримали журнал за попередній місяць, повідомляйте нам!

Водночас пам'ятайте, щоб отримувати «Землевпорядний вісник», наприклад, з квітня, мешканцям сільської місцевості необхідно оформити у відділеннях Укрпошти передплату до 5 березня, мешканцям обласних центрів — до 10 березня. Хочете мати травневе число журналу — поступайте аналогічно до 5 та 10 квітня.

Якщо запізнилися, звертайтеся до редакції. Виставимо рахунок, ви його оплатите і матимете журнал. Кому потрібні не лише рахунок, але й договір, надішлемо.

ЗВЕРНІТЬ УВАГУ, ЩО ДЛЯ ТИХ, ХТО ДО КВІТНЯ ОФОРМИТЬ ПЕРЕДПЛАТУ НА НАШ ЖУРНАЛ АЖ ПО ГРУДЕНЬ, ЦІНА НЕ ЗМІНЮЄТЬСЯ — СТАНОВИТЬ 30 ГРИВЕНЬ З ДОСТАВКОЮ ЗА ОДИН НОМЕР, ЯК ЦЕ БУЛО Й ТОРІК.

48783

**НЕЗМІННИЙ
ПЕРЕДПЛАТНИЙ
ІНДЕКС
ЖУРНАЛУ**