

Наш передплатний індекс 48783

ЗЕМЛЕВПОРЯДНИЙ ВІСНИК

НАУКОВО-ВИРОБНИЧИЙ ЖУРНАЛ

4 2013

АГРОТЕХНІЧНИЙ ПАСПОРТ –



ОСНОВА ВІДТВОРЕННЯ ГРУНТІВ

ЗЕМЕЛЬНІ ТОРГИ —

25 КВІТНЯ 2013 РОКУ

№1 (0001)

Україна

ПЕРЕДПЛАТНИЙ ІНДЕКС 68645

zt-ua@ukr.net

ПІД ТАКОЮ НАЗВОЮ РОЗПОЧИНАЄ ВИПУСК ГАЗЕТИ РЕДАКЦІЯ ЖУРНАЛУ «ЗЕМЛЕВПОРЯДНИЙ ВІСНИК»

Її тематичне спрямування визначає сама назва — вона поширюватиме законодавчі, нормативно-методичні та роз'яснювальні матеріали про процедуру земельних торгів, за результатами яких згідно з чинним законодавством укладатимуться договори купівлі-продажу землі, оренди, суперфіцію, емфітевзису. Газета оприлюднюватиме оголошення виконавців земельних торгів, конкретно інформуватиме про їх підготовку, проведення та результати. Крім того, газета публікуватиме матеріали про ринок землі у різних країнах світу.

Це періодичне видання є загальнодержавним — розповсюджується в усіх регіонах України, виходить у світ двома мовами — українською та російською — один раз на два тижні.

Оскільки земельні торги проводяться не раніше 30 днів та не пізніше 90 днів після оприлюднення оголошення, то для організаторів торгів публікуємо графік друкування газети цього року:

15, 29 — травня	4, 18 — вересня
12, 26 — червня	2, 16, 30 — жовтня
10, 24 — липня	13, 27 — листопада
7, 21 — серпня	11, 25 — грудня

Передбачаємо, що можливі випадки, коли організаторів торгів не влаштуватиме наш графік. Тому за їх бажанням зможемо організувати спец- та екстренні випуски газети.

- *Спецвипуск* — це оприлюднення оголошення через 3-4 дні після надходження його до редакції.
- *Екстренний випуск* — це оприлюднення оголошення на наступний день після його надходження до редакції.

Усі, хто зацікавився новим виданням, додаткову інформацію про нього може отримати, надіславши листа до редакції.

Наша поштова адреса:

**04080, м. Київ-80,
вул. Фрунзе, 105**

Листуватися можете і через мережу Інтернет — наша електронна скринька така:

zt-ua@ukr.net

Контактні телефони:

**067-442-33-09,
044-268-21-30,
044-268-21-18**

Газету «Земельні торги — Україна» можна передплатити в усіх відділеннях Укрпошти.

ПЕРЕДПЛАТНИЙ ІНДЕКС
ВИДАННЯ

68645

Водночас сповіщаємо — газету «Земельні торги — Україна» та журнал «Землепорядний вісник» на друге півріччя 2013 року можна передплатити комплектом.

ПЕРЕДПЛАТНИЙ ІНДЕКС
ТАКОГО КОМПЛЕКТУ

68646

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, чл.-кор. НААНУ, д. ек. н., зав. Косівською секцією проблем гірського землекористування Прикарпатської державної сільськогосподарської дослідної станції Інституту сільськогосподарства Карпатського регіону НААНУ

Дмитро ДОБРЯК, професор, чл.-кор. НААНУ, д. ек. н., 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, професор, акад. НААНУ, д. ек. н., перший заст. д-ра КП «Київський інститут земельних відносин»

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

Михайло СТУПЕНЬ, д. ек. н., декан землевпорядного фак-ту Львівського національного аграрного університету

Антон ТРЕТЯК, професор, чл.-кор. НААНУ, д. ек. н., 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 / НА ПОРЯДКУ ДЕННОМУ

Сім разів відміряти, перш ніж відрізати

5 / ДУМКИ З ПРИВОДУ

Леонід НОВАКОВСЬКИЙ

Зміна розпорядника сільгоспземель не має обернутися негативом для людей

7 / ЗА ЛОГІКОЮ ПРАКТИКА

Іван ВЛАДОВ

Ринок землі потребує нового інформаційно-картографічного супроводу

10 / УРОКИ РЕФОРМУВАННЯ

Тетяна ПОЛЕЙКО

Землекористувачі не поспішають впроваджувати сівозміни, а шукають, як обминути закон

12 / СУЧАСНИЙ ЗЕМЛЕУСТРІЙ

Дмитро ДОБРЯК, Євген БУТЕНКО

Земельно-агротехнічний паспорт сільськогосподарського підприємства — основа екологічнобезпечного використання та відтворення земельних ресурсів

18 / ЩО ЗАСВІДЧИЛИ ЗВІТИ

Юрій ДЕХТЯРЕНКО, Юрій МАНЦЕВИЧ,
Юрій ПАЛЕХА

Характерні помилки при проведенні експертної грошової оцінки земельних ділянок: спроба системного аналізу

23 / ПРОПОЗИЦІЇ ВЧЕНИХ

Антон ТРЕТЯК, Валентина ДРУГАК,
Ірина КОЛГАНОВА

Інновації в землеустрої: авторський нагляд за виконанням проектів землеустрою щодо впорядкування землекористування сільськогосподарських підприємств

29 / ЖУРНАЛ У ЖУРНАЛІ ВАШ КОНСУЛЬТАНТ

51 / ОФІЦІЙНІ ДОКУМЕНТИ

ЄІМ РАЗІВ ВІДМІРЯТИ, ПЕРШ НІЖ ВІДРІЗАТИ

У ДЕРЖАВНОМУ АГЕНТСТВІ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ УКРАЇНИ ВІДБУЛОСЯ ПЕРШЕ ЗАСІДАННЯ НАУКОВО-ЕКСПЕРТНОЇ РАДИ, ЯКА ВІДТЕПЕР Є ЙОГО ГОЛОВНИМ КОНСУЛЬТАТИВНО-ЕКСПЕРТНИМ ОРГАНОМ. ЧЛЕНИ РАДИ — КЕРІВНИКИ СТРУКТУРНИХ ПІДРОЗДІЛІВ ВІДОМСТВА, ВИСОКОКВАЛІФІКОВАНІ ФАХІВЦІ ТА НАУКОВЦІ ПРОФІЛЬНИХ УСТАНОВ, ОРГАНІЗАЦІЙ, НАВЧАЛЬНО-ОСВІТНІХ ЗАКЛАДІВ, ГРОМАДСЬКИХ ОРГАНІЗАЦІЙ І ПРОФЕСІЙНИХ АСОЦІАЦІЙ У ГАЛУЗІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН ЗА УЧАСТІ ЗАПРОШЕНИХ — АКТИВНО ОБГОВОРИЛИ АКТУАЛЬНІ ПИТАННЯ ПОРЯДКУ ДЕННОГО. ВІВ ЗАСІДАННЯ ГОЛОВА НАУКОВО-ЕКСПЕРТНОЇ РАДИ, ЗАСТУПНИК ГОЛОВИ ДЕРЖЗЕМАГЕНТСТВА ЄВГЕН БЕРДНІКОВ.

НОРМАТИВНУ БАЗУ ДЛЯ ПІДГОТОВКИ ЛІЦИТАТОРІВ СТВОРЕНО

Найперше учасники зібрання обговорили вимоги до навчальних закладів, які здійснюють підготовку чи підвищення кваліфікації ліцитаторів з проведення земельних торгів.

Як поінформував присутніх доповідач Володимир Ловчиков, професійна підготовка ліцитаторів з проведення земельних торгів в Україні розпочалася після виходу постанови Кабінету Міністрів України від 2 вересня 2010 року «Про затвердження Порядку продажу у 2010 році земельних ділянок несільськогосподарського призначення на земельних торгах». А далі хронологія така.

Відповідно до цього урядового документа Держкомзем цього ж місяця видав два накази: «Про підготовку ліцитаторів з проведення земельних аукціонів», яким затвердив Програму базової підготовки ліцитаторів з проведення земельних аукціонів, та «Про затвердження складу Екзаменаційної комісії з проведення квалі-

фікаційних іспитів на отримання кваліфікаційного свідоцтва ліцитатора з проведення земельних аукціонів».

У жовтні 2010 року Держкомземом були укладені угоди про співробітництво щодо професійної підготовки ліцитаторів з проведення земельних торгів з Міжнародним інститутом бізнесу, Національним університетом біоресурсів і природокористування України, Національною академією державного управління при Президенті України. За період дії угод було проведено 21 засідання екзаменаційної комісії за результатами кваліфікаційних іспитів, в результаті 680 осіб склали іспит та отримали кваліфікаційні свідоцтва ліцитатора з проведення земельних торгів.

Згідно з Указом Президента України від 8 квітня 2011 року № 445 у зв'язку з реорганізацією Держкомзему в Держземагентство одним з покладених на Держземагентство

завдань є забезпечення здійснення підготовки ліцитаторів. З метою реалізації повноважень Держземагентство своїм наказом від 8 вересня 2011 року № 117 затвердило склад екзаменаційної комісії з проведення кваліфікаційних іспитів на отримання кваліфікаційного свідоцтва ліцитатора з проведення земельних торгів та форму кваліфікаційного свідоцтва ліцитатора з проведення земельних торгів.

У грудні 2012 року з метою удосконалення професійної підготовки ліцитаторів з'явився ще один наказ № 669 «Про забезпечення здійснення підготовки ліцитаторів», яким затверджено Структуру курсу базової підготовки ліцитаторів та Програму курсу базової підготовки ліцитаторів.

— Таким чином, Держземагентством підготовлено необхідну нормативну базу для підготовки ліцитаторів і після сьогоднішнього розгляду вимог до навчальних закладів, які будуть здійснювати підготовку цих фахівців, та примірної форми угоди, Держземагентство зможе укладати угоди з вищими навчальними закладами, які розпочнуть підготовку ліцитаторів з проведення земельних торгів, — підсумував доповідач.

Вимоги до навчальних закладів, які здійснюють підготовку ліцитаторів з проведення земельних торгів в цілому були підтримані членами Науково-експертної ради. Серед загальних вимог: надання освітніх послуг навчальним закладом не менше п'яти років; наявність ліцензії МОНмолодьспорту з надання послуг у сфері вищої освіти; дотримання структури та



програми курсу базової підготовки ліцитаторів з проведення земельних торгів, що затверджені Держземагентством України; наявність у штаті або залучених за трудовою угодою викладачів, що відповідають встановленим кваліфікаційним вимогам.

Невеличку дискусію під час обговорення викликало питання: якою має бути базова освіта бажаючих стати ліцитаторами? Переважна більшість учасників схилилася до того, що головне, аби претендент мав вищу освіту. Принаймні, ті ліцитатори, які вже підготовлені, мають дипломи дуже різноманітних вишів.

Члени науково-експертної ради схвалили з урахуванням наданих пропозицій вимоги до навчальних закладів, які здійснюють підготовку ліцитаторів з проведення земельних торгів та рекомендували Держземагентству використовувати їх під час укладання відповідних договорів із навчальними закладами.

ДООПРАЦЬОВАНИЙ ПРОЕКТ ПОРЯДКУ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ РОЗГЛЯДАТИМЕТЬСЯ ПОВТОРНО

На засіданні Науково-експертної ради також було розглянуто проект Порядку нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів). Як зазначив заступник Голови Держземагентства України Євген Бердніков, цей Порядок дозволить привести механізм визначення нормативної грошової оцінки цих земель у відповідність до Закону України «Про оцінку земель» в частині затвердження нормативів рентного доходу та надасть можливість проведення суцільної нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів, при цьому оцінка проводитиметься не по конкретній земельній ділянці, як це було досі, а масивами в межах кадастрового або оціночного кварталу.

Презентував новий Порядок нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення, співставляючи його зі старим методичним підходом, Андрій Мартин, завідувач кафедри землевпорядного проектування Національного університету біоресурсів і природокористування України, який очолював групу розробників цього документа. Співдоповідали Юрій Дехтяренко, кандидат економічних наук, доцент, заступник начальника



відділу стратегічного планування та інформаційно-аналітичного забезпечення Національної академії державного управління при Президентові України, а також практики — Оксана Лойко, начальник відділу оцінки та ринку земель Головного управління Держземагентства в Одеській області та Юрій Лях, начальник відділу оцінки та ринку земель Головного управління Держземагентства у Сумській області. Саме в цих двох областях проходив тестування новий Порядок.

Учасники обговорення в результаті гострих дискусій зійшлися на тому, що положення проекту нового Порядку дозволять уникнути головних недоліків старого методичного підходу, зокрема таких, як проведення значної кількості проектних вишукувальних і адміністративних процедур, пов'язаних зі складанням, експертизою та затвердженням районною радою технічної документації з нормативної грошової оцінки для кожної земельної ділянки, та нечітка процедура визначення коефіцієнта, який враховує функціональне використання земельної ділянки (Кф).

Під час жвавого обговорення Віктор Заяць, доктор економічних наук, провідний науковий співробітник відділу розвитку підприємництва і кооперації ННЦ «Інститут аграрної економіки», Антон Третяк, доктор економічних наук, професор, член-кореспондент НААНУ, директор ННІ економіки природних ресурсів та екології землекористування Державної екологічної академії освіти та управління Мінприроди, Леонід Новаковський, академік УААН, професор, доктор економічних наук, перший заступник директора з наукової роботи Київського інституту земельних відносин, Йосип Дорош, доктор економічних наук, директор ДП «Київський науково-дослідний та проектний інститут землеустрою» та інші науковці і практики висловили зауваження щодо підходів до визначення рентного доходу різних категорій земель в сучасних економічних умовах, порядку визначен-

ня та застосування коефіцієнтів, що враховують місце розташування земельної ділянки по відношенню до населеного пункту та вид використання земельної ділянки. Запропоновано розглянути також можливість щодо спрощення розрахунків коефіцієнтів, що враховують типи лісорослинних умов.

За результатами обговорення члени Ради постановили проект наказу Мінагрополітики України «Про затвердження Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)» повернути розробнику проекту на доопрацю-

вання; рекомендувати членам Науково-експертної ради, голові Рескомзему АРК, начальникам Головних управлінь Держземагентства в областях, містах Києві та Севастополі надіслати письмові пропозиції щодо його вдосконалення; доручити розробникам доопрацювати проект згаданого вище наказу з урахуванням письмових пропозицій, що надійдуть до 26 квітня 2013 року від членів Науково-експертної ради, територіальних органів Держземагентства та інших зацікавлених осіб, і внести його на розгляд Науково-експертної ради у строк, погоджений із головою Науково-експертної ради.

ПРОПОЗИЦІЇ УДОСКОНАЛЯТЬ ЗАКОНОПРОЕКТ ПРО ОБІГ ЗЕМЕЛЬ

Переходячи до третього питання порядку денного — обговорення проекту Закону України «Про обіг земель сільськогосподарського призначення», модератор засідання — голова Науково-експертної ради, заступник Голови Держземагентства України, він же автор концепції цього законопроекту Євген Бердніков зазначив:

— Під час розробки проекту ми врахували пропозиції та напрацювання з цього питання, висловлені під час широкого громадського обговорення, парламентських слухань, що відбулися у профільному комітеті Верховної Ради. Практичне втілення знайшли ідеї провідних вітчизняних науковців та досвід зарубіжних країн...

Цей соціально спрямований проект Закону про обіг земель враховує інтереси власників паїв, сільгосптоваровиробників, він спрямований на збереження та створення умов для розвитку сільських громад та безумовно консолідує суспільство. Документ має економічний акцент та містить набір норм для вирішення проблем, які накопичились у сфері земельних відносин.

Особливістю законопроекту є запровадження української моделі обігу земель сільськогосподарського призначення, зорієнтованої

на гармонізацію приватних, громадських та державних інтересів, посилення ролі держави в сфері обігу земель як консолідатора земель та дієвого інструменту забезпечення стабільності й ефективності сільськогосподарського землекористування, стійкої соціально спрямованої політики в сфері земельних відносин.

Про основні аспекти проекту Закону «Про обіг земель сільськогосподарського призначення» присутнім доповів Юрій Микитенко, начальник Управління ринку та оцінки земель Держземагентства.

Активно й зацікавлено обговоривши презентований проект Закону України «Про обіг земель сільськогосподарського призначення», вирішено рекомендувати членам Науково-експертної ради взяти його до відома і надати пропозиції щодо вдосконалення цього законопроекту Управлінню ринку та оцінки земель Держземагентства; керівникам територіальних органів Держземагентства також надати пропозиції вище згаданому Управлінню з урахуванням думки громадськості в регіоні для їх подальшого врахування при доопрацюванні законопроекту; доопрацьований проект Закону з урахуванням поданих пропозицій винести на розгляд чергового засідання Науково-експертної ради.

ЗМІНА РОЗПОРЯДНИКА СІЛЬГОСПЗЕМЕЛЬ не має обернутися негативом для людей

Із виступу на круглому столі
щодо актуальних питань регулювання
земельних відносин в Україні,
який відбувся у березні в Києві



Хочу повести мову про державні землі сільськогосподарського призначення та ті проблеми, які сьогодні пов'язані з ними, оскільки серйозно займався цими питаннями, працюючи в Комітеті Верховної Ради з питань аграрної політики та земельних відносин головою науково-експертної ради, у складі якої із семи осіб — шестеро доктори наук.

На жаль, із внесенням змін до чинного законодавства та перерозподілом повноважень органів, що розпоряджаються сільськогосподарськими землями, процес надання земель в користування призупинився. Настала весна, комусь треба продовжувати договори оренди, а комусь отримувати землю, щоб вирощувати на ній сільськогосподарську продукцію. Раніше ці питання вирішувалися на місцевому рівні районною державною адміністрацією і людям не потрібно було їздити в область, до столиці, аби отримати земельні ділянки сільськогосподарського призначення.

З нинішнього року повноваження райдержадміністрацій щодо розпорядження державними сіль-

ськогосподарськими землями перейшли до територіальних органів Держземагентства.

У системі Держземагентства, наскільки я розумію, сьогодні є шість рівнів — обласні, міжрайонні, міжміські, районні та інші управління. Хто з них що має робити щодо розпорядження цими землями, на жаль, законодавець не вирішив.

Питання щодо розпорядження землями — це питання конституційне. У 14-й статті Конституції зазначено, що власність на землю гарантується, власність набувається і реалізується громадянами, юридичними особами, територіальною громадою та державою виключно відповідно до закону. А в частині другій статті 19 Основного закону йдеться про те, що органи державної влади, органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.

Отже, якщо йти далі законним шляхом, то що нам треба було б робити з цими змінами? Я вважаю, якби працювала Верховна Рада, то необхідно було б домови-

**Леонід
НОВАКОВСЬКИЙ,**

доктор економічних наук,
професор,
академік НААНУ,
заступник директора
КП «Київський інститут
земельних відносин»

тися з депутатами про внесення змін до статті 122 Земельного кодексу України в частині визначення повноважень усіх територіальних органів Держземагентства щодо надання державних сільськогосподарських земель в користування. Можливо, доцільно доповнити Земельний кодекс новою статтею 122¹ і в ній виписати повноваження територіальних органів Держземагентства всіх рівнів щодо розпорядження державними сільськогосподарськими землями, уповноваживши районні та міські управління (базовий рівень) вирішувати питання щодо надання землі громадянам та сільськогосподарським виробникам. Надання ж особливо цінних земель, де треба погоджувати питання з Верховною Радою, доцільно залишити за

Держземагентством. Якби так було зроблено, то процес надання державних сільськогосподарських земель був би розблокованим.

На сьогодні у нас вийшло так, що основні повноваження з розпорядження щодо сільгоспземель здійснюються на обласному рівні, а реєстрація цих же земель все одно відбувається на районному рівні.

Крім цього, необхідно вирішити ще два питання: хто має надавати дозвіл на проект землеустрою і хто має вилучати державні сільськогосподарські землі (статті 122 і 149 Земельного кодексу України).

Статтею 122 визначено, що громадяни та юридичні особи мають звернутися за отриманням дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки в користування до органів, зазначених у цій статті. У чинній редакції серед інших значиться Держземагентство і його територіальні органи. Однак, до яких органів цього відомства мають звертатися ці особи і в яких випадках — з чинної редакції не зрозуміло, а, отже, це повинен встановити закон. Якби у 122-й статті було вказано конкретно, питань не було б. Приміром, із доповненням Земельного кодексу новою статтею 122¹ це можна було б конкретизувати.

Щодо вилучення державних сільськогосподарських земель із користування. Держземагентство уповноважене розпоряджатися державними сільськогосподарськими землями шляхом передачі їх у власність або користування. Однак воно не отримало права вилучати з користування такі ділянки. Хто знає добре Земельний кодекс, той пам'ятає, що статті 122 і 149 гармонізують. Тобто всі органи, які згідно із 122 статтею вирішують питання надання земельних ділянок, — згідно із статтею 149 вирішують питання вилучення. Проте, якщо статтею 122 визначено повноваження Держземагентства, то у статті 149 воно взагалі не згадується.

Земель сільськогосподарського призначення державної власностідесь близько одного мільйона чотириста гектарів. Я не знаю, скільки з них оформлено й видано на них державні акти на постійне користування. За потреби вилучати ці землі у користувачів та надавати їх іншим користувачам, можливо, навіть із зміною цільового призначення, органи Держземагентства не можуть. Отже, якщо ці землі потрібно буде надавати в оренду чи для інших цілей, то це вирішуватимуть або районні адміністрації, або обласні, або Кабінет Міністрів України згідно зі ст. 149.

Якби всі ці питання були чітко визначені в Земельному кодексі України, то не потрібно було б розробляти й приймати якесь окреме положення про роль Держземагентства та його територіальних органів. Це — один варіант.

Другий варіант. Наприклад, ми відмовляємося від внесення змін до Земельного кодексу і дорегулюємо ситуацію, яка вже склалася. Я вважаю, що Міністерство аграрної політики і продовольства України має видати наказ, яким питання надання державних сільськогосподарських земель безпосередньо громадянам (наприклад, для городництва, садівництва, випасання худоби) закріпити за базовим рівнем (районні і міські управління), якусь частину за обласним рівнем, і, можливо, якусь частину винести на рівень Держземагентства. Для видання такого наказу часу треба небагато, тож відпаде потреба в розробці та прийнятті окремого положення. І механізм працює.

І наостанок. Ми створили з великими потугами Державний земельний банк, чого не могли зробити з 2002 року. Відмовлятися зараз або робити щось проти цього банку — безглуздо. Нам історія цього не простить. Але ми нічого не робимо для того, щоб цей банк працював. А що ж потрібно зробити? Для того, щоб передати до статутного фонду банку землі сіль-

ськогосподарського призначення державної власності, їх треба насамперед проінвентаризувати і зареєструвати у земельному кадастрі та в реєстрі прав як землі державної власності. Тільки після цього Кабмін може передати їх до статутного фонду. Саме цим мало б зайнятися Агентство і кошти на інвентаризацію повинні бути закладені в державному бюджеті. Оскільки ця робота займе рік-два, — адже швидко цього не зробиш, то за цей час, за третім варіантом, можна було б допустити, що Агентство і його територіальні органи у цей період не розпоряджаються землями державної власності, а зміни в цій частині до статті 122 набувають чинності через рік-два.

Тобто, у нас є три варіанти. І треба визначитися, яким шляхом піти, щоб, по-перше, швидше і, по-друге, логічно і законно вирішити питання. Бо люди, які змушені їздити в обласні управління, потім почнуть їздити зі скаргами до столиці — і в Адміністрацію Президента, і в Кабінет Міністрів, і до інших органів. Населення нам не простить того, що ми зробили. Вважаю, це одне з найважливіших питань зараз і його треба було б вирішити за допомогою або депутатського корпусу, або рішення Мінагропрому.

Ті законопроекти, які внесені зараз до Верховної Ради, не вирішують питань щодо вилучення сільськогосподарських земель з користування (стаття 149). На жаль, таких змін ніхто не запропонував, а, отже, їх треба додатково внести, а інакше без вилучення не працює і надання земель. Якщо ж ми підемо шляхом створення бази для функціонування банку, то два роки Держземагентство могло б потерпіти без цих повноважень. Поки не будуть сформовані, зареєстровані та внесені до статутного фонду банку земельні ділянки, банк не зможе здійснювати ніяких операцій (надання в оренду, продаж на аукціонах), як це передбачено його статутною діяльністю.

ЗА ЛОГІКОЮ ПРАКТИКА

РИНОК ЗЕМЛІ ПОТРЕБУЄ НОВОГО ІНФОРМАЦІЙНО-КАРТОГРАФІЧНОГО СУПРОВОДУ



ІЗ ДОСЬЄ

Іван Владов тридцять років опікувався земельними ресурсами регіону: працював провідним спеціалістом, заступником начальника, упродовж шістнадцяти років — начальником управління Держкомзему в області. Ще три роки очолював обласне управління агропромислового господарства. Нині — заступник голови Кіровоградської обласної ради.

Формування ринку землі в Україні неминуче призводить до трансформації землекористування, підвищує значущість землевпорядних робіт, зокрема, їх інформаційно-картографічної складової. Зростають обсяги робіт, підвищуються вимоги до точності землевпорядної документації, вводяться нові стандарти, які визначають її якість. У нинішніх умовах вкрай необхідна автоматизація інформаційно-картографічного супроводу землевпорядної діяльності. Тільки накопичену в певній системі інформацію можна ефективно використати для прийняття рішень і таким чином уникнути суперечностей між задокументованими і фактичними даними, що призводять до конфліктів. Про це розмірковує заступник голови Кіровоградської обласної ради, почесний землевпорядник України Іван ВЛАДОВ.

Стратегічна мета держави і суспільства — ринок землі. Радянський стандарт землеустрою в пострадянських умовах має винятково перехідний характер. Він може зберігатися деякий час, але він не вічний. Впроваджувати ринок землі заважає в тому числі й нормативно-правовий супровід землевпорядної діяльності, який існував досі. Маємо парадоксальну ситуацію, коли величезна кількість меж не має точного (лінійного)

характеру. Цьому, на мою думку, три причини.

Перша пов'язана із семантикою розуміння межування в СРСР, та ще й за часів Російської імперії, коли невизначеність кордонів на рівні сільських рад та адміністративних районів не вважалася за недолік. Лінійне встановлення кордонів (делімітування та демаркування) у низці випадків, очевидно, ніколи й не проводилося.

Друга причина — в самому адміністративно-територіальному поділі (далі — АТП) держави. Чіткої делімітації та демаркації кордонів нових версій адміністративних районів та сільських рад на всій їхній протяжності не проводилося, бо робота ця занадто трудомістка, а такої кількості землевпорядників, географів, інших фахівців, аби провести її, в СРСР не було.

Третя причина пов'язана з відсутністю єдиного стандарту геопросторових даних в Україні. А це призводить до системних помилок та локалізації земельних ділянок та визначенні меж різних одиниць АТП. Як наслідок — численні накладення і самопересічення земельних ділянок та меж.

Усе це породжує зараз і може породити безліч межових конфліктів у майбутньому, в умовах ринку землі. І це чи не одна з найголовніших причин, чому становлення його в Україні затягується.

Раніше багато питань, пов'язаних з межуванням земельних ділянок, вирішувалося на рівні здорового глузду й практичного досвіду зацікавлених сторін. Вирішальне слово у межових суперечках, безумовно, мали органи влади. Тому особливої потреби в обґрунтованих лінійних межах не було. Але коли земля стає товаром і починає використовуватися на постійній комерційній основі, без однозначного встановлення кордонів не обійтися.

Інформаційно-картографічне забезпечення землевпорядних робіт в Україні може бути успішним тільки за умови, якщо воно базуватиметься на єдиній інформаційній системі, адаптованій для вирішення питань землеустрою. Ми пропонуємо один із можливих варіантів такої системи, що ґрунтується на практичному досвіді.

Це оригінальна розробка, в основі якої лежить блоковий принцип структуризації інформації. Базується вона на ГІС-технології (ГІС — гео-інформаційна система), яка береться за основу збору і обробки землевпорядної інформації. І це є важливим з багатьох причин: дає можливість заощадити час і кошти, зменшити обсяг польових робіт (основні роботи проводяться в камеральних умовах, що сприяє підвищенню продуктивності праці фахівців), а також отримати новий стандарт точності землевпорядної інформації.

Для перевірки наукових положень і можливостей застосування наукових підходів ми використовували метод «полігонів», зокрема, на території сільських рад в Устинівському і Компаніївському районах. На сьогодні зібрано й узагальнено велику кількість інформаційних та картографічних матеріалів по всій області. Проведено експедиційні обстеження кількох сільських рад, узагальнено напрацювання у цьому напрямку більш як за двадцять років. Частина робіт виконана спільно із співробітниками Київського інституту геодезії і картографії.

Запропонована система дозволяє вирішити багато питань землеустрою, знайти баланс між детальним знанням місцевого матеріалу і загальними управлінськими підходами. За основу моніторингу та уніфікованої характеристики сільських рад та адміністративних районів взято космічні та аерофотознімки.

В Україні така робота проводиться вперше. Кіровоградська область має унікальний базис, оскільки вона єдина забезпечена актуальними суцільними покриттями даних дистанційного зондування: маємо супутникові ортозображення дуже високого розрізнення 2008 року та аеро- і ортофото матеріали 2010 року.

Детальніше про досвід використання ортофотопланів читайте у «Землевпорядному віснику», №11 за 2012 рік («З космосу видніше»). Зауважу лише, що його можна застосувати в усій Україні. Використання ортофотопланів дозволяє значно скоротити витрати на проведення землевпорядних робіт і на підготовку землевпорядної інформації. Особливо за наявності численних протиріч між офіційною документацією та реальною картиною використання земель, оскільки є можливість швидко зіставити їх. Витрати часу на прийняття рішення мінімальні.

От зараз чимало проблем виникає з державною реєстрацією прав на земельні ділянки. В основному, через накладки земельних ділянок.

На Кіровоградщині державні землевпорядні підприємства проводять інвентаризацію земель сільськогосподарського призначення (цю роботу спільно фінансують сільські та обласна ради). При цьому як плану основу використовують здебільшого ортофотоплани космічних знімків. Тому у більшості районів усі дані про власників землі та землекористувачів збалансовані, виготовлені координати на землі державної власності. Буває, правда, що розбіжності в документації, яка вже раніше виготовлялась і практично не змінилась, вимірюються сантиметрами, а то й міліметрами. Це результати застосування надмірної точності до ведення державного земельного кадастру. У цьому зв'язку згадуються слова, які я чув у молодості від старших землевпорядників: «зайва точність так само шкідлива, як і неточність»...

Безумовно, при таких накладках управління (відділи) Держзем-агентства повинні приймати рішення про реєстрацію земельних ділянок (особливо, якщо фактично не мінялися межі). Адже, згідно з п. 19 Порядку проведення інвентаризації земель (затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 23.05.2012 року № 513), точність визначення координат у межах населеного пункту становить: в обласних містах 0,10 м, у містах і селищах — 0,20 м, у селах — 0,30 м, а за межами населених пунктів — 0,50 м. Коли ж лінії фактично збігаються або спостерігається загальна тенденція щодо рівномірного зсуву усіх земельних ділянок у розмірі частки (паю) по масивах, сільських радах, то ці питання регулюються на місцях.

А помилки, виявлені у витягах із Державного земельного кадастру про земельну ділянку із зазначенням у ньому кадастрового номера, виправляють державні реєстратори на місцях, які, згідно із Законом України «Про Державний земельний кадастр» (ст.23, ч. 3,

абзац 2), уповноважені вносити відповідні відомості до Державного земельного кадастру.

Шоб надати в оренду землі державної власності за межами населених пунктів, потрібно зареєструвати земельні ділянки на правах державної власності у Державному реєстрі прав. Подібна ситуація також із землями, що належать до комунальної власності. Щоб оперативно вирішувати ці питання, доцільно застосовувати ортофотоплани, виконані на основі аерофото- і космічних знімків у масштабі 1:10000, 1:2000 (в нашій області такі є). Вони дають можливість оперативно готувати геопросторові дані для створення обмінних даних і подальшого присвоєння кадастрових номерів земельним ділянкам на правах державної чи комунальної власності, з подальшою реєстрацією у Держреєстрі прав.

На мою думку, для органів місцевого самоврядування оптимальним був би такий порядок відведення земельних ділянок:

- місцева рада розглядає звернення громадянина з клопотанням про виділення земельної ділянки і, в разі позитивного рішення, дає дозвіл на розробку землевпорядної документації;
- після цього громадянин замовляє землевпорядній організації розробку проекту відведення або технічної документації;
- з отриманими документами громадянин звертається до територіального органу Держземагентства для державної реєстрації земельної ділянки. Якщо обмінний файл проходить перевірку, присвоюється кадастровий номер і ділянка заноситься в державний земельний реєстр. Після цього вона вважається сформованою, і орган місцевого самоврядування отримує в органах земельних ресурсів безоплатно витяг з державного реєстру земель, на підставі якого реєструє в органах юстиції право власності територіальної громади на цю земельну ділянку в реєстрі речових прав. Ділянка набуває статусу земель комунальної власності;
- місцева рада приймає рішення про відведення земельної ділянки (з визначеним кадастровим номером) у приватну власність або користування, на підставі якого особа, якій надається земельна ділянка, реєструє право приватної власності чи користування на неї в реєстрі речових прав в органах юстиції.

Такий механізм дозволяє не витратити бюджетні кошти. Годиться він і для оформлення права державної власності на землю.

Принагідно кілька слів про аукціони, без яких юридичні особи не отримують право на оренду земельних ділянок. Не секрет, що у більшості випадків вони не ефективні, і, замість сприяти залученню коштів до місцевих бюджетів, навпаки, стримують цей процес. Чому? Вартість підготовки лоту до аукціону сягає 50-60 тис. грн (йдеться про підготовку землевпорядної, землеоціночної документації, плату ліцитатору, розміщення оголошень у місцевих та загальнодержавних засобах масової інформації). Крім того, треба набратися терпіння: у часі це може розтягнутися на рік-два. Не вигідно це ні замовнику, який шукає інших шляхів вирішення питання, ні громаді, яка втрачає надходження до місцевого бюджету. Тільки в нашій області з цих та інших причин місцеві громади недоотримують близько сотні мільйонів гривень.

Землевпорядна діяльність — комплексна за своїм змістом. І це потрібно враховувати не тільки в процесі створення єдиної інформаційної системи, а й при комплексній характеристиці територій адміністративних районів та сільських рад. Робота в цьому напрямку на Кіровоградщині ведеться з 2002 року, складені «Альбоми територій сільських рад». За основу взято плани їхніх територій й уніфіковані характеристики землекористування на них.

Усі ці напрацювання можна використати для створення найсучаснішої системи геоінформаційного забезпечення в Україні. За рік-два ми могли б мати надійний інструмент для прийняття управлінських рішень в різних галузях, а також набір сервісів з використання геопросторової інформації для великої кількості користувачів, в тому числі й для населення. Єдина інформаційна система та ортофотоплани можуть зіграти важливу роль у реформуванні адміністративно-територіального поділу України.



Як відомо, Законом України від 20.12.2011 року було внесено зміни до пункту 1 розділу II «Прикінцевих положень» Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо збереження родючості ґрунтів». Цим документом подовжено термін (з 01.01.2012 р. до 01.01.2013 р.), встановлений для розробки проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь, а також передбачають заходи з охорони земель. Зокрема, землекористувачів, які не матимуть проектів землеустрою, штрафуватимуть згідно зі ст. 55 Кодексу України про адміністративні правопорушення: громадян — на суму від п'ятдесяти до ста неоподаткованих мінімумів доходів громадян, посадових осіб — від трьохсот до п'ятисот неоподаткованих мінімумів доходів громадян.

Як просувається ця робота на Дніпропетровщині, а також про те, чи став закон ефективним інструментом для збереження родючості ґрунтів, ми розмовляємо з начальником головного управління Держземагентства України в Дніпропетровській області Тетяною ПОЛЕЙКО.

ЗЕМЛЕКОРИСТУВАЧІ НЕ ПОСПІШАЮТЬ ВПРОВАДЖУВАТИ СІВОЗМІНИ, А ШУКАЮТЬ, як обійти закон

Насамперед треба зазначити, що, згідно з законом, на період до 1 січня 2015 року необхідність виготовляти проекти землеустрою стосується лише тих землевласників та землекористувачів, які використовують земельні ділянки сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва площею більш як 100 гектарів. Отже, як дотримуються сівозміни ті, хто господарює на менших площах, проконтролювати поки що неможливо.

На початок нинішнього року в області нараховується понад півтори тисячі власників та землекористувачів, які ведуть товарне сільськогосподарське виробництво на ділянках загальною площею більш як 100 гектарів. 120 з них вже уклали договори на виконання проектів землеустрою.

— Чи готові виконавці забезпечити виготовлення цих документів у встановлені строки?

— Так. Згідно з Порядком розроблення проектів землеустрою, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 02.11.2011 № 1134, на цю роботу виконавцві відведено не більше трьох місяців. Звичайно ж, за наявності



необхідних документів, які замовник має прикласти до договору: копії документів, що посвідчують право на земельну ділянку (у разі їх наявності); копію рішення органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування чи суду про проведення робіт із землеустрою; копію агрохімічного паспорта поля земельної ділянки; історії полів за останні три-п'ять років; у разі наявності актуальні матеріали польових геодезичних вишукувань та ґрунтових обстежень.

У кінцевому результаті господарник одержить проект, який має забезпечити раціональне та ефективне використання земель, сприятиме підвищенню продуктивності праці, мінімізації капіталовкладень, призупиненню ерозійних процесів, а також визначить площі, використання яких є економічно неефективним та екологічно небезпечним.

— Однак, незважаючи на такі заманливі перспективи, люди не поспішають замовляти документацію...

— Складність у тому, що замовляти проекти мають ті, хто обробляє землю, — а це, в основному, орендарі. Їм робити це не вигідно з кількох причин.

Що таке сівозміна? Це чергування сільськогосподарських культур і пару у часі і на території, згідно з науково обґрунтованими для певних культур нормами періодичності. Необхідна вона і для отримання високих врожаїв, і для збереження родючості ґрунтів, оскільки одна і та ж культура на одному й тому ж полі виснажує його. Культури розміщують таким чином, щоб кожна з них поверталася на колишнє місце не раніше, ніж через три-чотири роки. А для того, щоб забезпечити ротацію сівозмін, тобто проходження культур через кожне поле в певній послідовності, потрібно не менше семи років.

Переважає більшість діючих договорів оренди сільськогоспо-

дарських земель укладена на строк до 5 років. А коли фермерство тільки зароджувалося, здебільшого землю орендували на два-три роки. Тому про сівозміни й не згадували, сіяли з року в рік соняшник, щоб устигнути заробити.

Нині в законі є положення, що землю в оренду можна брати на термін не менший, ніж ротація сівозмін. Але знову ж таки — парадоксальна ситуація. Власнику цей закон — не указ. Він може здавати свої ділянки на строк, який йому вигідний: хоче — на сім років, хоче — на три. А орендар — юридична особа — може взяти тільки на час, який забезпечить ротацію сівозмін. Отже, йому залишається не погодитися із неправомірною пропозицією і не орендувати цю конкретну ділянку.

Навіть той, хто взяв землю в оренду на сім-десять років, не поспішає робити проект землеустрою, бо документ цей недешевий, а фермер почувається «временщиком» на цій землі. От потратиться він — і на проект, і на сівозміну, бо треба ж поле і під паром тримати, тобто, протягом року воно не даватиме жодного прибутку, — а потім поверни цю землю власнику, якщо він не захоче продовжувати угоду, і починай все спочатку...

Власники паїв теж охочіше дають свої земельні ділянки на два-три роки, ніж на 10-15. Бо раптом завтра знайдеться орендар, який заплатить більше, чи з'явиться можливість самому обробляти свій наділ. Тому власники охочіше віддають пай «малоземельному» фермеру, якому не треба робити сівозміну і який бере землю на короткий термін.

— Очевидно, «малоземельних» тепер побільшає...

— Люди у нас винахідливі, а тут і не треба довго думати, як обійти закон. Візьми в оренду не 100, а 90 гектарів чи й навіть 99, — жодного клопоту із сівозмінами не матимеш, ніхто тебе не контролюватиме, що і де сієш. І от коли

сьогодні масово пішло таке «урізання», то законодавець мусив би думати, як поставити цьому заслін.

Треба нарешті й вирішити проблему земельних паїв, які отримали працівники соціальної сфери. Згідно з законом, їх не мають права здавати в оренду. А звідки у вчительки трактор? Чим їй обробити свої два гектари?

Як вирішується питання в реальному житті? Люди поздавали свої ділянки фермеру. Що, до речі, не суперечить роз'ясненням, які надав профільний комітет Верховної Ради. Але після прокурорської перевірки веліли повернути ті наділи назад — прокурор вважає тільки закон!

— Тетяно Іллівно, як би Ви охарактеризували загальний рівень родючості ґрунтів, принаймні, в нашій області?

— Я не думаю, що він істотно відрізняється від загального по Україні...

Статтею 54 Закону України від 19 червня 2003 року № 962-IV «Про охорону земель» визначено, що суцільне ґрунтове обстеження має проводитися через кожні двадцять років. Отже, матеріали великомасштабних ґрунтових обстежень, коригування яких останній раз проводилось у вісімдесятих роках минулого століття, можна вважати застарілими.

Рівень родючості земель сільськогосподарського призначення в області, на жаль, падає. Тому збереження ґрунтів — проблема болюча і нагальна, яка вимагає і законодавчого підкріплення, і вагомих реальних справ. А запровадження проектів землеустрою, що мають забезпечити дотримання сівозмін, — це лише один із перших кроків для відновлення ефективного ведення сільськогосподарського виробництва й раціонального використання та охорони земель.

**Тетяна КОЛЯДИНСЬКА,
Володимир ЗВІРКО**

Дніпропетровськ

УДК 332.33:502.35.63

ЗЕМЕЛЬНО-АГРОТЕХНІЧНИЙ ПАСПОРТ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПІДПРИЄМСТВА –



ОСНОВА ЕКОЛОГОБЕЗПЕЧНОГО ВИКОРИСТАННЯ ТА ВІДТВОРЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ

Дмитро ДОБРЯК,

доктор економічних наук, професор,
член-кореспондент НААН України,
завідувач кафедри управління
земельними ресурсами Національного
університету біоресурсів
і природокористування України

Євген БУТЕНКО,

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

Обґрунтовано склад і зміст земельно-агротехнічного паспорта сільськогосподарського підприємства — основи екологобезпечного використання земельних угідь та відтворення земельних ресурсів. Він слугуватиме надійним документом щодо контролю за раціональним використанням, охороною та відтворенням продуктивності земель підприємства.

Ключові слова: *агротехнічний паспорт, екологобезпечне використання земельних угідь, відтворення продуктивності земель, агроформування ринкового типу.*

■ ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

Земельний фонд України характеризується з одного боку ґрунтовим покривом, в якому переважають родючі чорноземні ґрунти, з другого — процеси деградації ґрунтів охоплюють практично всю його територію. Це зумовлено тим, що головну роль тут відіграють процеси, які пов'язані з використанням земель.

Надмірне навантаження на земельні угіддя спричинило активізацію розвитку негативних процесів, серед яких особливої сили набули ерозійні. До такого стану призвело нехтування питаннями екологічної придатності земель для використання певних сільськогосподарських культур, зокрема, необґрунтоване збільшення площ просяпних культур. Втрати від ерозії вимірюються сотнями мільйонів гривень на рік. Знищуються найродючіші шари ґрунту, його найваж-

ливішої складової — гумусу, погіршення фізичних та фізико-хімічних властивостей. Значно зростають площі кислих, засоленних, осолонцюваних ґрунтів, що також є наслідком прорахунків у використанні земель. Шаблонність підходів до використання земель особливо неприпустимо в Україні, яка, маючи велику протяжність у широтному і меридіальному напрямках, охоплює дуже відмінну за агрокліматичними показниками територію.

Зважаючи на строкатість умов клімату, будову земної поверхні, якість ґрунтового покриву та придатність його для вирощування сільськогосподарських культур, напрями використання орних земель мають бути всебічно обґрунтованими. В першу чергу це стосується землеробства, яке повинно бути максимально пристосоване до місцевих екологічних умов, які диференціюються відповідно до природно-сіль-

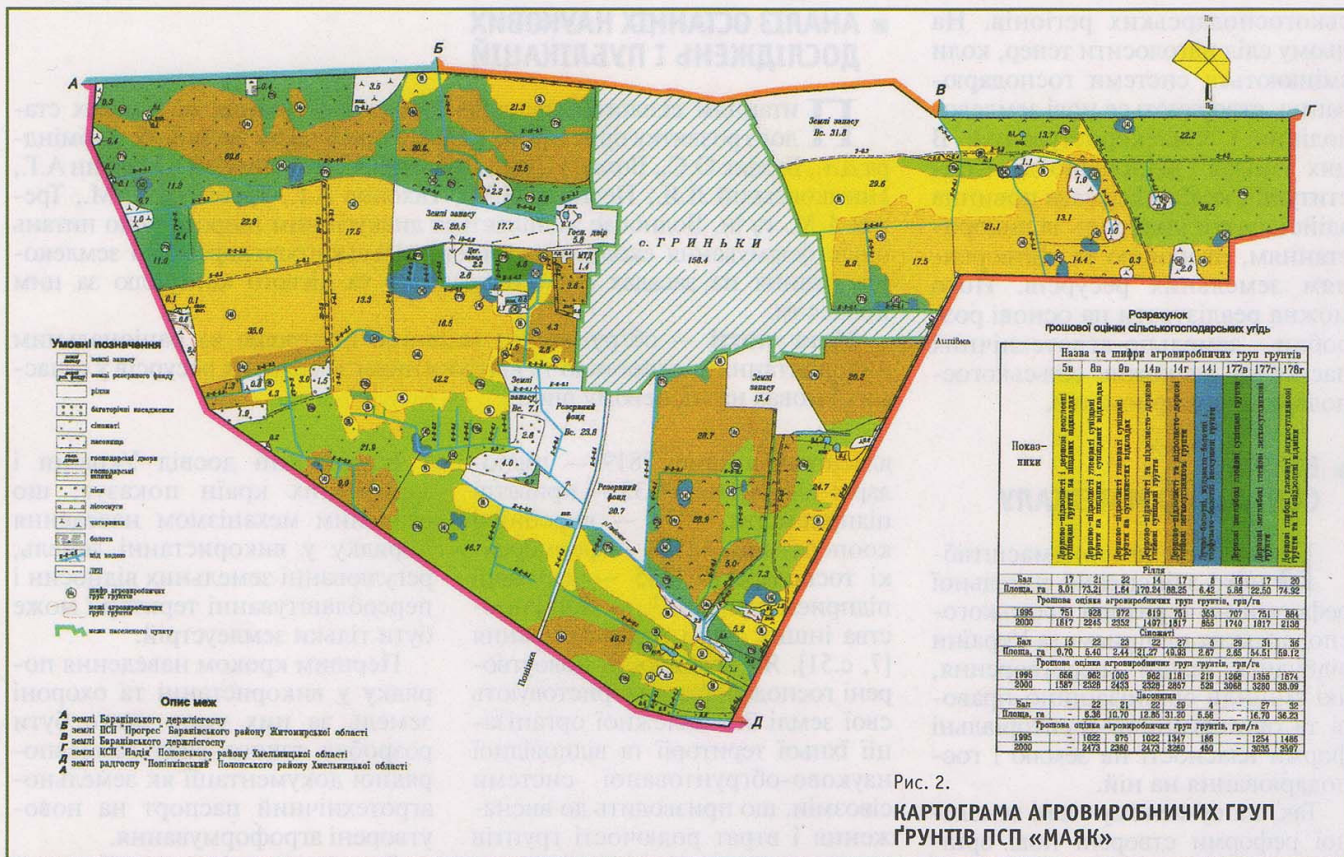


Рис. 2. КАРТОГРАМА АГРОВИРОБНИЧИХ ГРУП ҐРУНТІВ ПСП «МАЯ»

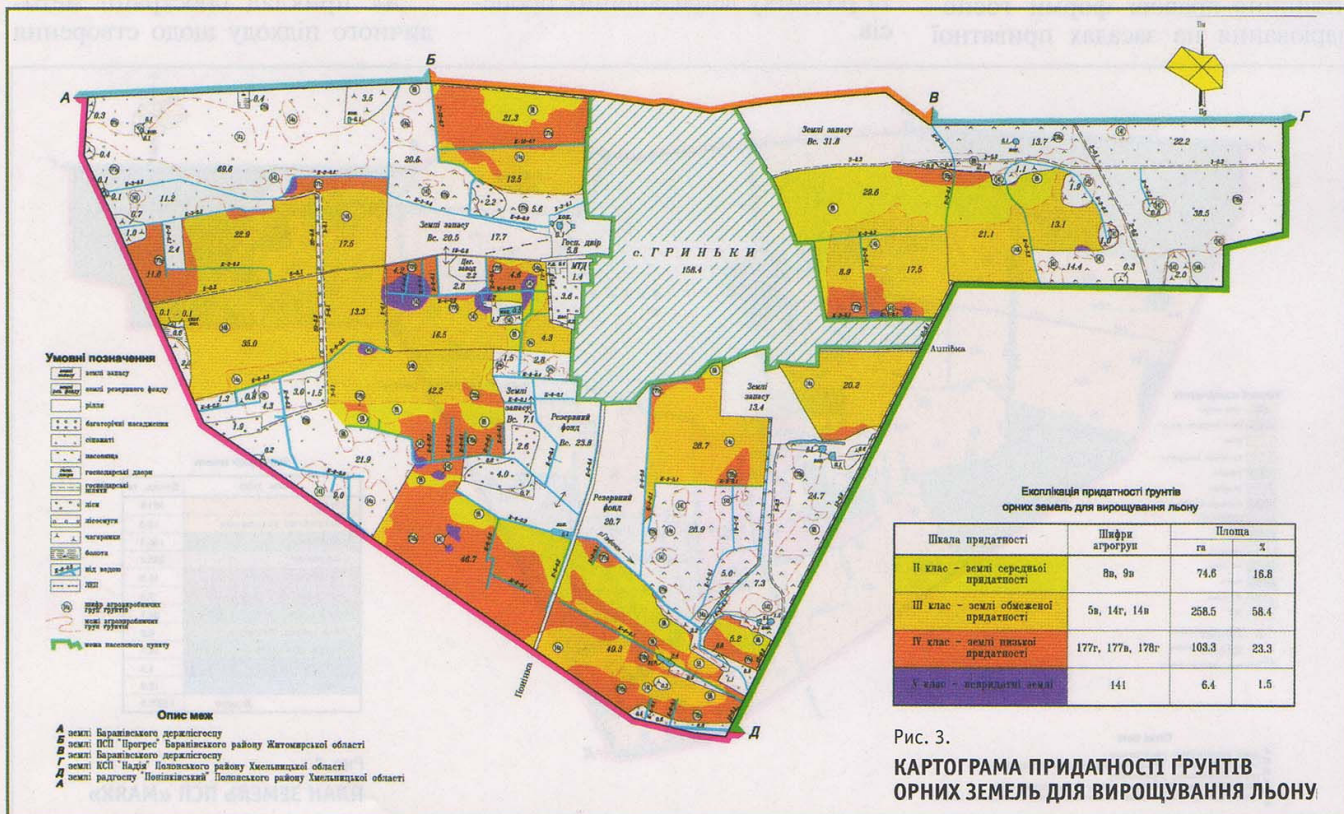


Рис. 3. КАРТОГРАМА ПРИДАТНОСТІ ҐРУНТІВ ОРНИХ ЗЕМЕЛЬ ДЛЯ ВИРОЩУВАННЯ ЛЬОНУ

такої землевпорядної документації наводимо розробку земельно-агротехнічного паспорту приватного сільськогосподарського підприємства «Маяк» Житомирської області. Метою розробки земельного-агротехнічного паспорту є перш за все надання допомоги новоутвореним господарствам у виборі подальшого напрямку щодо ефективного використання земель в нових економічних умовах та забезпеченні відтворення родючого ґрунтового покриву.

У господарстві площа земель становить 893,8 га сільськогосподарських угідь, із них ріллі — 783,9 га, в тому числі орних земель: у приватній власності — 2,3 га, державній — 33,2 га, у власників земельних часток (паїв) — 448,4 га, землі спільної суміжної власності (господарські шляхи, лісові смуги) — 70,3 га. Паспорт вміщує графічну та аналітичну інформацію, яка відображена на окремих кресленнях.

1. План земель

На ньому відображається склад земельних угідь ПСП «Маяк». На кресленні позначаються рілля, кормові вгіддя, болота, лісосмуги, польові дороги, господарські двори, межі населених пунктів тощо (рис. 1).

План земель виготовляється на основі матеріалів інвентаризації земель з використанням матеріалів роздержавлення та приватизації земель, а також проектів встановлення меж Кашперівської сільської ради та меж сільських населених пунктів.

2. Картограма агровиробничих груп ґрунтів

На кресленні позначаються межі агровиробничих груп ґрунтів та їх шифри. В таблиці зазначаються повна назва агровиробничих груп ґрунтів згідно з номенклатурним списком, приводиться їх площа, бали бонітету та грошова оцінка 1 га в розрізі сільськогосподарських угідь (рис. 2).

3. План земель за формами власності та користуванням

Він відображає розподіл земель за власниками землі та землекористувачами. На плані позначаються межі земель, які знаходяться у приватній власності, та земель, наданих в оренду. В таблиці наводиться розподіл земель за видами угідь та їх площею в розрізі власників землі та землекористувачів.

В основу розробки плану земель за формами власності та користуванням були покладені план меж ПСП «Маяк» згідно з технічною документацією щодо поділу земель на земельні частки (паї) та зведена експлікація земель за формами власності та користуванням згідно з проектом роздержавлення та приватизації земель.

4. Схема поділу земель

На схемі поділу земель сільськогосподарського формування на земельні частки (паї) відображається поділ ріллі та кормових угідь на земельні частки (паї) згідно з уточненим та затвердженим Кашперівською сільрадою списком громадян-власників земельних сертифікатів на право на земельну частку (пай) на території цієї сільради (ПСП «Маяк»). Використані також матеріали крупномасштабної зйомки земель, які підлягають поділу на земельні частки (паї) згідно з технічною документацією по роздержавленню та приватизації земель КСП «Маяк» (1995).

Розмір земельних ділянок (паїв) у фізичних гектарах визначається з врахуванням характеристики якості земель, що підлягають розподілу на земельні частки (паї).

Кожен власник земельного сертифіката має свій порядковий номер паю, згідно з яким йому виділено частку ріллі, сіножатей та пасовищ. На плані цифрами зображується площа паю та його порядковий номер.

Умовними позначеннями виділяється рілля та кормові вгіддя.

5-10. Картограми придатності ґрунтів для вирощування льону, картоплі, озимої пшениці, озимого жита, вівса, ячменю

Зазначені картограми виготовляються на базі класифікації ріллі щодо придатності її для вирощування основних сільськогосподарських культур. Орні землі за придатністю ґрунтів для вирощування культур класифікують так, щоб у межах зон вирощування виявити регіони з агроекологічними умовами, кращими для виробництва деяких видів продукції землеробства. В такому разі придатність виражається ступенем відповідності властивостей та ознак ґрунтів агробіологічним вимогам рослин і можливостям давати певний урожай (рис. 3).

Придатність диференціюється, як і більшість властивостей ґрунтів, за п'ятьма ступенями або підкласами.

■ *Перший підклас* (найбільш придатні землі) — це рілля, яка придатна для вирощування культур без будь-яких обмежень. Ефективність вирощування найбільш висока.

■ *Другий підклас* (землі середньої придатності) — це землі високо- та середньозабезпечені поживними речовинами, але є фактори, які знижують родючість. Урожайність і ефективність вирощування культур нижчі, але при високій агротехніці і забезпеченості добривами вони можуть бути на рівні першокласних.

■ *Третій підклас* (обмежено придатні землі) — це рілля середньо- або низькозабезпечена поживними речовинами, ґрунтовий покрив, рельєф та інші умови характеризуються деякими негативними факторами. Усунення їх при вирощуванні культур пов'язане з додатковими витратами на агротехнічні заходи, але без докорінної меліорації.

13. Технологічна характеристика полів сівозмін

На кресленні умовними знаками позначаються напрямки основного обробітку ґрунту та здійснення основних агротехнічних протиерозійних заходів.

Картограма розробляється з врахуванням кліматичних, ґрунтових та організаційних умов господарства. В таблицях наводяться технологічні характеристики полів сівозмін (довжина робочого гону, робочий ухил, показники, що характеризують родючий шар ґрунту та його механічний склад).

14, 15, 16.

Картограми агрохімічної характеристики ґрунтів

У них подається інформація щодо середньозважених величин змісту рухомого фосфору та калію в ґрунті та інформацію щодо ступеня кислотності ґрунтів у полях сівозмін. Креслення складаються на підставі матеріалів ґрунтового обстеження господарства та даних еколого-агрохімічного обслідування сільськогосподарських угідь.

У таблицях наводиться агрохімічна характеристика полів сівозмін та сінокосо- і пасовищезмін.

17. Креслення обмежень (сервітутів) прав власності та користування землею

На ньому відображається розміщення існуючих інженерних комунікацій — ліній електромереж (ЛЕП), водоводів, газопроводів та водоохоронних зон і прибережних смуг.

Опис обмежень у використанні земель в охоронних зонах наводиться в окремому розділі.

■ ВИСНОВКИ

Запропонований склад і зміст земельно-агротехнічного паспорта приватного сільськогосподарського підприємства є науковою основою екологобезпечного та економічно ефективного використання земельних угідь. Він забезпечуватиме відтворення якості ґрунтового покриву та слугуватиме надійним документом щодо контролю за раціональним використанням та охороною земельних ресурсів підприємства.

Література

1. Добряк Д.С. Концептуальні засади розвитку землеустрою / Д.С. Добряк // Землевпорядкування. — 2001. — № 1. — С. 27-32.
2. Добряк Д.С. Стан і перспективи розвитку землеустрою в Україні / Д.С. Добряк // Землевпорядкування. — 2002. — №2. — С. 22-30.
3. Добряк Д.С. Проблеми сучасного землеустрою / Д.С. Добряк // Землевпорядний вісник. — 2012. — № 1. — С. 30-34.
4. Добряк Д.С. Класифікація сільськогосподарських земель як наукова передумова їх екологобезпечного використання. — 2-ге вид., допов. / Д.С. Добряк, О.П. Канаш, Д.І. Бабміндра, І.А. Розумний. — К.: Урожай, 2009. — 464 с. — Бібліогр. : С. 464-460.
5. Закон України «Про землеустрій»: прийнятий 22 травня 2003 року № 858-IV // Відом. Верхов. Ради України (ВВР). — 2003. — № 36. — Ст.282.
6. Землеустрій — основа державної земельної політики України: матеріали круглого столу // Землевпорядний вісник. — 2006. — № 1. — С.2-24.
7. Сільське господарство України. Збірник. — К. : ТОВ «Август Трейд». — 2011. — 386 с.

ЗЕМЛЬНО-АГРОТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ПРЕДПРИЯТИЯ — ОСНОВА ЭКОЛОГОБЕЗОПАСНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И ВОСПРОИЗВОДСТВА ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ

Добряк Д.С., Бутенко Е.В.

Обоснованы состав и содержание земельно-агротехнического паспорта сельскохозяйственного предприятия — основы экологобезопасного и экономически эффективного использования земель, обеспечения воспроизводства качества почвенного плодородия. Он будет служить надёжным документом для контроля за рациональным использованием и охраной земель.

Ключевые слова: агротехнический паспорт, экологобезопасное использование земельных угодий, воспроизводство продуктивности земель, агроформирования рыночного типа.

* * *

Добряк Дмитрий Семенович, доктор экономических наук, профессор, член-корреспондент НААН Украины, заведующий кафедрой управления земельными ресурсами НУБиП Украины, uzr2010@i.ua

Бутенко Евгений Владимирович, кандидат экономических наук, доцент кафедры управления земельными ресурсами НУБиП Украины, evg_cat@ukr.net

LAND AND AGRO-TECHNICAL PASSPORT FARM — ECOLOGICALLY BASIS OF REPRODUCTION AND USE OF LAND RESOURCES

Dobryak D., Butenko E.

Justified by the composition and content of the crop land and agricultural company passport as scientific basis of environment-friendly and cost-effective use of land, to ensure quality reproduction of soil fertility, and will serve as a reliable instrument for the control of rational use and protection of land.

Keywords: Agrotechnical passport, environment-friendly land use, reproduction, land productivity, agricultural sector.

* * *

Dobryak D., Doctor of economic sciences, Professor, corresponding member of NAAS of Ukraine, Head of the Land Management Department in National University of Life and Environmental Sciences of Ukraine, uzr2010@i.ua.

Butenko E., Ph.D. of Economics, assistant professor of the Land Management in National University of Life and Environmental Sciences of Ukraine, evg_cat@ukr.net.

УДК 332.74

ХАРАКТЕРНІ ПОМИЛКИ при проведенні експертної грошової оцінки земельних ділянок: СПРОБА СИСТЕМНОГО АНАЛІЗУ

У статті систематизовано помилки, яких допускаються оцінювачі при виконанні робіт з експертної грошової оцінки земельних ділянок. Визначено заходи, які мають бути здійснені Держземагентством та самоврядними організаціями оцінювачів з метою виправлення ситуації, що склалася.

Ключові слова: експертна грошова оцінка земельних ділянок, ринок земель.

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

За 10-річний період, що минув з часу затвердження Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок (2002 р.), здійснено оцінку значної кількості ділянок різного цільового призначення. Оцінювачами накопичено певний досвід, який, разом з тим, практично не узагальнений на загальнодержавному рівні. Позиція Держземагентства з цього приводу, на жаль, виглядає невпевненою та досить розпливчатою. Участь авторів у роботі Комісії зі складання державного іспиту на отримання кваліфікаційного свідоцтва з експертної грошової оцінки земельних ділянок засвідчила не лише доволі низький рівень звітів з експертної оцінки, але й часте нерозуміння стажерами принципів та засад оцінки земель. Усе це спонукало авторів здійснити системний аналіз характерних помилок, виявлених при проведенні експертної грошової оцінки земельних ділянок.

Юрій ДЕХТЯРЕНКО,

кандидат економічних наук, доцент, заступник начальника відділу стратегічного планування та інформаційно-аналітичного забезпечення Національної академії державного управління при Президентіві України

Юрій МАНЦЕВИЧ,

доктор економічних наук, доцент, завідувач секретаріату Комітету Верховної Ради України з питань будівництва, містобудування і житлово-комунального господарства та регіональної політики

Юрій ПАЛЕХА,

доктор географічних наук, доцент, заступник директора з наукової роботи Державного підприємства «Український державний науково-дослідний інститут проектування міст «ДІПРОМІСТО» імені Ю.М. Білоконя

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ

Упродовж останніх п'ятнадцяти років в Україні було видано чимало спеціальної літератури з питань грошової оцінки земель та набуто значний досвід у проведенні оцінки земельних ділянок для різних потреб. Проте, робота авторів у складі державної екзаменаційної комісії показала, що звіти, які представляють стажери при складанні державних іспитів, містять низку системних помилок і недоліків. При спілкуванні більшість стажерів на запитання щодо змісту звітів та їх окремих положень надавали правильні відповіді. Зважаючи, що звіти виконуються під керівництвом досвідчених оцінювачів, автори дійшли висновку, що ці помилки викликані недостатнім розумінням методології саме керівниками стажування, а не стажерами. Тому виникла необхідність більш глибокого аналізу застосування існуючої нормативно-правової бази експертної грошової оцінки у практичній діяльності.

Досить поширеною є помилка у визначенні бази оцінки. Так, наприклад, досить часто на початку звіту у таблиці «Коротка характеристика оцінки» в графі «Мета оцінки» зазначають — визначення заставної вартості для отримання кредиту, або схожі формулювання. При цьому жодних коректив до звіту не вноситься і визначена ціна у висновку про ринкову вартість земельної ділянки наводиться як остаточна. Оцінювачі помилково вважають визначення вартості для будь-якої трансакції (в тому числі і заставу) ринковою вартістю. Хоча ще на базовому курсі та на курсах

підвищення кваліфікації викладачі наголошують, що заставна ціна не є ринковою, оскільки відсутні такі важливі елементи ринкових умов угоди як час експозиції та множина учасників угоди.

Аналогічна помилка виникає й при визначенні вартості земельної ділянки для викупу під об'єктом нерухомості власником цього об'єкта та в низці інших випадків. Відсутність конкуренції при укладанні угоди має знайти своє відображення у визначенні остаточної вартості об'єкта.

Ігнорування цієї норми є прямим порушенням п. 18 та 21 Стандарту №1 [5] і є підставою для визнання результатів оцінки такими, що не відповідають меті оцінки. Ці пункти зазначають, що у разі невідповідності умов угоди (у зв'язку з якою проводиться оцінка) хоча б одній з умов, яка висувається для визначення ринкової вартості, це має бути відображено у договорі, а вибір неринкового виду вартості обґрунтовується у звіті про оцінку майна. Для визначення неринкових видів вартості як бази оцінки використовується інформація про подібне майно в частині, в якій вона відповідає вимогам, що висуваються до певного неринкового виду вартості.

У переважній більшості звітів відсутнє згадування про невідповідність ринковим умовам та обґрунтування неринкових методів оцінки. Саме це дає підстави висловлювати сумніви щодо достатньої кваліфікації таких оцінювачів-авторів звітів.

У випадку визначення вартості об'єкта оцінки з метою отримання кредиту під заставу земельної ділянки (ліквідаційна вартість) може бути використана така формула:

$$V_l = \frac{V_r}{\left(1 + \frac{C_k}{m}\right)^t} \quad (1)$$

де: V_l — ліквідаційна вартість земельної ділянки;
 V_r — ринкова вартість земельної ділянки;
 C_k — ставка капіталізації;
 m — кількість періодів у році, в яких нараховуються відсотки; як правило, $m=12$;
 t — період дисконтування, що визначається як різниця між середнім строком експозиції та періодом очікуваного (прискореного) продажу.

АНАЛІЗ ОСНАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ ТА ПУБЛІКАЦІЙ

Нормативно-правові аспекти регулювання ринку земель в Україні широко обговорюються фахівцями [1], у тому числі й на сторінках «Землевпорядного вісника» (див., зокрема, у [2-4]). Серед фахівців, які активно вивчали проблеми застосування експертної грошової оцінки земельних ділянок, крім авторів цієї статті, слід виділити В. Дворніка, О. Драпиковського, В. Зайця, І. Іванову, А. Мартина, Г. Сулима-Самуйло, А. Тарнопольського, Л. Туровську. Разом з тим, досі відсутній комплексний науково-прикладний погляд на удосконалення нормативно-методичної бази експертної грошової оцінки.

Мета статті — системно структурувати основні характерні помилки, допущені оцінювачами і висловити пропозиції щодо можливості їх подолання у подальшому.

Наступною досить поширеною системною помилкою оцінювачів є використання шаблонів без належної критичної оцінки тексту. Створивши більш-менш прийнятний, з точки зору оцінювача, звіт (або отримавши його з Інтернету), суб'єкти оціночної діяльності не обтяжують себе проблемою уважної перевірки тексту звіту, який вони створюють і підписують на базі такого шаблону. Граматичні та орфографічні помилки є найменшим злом у таких випадках. Часто в аналізі нормативно-правової бази посилаються на документи, які втратили чинність або замінені іншими, у розділі обраних методів обґрунтовується один метод, а розрахунки наводяться по іншому.

В окремих звітах при застосуванні методичного підходу, що ґрунтується на порівнянні аналогічних об'єктів, описані процедури, зміст таблиці й отримані висновки належать до різних методів, що дає підстави стверджувати, що частина оцінювачів не розрізняє методичні підходи і методи оцінки. Детальніше аналіз цього методичного підходу буде здійснено в окремій статті.

Автори звернули увагу і на списки джерел інформації — переважна більшість оцінювачів копіює такі посилання з одного звіту в інший вже впродовж 6-8 років без змін. За цей період вийшли з друку монографії, посібники та окремі статті з питань оцінки земель наших колег (В. Зайця, А. Мартина, О. Канаша, О. Драпиковського, І. Іванової та багатьох інших), але складається враження, що теоретичні дослідження грошової оцінки земель в Україні зупинилися десь у 2005 році.

Цей аналіз не є бажанням прокламувати нові видання, а лише констатацією факту повної зневаги значної частини оцінювачів до обраної професії та необхідності підтримання власних фахових знань на належному рівні і проведення якісної оцінки.

Особливе невдоволення авторів цієї статті викликає ставлення більшості оцінювачів до авторських прав (взагалі, а не тільки до їхніх). В значній частині звітів, напевне, з метою справляння враження на замовника, наводяться цілі глави і розділи з посібника «Методичні основи грошової оцінки земель в Україні» [1], книги Д. Фрідмана, Н. Ордуєя «Аналіз і оцінка нерухомості, що приносить дохід» [6] без будь-яких посилань та купюр.

Не менше здивування викликає детальне переписування розділів на багатьох сторінках зі схем планування території областей і районів (історична довідка, природні умови, міграції і трудові зв'язки тощо), особливо, коли мова йде про оцінку земельної ділянки під кіоск площею десять квадратних метрів, без будь-яких висновків щодо впливу на вартість об'єкта оцінки, але з кольоровими ілюстраціями.

Дуже великою проблемою сьогодення є аналіз найбільш ефективного використання об'єкта оцінки.

У переважній більшості звітів, в тому числі достатньо відомих і поважних оціночних фірм, цей розділ носить суто формальний характер і зводиться до цитати зі Стандарту № 1: «Під найбільш ефективним використанням майна, в результаті якого вартість об'єкта оцінки є максимальною. При цьому розглядаються тільки ті варіанти використання майна, які є технічно можливими, дозволеними та економічно доцільними» [5].

Відсутні не тільки аргументи щодо окремих складових найбільш ефективного використання конкретного об'єкта, але немає хоча б орієнтовних розрахунків або показників альтернативного використання.

Автори вважають, що ця тема має бути розглянута детальніше і пропонують власне бачення ви-

світлення у звіті з оцінки земельної ділянки інформації щодо найбільш ефективного використання. Слід підкреслити, що викладене в цій статті є лише власною думкою авторів і не може бути підставою для визнання звіту недійсним в разі невідповідності його змісту цієї статті. При роботі над цією частиною статті було переглянуто понад трихсот звітів з різних регіонів України і було прийнято рішення відштовхуватися від позитивного досвіду.

За основу для викладення було взято кілька звітів, які, на нашу думку, є найбільш досконалими і на їх основі були підготовлені пропозиції щодо формування цієї частини звіту з оцінки земельної ділянки.

Відповідно до п. 10 Стандарту № 1 під найбільш ефективним використанням розуміється використання майна, в результаті якого вартість об'єкта оцінки є **максимальною**. Крім того, в цьому ж пункті мова йде про розгляд **варіантів**, а не одного варіанта. Проте, переважна частина звітів визначає існуюче використання як найбільш ефективне на основі sacramentalної фрази: «Оцінювач дійшов висновку, що існуюче використання є найбільш ефективним». А де обґрунтування та розрахунки?

За рідкісним виключенням, авторам статті не пощастило побачити і роз'яснень та застережень (п. 16 Стандарту №1) щодо наявності істотного впливу зовнішніх факторів (соціально-економічних, політичних, екологічних тощо) на ринок подібного майна, що призводить до фактичної неможливості надання аргументованого та достовірного висновку про ринкову вартість. Хоча, по суті, отримана в результаті оцінки вартість переважно є неринковою.

Варто зупинитись окремо на складових найбільш ефективного використання.

Юридична дозволеність

У частині звітів наводяться загальні фрази про те, що кожне із розумних та можливих використань треба передусім перевірити на предмет того, чи воно дозволене на цій земельній ділянці. Необхідно перевірити документи, що посвідчують права щодо власності, користування та розпорядження землею, правила використання та забудови ділянки (дозволені види функціонального використання, щільність забудови), наявність екологічних вимог, правових обтяжень та планувальних обмежень, сервітутів, договірних зобов'язань, знаходження в зонах з особливим режимом використання (санітарно-захисні зони, зони та округи санітарної охорони, водоохоронні зони, сейсмічні зони тощо).

Проте авторам практично жодного разу не довелося побачити поелементний аналіз всіх наведених факторів впливу «не взагалі», а по конкретній земельній ділянці. Не робиться це навіть для об'єктів високої вартості (більше мільйона гривень), коли вплив будь-якого з наведених факторів може викликати відхилення визначеної вартості у десятки тисяч гривень.

Фізична придатність

Аналогічний підхід може бути застосований і до визначення фізичної можливості використання земельної ділянки. Варіанти використання земельної ділянки можуть обмежуватися такими її характеристиками як: розмір (достатність розміру земельної ділянки для певного варіанту використання), протяжність фронтальної межі, конфігурація, інженерно-геологічні умови (ухил поверхні, якість ґрунтів, залягання ґрунтових вод, заболоченість, наявність таких небезпечних геологічних про-

Цілком зрозуміло, що необхідно наводити детальний аналіз всіх показників при оцінці земельної ділянки незалежно від її вартості. Це пояснюється єдиними вимогами до структури та змісту звіту з експертної грошової оцінки нерухомості, що визначені відповідними нормативно-правовими документами (методики, національні та міжнародні стандарти тощо).

Зустрічалися випадки, коли оцінювачі у звіті не наводять детальний аналіз всіх показників, посилаючись на п. 29 Національного стандарту № 2: «Звіт про оцінку майна у стислій формі може складатися під час проведення оцінки квартир, дачних та садових будинків, гаражів (гаражних місць), земельних ділянок для дачного та гаражного будівництва, присадибних земельних ділянок» [7]. Проте слід зауважити, що поняття звіту про оцінку майна у стислій формі ними трактується неправильно. Якщо уважно подивитися на п. 57 Національного стандарту № 1, де прописані вимоги до такого звіту, то вони фактично нічим не відрізняються від «звичайного» звіту.

У подальшому автори пропонують Держреагентству замовити наукову роботу з метою визначення критеріїв щодо можливості або доцільності того чи іншого підходу до поелементного аналізу.

цесів, як зсуви, карст, яружна ерозія тощо).

Якщо неупереджено поглянути на перелік наведених показників, то видно, що це переважно цифрові дані, які містяться у проектній містобудівній та землепорядничій документації. Проте оцінювачі ігнорують вимогу щодо використання достовірної інформації, отриманої з надійних джерел. Визначення таких показників «на око» або «за словами замовника» може призвести до неможливості використання у подальшому земельної ділянки за призначенням. Крім прямих збитків від подібних дій, відбувається дискредитація всієї оціночної діяльності.



Економічна доцільність

Ця складова найбільш ефективного використання заслуговує на окремий розгляд. У звітах часто зустрічається опис того, що при аналізі альтернативних варіантів використання до уваги береться попит на кожний з варіантів та наявність інших земельних ділянок, зручних для подібного використання, які і формують пропозицію. Усі юридично дозволені та фізично можливі варіанти використання, що не відповідають економічній доцільності, відхиляються, а ті, що залишилися, дозволяють оцінити потенційний чистий прибуток.

Це той випадок, коли навіть найменший об'єкт оцінки має бути розглянутий на варіантній основі не «взагалі», а з конкретними розрахунками і викладками. На жаль, навіть у найкращих (у всіх інших відношеннях) звітах таких розрахунків не міститься. Найбільше, що дозволили собі автори кількох звітів, це навести порівняльні ціни альтернативних видів використання подібних земельних ділянок у перерахунку на одиницю площі та помряти (іншим словом описати їх пропозиції без розрахунків неможливо) про можливе подібне використання об'єкта, що оцінюється.

Зрозуміло, що написання за замовника варіантів бізнес-плану освоєння земельної ділянки ніхто не може вимагати, але вважати аргументом, що у сусідньому районі (навіть у Києві) подібний об'єкт дає стільки-то прибутку, тому й у нас буде не менше або не більше — це відверта халтура.

Найбільша прибутковість

Четвертою складовою найбільш ефективного використання є перевірка на максимум прибутку. На цьому етапі серед усіх юридично дозволених, фізично можливих та економічно доцільних варіантів використання (освоєння та забудови) обирається той, що приносить максимум прибутку власнику, а, відповідно, визначає і максимальну вартість самої земельної ділянки, що оцінюється.

Ця частина тісно пов'язана з попередньою і фактично є завершенням аналізу варіантів використання земельної ділянки, де ми з певної кількості варіантів маємо обрати один, який і буде найбільш ефективним. Зміст цієї процедури полягає у тому, що визначення максимально високої вартості прибутку для однієї земельної ділянки тягне за собою збільшення прибутковості і для суміжних земельних

ділянок. Відбувається розвиток ринку шляхом саморегуляції. У разі штучного заниження ринкової вартості ми втручаємося в ринкові механізми і руйнуємо ринкове середовище.

Питанню обґрунтування методичних підходів та методів оцінки, а також аналізу системних помилок їх застосування авторами заплановано приділити увагу в окремих статтях.

Водночас, слід зазначити, що досі оцінювачі в звітах у розділі «Методичні підходи до експертної грошової оцінки» прописують процедуру нормативної грошової оцінки, яка не відноситься до інструментарію визначення ринкової вартості. Це вкотре підкреслює, що оцінювачі користуються застарілою нормативною базою, зокрема, використовують недіючу постанову Кабінету Міністрів України від 16 червня 1999 р. № 1050 «Про експертну грошову оцінку земельних ділянок несільськогосподарського призначення».

ВИСНОВКИ

Здійснений аналіз великої кількості звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок засвідчив їх низьку якість та невідповідність вимогам діючої нормативно-правової бази. Найбільш характерними помилками, що допускаються оцінювачами при виконанні робіт, є неправильне визначення бази оцінки, використання шаблонів без належної критичної оцінки тексту, порушення авторських прав при використанні у звітах фрагментів з інших видань без посилання на авторів, нерозуміння методології здійснення аналізу найбільш ефективного використання об'єкта оцінки. На нашу думку, подолання цих помилок може бути досягнуто трьома шляхами:

1. Оновленням нормативно-методичної бази експертної грошової оцінки земельних ділянок.
2. Підвищенням контролю з боку самоврядних організацій оцінювачів за якістю виконаних робіт.
3. Перебудовою з боку Держземагентства та навчальних закладів, які здійснюють підготовку та перепідготовку оцінювачів, навчального процесу, призупинення дії ліцензій та сертифікатів для тих організацій та фізичних осіб, які систематично випускають неякісну продукцію з оцінки земельних ділянок.

Література

1. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні / Дехтяренко Ю.Ф., Лихогруд М.Г., Манцевич Ю.М., Палеха Ю.М. — К.: Профі, 2007. — 624 с.
2. Мартин А., Дворник В. «Перегрівання» вітчизняного ринку земель: перспективи та можливі наслідки // Землевпорядний вісник. — 2007. — № 5. — С.23-29.
3. Віктор Заяць. Оцінка сільськогосподарських ділянок методом урахування витрат на

земельні поліпшення // Землевпорядний вісник. — 2011. — №1. — С. 17-22.

4. Рєпін К. Вторинний ринок земель несільськогосподарського призначення цініві пропозиції та реальний продаж // Землевпорядний вісник. — 2012. — № 3. — С.19-20.
5. Національний стандарт №1 «Загальні засади майна і майнових прав», затверджений постановою Кабінету Міністрів України від

ХАРАКТЕРНЫЕ ОШИБКИ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ЭКСПЕРТНОЙ ДЕНЕЖНОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ: ПОПЫТКА СИСТЕМОГО АНАЛИЗА

Ю. Дехтяренко, Ю. Манцевич, Ю. Палеха

В статье систематизированы ошибки, допускаемые оценщиками при выполнении работ по экспертной денежной оценке земельных участков. Определены мероприятия, которые должны быть осуществлены Госземагентством и самоуправляемыми организациями оценщиков с целью исправления сложившейся ситуации.

Ключевые слова: экспертная денежная оценка земельных участков, рынок земель.

* * *

Дехтяренко Юрий Фёдорович, кандидат экономических наук, доцент, заместитель начальника отдела стратегического планирования информационно-аналитического обеспечения Национальной академии государственного управления при Президенте Украины, 19dyf55@rambler.ru.

Манцевич Юрий Николаевич, доктор экономических наук, доцент, заведующий секретариата Комитета Верховного Совета Украины по вопросам строительства, градостроительства и жилищно-коммунального хозяйства и региональной политики, mants2@yandex.ua.

Палеха Юрий Николаевич, доктор географических наук, доцент, заместитель директора по научной работе Государственного предприятия «Украинский государственный научно-исследовательский институт проектирования городов «Гипроград» имени Ю. М. Билокопя, palekha@dipromisto.gov.ua

TYPICAL MISTAKES IN CONDUCTING MONETARY EXPERT ASSESSMENT OF LAND: AN ATTEMPT TO SYSTEM ANALYSIS

Y. Dechtyarenko, Y. Mantsevitch, Y. Palekha

In the paper the mistakes that allowed the evaluators in the performance of expert monetary value of lands are systematized. The measures to be taken by Derzhzemahenstvo and self-governing organizations of appraisers for the purpose of correcting the situation are identified.

Keywords: expert monetary value of lands, market of lands.

* * *

Dechtyarenko Yuri, Ph.D., Associate Professor, Deputy Director of Strategic Planning information and analytical support of the National Academy of Public Administration of the President of Ukraine, 19dyf55@rambler.ru.

Mantsevich Yuri, Doctor of Economics Sciences, Associate Professor, Head of the Secretariat of the Verkhovna Rada Committee on Construction, Urban Development, Housing and Communal Services and Regional politics, mants2@yandex.ua.

Palekha Yuri, Doctor of Geographical Sciences, Associate Director for Research of the State Enterprise «Ukrainian State Scientific-Research Institute of Urban Design «Giprograd» named after M. Bilokon, palekha@dipromisto.gov.ua.

- 10.09.2003 р., № 1440 // Офіційний вісник України, 2003, №37 (26.09.2003), ст. 1995.
6. Фридман Дж., Ордузі Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. — Москва: Дело, 1997. — 480 с.
7. Національний стандарт №2 «Оцінка нерухомого майна», затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 р., № 1442 // Офіційний вісник України, 2004, № 44 (19.11.2004), ст.2885.

УДК 332.2

Запропоновано методологію здійснення авторського нагляду за виконанням проектів землеустрою щодо впорядкування землекористування сільськогосподарських підприємств, який має проводитися відповідно до чинного земельного законодавства ще з 2003 року — часу прийняття Закону України «Про землеустрій».

Ключові слова: авторський нагляд, проект землеустрою, впорядкування землекористування.

Інновації в землеустрої: АВТОРСЬКИЙ НАГЛЯД ЗА ВИКОНАННЯМ ПРОЕКТІВ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВПОРЯДКУВАННЯ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ПІДПРИЄМСТВ



Антон ТРЕТЯК,

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

Валентина ДРУГАК,

доцент,
доктор економічних наук,
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

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

Відповідно до статті 64 Закону України «Про землеустрій» авторський нагляд за виконанням проектів землеустрою здійснюється розробниками документації із землеустрою і передбачає перевірку повноти та якості виконання заходів, окремих рішень, передбачених цією документацією, а також вимог нормативно-правових актів з питань здійснення землеустрою [1]. Результати, одержані під час авторського нагляду за реалізацією проекту землеустрою, заносяться в журнал авторського нагляду за виконанням проектів землеустрою [3]. Разом з тим, якщо у сфері містобудування є затверджений ДБН А.2.2-4-2003 «Положення про авторський нагляд за будівництвом будинків і споруд» [4], яке визначає порядок здійснення авторського нагляду за новим будівництвом, розширенням, реконструкцією і технічним переоснащенням об'єктів цивільного і виробничого призначення, а також за організації нових виробництв та окремих виробничих процесів на існуючих виробництвах відповідно до статті 11 Закону України «Про архітектурну діяльність» від 20.05.99 р. № 687-XIV, то у сфері землеустрою такий документ відсутній.

Мета статті — оприлюднити розроблену методологію авторського нагляду за виконанням проектів землеустрою щодо впорядкування землекористування сільськогосподарських підприємств, який повинен здійснюватися відповідно до чинного земельного законодавства ще з 2003 року — часу прийняття закону України «Про землеустрій».

Таблиця 1

ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ ПРОЕКТУ

№ п/п	Показники	Одиниця виміру	По проекту	На час проведення авторського нагляду
1	Загальна площа землекористування СВК «Батьківщина»	га	5300,52	5149,14
	в тому числі:			
1.1	у власності:	га	2944,91	2653,40
1.1.1	СВК «Батьківщина»	га	628,96	770,98
1.1.2	Засновників СВК «Батьківщина»	га	2243,14	1882,42
1.2	У постійному користуванні:	га	699,58	494,33
1.2.1	СВК «Батьківщина»	га	699,58	494,33
1.3	У оренді:	га	1728,83	2149,40
1.3.1	СВК «Батьківщина»	га	1728,83	2149,40
2	Кількість бригад	шт.	2	2
3	Склад сільгоспугідь:			
3.1	рілля	га	4133,55	3905,35
3.2	сінокоси	га	253,82	253,82
3.3	пасовища	га	378,00	361,20
4	Типи і види сівозмін:			
4.1	Польова 10-ти пільна № 1	га	1944,59	1844,97
4.2	Польова 10-ти пільна № 2	га	1664,94	1528,35
4.3	Кормова 6-ти пільна № 1	га	364,23	366,33
4.4	Поза сівозмінні ділянки	га	130,53	143,99
4.5	Сінокосозміна	га	174,88	174,88
4.6	Пасовищезміна	га	173,51	173,51
4.7	Заходи з поліпшення та охорони земель:			
5	Поліпшення природних кормових угідь	га	380,00	380,00
5.1	Культуртехнічні роботи на природних кормових угіддях	га	125,00	125,00
5.2	Вартість поліпшення земель	тис. грн	84,50	100,00
6	Екологічна стабільність землекористування	—	стабільно не стійка	стабільно не стійка
7	Баланс гумусу:	т/га	-0,29 (без внес. орг. добр.)	+0,23
8.	Землепорядно-правові заходи:	тис. грн	224,00	449,00
8.1.	Виготовлення технічної документації із землеустрою щодо внесення змін в державні акти на право власності та постійного користування земельними ділянками	тис. грн	20,00	20,00
8.2.	Виготовлення технічної документації із землеустрою щодо внесення змін в договори оренди земельних ділянок	тис. грн	28,00	30,00
8.3.	Виготовлення державних актів на земельні ділянки	тис. грн	15,00	350,00
8.4	Перенесення в натуру меж земельних ділянок	тис. грн	27,00	27,00
8.5	Виготовлення технічної документації із землеустрою щодо перенесення меж обмежень в натуру	тис. грн	22,00	22,00

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ

Авторський нагляд — це функція організацій — авторів проекту землеустрою, яка здійснюється відповідно до положення про авторський нагляд розробників документації із землеустрою за повнотою та якістю виконання заходів і окремих проектних рішень, передбачених цією документацією, а також вимог нормативно-правових актів з питань здійснення землеустрою для забезпечення відповідності землевпорядних, технологічних, екологічних, правових та інших рішень техніко-економічним показникам об'єкту землеустрою.

Розглянемо на прикладі проекту землеустрою щодо впорядкування землекористування сільськогосподарського виробничого кооперативу «Батьківщина» Котелевського району Полтавської області, основний зміст якого викладений в монографії, виданій за сприяння Держкомзему України в 2008 р. «Землепорядне проектування: впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань та їх угідь» [5]. Проект землеустрою щодо впорядкування землекористування сільськогосподарського виробничого кооперативу «Батьківщина» був розроблений і затверджений у 2007 р. і передбачав заходи щодо його реалізації з 2007 по 2010 рік включно та запровадження двох 10-пільних польових сівозмін і однієї 6-пільної кормової сівозміни. Проект розроблявся як експериментальний і інноваціями проекту були розділи: «Встановлення обмежень у використанні земель та земельних сервітутів» і «Регулювання земельних відносин». У зв'язку із прийняттям у 2011 р. Кабінетом Міністрів України «Порядку розроблення проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь» [5] виникла потреба здійснення авторського нагляду за виконанням «Проекту землеустрою щодо впорядкування землекористування сільськогосподарського виробничого кооперативу «Батьківщина» Котелевського району Полтавської області». В процесі здійснення авторського нагляду аналізувалися питання реалізації проектних рішень (юридичного оформлення прав на землю, освоєння сівозмін тощо) та щодо відповідності землевпорядних, технологічних, екологічних, правових та інших рішень техніко-економічним показникам об'єкту землеустрою.

Під час здійснення авторського нагляду:

- вивчалися повнота, якість та точність виконаних заходів і окремих рішень, передбачених проектом землеустрою;
- дотримання черговості виконання заходів;
- виявлялися недоліки, порушення та розроблені рекомендації щодо їх усунення, а також додаткові заходи, необхідність у здійсненні яких виникла у процесі реалізації проекту землеустрою;
- надавалася методична допомога замовнику щодо реалізації проекту в подальшому.

У землевпорядній практиці відомо, що критерієм для встановлення недоліків землеволодіння і землекористування і підставою для їх усунення є не зовнішні ознаки (обрис земельного масиву), а негативний вплив на їх господарську діяльність і використання землі. Тому для обґрунтованого усунення недоліків здійснення проекту землеустрою, вибору можливих способів їх усунення нами здійснювалося порівняння проектних рішень фактичному використанню земель та вимогам регулювання земельних відносин між власниками земельних часток (паїв) і юридичною особою — СВК «Батьківщина».

В результаті здійснення авторського нагляду були сформовані три розділи журналу авторського нагляду за виконанням проекту землеустрою щодо впорядкування землекористування сільськогосподарського виробничого кооперативу «Батьківщина» Котелевського району Полтавської області та висновки і рекомендації, а саме:

1. Організація та впорядкування землекористування СВК «Батьківщина».
2. Організація сівозмін.
3. Регулювання земельних відносин між власниками земельних часток (паїв) і СВК «Батьківщина».

У першому розділі здійснено порівняння виконання заходів щодо техніко-економічних показників проекту (табл. 1) та оформлення прав на землю (табл. 2 і 3). На час здійснення авторського нагляду, як показують дані табл. 1, заходи із здійснення проекту землеустрою щодо впорядкування землекористування сільськогосподарського виробничого кооперативу «Батьківщина» в основному реалізовані. Зокрема, оформлено державні акти на право власності на земельні ділянки кооперативу під господарськими дворами загальною площею 94,7 га та для сінокошіння і випасання худоби загальною площею 451,9 га.

У табл. 2 наведено зведену експлікацію земель, що передані у власність СВК «Батьківщина», а в табл. 3 — експлікацію земель у межах землекористування кооперативу, що використовуються на різному праві. Найбільші зміни за період 2007-2012 р.р. відбулися у використанні земель на різних правах (табл. 3). Зокрема, зменшилася кількість засновників кооперативу із 605 до 405 осіб і відповідно збільшилася кількість не членів його із 166 до 270 осіб. З'явилися земельні ділянки власників земельних часток (паїв), на які не переоформлено право успадкування — всього на 45 ділянок. Станом на 2012 р. СВК «Батьківщина» використовував на праві власності 770,98 га, на праві користування земельні ділянки засновників кооперативу — 1882,42 га, на праві оренди земельні ділянки власників земельних часток (паїв) — не членів СВК «Батьківщина» — 1642,59 га, на праві оренди земельні ділянки власників земельних часток (паїв), на які не переоформлено право успадкування — 362,82 гектара.

Станом на 2012 р. освоєно запроектований розподіл земельних угідь по рільничо-тракторних бригадах (табл. 4).

Таблиця 2

ЗВЕДЕНА ЕКСПЛІКАЦІЯ ЗЕМЕЛЬ, ЩО ПЕРЕБУВАЮТЬ У ВЛАСНОСТІ СВК «БАТЬКІВЩИНА»

№ п/п	Назва угідь	Площа по проекту, га	Фактична площа станом на 2012 р., га
1.	Рілля	—	13,27
2.	Сінокоси	224,68	253,83
3.	Пасовища	155,41	198,11
<i>Всього сільськогосподарських угідь</i>		<i>380,09</i>	<i>451,94</i>
4.	Під шляхами і прогонами	55,04	51,10
5.	Під господарськими дворами і громадськими будівлями	93,54	94,71
<i>Всього сільськогосподарських земель</i>		<i>528,67</i>	<i>597,75</i>
6.	Під житловою і громадською забудовою	7,78	94,80
	Полезахисні лісові смуги	92,51	64,30
ВСЬОГО		628,96	770,98

Таблиця 3

ЕКСПЛІКАЦІЯ ЗЕМЕЛЬ У МЕЖАХ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ СВК «БАТЬКІВЩИНА», ЩО ВИКОРИСТОВУЮТЬСЯ НА РІЗНОМУ ПРАВІ станом на 2012 р.

№ п/п	Назва землевласників та землекористувачів	Всього, га	в тому числі використовуються СВК «Батьківщина»:		
			на праві приватної власності	на праві оренди	на праві користування
1.	СВК «Батьківщина»	5149,14	770,98	2149,40	2228,76
2.	Власники земельних часток (паїв) засновників СВК «Батьківщина» — всього 405 чол.	1882,42	—	—	1882,42
3.	Власники земельних часток (паїв) (не члени СВК «Батьківщина») — всього 270 чол.	1642,59	—	1642,59	—
4.	Земельні ділянки власників земельних часток (паїв), на які не переоформлено право успадкування — всього 45 ділянок	362,82	—	362,82	—
5.	Землі запасу та резервного фонду державної власності	490,33	—	143,99	346,34

Таблиця 4

ХАРАКТЕРИСТИКА РОЗПОДІЛУ ЗЕМЕЛЬНИХ УГІДЬ ПО РІЛЬНИЧО-ТРАКТОРНИХ БРИГАДАХ СВК «БАТЬКІВЩИНА»

№ виробничої ділянки (бригади)	Назва господарського центру	Закріплено земель, га			
		Всього с/г угідь	рілля	сінокосів	пасовищ
1	с/мт Котельва	2604,32	2211,30	242,45	150,57
2	с/мт Котельва	1750,35	1528,35	11,37	210,63
Всього		4357,67	3739,65	253,82	361,20

Таблиця 5

ХАРАКТЕРИСТИКА ОСВОЄННЯ СІВОЗМІН СВК «БАТЬКІВЩИНА»

№ тракторно-рільничої бригади	Сіво-зміни	По проекту		Фактично станом на 2012 р.		
		Загальна площа, га	Середня площа, га	Загальна площа, га	Середня площа, га	+, - в % до проекту
Бригада 1	Польова сівозміна №1	1944,59	194,46	1844,97	184,5	- 5,1
	Кормова №1	364,23	60,70	366,33	61,0	+ 0,6
Бригада 2	Польова №2	1664,94	166,49	1528,35	152,8	- 8,2

Таблиця 6

СЕРЕДНЯ СТРУКТУРА ПОСІВНИХ ПЛОЩ СВК «БАТЬКІВЩИНА» ЗА 2007-2011 РР. ТА ПО ПРОЕКТУ

№ п/п	Показники	Середня за 5 років, га	По проекту, га	+, - до проекту, га
1	Озимі зернові	1094	786	308
1.1	з них пшениця	1094	786	308
2	Ярі зернові,	716	955	-239
2.1	з них ячмінь	307	424	-117
2.2	кукурудза на зерно	340	363	-23
2.3	горох, гречка	69	168	-99
3	Технічні культури,			
3.1	в т.ч. соняшник	290	363	-73
3.2	цукрові буряки,	270	631	-361
4	картопля	6	20	-14
5	Кормові культури	1189	1219	-30
5.1	в т.ч. кормовий буряк	21	75	-54
5.2	Багаторічні трави	449	713	-264
	На зелений корм	306		
	Сіно	143		
5.3	Однорічні трави	304	176	128
	На зелений корм	300		
	Сіно	4		
5.4	Кукурудза на силос	415	255	160
Разом		3905	3974	-101

Таблиця 7

ХАРАКТЕРИСТИКА ФАКТИЧНОЇ СЕРЕДНЬОЗВАЖЕНОЇ УРОЖАЙНОСТІ ЗА 2007-2011 РОКИ ПОРІВНЯНО З ПРОЕКТНОЮ

№ п/п	Показники	Роки					Середньозважена за 5 років	По проекту
		2007	2008	2009	2010	2011		
1	Зернові	39,7	53,2	42,7	34,7	51,5	45,0	
1.1	В т.ч. озимі зернові	41,6	55,5	43,6	24,3	41,9	42,9	35,0
	з них пшениця	41,6	55,6	43,4	24,3	42,1	42,9	35,0
2	Ярі зернові	37,5	50,4	41,8	43,1	58,9	46,8	26,0
2.1	З них ячмінь	26,6	38,4	24,8	27,4	29,8	29,4	27,0
2.2	Кукурудза на зерно	68,0	71,7	77,7	55,5	79,9	70,2	40,0
3	Технічні культури							
3.1	В т.ч. соняшник	29,0	18,0	24,3	22,8	24,6	23,5	18,0
3.2	Цукрові буряки	245,8	368,2	297,7	369,5	334,1	327,6	270,0
4	Картопля	100,0	146,0	98,4	189,0	108,8	123,8	120,0
5	Кормові культури							
5.1	В т.ч. кормовий буряк	138,0	320,5	161,7	106,6	114,0	158,0	300,0
5.2	Багаторічні трави:							
	В т.ч. на зелений корм	100,9	279,3	142,1	172,4	262,7	186,0	170,0
	Сіно	16,3	50,8	38,4	35,9	36,5	37,2	35,0
5.3	Однорічні трави:							
	В т.ч. на зелений корм	-75,2	-111,1	-85,0	-63,6	-66,8	79,5	100,0
	Сіно	0	0	0	27,2	0	27,2	
5.4	Кукурудза на силос	140,2	228,5	224,9	161,8	261,7	201,8	260,0

У другому розділі здійснено порівняння виконання заходів щодо освоєння сівозмін (табл. 5), структури посівних площ СВК «Батьківщина» (табл. 6) та урожайності основних сільськогосподарських культур (табл. 7).

Як показують дані табл. 5, в СВК «Батьківщина» сівозміни освоєно. Відхилення площі сівозмін знаходиться в межах допустимого. Середня фактична структура посівних площ СВК «Батьківщина» за 2007-2011 рр. теж у своїх відхиленнях знаходиться в допустимих межах (табл. 6).

Як показують дані табл. 7, урожайність сільськогосподарських культур зростає майже по всіх сільськогосподарських культурах. Відповідно зріс і рівень використання земель. Завдання, що вирішувалися при освоєнні сівозмін, зачіпають, з одного боку, склад культур і їх розміщення по території і відносно господарського центру, а з другого — число і розмір сівозмін, полів в них, організацію території і праці в землеробстві. З точки зору економіки господарства, різна організація території впливає як на вихід валової продукції рослинництва, так і на поточні затрати. Разом з тим, важливою є екологічна складова — підвищення родючості ґрунтів шляхом забезпечення бездефіцитного балансу гумусу. Загальний баланс гумусу, який складається за весь період ротації сівозмін, визначений як середньозважене значення залежно від площ, які займають культури в сівозмінах та від внесення органічних і мінеральних добрив. Розрахунок балансу гумусу в середньому за 2007-2012 р.р. приведений в табл. 8. В середньому за 2008-2012 р. р. було внесено 50858 т (44699 + 49225 + 54799 + 47124 + 58413) органічних добрив, що становить на 1 га 12,8 т при потребі 8,7 т.

Отже, освоєні сівозміни разом із внесенням органічних і мінеральних добрив в СВК «Батьківщина» під урожай сільськогосподарських культур за останні 5 років забезпечили бездефіцитний баланс гумусу.

У третьому розділі здійснено аналіз виконання заходів щодо регулювання земельних відносин між власниками земельних часток (паїв) та юридичною особою — СВК «Батьківщина». Проектом землеустрою передбачалося здійснювати регулювання використання і розпорядження земельними ділянками власниками земельних часток (паїв) відповідно до «Порядку регулювання земельних відносин заходами землеустрою». Воно повинно було здійснюватися з метою оптимізації землекористування сільськогосподарських підприємств шляхом регулювання внутрішніх земельних відносин при здійсненні обороту (успадкування, обмін, передача в оренду новими власниками тощо) земельних ділянок власниками земельних часток (паїв). З цією метою в кінці року правлінням коо-

перативу розроблявся Щорічник обороту земельних ділянок власників земельних часток (паїв), зміст якого приведений в табл. 9. Як показують дані Щорічника, найбільші зміни щодо прав власності на земельні ділянки власників земельних часток (паїв) відбувалися у сфері спадщини.

Одночасно, з метою регулювання правового режиму використання та охорони земель проектом землеустрою були визначені територіальні обмеження у використанні земель на площі 2339,9 га. При переоформленні державних актів на право власності на земельну ділянку для власників земельних часток (паїв) — засновників кооперативу межі зазначених обмежень щодо використання земельної ділянки встановлені в натурі (на місцевості) та відображені в держактах.

Таблиця 8

РОЗРАХУНОК БАЛАНСУ ГУМУСУ В СЕРЕДНЬОМУ ЗА 2008-2012 рр.

Культура	Площа	Урожайність, т/га	Винос урожаю, включаючи накопичення, т/га	Накопичення завдяки рослинним решткам, т/га	Всього т/га	Всього, т	Органічні добрива, необхідні для підтримки балансу гумусу	
							Всього, тонн	т/га
Польова № 1	1834,00							
Однорічні трави	90,00							
Озима пшениця	492,00	4,29	-0,83	0,46	-0,37	-182,04		
Цукровий буряк	286,00	32,76	-2,27	0,04	-2,23	-636,636		
Кукурудза на зерно	95,00	7,03	-1,40	0,48	-0,92	-87,40		
Горох	101,00	2,30	-0,12	0,30	0,18	18,18		
Гречка	93,00	3,70	-0,01	0,40	0,39	36,27		
Багаторічні трави	288,00	22,32	0,50	0,04	0,54	155,52		
Ячмінь	195,00	2,94	-0,65	0,30	-0,35	-68,25		
Кукурудза на силос	101,00	20,18	-0,71	0,36	-0,35	-35,35		
Соняшник	93,00	2,35	-1,04	0,58	-0,46	-42,78		
В середньому за рік по сівозміні	1834,00				-0,46	-842,49	-15316,5	8,35
Польова № 2	1611,00							
Однорічні трави	81	—		—		—		
Озима пшениця	513	4,29	-0,83	0,46	-0,37	-189,81		
Цукровий буряк	180	32,76	-2,27	0,04	-2,23	-400,68		
Ячмінь	98	2,94	-0,65	0,30	-0,35	-34,3		
Кукурудза на силос	214	20,18	-0,71	0,36	-0,35	-74,9		
Горох	175	2,30	-0,12	0,30	0,18	31,5		
Кукурудза на зерно	184	7,03	-1,40	0,48	-0,92	-169,28		
Соняшник	166	2,35	-1,04	0,58	-0,46	-76,36		
В середньому за рік по сівозміні	1611				-0,57	-913,83	-16613,4	-10,4
Кормова № 1	364							
Ячмінь	37	2,94	-0,65	0,30	-0,35	-12,95		
Б/трава	152	22,32	0,50	1,50	2,00	304,00		
Соняшник	30	2,35	-1,04	1,50	0,46	13,80		
Озима пшениця	31	4,29	-0,83	0,46	-0,37	-11,47		
Кормовий буряк	30	15,80	-2,06	-11,06	-13,12	-393,60		
Озимі на з/корм	27	10,67	0,47	0,50	0,97	26,19		
Кукурудза зернова	57	7,03	-1,40	0,48	-0,92	-52,44		
В середньому за рік по сівозміні	364				-0,35	-126,47	-2299,22	6,3
В середньому по господарству					-0,48	-1882,79	33890,22	8,7
Загальна площа по сівозмінах	3905							

ВИСНОВКИ

1. Повнота та якість виконаних заходів і окремих рішень, передбачених проектом землеустрою щодо впорядкування землекористування сільськогосподарського виробничого кооперативу «Батьківщина», відповідає законодавству України, зокрема, вимогам законів України «Про землеустрій», «Про охорону земель» та постанови КМУ від 2 листопада 2011 р. № 1134 «Про затвердження порядку розроблення проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь».
2. Землевпорядно-правові заходи щодо оформлення прав на земельні ділянки та винесення меж в натуру (на місцевість), передбачених проектом землеустрою щодо впорядкування землекористування сільськогосподарського виробничого кооперативу «Батьківщина», виконані.
3. Освоєння сівозмін, дотримання визначеного проектом чергування культур та внесення достатньої кількості органічних добрив забезпечило підвищення рівня використання земель та бездефіцитний баланс гумусу.
4. Недоліків і порушень в освоєнні проекту землеустрою щодо впорядкування землекористування сільськогосподарського виробничого кооперативу «Батьківщина» не виявлено.
5. Встановлено, що додатковими заходами, необхідність у здійсненні яких виникла у процесі реалізації проекту землеустрою, є регулювання внутрішніх земельних відносин між юридичною особою — СВК «Батьківщина» при здійсненні обороту (успадкування, обміну, передачі в оренду новими власниками тощо) земельних ділянок та власниками земельних часток (паїв). У цьому плані надана методична допомога шляхом організації правового роз'яснення.

Таблиця 9

ФРАГМЕНТ ЩОРІЧНИКА НА 2011 РІК З ОБОРОТУ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ВЛАСНИКІВ ЗЕМЕЛЬНИХ ЧАСТОК (ПАЇВ)

№	Земельні ділянки, що успадковуються		П.І.Б засновників
	шифр на плані	площа, га	
1	616	4,62	
2	380	4,62	
3	520	4,04	
і т.д.	218	4,71	
№	Земельні ділянки, на які оформлена спадщина		П.І.Б спадкоємців
	шифр на плані	площа, га	
1	578	4,04	
2	158	6,29	
3	750	2,81	
і т.д.	396	6,29	
№	Земельні ділянки, на які не оформлена спадщина		П.І.Б померлих засновників
	шифр на плані	площа, га	
1	616	4,62	
2	380	4,62	
3	520	4,04	

Рекомендації щодо усунення виявлених відхилень або порушень і терміни їх виконання:

- Розмістити оголошення у відкритих засобах інформації для спадкоємців земельних ділянок власників земельних часток (паїв) щодо оформлення спадщини.
- Протягом 2013 року здійснити продовження термінів оренди землі (переоформлення договорів оренди) на успадковані земельні ділянки спадкоємцями, по яких терміни оренди закінчилися, та відкрити спеціальні (депозитні) рахунки на орендну плату за землю по земельних ділянках, на які не виявлено спадкоємців.

Література

1. Закон України «Про землеустрій» від 22.05.2003 № 858-IV (зі змінами). — К. : БВР, 2003, № 36. — с. 282.
2. Земельний Кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III (зі змінами). — К. : БВР, 2002, № 3-4. — с. 27.
3. Порядок ведення журналу авторського нагляду за виконанням проекту землеустрою, затверджений наказом Держкомзему України 28.10.2003 р. № 295 і зареєстрований в Міністерстві юстиції України 16.12.2003 р. за № 1162/8483.
4. ДБН А.2.2-4-2003. Положення про авторський нагляд за будівництвом будинків і споруд. Держбуд України. — К.: 2003. — 29 с.
5. Третяк А. М. Землевпорядне проектування: упорядкування існуючих сільськогосподарських землеволодінь та землекористувань та їх угідь / Третяк А. М., Другак В. М., Колганова І. Г. / Держкомзем України, Бібліотека землевпорядника. — Київ: ТОВ «Август Трейд», 2008. — 252 с.
6. Порядок розроблення проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 02.10.2011 р. № 1134.

INNOVATIONS IN LAND MANAGEMENT: SUPERVISION OF THE EXECUTION THE PROJECTS WITH THE ORDERING LAND USE OF LAND FARMS

Tretiak A., Drugak V., Kolganova I.
The methodology of the supervision over the implementation of land management projects to streamline land use of agricultural enterprises is to be performed in accordance with the laws of the land since 2003 — the adoption of the Law of Ukraine «On land management».

Keywords: supervision and land management, regulation of land use.

* * *

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

ИННОВАЦИИ В ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВЕ: АВТОРСКИЙ НАДЗОР ЗА ИСПОЛНЕНИЕМ ПРОЕКТОВ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА С УПОРЯДОЧЕНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ

Третяк А.М., Другак В.М., Колганова И.Г.
Предложена методология осуществления авторского надзора за исполнением проектов землеустройства с упорядочения землепользования сельскохозяйственных предприятий, который должен выполняться в соответствии с действующим земельным законодательством, начиная с 2003 года — времени принятия закона Украины «О землеустройстве».

Ключевые слова: авторский надзор проект землеустройства, упорядочения землепользования.

* * *

Третяк А.М., 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 В.М., доцент, доктор экономических наук, профессор кафедры экологии и экономики землепользования Государственной экологической академии последипломного образования и управления, tretyak2@ukr.net.

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

30 ВІДКРИТИЙ СЕМІНАР: ЗАНЯТТЯ ШІСТНАДЦЯТЕ

Ганна БЕКОВСЬКА

Про оренду земель державної та комунальної власності

32 ЗАХИСТИМО ПРАВА РАЗОМ

Конфлікт інтересів: на чий стороні правда?

36 ЩО МАЮТЬ ЗНАТИ ВСІ

Як взяти участь у виправленні помилок у кадастрі

38 НА ДОПОМОГУ СПАДКОЄМЦЯМ

Мін'юст України про деякі питання оформлення спадщини

40 УКРАЇНСЬКА НОТАРІАЛЬНА ПАЛАТА РОЗ'ЯСНЮЄ

Щодо оплати державного мита при купівлі-продажу земельної ділянки

41 ПОРАДИ — РАДАМ

41 Як розпоряджатися землями комунальної власності

42 Зміни в законодавстві щодо створення громадських пасовищ

43 УКРДЕРЖРЕЄСТР ІНФОРМУЄ

Реєстр прав на нерухомість максимально захищено від несанкціонованого доступу

44 ЗАПИТУВАЛИ — ВІДПОВІДАЄМО

44 Що змінилося при приватизації земельних ділянок

45 Земельна ділянка, надана для будівництва житлового будинку, не може використовуватися для ведення ОСГ

46 Члени фермерського господарства можуть приватизувати землю під господарським двором

46 Як переходить право власності на земельну ділянку, якою користується інша особа

48 Тільки маючи витяг з реєстру прав рада має право передавати в оренду земельні ділянки

48 Лісові земельні ділянки для нелісогосподарських потреб вилучає та надає Кабінет Міністрів

48 Невитребувані паї — це колективна власність

50 Щодо визнання за особою членства в особистому селянському господарстві

● ВІДКРИТИЙ СЕМІНАР: ЗАНЯТТЯ ШІСТНАДЦЯТЕ

Знову весна, знову земля чекає на господаря і знову вже п'ятий рік поспіль не вирішується болюче питання щодо можливості передачі в оренду державних і комунальних земельних ділянок сільськогосподарського призначення фермерам та іншим сільськогосподарським товаровиробникам на безаукціонній основі. Адже іноді неможливо знайти бодай одного потенційного орендаря, вже не кажучи про декілька, щоб провести земельний аукціон та продати на ньому право оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення.

Ця проблема щоразу загострюється навесні, а до кінця року чомусь про неї забувають і жодних змін з цього питання до чинного земельного законодавства не вноситься. А наслідком є невикористання землі і засмічення її бур'янами, а також недоотримання коштів до місцевих бюджетів та сільськогосподарської продукції, яка могла б бути на ній вирощена.

Деякі фермери та інші сільськогосподарські товаровиробники намагаються різними способами отримати таку землю у користування.

Зокрема, голова фермерського господарства або члени такого господарства мають право як фізичні особи орендувати земельні ділянки державної і комунальної власності для ведення фермерського господарства.

Відмова в передачі землі в оренду, посиляючись на те, що фермерське господарство як юридична особа має набувати право оренди на аукціоні, а голова фермерського господарства як громадянин не може орендувати ці земельні ділянки, оскільки громадянином вони орендуються тільки для створення фермерського господарства, є абсолютно необґрунтованою і не відповідає вимогам закону.

Так, відповідно до статті 7 Закону України «Про фермерське господарство» для отримання (придбання) у власність або в оренду земельної ділянки державної власності з метою **ведення** (не створення) фермерського господарства громадяни звертаються до відповідного органу виконавчої влади. Для отримання у власність або в оренду земельної ділянки із земель комунальної власності з метою ведення фермерського господарства громадяни звертаються до місцевої ради.

ПРО ОРЕНДУ ЗЕМЕЛЬ державної та комунальної власності

Це питання сьогодні розглядає юрист Ганна БЕКОВСЬКА

Як зрозуміти до кого звернутися громадянам щодо оренди землі?

З набранням чинності Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» розмежування відбулося і землями комунальної власності відповідних територіальних громад вважаються:

а) земельні ділянки:

на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна комунальної власності відповідної територіальної громади;

які перебувають у постійному користуванні органів місцевого самоврядування, комунальних підприємств, установ, організацій;

б) всі інші землі, розташовані в межах відповідних населених пунктів, крім земельних ділянок приватної власності та земельних ділянок, зазначених у підпунктах «а» і «б» пункту 4 цього розділу.

Разом з тим, за відсутності спадкоємців у випадку визнання судом земельних ділянок товарного сільськогосподарського виробництва відумерлими, право власності на них переходить до територіальної громади. А, отже, земельні ділянки комунальної власності також можуть бути за межами населеного пункту.

Усі інші землі, крім комунальних і приватних, залишаються у державній власності.

Отже, громадяни — члени фермерського господарства можуть звернутися до територіальних органів Держземагентства або до місцевої ради та отримати в оренду відповідно землі державної або комунальної власності для ведення фермерського господарства як у межах, так і поза межами населеного пункту.

Іноді громадянам — членам фермерських господарств відмовляють в наданні земельних ділянок товарного сільськогосподарського виробництва, посиляючись на те, що надання товарних земель фермерському господарству змінює цільове призначення земельних ділянок, а відповідно до підпункту «б» пункту 15 Перехідних положень Земельного кодексу України це заборонено (особливо якщо це стосується земель, визнаних відумерлою спадщиною, на які свого часу ради встигли отримати державні акти).

З цього приводу насамперед хочу звернути увагу на те, що землі фермерського господарства — це також землі товарного сільськогосподарського виробництва.

Так, відповідно до статті 1 Закону України «Про фермерське господарство» фермерське господарство є формою підприєм-

ницької діяльності громадян із створенням юридичної особи, які виявили бажання виробляти товарну сільськогосподарську продукцію, займатися її переробкою та реалізацією з метою отримання прибутку на земельних ділянках, наданих їм для ведення фермерського господарства, відповідно до закону.

Статтю 2 цього ж Закону визначено коло осіб, які займаються сільським господарством і на які не поширюється його дія, зокрема на громадян, які ведуть особисте селянське господарство або які використовують земельні ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибні ділянки), садівництва, городництва, сінокошіння та випасання худоби. Тобто на громадян, яким надані земельні ділянки товарного сільськогосподарського виробництва дія цього Закону поширюється.

Крім того, згідно з частиною третьою статті 22 Земельного кодексу України землі сільськогосподарського призначення передаються у власність та надаються у користування громадянам — для ведення особистого селянського господарства, садівництва, городництва, сінокошіння та випасання худоби, ведення товарного сільськогосподарського виробництва. Окремо щодо надання громадянам у користування земель для фермерського господарства у цій статті не зазначено.

Також доречно звернути увагу на те, що до набрання чинності Закону України від 19 грудня 2006 року № 490 — V, яким були внесені зміни до п. 15 Перехідних положень, текст цього пункту мав редакцію:

«15. Встановити, що громадяни та юридичні особи, які мають у власності земельні ділянки для ведення селянського (фермерського) господарства та іншого товарного сільськогосподарського виробництва, а також громадяни України — власники земельних часток (паїв) не вправі до 1 січня 2007 року продавати або іншим способом відчужувати належні їм земельні ділянки та земельні частки (паї), крім передачі їх

у спадщину та при вилученні земель для суспільних потреб».

Таким чином, можна стверджувати, що землі фермерського господарства є землями товарного сільськогосподарського виробництва, які використовуються особливим суб'єктом підприємницької діяльності, створеним одним громадянином України або кількома громадянами України, які є родичами або членами сім'ї, тобто фермерським господарством.

Далі необхідно розібратися чи підпадає під дію підпункту «б» пункту 15 Перехідних положень Земельного кодексу України місцева рада як власник земельних ділянок товарного сільськогосподарського виробництва.

Слід звернути увагу на те, що згідно з частиною третьою статті 78 Земельного кодексу України земля в Україні може перебувати у приватній, комунальній та державній власності. Згідно з Конституцією всі форми власності є рівними і набуваються і реалізуються відповідно до закону.

За статтею 325 Цивільного кодексу України суб'єктами приватної власності є фізичні та юридичні особи.

Матеріальною і фінансовою основою місцевого самоврядування є рухоме і нерухоме майно, доходи місцевих бюджетів, інші кошти, земля, природні ресурси, що є у власності територіальних громад сіл, селищ, міст, районів у містах, а також об'єкти їхньої спільної власності, що перебувають в управлінні районних і обласних рад (ст. 142 Конституції).

Територіальні громади села, селища, міста безпосередньо або через утворені ними органи місцевого самоврядування управляють майном, що є в комунальній власності (ст. 143 Конституції, ст. 327 Цивільного кодексу).

Отже, земельні ділянки, право власності на які за рішенням суду перейшло до територіальних громад в особі місцевих рад, перебувають не в приватній власності (власності громадян та юридичних осіб), а у комунальній.

Враховуючи наведене, земельні ділянки комунальної власності не підпадають під дію підпункту «б» пункту 15 Земельного кодексу України, а, отже, відмова є незаконною.

Що стосується земельних ділянок товарного сільськогосподарського виробництва державної власності, то ще раз нагадаємо, що з цього року розпорядником цих земель є Держземагенство та його територіальні органи.

І наостанок про проекти землеустрою щодо відведення земельної ділянки та технічні документації зі встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Якщо орендуються земельні ділянки товарного сільськогосподарського виробництва комунальної власності (відумерла спадщина) і право комунальної власності посвідчено або державним актом або вже з цього року витягом з Державного реєстру прав, то проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки не розробляється. Якщо земельна ділянка за якихось обставин не зареєстрована в Державному земельному кадастрі — розробляється технічна документація з встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Якщо ж земельна ділянка тільки формується із земель запасу — передача її в оренду здійснюється за проектом землеустрою щодо її відведення.

Щодо виникнення права оренди.

Ще раз нагадую, що з нового року договори оренди не реєструються, а реєструється право оренди, яке виникає за цими договорами. І звертатися за реєстрацією такого права необхідно вже не до територіального органу земельних ресурсів, а до Державної реєстраційної служби Міністерства юстиції України. В районному управлінні земельних ресурсів необхідно лише взяти витяг із Державного земельного кадастру про земельну ділянку.



КОНФЛІКТ ІНТЕРЕСІВ: НА ЧИЙ СТОРОНІ ПРАВДА?

Барська міська рада Вінницької області просить на сторінках вашого журналу надати відповідь-роз'яснення на ситуацію, що склалася в нашому місті.

На території м. Бар здійснює підприємницьку діяльність підприємство з іноземними інвестиціями (100% австрійський капітал) — ТОВ «Пфаннер-Бар». При здійсненні господарської діяльності це підприємство використовує артезіанську воду з місцевих свердловин підземного водозабору. Однак Барська міська рада вважає, що використання свердловин та земельних ділянок, на яких вони розташовані, здійснюється з порушенням норм чинного законодавства, що впливає з викладеного нижче.

За клопотанням ТОВ «Пфаннер Бар» 13 сесією 6 скликання Барської районної ради 20 грудня 2012 року прийнято рішення про затвердження проекту зон санітарної охорони джерел водопостачання, а саме — Барського родовища підземних прісних вод, ділянка № 2 (водозабір консервного заводу).

Мова йде про 14 артезіанських свердловин, які розташовані на території міста Бар. Кожна свердловина має водозабірні споруди — експлуатаційні павільйони (цегляні споруди) та обладнання, які захищають гирло свердловини та забезпечують можливість забору води.

Свого часу будівництво цього водозабору у вигляді мережі із 14 свердловин проводив Барський консервний завод (якого вже не існує більше 10 років) для технологічних і господарських потреб підприємства. Потужність цього водозабору становить 5 тис. м³/добу.

Відповідно до договору купівлі-продажу, посвідченого приватним нотаріусом Вінницького міського нотаріального округу Свириденко А.Б. за № 516 від 05.03.2007 р., ТОВ «Пфаннер Бар» придбало нерухоме майно — цілісний майновий комплекс колишнього Барського консервного заводу, що знаходиться в м. Бар по вул. Червоноармійській, 3, в тому числі водозабірні споруди під літерою «К1» площею 107 м², а також рухоме майно згідно з додатком 1 до зазначеного вище договору, в тому числі 14 насосів (при цьому в додатку не зазначено, що це насоси для забору води з артезіанських свердловин). Копія договору купівлі-продажу додається.

Як видно із технічної документації на будівлі, виготовленої КП «Барське районне бюро технічної інвентаризації», зазначені вище водозабірні споруди під літерою «К1» є єдиною будівлею, яка складається з майстерні, кімнати чергового, свердловини та підвалу (копія оціночного акта додається). Таким чином, ТОВ «Пфаннер Бар» має право власності лише на водозабірні споруди однієї свердловини, яка знаходиться на території підприємства в м. Бар по вул. Червоноармійська, 3.

Відповідно до довідки КП «Барське районне бюро технічної інвентаризації» № 392 від 05.09.2011 р. на території Барського району та м. Бар право власності на інші водозабірні споруди за «Пфаннер Бар» не зареєстровані (копія додається).

Свого часу Барський консервний завод проводив будівництво водозабору потужністю 5 тис. м³/добу для технологічних і господарських потреб підприємства у вигляді мережі із 14 свердловин, які не знаходяться на території ТОВ «Пфаннер-Бар». Свердловини знаходяться в експлуатаційних павільйонах (цегляних спорудах), які також не вказані в зазначеному вище договорі купівлі-продажу.

Придбання ТОВ «Пфаннер Бар» водозабірних споруд під літерою «К1» та 14 насосів не підтверджує права власності цього підприємства на 14 водозабірних споруд водозабору консервного заводу, особливо тих, які знаходяться поза межами території по вул. Червоноармійській, 3. Однак, згідно з інформацією, наданою директором ТОВ «Пфаннер Бар», підприємство користується ними та є їх балансоутримувачем. Перебування на балансі підприємства водозабірних споруд, право власності на які не підтверджене правовстановлюючими документами, є незаконним та безпідставним.

Барською міською радою ТОВ «Пфаннер Бар» не погоджувалося отримання дозволу на спеціальне водокористування усіма 14 артезіанськими свердловинами Барського родовища підземних прісних вод, ділянка № 2 (водозабір консервного заводу).

ТОВ «Пфаннер Бар» не потребує такого великого обсягу забору підземних вод, який здатне забезпечити Барське родовище підземних прісних вод, ділянка № 2 (5 тис. м³/добу), і користується правом на забір води з підземних джерел ділянки «Водозабір консервного заводу» згідно з дозволом на спеціальне водокористування № 3515 від 19.11.2008 р., виданим Державним управлінням охорони навколишнього середовища у Вінницькій області, обсягом від 156 м³/добу до 1 тис. м³/добу.

Таким чином, потенціал 14 артезіанських свердловин використовується нераціонально та незаконно.

Барське родовище підземних вод, ділянка № 2 (водозабір консервного заводу) може забезпечувати питною водою значно більшу кількість споживачів.

На території міста Бар та Барського району гостро стоїть питання недостатності питної води для задоволення потреб населення. Цей водозабір міг би використовуватися для забезпечення постачання питної води населенню міста та околиць. За таких умов доцільним є застосування передбаченого чинним законодавства порядку надання спеціальних дозволів на користування надрами на конкурентних засадах, а не надання переваг одному водокористувачу.

Порядком надання спеціальних дозволів на користування надрами передбачено, що одному заявникові може надаватися дозвіл на видобування одного виду корисних

копалин з кількох близько розташованих родовищ, якщо доцільність їх спільної розробки підтверджується відповідним рішенням Державної комісії України по запасах корисних копалин. Подібних документів ТОВ «Пфаннер Бар» не пред'явлено. Надані копії спеціального дозволу на користування надрами та дозволу на спеціальне водокористування також не відповідають чинному законодавству. Спеціальний дозвіл на користування надрами відповідно до порядку його надання надається за наявності дозволу на спеціальне водокористування. Однак ТОВ «Пфаннер Бар» має спеціальний дозвіл на користування надрами № 4714, наданий 30.09.2008 р., а дозвіл на спеціальне водокористування № 3515 — 19.11.2008 р. Останній не містить обов'язкових відомостей про строк його дії тощо. За таких обставин виникає питання правомірності надання зазначених дозволів ТОВ «Пфаннер Бар».

При цьому ТОВ «Пфаннер Бар» використовуються без належних правових підстав земельні ділянки під мережею свердловин та водопроводу від них до території підприємства і не сплачується плата за землю.

Численні звернення міської ради з цього приводу підприємством залишені без належного реагування.

Відповідно до ст. 13 Конституції України земля є об'єктом права власності Українського народу, від імені якого права власника здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування в межах, визначених цією Конституцією.

Відповідно до ст. 12 Земельного кодексу України до повноважень сільських, селищних, міських рад у галузі земельних відносин на території сіл, селищ, міст належить, зокрема, розпорядження землями територіальних громад.

Відповідно до ч. 2 ст. 83 Земельного кодексу України у комунальній власності перебувають усі землі в межах населених пунктів, крім приватної та державної власності, а також земельні ділянки за їх межами, на яких розташовані об'єкти комунальної власності.

Пунктом 34 ч. 1 ст. 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» передбачено, що питання регулювання земельних відносин вирішується виключно на пленарних засіданнях сільської, селищної, міської ради.

Відповідно до ч. 1, ч. 2 ст. 116 Земельного кодексу України 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.

Статтею 123 ЗКУ передбачений порядок надання земельних ділянок державної або комунальної власності у користування, згідно з якою рішення органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування про надання земельних ділянок державної або комунальної власності у користування приймається на підставі проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок у разі зміни

цільового призначення ділянки відповідно до закону або надання в користування земельних ділянок, межі яких не встановлені в натурі (на місцевості). Надання у користування земельної ділянки, межі якої встановлені в натурі (на місцевості), без зміни її цільового призначення здійснюється на підставі технічної документації із землеустрою щодо складання документа, що посвідчує право користування земельною ділянкою. Особа, зацікавлена в одержанні у користування земельної ділянки із земель державної або комунальної власності за проектом землеустрою щодо її відведення, звертається з клопотанням про надання дозволу на його розробку до відповідної сільської, селищної, міської, районної, обласної ради, Кабінету Міністрів України, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, місцевої державної адміністрації.

Відповідно до ст. 125 Земельного кодексу України право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав.

Ст. 126 Земельного кодексу України визначено перелік документів, що посвідчують право на земельну ділянку.

Таких документів ТОВ «Пфаннер-Бар» не має, а тому підприємство не має права використовувати земельні ділянки, на яких знаходяться водозабірні споруди артезіанських свердловин.

Відповідно до ст. 152 Земельного кодексу України, власник земельної ділянки або землекористувач може вимагати усунення будь-яких порушень його прав на землю, навіть якщо ці порушення не пов'язані з позбавленням права володіння земельною ділянкою, і відшкодування завданих збитків.

Відповідно до ст. 113 Земельного кодексу України, Закону України «Про питну воду та водопостачання» навколо об'єктів, де є підземні та відкриті джерела водопостачання, водозабірні та водоочисні споруди, водоводи, об'єкти оздоровчого призначення та інші, для їх санітарно-епідеміологічної захищеності створюються зони санітарної охорони. У межах зон санітарної охорони забороняється діяльність, яка може призвести до завдання шкоди підземним та відкритим джерелам водопостачання, водозабірним і водоочисним спорудам, водоводам, об'єктам оздоровчого призначення, навколо яких вони створені.

Зона санітарної охорони — територія і акваторія, де запроваджується особливий санітарно-епідеміологічний режим з метою запобігання погіршення якості води джерел централізованого господарсько-питного водопостачання, а також з метою забезпечення охорони водопровідних споруд.

Відповідно до ч. 1 ст. 93 Водного кодексу України межі зон санітарної охорони водних об'єктів встановлюються місцевими радами на їх території.

Згідно з Правовим режимом зон санітарної охорони водних об'єктів, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 18.12.1998 р. № 2024, зони санітар-

ної охорони (ЗСО) встановлюються з метою забезпечення охорони водних об'єктів у районах забору води для **централізованого водопостачання населення, лікувальних та оздоровчих потреб**. Слід звернути увагу, що у дозволі на спеціальне водокористування, наданому ТОВ «Пфаннер Бар» за № 3515 від 19.11.2008 р., зазначено, що мета водопостачання — виробничі та господарсько-побутові потреби.

При цьому межі ЗСО водних об'єктів **визначаються проектом землеустрою** та встановлюються органами місцевого самоврядування на їх території. Як згадувалося вище, дозвіл на розроблення проекту землеустрою надається за відповідним клопотанням особи, яка має намір отримати земельну ділянку в користування, місцевою радою, на території якої знаходиться земельна ділянка.

Ч. 3 ст. 16 Кодексу України про надра встановлено, що **надання спеціальних дозволів на користування надрами здійснюється після попереднього погодження з відповідною радою питання про надання земельної ділянки для зазначених потреб**.

Однак, ТОВ «Пфаннер Бар» з цього питання до Барської міської ради у встановленому порядку не зверталось.

Водночас підприємством подано на розгляд Барської районної ради проект зон санітарної охорони Барського родовища підземних прісних вод (ділянка № 2 (водозабір консервного заводу) м. Бар Вінницької області. Цей проект розроблений без погодження з міською радою, без урахування діючого нині Генерального плану м. Бар, планів забудови міста тощо. Згідно з положеннями зазначеного проекту значно обмежуються права Барської міської ради щодо розпорядження землями територій, на які поширюються межі 1 та 2 поясів ЗСО. Зокрема, в межах 2-го поясу ЗСО (площа 112 га) передбачена заборона відведення земельних ділянок під забудову населених пунктів, оздоровчих, промислових і сільськогосподарських об'єктів, що суперечить п. 7 постанови Кабінету Міністрів України від 18.12.1998 р. № 2024 «Про правовий режим зон санітарної охорони водних об'єктів» та положенням Генерального плану міста.

Генеральним планом міста 1992 р., що нині чинний, на цих територіях передбачена садибна забудова. Нині виготовляється новий генеральний план міста, який також передбачає на цих територіях відведення земельних ділянок для житлового будівництва. Діючий генеральний план та проект нового генерального плану міста має усі необхідні погодження, в тому числі висновки державної екологічної експертизи, виданий Державним управлінням охорони навколишнього природного середовища у Вінницькій області в 2010 році, СЕС тощо.

На підставі вищевикладеного та з метою вирішення цього питання, Барська міська рада звертається до вас з проханням надати на сторінках вашого журналу пропозиції та роз'яснення з приводу врегулювання цієї ситуації.

Олексій ДЗІСЬ, міський голова

КОМЕНТАР РЕДАКЦІЇ

Ситуація, що склалася навколо водозабірних свердловин в м. Бар, є непростю, оскільки водночас з деякими правовими питаннями виник конфлікт інтересів територіальної громади та окремої юридичної особи як в частині використання землі на території міста, так і в частині використання артезіанських свердловин для забору питної води.

Щодо використання землі Землекористування в Україні є платним, а тому власники нерухомого майна мають оформити своє право користування земельними ділянками, на яких розташоване їх майно, та сплачувати або земельний податок, або орендну плату (Податковий кодекс України). Надання земельних ділянок у користування здійснюється відповідно до затверджених в установленому законом порядку генеральних планів населених пунктів та іншої містобудівної документації — планів зонування або детальних планів територій (ст. 24 ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності»).

При цьому надання земельних ділянок у користування на безаукціонній основі здійснюється виключно за наявності на земельній ділянці нерухомого майна, яке є власністю особи, що оформлює користування землею.

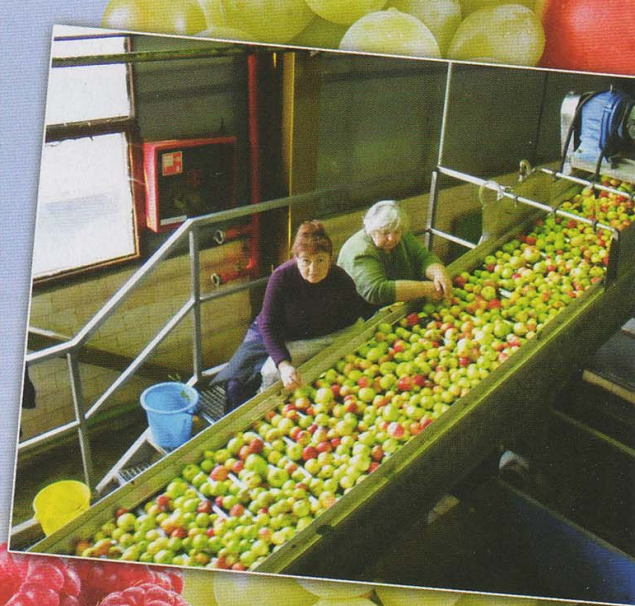
Таким чином, з боку ТОВ «Пфаннер-Бар» вбачається порушення чинного земельного законодавства, оскільки фактично земельні ділянки використовуються, але вони не оформлені належним чином та не сплачується плата за користування ними. Відповідно до статті 140 Земельного кодексу це є підставою для припинення користування такими земельними ділянками та в подальшому їх перерозподілу або зміни цільового призначення вже відповідно до генерального плану міста.

Щодо водозабірних споруд Слід звернути увагу на те, що право власності на водозабірні споруди має бути встановлено та оформлено належним чином.

За довідкою КП «Барське районне бюро технічної інвентаризації» № 392 від 05.09.2011 р., доданої до листа, на території Барського району та м. Бар право власності на інші водозабірні споруди, крім визначених за літерою К у договорі купівлі-продажу, за ТОВ «Пфаннер Бар» не зареєстровані. Разом з тим, ці споруди не можуть бути нічийними. Отже, або ТОВ «Пфаннер Бар» має надати документи, які б підтверджували його право власності на ці споруди, або ж міська рада може звернутися до суду про визнання права комунальної власності на безхазяйне майно (ст. 335 Цивільного кодексу України).

Крім того, навіть якщо ТОВ «Пфаннер Бар» підтвердить своє право власності на всі водозабірні споруди, за необхідності, їх можна буде викупити у комунальну власність для громадських потреб відповідно до Закону України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності».

Оскільки маємо конфлікт інтересів громади і окремої особи, то, можливо, комусь доводилося вже побувати в подібній ситуації і знайти з неї вихід. Тож просимо поділитися своїм досвідом вирішення проблеми на сторінках нашого видання. Крім того, також просимо висловити свою думку: чиї інтереси у таких ситуаціях мають переважати — громадські чи приватні?



ЩО МАЮТЬ
ЗНАТИ ВСІ



ЯК ВЗЯТИ УЧАСТЬ

Запровадження Національної кадастрової системи з 1 січня 2013 року дало змогу кожному власнику землі за допомогою Публічної кадастрової карти (<http://map.dazru.gov.ua/kadastrova-karta>) перевірити — чи внесено його земельну ділянку до кадастрової системи та наскільки коректними є дані про неї. Публічна кадастрова карта стала віддзеркаленням інформації, що десятками років накопичувалася на паперах. Помилки могли бути наслідком неухважності чиновника, некомпетентності геодезиста чи бажання нечистих на руку ділків сфальшувати документи. Про ці помилки власник ділянки міг і не здогадуватися. Публічна кадастрова карта винесла увесь масив архівної інформації на поверхню. Тепер помилки в кадастрі — не таємниця, яка може з'ясуватися у найнедоречніший момент, а поле для діяльності, мета якої — достовірні дані, що демонструватимуть реальній стан речей та гарантуватимуть право власності.

Що робити власнику ділянки, якщо він побачив помилку на Публічній кадастровій карті? Як вплинути на її виправлення?



Крок перший — знайти помилку

Виправлення помилок у кадастровій системі — процес загальний та тривалий. Багато країн Європи досі їх коригують, хоча їх кадастри існують уже десятки років. Враховуючи цей досвід, в українському кадастрі запроваджено ноу-хау — унікальну функцію зворотного зв'язку. Вона залучає до процесу пошуку помилок самих власників — а це тисячі користувачів Інтернету. Ця методика має назву «крауд-сорсинг» (буквально: «залучення натовпу») і за такого обсягу інформації, якою оперує український кадастр, вважається важливим додатковим заходом до чинної програми систематичного виявлення та виправлення помилок.

Оскільки саме власник передовсім повинен бути зацікавлений в коректному відображенні даних про свою ділянку, система надає йому змогу не лише побачити, як це є зараз, на Публічній кадастровій карті, але й одразу поінформувати про помилку, якщо він її виявить. Без участі власників земельних ділянок цей процес ризикує затягнутися на десятиліття.

Якщо ви той власник, який зацікавлений у точному відображенні даних про свою ділянку, знайдіть її на Публічній кадастровій карті і перевірте. Для цього заходите на портал, вводите кадастровий номер у рядок пошуку — за цим «сигналом» система має знайти вашу ділянку й видати в інформаційному вікні: кадастровий номер ділянки, площу, форму власності, цільове призначення. Перевірте ці дані та розташування на карті.



Якщо ділянку не знайдено

У систему внесено наразі лише достовірні та документально підтверджені дані — про понад 50 млн земельних ділянок. Уявімо, у вас на руках є документ, який підтверджує ваше право власності на ділянку, а кадастрова система її не знаходить. Причин такої ситуації може бути кілька.

Перша — інформація про ділянку зберігалася лише в паперовій формі і її ще не переведено у цифровий формат, отже, не завантажено в систему. Друга причина — є сумніви у достовірності даних, отже, тривають додаткові перевірки перед тим, які їх внести. Третя причина — виявлено помилку, триває її виправлення. Врешті — інформація про вашу ділянку відсутня взагалі.

У будь-якому випадку власник має повідомити, що ділянка в нього є, а інформації про неї в кадастровій системі немає.

У ВИПРАВЛЕННІ ПОМИЛОК У КАДАСТРІ

✓ Як повідомити про помилку

Поінформувати про знайдену помилку можна, скориставшись функцією «Зворотний зв'язок». Для цього на кадастровому порталі <http://map.dazgu.gov.ua/kadastrova-karta> треба заповнити відповідну форму.

Зразок форми, яку треба заповнити для інформування про помилку

У формі передбачена інформація щодо персональних даних заявника — для ідентифікації особи та попередження анонімних повідомлень.

Навпроти потрібного варіанту поставте «галочку», заповніть інші поля і система сама згенує за вас заяву про виправлення помилки.

Такий вигляд має заява про виправлення технічних помилок, згенерована автоматизованою системою кадастру

Форма зворотного зв'язку сама підкаже вам, як сформулювати запит. Вказано всі можливі варіанти: «Ділянку не знайдено», «Кадастровий номер не знайдено», «Місцезнаходження ділянки помилкове», «Конфігурація ділянки має помилки», «Площа на публічній кадастровій карті не співпадає з площею на державному акті», «Цільове призначення ділянки не співпадає з державним актом», «Межі земельної ділянки перетинаються з межами іншої ділянки (ділянок)». До речі, серед варіантів ви маєте змогу обрати і позитивний — «проблеми відсутні».

✓ Як простежити за розглядом заяви

На електронну пошту прийде копія заяви з наданим їй вхідним номером. Номер заяви допоможе вам потім слідкувати за ходом її розгляду — через сайт Центру Державного земельного кадастру.

Вхід до системи контролю за ходом розгляду заяви. Паролем для входу є реєстраційний номер заяви, логіном — чотири останні цифри ідентифікаційного коду заявника.

При цьому слід розуміти, що через звернення до системи можна виправити більшість помилок, але не всі. Якщо, наприклад, виявиться, що земельна ділянка має кількох власників, такі випадки розглядатимуться в судовому порядку.

Олена НАГОРНА



МІН'ЮСТ УКРАЇНИ ПРО ДЕЯКІ ПИТАННЯ ОФОРМЛЕННЯ СПАДЩИНИ

Платежі за оформлення спадщини

● Державне мито

Якщо Ви оформляєте в державній нотаріальній конторі свої спадкові права, то відповідно до вимог чинного законодавства Вам необхідно сплатити наступні платежі.

Відповідно до частини першої статті 19 Закону України «Про нотаріат» за вчинення нотаріальних дій державні нотаріуси справляють державне мито у розмірах, встановлених чинним законодавством.

Розмір ставок державного мита за видачу свідоцтв про право на спадщину та пільги щодо його сплати встановлені Декретом Кабінету Міністрів України «Про державне мито» від 21.01.1993 № 7-93 (із змінами і доповненнями).

Так, за видачу свідоцтва про право на спадщину стягується державне мито у розмірі, встановленому підпунктом «ж» пункту 3 статті 3 зазначеного Декрету, тобто 2 неоподатковуваних мінімуми доходів громадян — 34 гривні.

За нотаріальні та інші дії, вчинювані за межами нотаріальної контори, виконавчого комітету сільської, селищної, міської Рад народних депутатів за місцем надання послуги у розмірі встановлених ставок за відповідні дії (крім цього сплачуються фактичні витрати, пов'язані з виїздом для вчинення дій).

● Пільги

Пільги щодо сплати державного мита передбачені статтею 4 вищезазначеного Декрету. Зокрема, від сплати державного мита звільняються громадяни за видачу їм свідоцтва про право на спадщину:

- на житловий будинок, квартиру, що належала спадкодавцеві на праві приватної власності, якщо вони проживали в цьому будинку, квартирі протягом шести місяців з дня смерті спадкодавця;
- на майно осіб фермерського господарства, якщо вони є членами цього господарства;
- неповнолітні спадкоємці.

Крім того, від сплати державного мита за вчинення нотаріальних дій, в тому числі і за видачу свідоцтва про право на спадщину, звільняються громадяни:

- віднесені до першої та другої категорій постраждалих внаслідок Чорнобильської катастрофи;
- віднесені до третьої категорії постраждалих внаслідок Чорнобильської катастрофи, які постійно проживали до відселення чи самостійного переселення або постійно працюють на території зон відчуження, безумовного (обов'язкового) і гарантованого добровільного відселення, за умови, що вони за станом на 01.01.1993 прожили або відпрацювали у зоні безумовного (обов'язкового) відселення не менше двох років, а у зоні гарантованого добровільного відселення не менше трьох років;

- віднесені до четвертої категорії потерпілих внаслідок Чорнобильської катастрофи, які постійно працюють і проживають або постійно проживають на території зони посиленого радіоекологічного контролю, за умови, що за станом на 01.01.1993 вони прожили або відпрацювали в цій зоні не менше чотирьох років;
- інваліди Великої Вітчизняної війни та сім'ї воїнів (партизанів), які загинули чи пропали безвісти, і прирівняні до них у встановленому порядку особи;
- інваліди I та II групи.

● Плата за додаткові послуги правового характеру

Одночасно зазначаємо, що за надання державними нотаріусами додаткових послуг правового характеру, які не пов'язані із вчинюваними нотаріальними діями, а також технічного характеру справляється окрема плата у розмірах, що встановлюються Головним управлінням юстиції Міністерства юстиції України в Автономній Республіці Крим, обласними, Київським та Севастопольським міськими управліннями юстиції. Кошти, одержані від надання таких додаткових послуг, спрямовуються до Державного бюджету України (частина 2 статті 19 Закону України «Про нотаріат»).

За надання державними нотаріусами додаткових послуг правового характеру, які не пов'язані із вчинюваними нотаріальними діями, а також технічного характеру

**ЗРАЗОК ЗАЯВИ ПРО ВІДМОВУ
ВІД ПРИЙНЯТТЯ СПАДЩИНИ**

В _____ київську державну нотаріальну контору
гр. _____,
що мешкає в м. Києві, вул. _____, буд. __, кв. ____.

ЗАЯВА

29 квітня 2012 року помер мій чоловік — гр. _____, що мешкав за адресою: м. Київ, вул. _____, буд. __, кв. ____.
Від прийняття спадщини я відмовляюся на користь дочки померлого — _____.
Зміст частини шостої статті 1273 Цивільного кодексу України, щодо мого права на відкликання відмови від прийняття спадщини протягом строку, встановленого для прийняття спадщини, мені нотаріусом роз'яснено.

_____ 20__ року
_____ Підпис

**ЗРАЗОК ЗАЯВИ ПРО ПРИЙНЯТТЯ
СПАДЩИНИ ЗА ЗАКОНОМ**

В _____ київську державну нотаріальну контору
гр. _____,
що мешкає в м. Києві, вул. _____, буд. __, кв. ____.

ЗАЯВА

29 квітня 2007 року помер мій батько — гр. _____, що мешкав за адресою: м. Київ, вул. _____, буд. __, кв. ____.
На день його смерті залишилось спадкове майно, яке складається з:
— частини квартири № _____, що знаходиться за адресою: м. Київ, вул. _____, буд. ____.
— земельної ділянки площею _____ га, яка розташована на території с. _____, вул. _____ району, _____ області.

Спадщину я приймаю.

Крім мене, спадкоємцем першої черги є дружина померлого — _____

До зазначеної заяви додаю:

- копію свідоцтва про смерть батька;
- довідку про останнє місце проживання спадкодавця;
- копію свідоцтва про моє народження.

Інші документи будуть подані додатково.

_____ 20__ року
_____ Підпис

**ЗРАЗОК ЗАЯВИ ПРО ПРИЙНЯТТЯ
СПАДЩИНИ ЗА ЗАПОВІТОМ**

Київська державна нотаріальна контора
гр. _____, що мешкає
м. Києві, по вул. _____, буд. __, кв. ____.

ЗАЯВА

06 травня 2007 року помер — гр. _____, що мешкав в м. Києві по вул. _____, буд. __, кв. ____.
На день його смерті залишилось спадкове майно, на яке померлий залишив заповіт на моє ім'я, посвідчений 18 вересня 1998 року _____, приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу за реєстровим № _____.

Спадкове майно складається з:

- квартири за № _____ (прописом) у будинку № _____ (прописом), що знаходиться по вул. _____, 1/2 якої належала померлому особисто та 1/2 частини якої належала померлій 08 квітня 2001 року _____, спадкоємцем якої був її чоловік _____, який фактично прийняв спадщину, але юридично не оформив своїх спадкових прав.

Спадщину я приймаю.

Спадкоємцем, передбаченим ст. 1241 ЦК України є дружина померлого — _____

До зазначеної заяви додаю:

- копію свідоцтва про смерть гр. _____;
- оригінал заповіту;
- довідку про останнє місце проживання спадкодавця.

Інші документи будуть подані додатково.

_____ 20__ року
_____ Підпис

**ЗРАЗОК ЗАЯВИ ПРО ВИДАЧУ
СВІДОЦТВА СПАДКОЄМЦЯМ,
ЯКІ ПРИЙНЯЛИ СПАДЩИНУ**

В _____ Київську державну нотаріальну контору
гр. _____,
що мешкає в м. Києві, вул. _____, буд. __, кв. ____
та гр. _____,
що мешкає в м. Києві, вул. _____, буд. __, кв. ____.

ЗАЯВА

24 жовтня 2004 року померла наша мати — гр. _____, що мешкала в м. Києві, вул. _____, буд. __, кв. ____

На день її смерті залишилось спадкове майно, яке складається з:

- 1/2 (однієї другої) частини житлового будинку, який знаходиться за адресою м. Київ, вул. _____, буд. ____ (прописом).
- грошових вкладів з відповідними відсотками та компенсаціями, що знаходяться на рахунках №№ _____, в Дарницькому відділенні № _____ Ощадного банку м. Києва та на рахунку № _____, що знаходиться в філії Дарницького відділення № _____ Ощадного банку м. Києва.

Вказане спадкове майно ми, як спадкоємці, що на час відкриття спадщини проживали постійно зі спадкодавцем, прийняли та просимо видати нам Свідоцтва про право на спадщину за законом. Необхідні документи додаємо.

_____ року
_____ Підпис
_____ Підпис

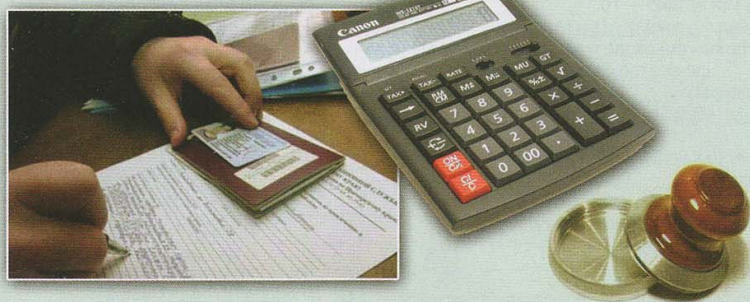
справляється окрема плата у розмірах, що встановлюються упорядкованими юстиції Ради міністрів Республіки Крим, обласних, Київської та Севастопольської міських державних адміністрацій. Кошти, одержані від надання таких додаткових послуг, спрямовуються до Державного бюджету України.

Пунктом 10 Примірною положення про порядок надання державними нотаріусами додаткових послуг правового характеру, які не пов'язані із вчинюваними нотаріальними діями, а також послуг технічного характеру, затвердженого наказом Міністерства юстиції України від 04.01.1998 № 3/5, передбачено, що від сплати за надання правової допомоги звільняються інваліди Великої Вітчизняної війни; інваліди 1-ї та 2-ї груп; громадяни — за надання їм правової допомоги, необхідної для призначення та одержання державних допомог та пенсій, фонди підтримки індивідуального житлового будівництва на селі (республіканський, обласні, міський) — за надання їм правової допомоги при посвідченні договорів іпотеки.

Приватні нотаріуси за вчинення нотаріальних дій справляють плату, розмір якої визначається за домовленістю між нотаріусом та громадянином або юридичною особою. Оплата додаткових послуг правового характеру, що надаються приватними нотаріусами і не належать до вчинюваної нотаріальної дії, провадиться за домовленістю сторін (стаття 31 Закону України «Про нотаріат»).

Указом Президента України від 10.07.1998 № 762/98 «Про впорядкування справляння плати за вчинення нотаріальних дій» було встановлено, що розмір плати, яка справляється за вчинення нотаріальних дій приватними нотаріусами, не може бути меншим від розміру ставок державного мита, яке справляється державними нотаріусами за аналогічні нотаріальні дії.

ЩОДО ОПЛАТИ державного мита ПРИ КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ



Чи потрібно при посвідченні правочину у той же день відсилати копії документів Державному реєстратору?

Відповідно до пункту 22 Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 22.06.2011 № 703 (зі змінами, внесеними постановами Кабінету Міністрів України від 05.09.2012 № 824, від 19.09.2012 № 868, від 12.09.2012 № 1077, від 21.11.2012 № 1156), у разі прийняття нотаріусом рішення про державну реєстрацію заяву про державну реєстрацію, копії поданих заявником для проведення державної реєстрації прав документів, документ, що підтверджує внесення плати за надання витягу з Державного реєстру прав, документ про сплату державного мита, а також інші документи, що видані, оформлені або отримані ним під час проведення державної реєстрації прав, нотаріус у день прийняття такого рішення передає органу державної реєстрації прав за місцем розташування нерухомого майна у порядку, встановленому Мін'юстом, для додання їх до реєстраційної справи.

Такі ж вимоги наведені у листі Міністерства юстиції України від 05.02.2013 № 131-29/82 «Щодо результатів розгляду звернення», згідно з яким, після прийняття рішення про державну реєстрацію, нотаріус у день прийняття такого рішення передає відповідні документи для формування реєстрації справи органу державної реєстрації прав за місцем розташування нерухомого майна у порядку, встановленому Мін'юстом, для доручення їх до реєстраційної справи.

● УКРАЇНЬСЬКА НОТАРІАЛЬНА ПАЛАТА РОЗ'ЯСНЮЄ

Який відсоток державного мита я маю оплатити при укладенні договору купівлі-продажу земельної ділянки, якщо остання була отримана у спадок у 2011 році?

Згідно зі статтею 19 Закону України «Про нотаріат» (зі змінами, внесеними Законами України від 01.10.2008 № 614-VI, від 06.09.2012 № 5208-VI), за вчинення нотаріальних дій державні нотаріуси справляють державне мито у розмірах, встановлених чинним законодавством

Розміри ставок державного мита встановлені статтею 3 Декрету Кабінету Міністрів України від 21.01.1993 «Про державне мито» (зі змінами та доповненнями).

Зокрема, відповідно до підпункту «б» пункту третього вказаної статті, за посвідчення договорів відчуження земельних ділянок, які перебувають у власності громадянина, що здійснює таке відчуження розмір ставки державного мита становить 1 відсоток суми договору, але не менше одного неоподаткованого мінімуму доходів громадян.

Що стосується приватних нотаріусів, згідно зі статтею 31 вказаного Закону, за вчинення нотаріальних дій вони справляють плату, розмір якої визначається за домовленістю між нотаріусом та громадянином або юридичною особою.

Указом Президента України від 10.07.1998 «Про впорядкування справляння плати за вчинення нотаріальних дій» встановлено, що плата, яка справляється за вчинення нотаріальних дій приватними нотаріусами, не може бути меншою від розміру ставок державного мита, яке справляється державними нотаріусами за аналогічні нотаріальні дії.

Оплата додаткових послуг правового характеру, відповідно до вимог статті 31 згаданого Закону, що надаються приватними нотаріусами і не належать до вчинюваної нотаріальної дії, провадиться за домовленістю сторін.

Оплата аналогічних послуг та послуг технічного характеру державних нотаріусів здійснюється у порядку та в розмірах встановлених Головним управлінням юстиції Міністерства юстиції України в Автономній Республіці Крим, головними управліннями юстиції в областях, містах Києві та Севастополі. Кошти, одержані від надання таких додаткових послуг, спрямовуються до Державного бюджету України (стаття 19 зазначеного вище Закону).

Марина ОЛІЙНИК,
методист Української нотаріальної палати

ЯК РОЗПОРЯДЖАТИСЯ ЗЕМЛЯМИ КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ



Щодо питання інвентаризації земельних ділянок у межах населеного пункту зазначаємо, що відповідно до частини другої статті 209 Земельного кодексу України кошти, що надходять у порядку відшкодування втрат сільськогосподарського і лісгосподарського виробництва, використовуються на освоєння земель для сільськогосподарських і лісгосподарських потреб, поліпшення відповідних угідь, охорону земель відповідно до розроблених програм та проєктів землеустрою, а також **на проведення інвентаризації земель**, проведення нормативної грошової оцінки землі. Отже, за необхідності, на проведення інвентаризації можна використовувати кошти, які надійшли від відшкодування втрат сільськогосподарського і лісгосподарського виробництва. Разом з тим, якщо земельні ділянки надаються у власність або користування на безаукціонній основі, розробка землевпорядної документації та реєстрація земельної ділянки здійснюється за рахунок зацікавлених осіб.

Щодо питання меж населених пунктів, то відповідно до пункту 8 Прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» у разі, якщо межі сіл, селищ, міст не встановлені відповідно до вимог статей 174, 175 та

Чи має право сільська рада відповідно до ч.1 ст.122 ЗКУ та до ЗУ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України, щодо розмежування земель державної та комунальної власності» розпоряджатися земельними ділянками в межах населеного пункту?

Комунальна власність на земельні ділянки виникає автоматично (на підставі закону) чи потрібно проводити державну реєстрацію відповідних земельних ділянок?

с. Зозів
Липовецький район
Вінницька область

Наталія НЕКРУТ

Після прийняття Закону України «Про Державний земельний кадастр», який вступив в силу з 1 січня 2013 року, міська рада не має можливості передавати земельні ділянки ні в оренду, ні в приватну власність у зв'язку з тим, що межі населеного пункту не встановлені й інвентаризація земель не проведена, оскільки виконання вищезазначених робіт потребує багато часу і не всі роботи передбачені бюджетом. Внаслідок цього зменшилася можливість поповнення загального фонду місцевого бюджету за статтею «Плата за землю».

Лутугинська міська рада просить надати роз'яснення: на підставі яких законодавчих актів є можливість передавати земельні ділянки за цільовим призначенням?

м. Лутугине
Луганської області

Сергій МОСКАЛЬОВ,
голова міської ради

176 Земельного кодексу України, визначення меж земель державної та комунальної власності здійснюється з урахуванням меж населених пунктів, зазначених у Державному земельному кадастрі.

Отже, сільські, селищні, міські ради можуть приймати рішення щодо передачі у власність та надання у користування земельних ділянок навіть за відсутності встановлених меж населеного пункту.

Разом з тим, право комунальної власності на такі земельні ділянки має бути зареєстроване Державною реєстраційною службою. Так, пунктом 5 Прикінцевих та перехідних положень вищезазначеного Закону встановлено, що державна реєстрація права держави чи

територіальної громади на земельні ділянки, зазначені у пунктах 3 і 4 цього розділу, здійснюється на підставі заяви органів, які згідно із статтею 122 Земельного кодексу України передають земельні ділянки у власність або у користування, до якої додається витяг з Державного земельного кадастру про відповідну земельну ділянку.

Також слід зазначити, що найближчим часом очікується прийняття Верховною Радою України змін до чинного законодавства, якими передбачається звільнити органи місцевого самоврядування та органи виконавчої влади від сплати за реєстрацію права державної і комунальної власності на земельні ділянки.



У п'ятому випуску журналу за минулий рік в рубриці «Поради-радам» ми розповідали, як можна створити громадське пасовище. Враховуючи, що з нового року відбулися зміни в чинному законодавстві, ще раз повертаємося до цього питання.

Статтю 34 Земельного кодексу України встановлено, що:

- громадяни індивідуально можуть орендувати земельні ділянки для сінокосіння і випасання худоби;
- **органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування можуть створювати на землях, що перебувають у власності держави чи територіальній громаді, громадські сіножаті і пасовища.**

Згідно із Прикінцевими та перехідними положеннями Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності»:

«3. З дня набрання чинності цим Законом (01.01.2013 року) 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;

ЗМІНИ В ЗАКОНОДАВСТВІ ЩОДО СТВОРЕННЯ ГРОМАДСЬКИХ ПАСОВИЩ

На території Ставівської сільської ради за межами населеного пункту знаходиться земельна ділянка розміром 25 га, що межує з річкою Безіменною. Цю земельну ділянку місцеве населення протягом багатьох років використовує для випасу великої рогатої худоби (корів).

Ставівською сільською радою було прийнято рішення звернутися до Кагарлицької райдержадміністрації щодо надання цієї земельної ділянки Ставівській сільській раді в постійне користування для організації громадського випасу.

Виконавчий комітет Ставівської сільської ради просить надати роз'яснення щодо можливості передачі вищезгаданої земельної ділянки у постійне користування сільській раді для організації громадського випасу.

Володимир МИХАЙЛЕНКО,
сільський голова

с. Стави
Кагарлицького району
Київської області

б) всі інші землі, розташовані в межах відповідних населених пунктів, крім земельних ділянок приватної власності та земельних ділянок, зазначених у підпунктах «а» і «б» пункту 4 цього розділу.

4. 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 академій 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.

5. Державна реєстрація права держави чи територіальної громади на земельні ділянки, зазначені у пунктах 3 і 4 цього розділу, здійснюється на підставі заяви органів, які згідно із статтю 122 Земельного кодексу України передають земельні ділянки у власність або у користування, до якої додається витяг з Державного земельного кадастру про відповідну земельну ділянку.

6. У разі, якщо відомості про земельні ділянки, зазначені у пунктах 3 і 4 цього розділу, не внесені до Державного реєстру земель, надання дозволу на розроблення документації із землеустрою, що є підставою для державної реєстрації таких земельних ділянок, а також її затвердження здійснюються:

у межах населених пунктів — сільськими, селищними, міськими радами;

Реєстр прав на нерухомість максимально захищено від несанкціонованого доступу

При роботі з Єдиним державним реєстром речових прав на нерухоме майно безкарно заволодіти чужою квартирою чи іншим нерухомим майном неможливо.

Доступ до Єдиного державного реєстру речових прав на нерухоме майно забезпечується «Держінформ» юстом» лише державним реєстраторам, у тому числі нотаріусам, яким з 1 січня 2013 року надані відповідні повноваження. У розпорядженні Державної реєстраційної служби наявний виключний перелік осіб, які здійснюють державну реєстрацію речових прав на нерухомість. Таким чином, здійснення доступу до реєстру особами, які не мають на це відповідних правових підстав, є неможливим, — повідомляє прес-служба Державної реєстраційної служби України.

Державний реєстр речових прав на нерухоме майно має декілька рівнів захисту, тому жоден нотаріус не може змінити інформацію не помічено — система фіксує ким і які саме зміни були внесені до реєстру. Комплексна система захисту інформації реєстру, яка постійно вдосконалюється, унеможливорює несанкціоновані дії, а також будь-яке спотворення інформації. Доступ до реєстру здійснюється за допомогою персоніфікованого сертифікату електронного цифрового підпису, логіну та пароллю, які відомі лише особі, яка здійснює реєстрацію.

Раніше в Україні діяло чотири державних реєстри, в яких підлягали реєстрації права на нерухомість: реєстр прав власності на нерухоме майно; реєстр правочинів; реєстр іпотек і реєстр заборон відчуження нерухомого майна. З 1 січня 2013 року всі чотири реєстри були об'єднані в один — Державний реєстр речових прав на нерухоме майно.

за межами населених пунктів — органами виконавчої влади, які відповідно до закону здійснюють розпорядження такими земельними ділянками.

7. З дня набрання чинності цим Законом землі державної та комунальної власності в Україні вважаються розмежованими».

Якщо в населеному пункті багато громадян тримає худобу, вони можуть звернутися до свого представницького органу — місцевої ради з пропозицією щодо створення громадського пасовища. Рішення про створення такого пасовища приймається сесією.

У випадку, якщо земельна ділянка для цих цілей може бути виділена із земель комунальної власності в межах населеного пункту, місцева рада самостійно приймає рішення про утворення громадського пасовища. При цьому рада має замовити проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки для її формування та реєстрації в Державному земельному кадастрі та реєстрації права комунальної власності в Державному реєстрі прав. При цьому звертаємо увагу, що громадське пасовище не може передаватися в оренду або за іншим договором у користування, оскільки це земельна ділянка сільськогосподарського призначення **загального користування**.

Якщо земельна ділянка для створення громадського пасовища розміщена за межами населеного пункту на землях державної власності, місцева рада має звернутися з відповідним клопотанням до територіального органу Держземагентства України, яке з цього року розпоряджається сільськогосподарськими землями державної власності.

Відповідно до статті 117 Земельного кодексу України

«1. Передача земельних ділянок державної власності у комунальну власність чи навпаки

здійснюється за рішеннями відповідних органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування, які здійснюють розпорядження землями державної чи комунальної власності відповідно до повноважень, визначених цим Кодексом.

У рішенні органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки у державну чи комунальну власність зазначаються кадастровий номер земельної ділянки, її місце розташування, площа, цільове призначення, відомості про обтяження речових прав на земельну ділянку, обмеження у її використанні.

На підставі рішення органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки у державну чи комунальну власність складається акт приймання-передачі такої земельної ділянки.

Рішення органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки у державну чи комунальну власність разом з актом приймання-передачі такої земельної ділянки є підставою для державної реєстрації права власності держави, територіальної громади на неї».

За земельною ділянкою громадського пасовища, яка знаходиться у власності територіальної громади і використовується для загального користування, ні земельний податок, ні орендна плата не сплачуються. Разом з тим, місцева рада має право визначити розмір плати з кожного громадянина, який має худобу (залежно від її кількості та виду) і який буде користуватися цим громадським пасовищем.

Звертаємо увагу, що це не плата за землю.

Також може бути обрано та затверджено місцевою радою відповідальну особу від власників худоби з метою впорядкування використання громадського пасовища.

На запитання відповідає Алла КАЛЬНИЧЕНКО — юрист редакції.

ЩО ЗМІНИЛОСЯ ПРИ ПРИВАТИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК



Чи змінився порядок приватизації землі за законом, який вступив в силу 1 січня 2013 року? Яка оплата за ці послуги?

Оксана КРУЧОК

Запорізька область

- Громадянин звертається до землевпорядної організації і замовляє технічну документацію щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості). Така документація є підставою для присвоєння кадастрового номера та реєстрації земельної ділянки (без зазначення власника) в Державному земельному кадастрі.
- Технічна документація подається до органу місцевого самоврядування, який приймає рішення про безоплатну передачу у власність земельної ділянки із зазначенням кадастрового номера та точної площі.
- Рада із заявою про реєстрацію права комунальної власності та витягом із Державного земельного кадастру щодо означеної земельної ділянки звертається до Державної реєстраційної служби та реєструє це право.
- Громадянин із витягом з Державного земельного кадастру про реєстрацію земельної ділянки та рішенням ради про передачу йому ділянки у власність звертається до Державної реєстраційної служби щодо реєстрації свого права власності.

У випадку приватизації земельної ділянки в межах населеного пункту із земель запасу, тобто, якщо земельна ділянка не перебувала у користуванні громадян і

лише тепер має бути сформована, приватизація здійснюється за аналогічною процедурою, однак замість технічної документації щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) необхідно замовляти розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у землевпорядної організації. Такий проект землеустрою погоджується органами виконавчої влади, визначеними статтею 186¹ Земельного кодексу, залежно від цільового призначення земельної ділянки та за необхідності може бути направлений на державну експертизу землевпорядної документації. Рішенням ради одночасно затверджується ця документація та передається у власність земельна ділянка.

Щодо приватизації земельних ділянок за межами населеного пункту, то процедура аналогічна. Змінюються лише органи, які мають право передавати у власність громадянам України земельні ділянки. Так, для всіх цілей використання земель, передбачених статтею 121 Земельного кодексу України, крім сільськогосподарського, земельні ділянки передаються за рішенням державних адміністрацій. Земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності передаються у власність за рішенням територіальних органів Держземагентства.

Щодо розміру плати за реєстрацію земельних ділянок та прав на них, вони регулюються постановами Кабінету Міністрів України від 21 листопада 2012 р. № 1204 та від 1 серпня 2011 р. № 835 (із змінами), які були опубліковані в першому номері нашого видання за цей рік.



Порядок приватизації земельних ділянок з цього року змінився не набагато. Зокрема, земельні ділянки, які перебували у користуванні громадян України в межах населеного пункту, для цілей та в розмірах, передбачених статтею 121 Земельного кодексу України, незалежно від їх цільового призначення передаються у власність за рішенням органів місцевого самоврядування. Покроковий порядок приватизації земельної ділянки відповідно до статті 118 Земельного кодексу такий:

- Громадянин має звернутися із заявою про передачу йому безоплатно у власність земельних ділянок (земельної ділянки), що перебувають у його користуванні, зазначивши, для яких цілей вони йому необхідні та орієнтовну площу цих ділянок.
- Орган місцевого самоврядування розглядає заяву та документи, додані до неї (копію паспорта, ідентифікаційний код тощо), і надає дозвіл на розробку технічної документації щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Щодо першого питання.

Нагадуємо, що з нового року відповідно до частин третьої і четвертої статті 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» 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.

Зміна цільового призначення земельної ділянки, яка не відповідає плану зонування території та/або детальному плану території, забороняється.

Оскільки земельна ділянка, на якій був розміщений житловий будинок, відноситься до земель житлової та громадської забудови, надати її для ведення особистого селянського господарства (далі — ОСГ) можна буде за декількох умов:

1. Наявність детального плану території, який передбачає використання цієї земельної ділянки для ведення особистого селянського господарства.
2. Розробка проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, оскільки відбувається зміна її цільового призначення (навіть змінюється категорія). Погодження і затвердження цього проекту в установленому порядку. Реєстрація земельної ділянки в державному земельному кадастрі.
3. Реєстрація права комунальної власності в Державному реєстрі прав.
4. Прийняття рішення щодо надання земельної ділянки у власність чи користування із зміним цільовим призначенням.

Разом з тим звертаємо увагу на те, що при наданні земельної ділянки, на якій має знаходитися житловий будинок для сільськогосподарського використання, порушиться нумерація садиб.

ЗЕМЕЛЬНА ДІЛЯНКА, НАДАНА ДЛЯ БУДІВНИЦТВА ЖИТЛОВОГО БУДИНКУ, НЕ МОЖЕ ВИКОРИСТОВУВАТИСЯ ДЛЯ ВЕДЕННЯ ОСГ



1. Господар житлового будинку, який перебував в аварійному стані, зруйнував його і написав відмову від земельної ділянки, яка не була приватизована, а належала сільській раді.

Площа земельної ділянки — 0,34 га. Бажання користуватися цією землею виявили два господарі, які домовилися між собою поділити її порівну — по 0,17 га кожному, але використовувати її для ведення особистого селянського господарства.

Чи може сільська рада задовольнити їх заяви? Чи потрібно приймати рішення про зміну цільового призначення цієї земельної ділянки, адже на ній раніше був будинок?

2. Громадянка села у 1998 році скористалася правом приватизувати квартиру (мова йде про половину двоповерхового будинку), яка раніше була в комунальній власності сільської ради. Приватизувала вона її на себе і двох своїх дітей (з чоловіком розлучена). Тепер виявила бажання приватизувати земельну ділянку площею 0,04 га під квартиру.

Та у її користуванні є ще одна земельна ділянка площею 0,30 га, на якій стоїть невеликий будинок. Вона бажає приватизувати й цю земельну ділянку. Як працівник соціальної сфери села (учитель) вона отримала земельну ділянку для ведення особистого селянського господарства площею 1,76 га. Чи може вона або її діти приватизувати земельну ділянку під вищезгаданим невеликим будинком? Чи зможе сім'я це зробити, якщо зруйнує будинок і сільська рада змінить цільове призначення на ОСГ та надасть його одній із дочок?

Любов НОСЬ,
секретар сільської ради

с. Конельська Попівка
Жашківського району
Черкаської області

Щодо другого питання.

Земельним кодексом, зокрема статтею 121, визначено, для яких цілей із державних і комунальних земель громадянам України можна безкоштовно передавати у власність земельні ділянки. Так, громадянин України для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) може безкоштовно приватизувати у селах — не більше 0,25 гектара, в селищах — не більше 0,15 гектара, в містах — не більше 0,10 гектара.

Передача у власність окремої земельної ділянки для обслугову-

вання частини будинку (квартири) чинним законодавством не передбачена. Усім співвласникам житлового будинку земельна ділянка, на якій він розміщений, може передаватися у спільну власність відповідно до поданих ними заяв.

Враховуючи наведене, земельна ділянка площею 0,30 га, на якій знаходиться невеличкий житловий будинок, може бути передана у власність громадянці України в межах граничних норм, визначених вищезгаданою статтею 121 Земельного кодексу України та за умови, що вона є власником цього будинку.

ЧЛЕНИ ФЕРМЕРСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА МОЖУТЬ ПРИВАТИЗУВАТИ ЗЕМЛЮ ПІД ГОСПОДАРСЬКИМ ДВОРОМ



Я, голова фермерського господарства «Поліське Надозір'я», викупив приміщення (майстерню, будинок-пилораму, телятник, корівник, артсвердловину) на господарському дворі колишнього КСП «Зоря», за межами населених пунктів Соколищенської сільської ради. Вищезазначені приміщення були передані мною до складу майна фермерського господарства. На сьогодні право користування (оренди) землями господарського двору не оформлено. Я раніше не набував права на земельну частку (пай).

Прошу Вас відповісти на такі запитання:

1. Чи можу я отримати безоплатно у власність земельні ділянки господарського двору у розмірі земельної частки (паю), на яких знаходяться приміщення фермерського господарства без оформлення права користування земельними ділянками господарського двору?
2. Якщо ні, то чи можливо це зробити після оформлення права користування (оренди) на земельні ділянки господарського двору?

Анатолій КОБУК,

с. Соколище голова фермерського господарства
Старовижівського району
Волинської області

Відповідно до статті 13 Закону України «Про фермерське господарство»:

- «1. Члени фермерського господарства мають право на одержання безоплатно у власність із земель державної і комунальної власності земельних ділянок у розмірі земельної частки (паю).
2. Членам фермерських господарств передаються безоплатно у приватну власність із раніше наданих їм у користування земельні ділянки у розмірі земельної частки (паю) члена сільськогосподарського підприємства, розташованого на території відповідної ради. Земельні ділянки, на яких розташовані житлові будинки, господарські будівлі та споруди фермерського господарства, передаються безоплатно у приватну власність у рахунок земельної частки (паю).
3. Дія частин першої та другої цієї статті не поширюється на громадян, які раніше набули права на земельну частку (пай)».

Враховуючи зазначене, фермерському господарству необхідно спочатку орендувати земельну ділянку, а вже потім розпаювати цю землю. При цьому оренда земельної ділянки має оформлятися на фермерське господарство як юридичну особу — власника нерухомого майна. Надання земельної ділянки в оренду проводиться органами земельних ресурсів на безаукціонній основі.

ЯК ПЕРЕХОДИТЬ ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ, ЯКОЮ КОРИСТУЄТЬСЯ ІНША ОСОБА

Згадаємо, що згідно зі статтею 1218 Цивільного кодексу України до складу спадщини входять усі права та обов'язки, що належали спадкодавцеві на момент відкриття спадщини і не припинилися внаслідок його смерті.

Таким чином, успадкувавши земельну ділянку, яка вже на момент спадкування перебувала в оренді, до спадкоємця переходять усі права і обов'язки за договором оренди. Законом України «Про оренду землі» встановлено, що:

«Договір оренди землі припиняється в разі:

- закінчення строку, на який його було укладено;
- викупу земельної ділянки для суспільних потреб та примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законом;
- поєднання в одній особі власника земельної ділянки та орендаря;
- смерті фізичної особи-орендаря, засудження його до позбавлення волі та відмови осіб, зазначених у статті 7 цього Закону, від виконання укладеного договору оренди земельної ділянки;
- ліквідації юридичної особи-орендаря.

Договір оренди землі може бути розірваний за згодою сторін. На вимогу однієї із сторін договір оренди може бути достроково розірваний за рішенням суду в порядку, встановленому законом.

Розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку не допускається, якщо інше не передбачено законом або цим договором (ст. 31).

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 випадкового 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.

У разі розірвання договору оренди землі за погодженням сторін кожна сторона має право вимагати в іншій стороні відшкодування понесених збитків відповідно до закону.

Перехід права власності на орендовану земельну ділянку до іншої особи, а також реорганізація юридичної особи-орендаря не є підставою для зміни умов або розірвання договору, якщо інше не передбачено договором оренди землі (ст. 32)».

Крім того, новою статтею 148¹ Земельного кодексу України чітко врегульоване питання переходу права власності на земельні ділянки, що перебувають у користуванні. Так: «1. До особи, яка набула право власності на земельну ділянку, що перебуває у користуванні іншої особи, з моменту переходу права власності на земельну ділянку переходять права та обов'язки попереднього власника земельної ділянки за чинними договорами оренди, суперфіцію, емфітевзису, земельного сервітуту щодо такої земельної ділянки.



Жителів села сьогодні турбує таке:

1. У зв'язку з тим, що міняється орендар земельних часток (паїв) і йому передаються корпоративні права, чи потрібно переукладати договір оренди?
2. Чи має право не поновлювати договір оренди спадкоємець земельної частки (паю) з орендарем, якщо до цього договір був складений особою, яка померла (спадкодавцем) і термін дії його не закінчився?
3. При набутті чинності Закону України «Про ринок земель», чи матимуть право орендодавці розірвати договір оренди земельних часток (паїв) в односторонньому порядку, щоб скористатися можливістю продажу землі сільськогосподарського призначення?
(Копія договору оренди додається)

Віталій МОЧУЛЬСЬКИЙ,
сільський голова

с. Городок
Ружинського району
Житомирської області

До сільської ради звертаються жителі нашої територіальної громади за допомогою і роз'ясненням з такого питання: чи може особа, що успадкувала після смерті своїх рідних пайову земельну ділянку, право на яку було посвідчено державним актом, розірвати договір оренди, укладений спадкодавцем?

Адже згідно з договором оренди землі, укладеного на території нашої сільської ради, перехід права власності на орендовану земельну ділянку до іншої особи, а також реорганізація юридичної особи орендаря не є підставою для зміни умов або розірвання цього договору.

На думку спадкоємців, це неправильно, адже вони тепер нові власники землі і бажають самі працювати на ній, створивши фермерське господарство.

Жана МЕНАБДЕ,
землевпорядник сільської ради

с. Гайворон
Бахмацького району
Чернігівської області

2. У разі переходу права власності на земельну ділянку, що перебуває у постійному користуванні, від держави до територіальної громади або від територіальної громади до держави до набувача земельної ділянки переходять права та обов'язки власника земельної ділянки за правовідносинами постійного користування нею.

3. Особа, яка набула право власності на земельну ділянку, протягом одного місяця з дня набуття права власності на неї зобов'язана повідомити про це її користувачів із зазначенням:

- кадастрового номера (за наявності), місця розташування та площі земельної ділянки;
- найменування (для юридичних осіб), прізвища, ім'я, по батькові (для фізичних осіб) нового власника;
- місця проживання (знаходження) нового власника, його поштової адреси;
- платіжних реквізитів (у разі, якщо законом або договором передбачена плата за користування земельною ділянкою у грошовій формі).

Повідомлення надсилається користувачу земельної ділянки рекомендованим листом із повідомленням про вручення або вручається йому особисто під розписку.

Повідомлення про перехід права власності від держави до територіальної громади або навпаки підлягає опублікуванню у друкованих засобах масової

інформації місцевої сфери розповсюдження із зазначенням кадастрового номера, місця розташування та площі земельної ділянки.

4. За згодою сторін договору оренди, суперфіцію, емфітевзису, земельного сервітуту чи застави до такого договору можуть бути внесені зміни із зазначенням нового власника земельної ділянки».

Враховуючи наведене:

1. Спадкоємці самостійно не можуть в односторонньому порядку розірвати договір оренди земельної ділянки, оскільки разом із земельною ділянкою успадкували права і обов'язки за цим договором.
2. При бажанні спадкоємців самостійно господарювати на успадкованій земельній ділянці, їм необхідно звернутися з клопотанням про розірвання договору оренди землі до орендаря. При цьому договір може бути розірваний за згодою сторін, тобто шляхом підписання окремого договору. Однак орендар має право або відмовитися від розірвання договору, або ж вимагати відшкодування другою стороною (спадкоємцями) понесених збитків.

Щодо випадку, коли відбувається реорганізація орендаря, правонаступник має переукласти договори оренди землі, оскільки зареєструвати право оренди в Укрдержреєстрі без такого договору буде проблемно.

Щодо можливості в односторонньому порядку розривати договір оренди землі орендодавцями у випадку прийняття та набуття чинності Законом України «Про ринок земель», то слід зауважити таке:

1. Якщо договором оренди земельної ділянки не передбачено особливостей щодо можливого її відчуження орендодавцем (власником), то продавати таку ділянку можна буде. Однак покупець, купуючи земельну ділянку, купує її із тією умовою, що на час відчуження земельна ділянка перебуває в користуванні іншої особи за договором оренди. Перехід права власності на цю земельну ділянку до іншої особи не є підставою для розірвання договору оренди.
2. Якщо покупцем такої земельної ділянки буде орендар, то договір купівлі-продажу буде підставою для припинення дії договору оренди землі.

ТІЛЬКИ МАЮЧИ ВИТЯГ З РЕЄСТРУ ПРАВ РАДА МАЄ ПРАВО ПЕРЕДАВАТИ В ОРЕНДУ ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ



Прошу вашого роз'яснення щодо використання земельних часток (паїв), власники яких померли, а спадкоємці відсутні або не мають можливості їх переоформити.

В адміністративних межах сільської ради, за межами населеного пункту таких земельних часток (паїв) налічується більше 50. Основним орендаром земельних часток (паїв) є підприємство СТОВ «Воля», яке використовує для товарного виробництва розпайовані землі єдиним масивом, в тому числі і паї померлих власників.

Сільська рада звернулася до районної прокуратури з проханням про допомогу у підготовці звернень до суду з цього питання і декілька земельних часток (паїв) судом визнані відумерлою спадщиною, але правоустановчі документи ще не виготовлені. Подача звернень до суду по решті паїв з різних причин затримується.

Незабаром весна і ці земельні частки (паї) підприємство СТОВ «Воля» планує використовувати для товарного виробництва, і це логічно — земля не повинна заростати бур'янами. Порадьте, чи є можливість і яким чином у 2013 році підприємству СТОВ «Воля» тимчасово використовувати ці земельні ділянки на законних підставах, а сільській раді поповнювати бюджет за рахунок їх використання.

Володимир ХИЛЬКО,
сільський голова

с. Бубнівська Слобідка
Золотоніського району
Черкаської області

З нового року, маючи свідоцтво про право на спадщину або ж рішення суду про визнання земельної ділянки відумерлою спадщиною за відсутності спадкоємців, достатньо зареєструвати це право в державному реєстрі прав і отримати відповідний витяг, який і є правоустановлюючим документом.

Однак, за відсутності державної реєстрації самої земельної ділянки в Державному земельному кадастрі, право власності зареєструвати не зможуть. Отже, необхідно буде замовити технічну документацію щодо встановлення (відновлення) земельної ділянки в натурі (на місцевості) та зареєструвати її в земельному кадастрі (п. 2 Перехідних та прикінцевих положень Закону «Про Державний земельний кадастр»).

Тільки маючи витяг з реєстру прав з цього року рада має право передавати в оренду земельні ділянки.

Що ж до земельних ділянок, які довго оформляються спадкоємцями, то сільська рада до них не має жодного відношення. Якщо укладений договір ще не закінчився, то орендар має право використовувати на умовах цього договору земельну ділянку, а орендну плату потім виплатити спадкоємцям, оскільки згідно зі статтею 32 Закону України «Про оренду землі» перехід права власності на орендовану земельну ділянку не є підставою для припинення дії договору оренди.

Якщо йдеться саме про земельні частки (паї), право власності на які посвідчено сертифікатом на право на земельну частку (пай), і на них визнано право комунальної власності, — договори оренди можна укладати із сільською радою і реєструватимуться вони лише нею.

ЛІСОВІ ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ ДЛЯ НЕЛІСОГОСПОДАРСЬКИХ ПОТРЕБ ВИЛУЧАЄ ТА НАДАЄ КАБІНЕТ МІНІСТРІВ

Згідно з частиною дев'ятою статті 149 Земельного кодексу України Кабінет Міністрів України вилучає земельні ділянки державної власності, які перебувають у постійному користуванні, — ріллю, багаторічні насадження для несільськогосподарських потреб, ліси для нелісогосподарських потреб, а також земельні ділянки природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного призначення та суб'єктів господарювання залізничного транспорту загального користування у зв'язку з їх реорганізацією шляхом злиття під час утворення публічного акціонерного

НЕВИТРЕБУВАНІ ПАЇ — ЦЕ КОЛЕКТИВНА ВЛАСНІСТЬ

Насамперед слід нагадати, що з цього року договори оренди земельних ділянок не реєструються, а реєструється лише право, яке виникає за такими договорами. Реєстрацію такого права здійснює Державна реєстраційна служба України.

Що стосується права власності на землю, де розташовані невитребувані паї, то райдержадміністрація не може виступати власником цієї землі, оскільки це землі колективні, а не державні. Райдержадміністрація в силу спеціального закону тимчасово виступає орендодавцем таких земель.

Так, статтею 13 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок



1. До компетенції якого органу належать повноваження щодо розпорядження землями лісгосподарського призначення (угіддя — землі, вкриті лісовою (деревною та чагарниковою) рослинністю), які перебувають у постійному користуванні державного лісгосподарського підприємства?
2. Чи необхідне погодження Кабінету Міністрів України, відповідно до вимог розпорядження Кабінету Міністрів України від 10.04.2008 р. № 610-р «Деякі питання розпорядження земельними лісовими ділянками», при вилученні і наданні вищезазначених земельних ділянок, якщо згода на їх вилучення підприємством надана?

**Головне управління
Держземагентства
у Закарпатській області**

товариства залізничного транспорту загального користування відповідно до Закону України «Про особливості утворення публічного акціонерного товариства залізничного транспорту загального користування», крім випадків, визначених частинами п'ятою — восьмою цієї статті, та у випадках, визначених статтею 150 цього Кодексу.

Статтю 1 Лісового кодексу України дано визначення лісу, зокрема, ліс — тип природних комплексів, у якому поєднуються переважно деревна та чагарникова рослинність з відповідними ґрунтами, трав'яною рослинністю, тваринним світом, мікроорганізмами та іншими природними компонентами, що взаємопов'язані у своєму

розвитку, впливають один на одного і на навколишнє природне середовище.

Отже, вилучення і надання земельної ділянки, на якій росте ліс для нелісгосподарських потреб і яка перебуває в постійному користуванні державного лісгосподарського підприємства, здійснює Кабінет Міністрів України шляхом прийняття відповідного розпорядження.

Щодо повноважень Ради міністрів Автономної Республіки Крим, обласних, Київської та Севастопольської міських державних адміністрацій у сфері лісових відносин, то відповідно до статті 31 Лісового кодексу України вони у межах своїх повноважень на своїй території передають у власність, надають у постійне користування для ведення лісового господарства земельні лісові ділянки, що перебувають у державній власності, на відповідній території.



Нашому товариству розпорядженням голови Верхньодніпровської райдержадміністрації № р-382 від 12.09.2012 року надано в оренду 8 невитребуваних земельних часток (паїв) для ведення товарного сільськогосподарського виробництва терміном на 5 років площею 30,4389 га.

20 грудня 2012 року цим земельним ділянкам присвоєно кадастрові номери і в кінці 2012 року підписано договори між нашим ТОВ «Правобережне» і Верхньодніпровською райдержадміністрацією.

Реєстрацією договорів оренди з 1 січня 2013 року займається реєстраційна служба управління юстиції, яка все відмовляла в прийомі документів до 1 березня 2013 року, а зараз пояснюють, що ці договори зареєструють тоді, коли райдержадміністрація зареєструє на ці земельні ділянки своє право власності.

Просимо пояснити, чи є власністю райдержадміністрації ця земля і хто повинен реєструвати своє право власності на неї.

Сергій НЕХ,
директор ТОВ
«Правобережне»

с. Дніпровське
Верхньодніпровського району
Дніпропетровської області

можуть передаватися в оренду для використання за цільовим призначенням на строк до моменту отримання їх власниками державних актів на право власності на земельну ділянку, про що зазначається у договорі оренди земельної ділянки, а власники земельних часток (паїв) чи їх спадкоємці, які не взяли участі у розподілі земельних ділянок, повідомляються про результати проведеного розподілу земельних ділянок у письмовій формі, у разі якщо відоме їх місцезнаходження.

Таким чином, на сьогодні виникла колізія норм щодо реєстрації права оренди невитребуваних паїв. Разом з тим, для врегулювання цього та інших питань народними депутатами України та Урядом подано та зареєстровано у Верховній Раді України низку законопроектів, які мають бути розглянуті депутатами на найближчій сесії.

власникам земельних часток (паїв) встановлено, що нерозподілені (невитребувані) земельні ділянки

за рішенням відповідної сільської, селищної, міської ради чи районної державної адміністрації

ЩОДО ВИЗНАННЯ ЗА ОСОБОЮ ЧЛЕНСТВА В ОСОБИСТОМУ СЕЛЯНСЬКОМУ ГОСПОДАРСТВІ



Жителька села Запсілля громадянка З. згідно з рішенням 8 сесії сільської ради 23 скликання від 08.09.1999 року має в користуванні земельну ділянку (не приватизовану) загальною площею 0,35 га, з них :

- для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) — 0,04 га;
- для ведення особистого селянського господарства — 0,31 га.

Згідно з свідоцтвом про право власності на нерухоме майно вона є власником житлового будинку і господарських будівель.

У будинку також зареєстрована і проживає її дочка з двома неповнолітніми дітьми. У дочки в користуванні земельної ділянки немає.

Підкажіть, будь-ласка, чи може сільська рада видати довідку донці для подання в центр зайнятості, що вона не є членом особистого селянського господарства (спираючись на ст.3 ЗУ «Про особисте селянське господарство» та п. 7.3.8 Інструкції з ведення погосподарського обліку в сільських, селищних та міських радах).

Любов КУМАКА,
спеціаліст-землевпорядник

с. Запсілля
Кременчуцького району
Полтавської області

Відповідно до Закону України «Про особисте селянське господарство» підставою для визнання за особою членства в особистому селянському господарстві є підтвердження родинних або сімейних стосунків із власником земельної ділянки, наданої для цих цілей та спільне проживання з ним, а для власника такої земельної ділянки — наявність державного акта на право власності на земельну ділянку, виданого на його ім'я, або ж іншого правочинного документа, якщо земельна ділянка надана йому у користування. Для членів особистого селянського господарства робота в цьому господарстві має бути основною.

Відповідно до підпункту «б» пункту 3 статті 1 Закону України «Про зайнятість населення» в Україні до зайнятого населення належать громадяни, що проживають на території держави на законних підставах та які самостійно забезпечують себе роботою,

включаючи підприємців, осіб, зайнятих індивідуальною трудовою діяльністю, члени кооперативів, фермери та члени їхніх сімей, що беруть участь у виробництві, а також члени особистих селянських господарств, діяльність яких здійснюється відповідно до Закону України «Про особисте селянське господарство».

З прийняттям Закону «Про внесення змін до деяких законів України щодо зменшення впливу світової фінансової кризи на сферу зайнятості населення» членів особистих селянських господарств було віднесено до зайнятого населення за умови, що робота в цьому господарстві є для них основною, однак законодавчо не було визначено критерії цієї основної роботи.

Щоб урегулювати цю ситуацію, Міністерством праці та соціальної політики і державною службою зайнятості було запропоновано внести зміни до постанови Кабінету Міністрів України № 219

від 14 лютого 2007 року «Про затвердження Порядку реєстрації, перереєстрації та ведення обліку громадян, які шукають роботу, і безробітних». Пункт 2 цього Порядку визначає, які незайняті громадяни, що звертаються до державної служби зайнятості за сприянням у працевлаштуванні, підлягають реєстрації.

25 лютого 2009 року було прийнято постанову Кабінету Міністрів України № 144, якою внесено зміни до постанови № 219 від 14 лютого 2007 року і усунуто правову колізію внаслідок визначення поняття основної роботи для членів особистих селянських господарств. Ці зміни набрали чинності 4 березня 2009 року.

Так, пункт 2 Порядку (із змінами) визначив, що незайняті громадяни, у тому числі члени особистих селянських господарств, для яких робота у таких господарствах не є основною і які звертаються до державної служби зайнятості за сприянням у працевлаштуванні, підлягають реєстрації.

За цим Порядком ведення особистого селянського господарства вважається основною роботою для члена такого господарства за умови, що протягом 12 місяців, які передували дню звернення до державної служби зайнятості, він провадив лише діяльність, пов'язану з веденням особистого селянського господарства, чи одночасно працював на умовах найму або займався видом діяльності, що визначений частиною третьою статті 1 Закону України «Про зайнятість населення», менше 26 календарних тижнів. Такі члени особистого селянського господарства не підлягають реєстрації.

Отже, сільська рада має надати довідку особі, яка постійно проживає на території відповідного населеного пункту про належність або не належність її до членів особистого селянського господарства з урахуванням всіх вищезазначених вимог.



КАБІNET МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

ПОСТАНОВА
від 6 березня 2013 р. № 191
Київ

**Про затвердження критеріїв,
за якими оцінюється ступінь ризику
від провадження господарської
діяльності і визначається
періодичність здійснення
Державною інспекцією сільського
господарства планових заходів
державного нагляду (контролю)**

Відповідно до статті 5 Закону України "Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності" Кабінет Міністрів України постановляє:

1. Затвердити критерії, за якими оцінюється ступінь ризику від провадження господарської діяльності і визначається періодичність здійснення Державною інспекцією сільського господарства планових заходів державного нагляду (контролю), згідно з додатками 1-4.

2. Визнати такими, що втратили чинність, постанови Кабінету Міністрів України згідно з переліком, що додається.

Прем'єр-міністр України

М. АЗАРОВ

Додаток 1
до постанови Кабінету Міністрів України
від 6 березня 2013 р. № 191

**КРИТЕРІЇ,
за якими оцінюється ступінь ризику
від провадження господарської
діяльності, пов'язаної з використанням
та охороною земель, впливом на якісний
стан земель та родючість ґрунтів,
і визначається періодичність здійснення
Державною інспекцією сільського
господарства планових заходів
державного нагляду (контролю)**

1. Критеріями, за якими оцінюється ступінь ризику від провадження господарської діяльності, пов'язаної з використанням та охороною земель, впливом на якісний стан земель та родючість ґрунтів, є:
дотримання вимог законодавства у сфері використання та охорони земель;
площа землі, на якій провадиться господарська діяльність;
категорія землі за її основним цільовим призначенням;

статус об'єктів, розміщених на відповідних землях, залежно від загальнодержавного або місцевого значення.

2. Відповідно до встановлених критеріїв суб'єкти господарювання відносяться до одного з трьох ступенів ризику: високого, середнього або незначного.

3. До суб'єктів господарювання з високим ступенем ризику відносяться суб'єкти:

- які провадять господарську діяльність на землях: сільськогосподарського призначення площею 3 тис. гектарів та більше;
природно-заповідного чи іншого природоохоронного призначення, на яких розміщені об'єкти загальнодержавного значення;
водного фонду;
лісгосподарського призначення площею 25 тис. гектарів та більше;
- у яких під час здійснення протягом останніх трьох років, що передують плановому, заходів державного нагляду (контролю) виявлено порушення вимог законодавства у сфері використання та охорони земель, але за результатами не менш як двох останніх заходів.
- До суб'єктів господарювання із середнім ступенем ризику відносяться суб'єкти, які провадять господарську діяльність на землях:

сільськогосподарського призначення площею 100 гектарів та більше, але менше ніж 3 тис. гектарів; природно-заповідного чи іншого природоохоронного призначення, на яких розміщені об'єкти місцевого значення;

історико-культурного призначення;

лісгосподарського призначення площею менше ніж 25 тис. гектарів;

промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики та оборони.

5. До суб'єктів господарювання з незначним ступенем ризику відносяться суб'єкти, які:

1) провадять господарську діяльність на землях:

- сільськогосподарського призначення площею менше ніж 100 гектарів;
- житлової та громадської забудови;
- оздоровчого призначення;
- рекреаційного призначення;

2) не зазначені у підпункті 1 цього пункту та не віднесені до високого або середнього ступеня ризику.

6. Планові заходи державного нагляду (контролю) за дотриманням вимог законодавства у сфері використання та охорони земель здійснюються Держсільгосп-

інспекцією з такою періодичністю щодо суб'єктів господарювання:

з високим ступенем ризику — не частіше одного разу на рік;

із середнім ступенем ризику — не частіше одного разу на три роки;

з незначним ступенем ризику — не частіше одного разу на п'ять років.

7. У разі коли за результатами не менш як двох останніх заходів державного нагляду (контролю), здійснених протягом останніх трьох років, що передують плановому, не виявлено фактів порушення вимог законодавства у сфері використання та охорони земель, наступний плановий захід щодо такого суб'єкта господарювання здійснюється не раніше, ніж через установлений для суб'єкта господарювання відповідного ступеня ризику період, збільшений у 1,5 раза.

8. У разі коли суб'єкт господарювання може бути віднесений одночасно до двох або більше ступенів ризику, такий суб'єкт відноситься до більш високого ступеня ризику з тих, до яких він може бути віднесений.

ЗАТВЕРДЖЕНО

постановою Кабінету Міністрів України від 6 березня 2013 р. № 191

ПЕРЕЛІК

постанов Кабінету Міністрів України, що втратили чинність

1. Постанова Кабінету Міністрів України від 28 квітня 2009 р. № 406 «Про затвердження критерію, за яким оцінюється ступінь ризику від провадження господарської діяльності у сфері сільськогосподарського насінництва та визначається періодичність проведення планових заходів державного нагляду (контролю)» (Офіційний вісник України, 2009 р., № 33, ст. 1124).
2. Постанова Кабінету Міністрів України від 20 травня 2009 р. № 477 «Про затвердження критеріїв, за якими оцінюється ступінь ризику від провадження господарської діяльності та визначається періодичність проведення планових заходів з державного контролю за використанням та охороною земель» (Офіційний вісник України, 2009 р., № 37, ст. 1249).

3. Постанова Кабінету Міністрів України від 1 липня 2009 р. № 656 «Про затвердження критеріїв, за якими оцінюється ступінь ризику від провадження господарської діяльності, пов'язаної з формуванням ресурсів сільськогосподарської продукції та визначенням її якості, та визначається періодичність проведення планових заходів державного нагляду (контролю)» (Офіційний вісник України, 2009 р., № 50, ст. 1683).
4. Постанова Кабінету Міністрів України від 3 вересня 2009 р. № 939 «Про затвердження критеріїв, за якими оцінюється ступінь ризику від провадження господарської діяльності і визначається періодичність проведення планових заходів державного нагляду (контролю) у сфері квітково-декоративного насінництва та розсадництва» (Офіційний вісник України, 2009 р., № 68, ст. 2355).
5. Постанова Кабінету Міністрів України від 1 грудня 2010 р. № 1093 «Про затвердження критеріїв, за якими оцінюється ступінь ризику від провадження господарської діяльності і визначається періодичність здійснення планових заходів державного нагляду (контролю) у сфері лісового насінництва та розсадництва» (Офіційний вісник України, 2010 р., № 92, ст. 3269).



МІНІСТЕРСТВО АГРАРНОЇ ПОЛІТИКИ ТА ПРОДОВОЛЬСТВА УКРАЇНИ

**НАКАЗ
19.02.2013 № 104**

Зареєстровано
в Міністерстві юстиції України
6 березня 2013 р. за № 373/22905

**Про затвердження Порядку
оформлення, вручення
(надсилання) приписів
у разі виявлення порушень
земельного законодавства**

Відповідно до статті 144 Земельного кодексу України, абзацу третього частини першої статті 10 Закону України «Про державний контроль за використанням та охороною земель», частин сьомої та восьмої статті 7, статті 12 Закону України «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності», підпункту 7.42 підпункту 7 пункту 4 Положення про Міністерство аграрної

політики та продовольства України, затвердженого Указом Президента України від 23 квітня 2011 року № 500, НАКАЗУЮ:

1. Затвердити Порядок оформлення, вручення (надсилання) приписів у разі виявлення порушень земельного законодавства, що додається.

2. Визнати таким, що втратив чинність, наказ Державного комітету України по земельних ресурсах від 09 березня 2004 року № 67 «Про затвердження Положення про порядок оформлення, видачі і реєстрації приписів у разі виявлення порушень земельного законодавства», зареєстрований у Міністерстві юстиції України 18 березня 2004 року за № 340/8939.

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

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

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

Міністр

М.В. Присяжнюк

ЗАТВЕРДЖЕНО
Наказ Міністерства аграрної
політики та продовольства України
19.02.2013 № 104

Зареєстровано
в Міністерстві юстиції України
6 березня 2013 р. за № 373/22905

**ПОРЯДОК
оформлення, вручення (надсилання)
приписів у разі виявлення порушень
земельного законодавства****I. Загальні положення**

1.1. Цей Порядок встановлює процедуру оформлення, вручення (надсилання) приписів керівникам юридичних осіб та фізичним особам (у тому числі керівникам суб'єктів господарювання та фізичним особам — підприємцям), які вчинили порушення земельного законодавства щодо використання та охорони земель усіх категорій та форм власності (далі — порушення земельного законодавства), реєстрації приписів, здійснення контролю за виконанням приписів.

1.2. Припис - це обов'язкова для виконання у визначені строки письмова вимога державного інспектора сільського господарства, яка оформляється, вручається (надсилається) керівникам юридичних осіб та фізичним особам (у тому числі керівникам суб'єктів господарювання та фізичним особам — підприємцям) щодо усунення порушень земельного законодавства.

1.3. Оформлення, вручення (надсилання) приписів державними інспекторами сільського господарства Державної інспекції сільського господарства України та її територіальних органів (далі — інспекційні органи) особам, які вчинили порушення земельного законодавства, передбачено абзацом третім частини першої статті 10 Закону України «Про державний контроль за використанням та охороною земель», частинами сьомою та восьмою статті 7, статтею 12 Закону України «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності», абзацом другим пункту 5 Положення про Державну інспекцію сільського господарства України, затвердженого Указом Президента України від 13 квітня 2011 року № 459, підпунктом 6.1 пункту 6 Положення про державну інспекцію сільського господарства в Автономній Республіці Крим, областях, містах Києві та Севастополі, затвердженого наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 23 грудня 2011 року № 770, зареєстрованого у Міністерстві юстиції України 12 січня 2012 року за № 34/20347.

1.4. Від імені інспекційних органів оформляти та вручати (надсилати) приписи особам, які вчинили порушення земельного законодавства, здійснювати контроль за їх виконанням мають право: Головний державний інспектор сільського господарства України, його перший заступник та заступник, головні державні інспектори сільського господарства в Автономній Республіці Крим, областях, містах Києві та Севастополі, їх перші заступники та заступники,

старші державні інспектори та державні інспектори сільського господарства відповідних територій (далі — державний інспектор).

1.5. Вимоги цього Порядку є обов'язковими: для державних інспекторів у частині дотримання ними процедури оформлення, вручення (надсилання), реєстрації приписів та здійснення контролю за їх виконанням; для посадових осіб юридичних осіб та фізичних осіб (у тому числі посадових осіб суб'єктів господарювання та фізичних осіб — підприємців) у частині обов'язковості виконання вимог вручених (надісланих) їм приписів у зв'язку з порушенням ними земельного законодавства.

II. Оформлення, вручення (надсилання) та реєстрація приписів

2.1. З метою припинення порушення земельного законодавства та усунення його наслідків державний інспектор вручає (надсилає) особі, яка його здійснила, чи особі, яка є відповідальною за дотримання вимог земельного законодавства, припис за формою, наведеною у додатку 1 до цього Порядку.

Строк усунення наслідків правопорушення встановлюється державним інспектором, але не більше 30 днів.

2.2. Припис складається у двох примірниках. Перший примірник припису залишається у державного інспектора, другий — вручається під підпис або надсилається поштою рекомендованим листом з повідомленням про вручення особі, яка вчинила порушення земельного законодавства.

2.3. Облік вручених (надісланих) приписів здійснюється у журналі реєстрації приписів (далі — журнал реєстрації приписів), форма якого наведена у додатку 2 до цього Порядку.

Журнал реєстрації приписів ведеться у структурних підрозділах інспекційних органів, повинен бути включений до номенклатури справ відповідного структурного підрозділу.

Сторінки журналу повинні бути пронумеровані, журнал прошнурований, на останній сторінці журналу проставляються відбиток печатки інспекційного органу та підпис його керівника.

2.4. Державний інспектор у день вручення припису особі, яка вчинила порушення земельного законодавства, зобов'язаний зареєструвати його у журналі реєстрації приписів. Реєстраційні номери на оригіналі та другому примірнику припису мають бути однаковими та відповідати порядковому номеру реєстрації припису в журналі реєстрації приписів.

III. Контроль за виконанням приписів

3.1. Контроль за своєчасністю та повнотою виконання вимог, зазначених у приписі, здійснює державний інспектор, який вручив припис, чи державний інспектор, на якого покладено контроль за його виконанням.

3.2. У разі невиконання припису протягом вказаного у ньому строку державний інспектор складає протокол про адміністративне правопорушення за невиконання припису. З метою припинення порушення земельного законодавства та усунення його наслідків державний інспектор повторно видає припис і встановлює новий строк з вимогою припинити порушення земельного законодавства та усунути його наслідки, але не більше 30 днів.

3.3. При повторному невиконанні припису особою, яка вчинила порушення земельного законодавства, та при вжитті до неї усіх можливих заходів адміністративного впливу інспекційний орган вносить клопотання до органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування (за місцезнаходженням земельної ділянки, на якій вчинено порушення) для розгляду питання про припинення права користування земельною ділянкою, яка використовується з порушенням вимог земельного законодавства, та інформує про це відповідний орган прокуратури.

IV. Порядок оскарження дій посадових осіб (державних інспекторів), які вручили (надіслали) приписи

4.1. Особа, якій вручено (надіслано) припис, має право звернутися до керівника територіального інспекційного органу, у якому працює державний інспектор, Держсільгоспінспекції України або до суду щодо оскарження дій посадової особи (державного інспектора), яка вручила припис.

4.2. Скарга розглядається відповідним інспекційним органом у 10-денний строк з дня її отримання.

4.3. Подання скарги до інспекційного органу призупиняє виконання припису до розгляду скарги по суті. У разі залишення припису без змін строк виконання заходів, зазначених у приписі, продовжується з дати прийняття відповідного рішення.

4.4. За результатами розгляду скарги керівник відповідного інспекційного органу приймає рішення про скасування припису повністю чи частково (скасування окремої його вимоги) або залишення припису без змін, про що зазначається у рішенні щодо розгляду скарги на дії посадової особи (державного інспектора), яка вручила припис (далі — рішення), форма якого наведена у додатку 3 до цього Порядку.

Копія рішення вручається під підпис особі, яка подала скаргу, або надсилається їй рекомендованим листом з повідомленням про вручення.

З прийнятим рішенням ознайомлюється під підпис посадова особа (державний інспектор), яка вручила припис.

4.5. У разі незгоди з рішенням, прийнятим керівником територіального інспекційного органу, скарга на дії посадової особи (державного інспектора), яка вручила припис, у тому числі на рішення, прийняте за результатами розгляду скарги, може бути подана до Держсільгоспінспекції України. До скарги в обов'язковому порядку додається копія рішення керівника територіального інспекційного органу щодо розгляду скарги.

Рішення за результатами розгляду скарги приймається у 10-денний строк з дня її отримання.

4.6. Копія рішення Держсільгоспінспекції України вручається (надсилається) особі, яка подала скаргу, керівнику територіального інспекційного органу, що прийняв рішення за результатами розгляду скарги, який, у свою чергу, зобов'язаний ознайомити з ним підпис посадову особу (державного інспектора), що вручила припис.

4.7. Облік прийнятих рішень здійснюється в журналі реєстрації рішень щодо розгляду скарг на дії посадових осіб (державних інспекторів), які вручили приписи (далі — журнал реєстрації рішень), форма якого наведена в додатку 4 до цього Порядку.

Додаток 1*
до Порядку оформлення, вручення
(надсилання) приписів у разі виявлення
порушень земельного законодавства

ПРИПИС

Додаток 2*
до Порядку оформлення, вручення
(надсилання) приписів у разі виявлення
порушень земельного законодавства

ЖУРНАЛ реєстрації приписів,

вручених (надісланих) _____

(назва структурного підрозділу інспекційного органу)

Розпочато «__» _____ 20__ р.

Закінчено «__» _____ 20__ р.

Ліва сторінка журналу

Порядковий (реєстраційний) номер припису	Дата видачі припису	Посада, прізвище, ім'я та по батькові особи, яка вручила (надіслала) припис	Кому видано припис
1	2	3	4

Права сторінка журналу

Суть виявленого право- порушення та заходи, які необхідно вжити для його усунення	Строк виконання	Відмітка про виконання	Додаткові заходи, які вжиті для усунення порушення
5	6	7	8

Журнал реєстрації рішень ведеться у структурних підрозділах інспекційних органів, повинен бути включений до номенклатури справ відповідного структурного підрозділу.

Сторінки журналу повинні бути пронумеровані, журнал прошнурований, на останній сторінці журналу проставляються відбиток печатки інспекційного органу та підпис його керівника.

Реєстраційний номер рішення має відповідати порядковому номеру його реєстрації в журналі реєстрації рішень.

**Заступник директора
Департаменту землеробства**

Ю.Л. Жарун

Додаток 3*
до Порядку оформлення, вручення
(надсилання) приписів у разі виявлення
порушень земельного законодавства

РІШЕННЯ щодо розгляду скарги на дії посадової особи (державного інспектора), яка вручила припис

Додаток 4*
до Порядку оформлення, вручення
(надсилання) приписів у разі виявлення
порушень земельного законодавства

ЖУРНАЛ реєстрації рішень щодо розгляду скарг на дії посадових осіб (державних інспекторів), які вручили приписи, зареєстрованих _____

(назва структурного підрозділу інспекційного органу)

Розпочато «__» _____ 20__ р.

Закінчено «__» _____ 20__ р.

Ліва сторінка журналу

Порядковий (реєстраційний) номер рішення	Дата прийняття рішення	Посада, прізвище, ім'я та по батькові посадової особи (державного інспектора), яка (який) прийняв рішення
1	2	3

Права сторінка журналу

Рішення, яке прийняте за результатами розгляду скарги	Кому вручено (надіслано) копію рішення, дата вручення (надсилання)	Додаткові заходи, що вжиті для усунення порушення у разі скасування припису
4	5	6

* У зв'язку з великим обсягом «Додатків» надаємо лише їх перелік. З повним текстом кожного з них можна ознайомитися на редакційному веб-сайті <http://zemvisnuk.com.ua> в розділі "Офіційні документи"

**МІНІСТЕРСТВО РЕГІОНАЛЬНОГО РОЗВИТКУ, БУДІВНИЦТВА
ТА ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА УКРАЇНИ****НАКАЗ
25.02.2013 № 66**

Зареєстровано
в Міністерстві юстиції України
14 березня 2013 р. за № 411/22943

**Про внесення змін до Порядку
видачі будівельного паспорта
забудови земельної ділянки**

Відповідно до Законів України від 16 жовтня 2012 року № 5459-VI «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо діяльності Міністерства внутрішніх справ України, Міністерства надзвичайних ситуацій України, Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, інших центральних органів виконавчої влади, діяльність яких спрямовується та координується через відповідних міністрів» та від 20 листопада 2012 року № 5496-VI «Про внесення змін до деяких зако-

надавчих актів України з питань регулювання містобудівної діяльності», з метою спрощення процедури видачі будівельного паспорта забудови земельної ділянки НАКАЗУЮ:

1. Внести зміни до Порядку видачі будівельного паспорта забудови земельної ділянки, затвердженого наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 05 липня 2011 року № 103, зареєстрованого у Міністерстві юстиції України 22 липня 2011 року за № 902/19640, виклавши його в новій редакції, що додається.

2. Департаменту містобудування, архітектури та планування територій (Соколов І.А.) разом з Департаментом нормативно-правового регулювання (Вернигор Ю.Ю.) забезпечити подання в установленому порядку цього наказу на державну реєстрацію до Міністерства юстиції України.

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

4. Контроль за виконанням цього наказу покласти на заступника Міністра Ісаєнка Д.В.

Міністр

Г.П. Темник

ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України 05.07.2011 № 103
(у редакції наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України 25.02.2013 № 66)

Зареєстровано
в Міністерстві юстиції України
14 березня 2013 р. за № 411/22943

**ПОРЯДОК
видачі будівельного паспорта
забудови земельної ділянки****І. Загальні положення**

1.1. Цей Порядок розроблений відповідно до статті 27 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» і призначений для використання уповноваженими органами містобудування та архітектури та іншими суб'єктами містобудування при вирішенні питань забудови присадибних, дачних і садових земельних ділянок.

1.2. Будівельний паспорт забудови земельної ділянки (далі — будівельний паспорт) визначає комплекс містобудівних та архітектурних вимог до розміщення і будівництва індивідуального (садибного) житлового,

садового, дачного будинку не вище двох поверхів (без урахування мансардного) з площею до 300 квадратних метрів, господарських будівель, споруд, гаражів, елементів інженерного захисту, благоустрою та озеленення на земельній ділянці.

1.3. Параметри забудови визначаються з урахуванням державних будівельних норм ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення», ДБН 360-92* «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень».

1.4. Розроблення будівельного паспорта здійснюється: в межах населених пунктів — відповідно до наявної містобудівної документації на місцевому рівні; за межами населених пунктів — відповідно до детальних планів територій та планувальних рішень проєктів садівницьких та дачних товариств.

1.5. Проєктування на підставі будівельного паспорта здійснюється без отримання містобудівних умов і обмежень.

1.6. Для об'єктів будівництва, на які надається будівельний паспорт, розроблення проєкту будівництва здійснюється виключно за бажанням замовника.

ІІ. Порядок оформлення будівельного паспорта

2.1. Видача будівельного паспорта здійснюється уповноваженим органом містобудування та архітектури безпосередньо, через центри надання адміністративних послуг та/або через Єдиний державний портал адміністративних послуг. Будівельний паспорт надається уповноваженим органом містобудування та архітектури

на безоплатній основі протягом десяти робочих днів з дня надходження пакета документів, до якого входять: заява на видачу будівельного паспорта зі згодою замовника на обробку персональних даних за формою, наведеною у додатку 1 до цього Порядку; засвідчена в установленому порядку копія документа, що засвідчує право власності або користування земельною ділянкою, або договір суперфіцію; ескізні наміри забудови (місце розташування будівель та споруд на земельній ділянці, відстані до меж сусідніх земельних ділянок та розташованих на них об'єктів, інженерних мереж і споруд, фасади та плани поверхів об'єктів із зазначенням габаритних розмірів, перелік систем інженерного забезпечення, у тому числі автономного, що плануються до застосування, тощо);

проект будівництва (за наявності); засвідчена в установленому порядку згода співвласників земельної ділянки (житлового будинку) на забудову.

2.2. У разі зміни намірів забудови земельної ділянки (розміщення нових або реконструкція існуючих об'єктів), реалізація яких не перевищує граничнодопустимих параметрів, до будівельного паспорта можуть вноситись зміни.

Внесення змін до будівельного паспорта здійснюється відповідним уповноваженим органом містобудування та архітектури у порядку та на умовах, визначених для його отримання, протягом десяти робочих днів з дня надходження пакета документів, до якого входять: заява на внесення змін до будівельного паспорта за формою, наведеною у додатку 1 до цього Порядку; примірник будівельного паспорта замовника; ескізні наміри змін (місце розташування будівель та споруд на земельній ділянці, фасади та плани поверхів нових об'єктів із зазначенням габаритних розмірів тощо); засвідчена в установленому порядку згода співвласників земельної ділянки (житлового будинку) на забудову.

2.3. Уповноважений орган містобудування та архітектури на підставі отриманих документів визначає відповідність намірів забудови земельної ділянки вимогам чинної містобудівної документації на місцевому рівні, детальним планам територій, планувальним рішенням проектів садівницьких та дачних товариств, державним будівельним нормам, стандартам і правилам.

2.4. Пакет документів для видачі будівельного паспорта або внесення змін до нього повертається уповноваженим органом містобудування та архітектури замовнику з таких підстав:

неподання повного пакета документів, визначених пунктом 2.1 або 2.2 цього розділу; невідповідність намірів забудови земельної ділянки вимогам містобудівної документації на місцевому рівні, детальним планам територій, планувальним рішенням проектів садівницьких та дачних товариств, державним будівельним нормам, стандартам і правилам.

2.5. Повернення пакета документів для видачі будівельного паспорта або внесення змін до нього здійснюється з відповідним обґрунтуванням уповноваженим органом містобудування та архітектури у строк,

який не перевищує строк його надання.

2.6. Технічні умови щодо інженерного забезпечення отримуються замовником самостійно.

2.7. Будівельний паспорт складається з текстових та графічних матеріалів.

2.8. Будівельний паспорт складається за формою, наведеною у додатку 2 до цього Порядку.

2.9. До складу будівельного паспорта входять: пакет документів, наданий замовником відповідно до пунктів 2.1, 2.2 цього розділу;

схема забудови земельної ділянки, наведена у додатку 3 до цього Порядку;

пам'ятка замовнику індивідуального будівництва.

2.10. У схемі забудови земельної ділянки визначається місце розташування запланованих об'єктів будівництва, червоні лінії, лінії регулювання забудови, під'їзди до будівель і споруд, відстань від об'єкта будівництва до меж земельної ділянки, а також будівель і споруд, розташованих на суміжних земельних ділянках, місця підключення до інженерних мереж (за наявності).

2.11. Пам'ятка замовнику індивідуального будівництва готується уповноваженим органом містобудування і архітектури як рекомендаційний перелік положень нормативно-правових актів, будівельних норм та правил для застосування в умовах існуючої містобудівної ситуації.

2.12. Будівельний паспорт підписується керівником відповідного уповноваженого органу містобудування та архітектури.

2.13. Будівельний паспорт складається у двох примірниках. Перший примірник надається замовнику, другий примірник постійно зберігається в архіві уповноваженого органу містобудування та архітектури, який видав будівельний паспорт.

2.14. Будівельний паспорт реєструється відповідним уповноваженим органом містобудування та архітектури у журналі реєстрації будівельних паспортів.

Електронний витяг із матеріалів будівельного паспорта зберігається в базі даних містобудівного кадастру (у разі його створення) з присвоєнням йому індивідуального номера.

2.15. У разі необхідності, при втраті замовником оригінального примірника будівельного паспорта, його дублікат надається відповідним уповноваженим органом містобудування та архітектури на безоплатній основі протягом десяти робочих днів з дня реєстрації заяви про видачу дублікату будівельного паспорта.

2.16. Після направлення замовником відповідно до статті 34 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» повідомлення про початок виконання будівельних робіт до відповідних органів Держархбудінспекції України будівельний паспорт є підставою для виконання будівельних робіт.

**Директор Департаменту
містобудування, архітектури
та планування територій**

І.А. Соколов

Додаток 1
до Порядку видачі будівельного
паспорта забудови земельної ділянки

Керівнику _____
(найменування уповноваженого органу
містобудування та архітектури)

(П.І.Б.)

(П.І.Б. заявника)

Паспорт: серія _____ № _____
Адреса реєстрації: _____

**ЗАЯВА
на видачу будівельного паспорта
(внесення змін до будівельного паспорта)**

Прошу видати (внести зміни в) будівельний паспорт забудови
земельної ділянки загальною площею _____ га, посвідченої

(документ, що посвідчує право власності або користування земельною
ділянкою, або договір суперфіцію)
яка розташована _____

(місцезнаходження земельної ділянки)

До заяви додається: _____

(згідно із пунктами 2.1, 2.2 розділу II Порядку
видачі будівельного паспорта забудови
земельної ділянки)

При цьому даю згоду відповідно до Закону України «Про захист
персональних даних» на обробку моїх особистих персональних да-
них у картотеках та/або за допомогою інформаційно-телекомуніка-
ційних систем з метою підготовки відповідно до вимог законодав-
ства статистичної, адміністративної та іншої інформації з питань
діяльності уповноваженого органу містобудування і архітектури.

(прізвище, ім'я, по батькові)

(підпис)

_____ 20__ року

Додаток 2
до Порядку видачі будівельного
паспорта забудови земельної ділянки

БУДІВЕЛЬНИЙ ПАСПОРТ

(назва об'єкта будівництва)

(місцезнаходження земельної ділянки)

Документ, що засвідчує право власності або користування
земельною ділянкою, або договір суперфіцію _____

Замовник _____

(паспортні дані та контактна інформація)

Примірник № * _____

Реєстраційний № _____

Реєстраційний № містобудівного кадастру _____
(у разі створення)

Будівельний паспорт виданий _____

(найменування уповноваженого органу містобудування та архітектури)

(посада)

(підпис)

(прізвище, ініціали)

М.П.

Дата видачі _____ 20__ року

* Будівельний паспорт складається у двох примірниках. Перший
примірник надається забудовнику, другий примірник постійно
зберігається в архіві уповноваженого органу містобудування
та архітектури, який видав будівельний паспорт.

Додаток 3
до Порядку видачі будівельного
паспорта забудови земельної ділянки

**СХЕМА
забудови земельної ділянки**

Площа земельної ділянки згідно з документами на земле-
користування: _____ га

М 1:500

Місце креслення

Експлікація:

- 1) місце розташування запланованих об'єктів будівництва;
 - 2) червоні лінії;
 - 3) лінії регулювання забудови;
 - 4) під'їзди до будівель і споруд;
 - 5) місця підключення до інженерних мереж.
- Умовні позначення: _____

Керівник _____
(найменування уповноваженого органу
містобудування та архітектури)

М.П.

(підпис)

(прізвище, ініціали)

_____ 20__ року
(дата складання)



МІНІСТЕРСТВО АГРАРНОЇ ПОЛІТИКИ ТА ПРОДОВОЛЬСТВА УКРАЇНИ

**НАКАЗ
25.02.2013 № 132**

Зареєстровано
в Міністерстві юстиції України
14 березня 2013 р.
за № 412/22944

**Про затвердження Порядку
планування та здійснення
контрольних заходів з питань
перевірки стану дотримання
суб'єктами господарювання
вимог земельного законодавства**

Відповідно до статті 188 Земельного кодексу України, Законів України «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності», «Про державний контроль за використанням та охороною земель», «Про охорону земель», підпункту 7.44 підпункту 7 пункту 4 Положення про Міністерство аграрної політики та продовольства України, затвердженого Указом Президента України від 23 квітня 2011 року № 500, Положення про Державну інспекцію сільськогосподарства України, затвердженого Указом Президента України від 13 квітня 2011 року № 459, НАКАЗУЮ:

ЗАТВЕРДЖЕНО
Наказ Міністерства аграрної
політики та продовольства України
25.02.2013 № 132

Зареєстровано
в Міністерстві юстиції України
14 березня 2013 р. за № 412/22944

**ПОРЯДОК
планування та здійснення контрольних
заходів з питань перевірки стану
дотримання суб'єктами господарювання
вимог земельного законодавства****I. Загальні положення**

1.1. Державний нагляд (контроль) з питань перевірки стану дотримання суб'єктами господарювання вимог земельного законодавства здійснюється Дер-

1. Затвердити Порядок планування та здійснення контрольних заходів з питань перевірки стану дотримання суб'єктами господарювання вимог земельного законодавства, що додається.

2. Визнати такими, що втратили чинність: наказ Державного комітету України по земельних ресурсах від 12 грудня 2003 року № 312 «Про затвердження Порядку планування та проведення перевірок з питань здійснення державного контролю за використанням та охороною земель», зареєстрований в Міністерстві юстиції України 25 грудня 2003 року за № 1223/8544;

пункт 3 наказу Державного комітету України із земельних ресурсів від 28 квітня 2009 року № 205 «Про затвердження Інструкції з оформлення державними інспекторами з контролю за використанням і охороною земель Держземінспекції та її територіальних органів матеріалів про адміністративні правопорушення і внесення змін до наказу Держкомзему від 12.12.2003 № 312», зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 25 травня 2009 року за № 460/16476.

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

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

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

Міністр

М.В. Присяжнюк

жавною інспекцією сільськогосподарства України та її територіальними органами (далі — інспекційні органи) відповідно до статей 15-2 та 188 Земельного кодексу України, статей 5, 6, 9, 10 Закону України «Про державний контроль за використанням та охороною земель», статей 18-1 та 19 Закону України «Про охорону земель», пунктів 4, 5 Положення про Державну інспекцію сільськогосподарства України, затвердженого Указом Президента України від 13 квітня 2011 року № 459, пунктів 4, 6 Положення про державну інспекцію сільськогосподарства в Автономній Республіці Крим, областях, містах Києві та Севастополі, затвердженого наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 23 грудня 2011 року № 770, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 12 січня 2012 року за № 34/20347.

1.2. Цей Порядок визначає процедуру планування та здійснення планових та позапланових заходів державного нагляду (контролю) з питань перевірки стану

дотримання суб'єктами господарювання вимог земельного законодавства, використання та охорони земель усіх категорій та форм власності, які використовуються ними у процесі ведення господарської діяльності, визначає організаційні заходи, які необхідно здійснити перед початком проведення перевірок, загальні вимоги до їх здійснення, а також вимоги до оформлення матеріалів за результатами проведених перевірок.

1.3. Інспекційні органи здійснюють планові та позапланові заходи державного нагляду (контролю).

1.4. Планові та позапланові заходи здійснюються шляхом проведення перевірок, обстежень земельних ділянок.

1.5. Цей Порядок поширюється на суб'єктів господарювання, господарська діяльність яких пов'язана з використанням та охороною земель усіх категорій та форм власності, в частині дотримання ними вимог земельного законодавства, встановленого законодавством порядку використання та охорони земель, а також на інспекційні органи в частині дотримання ними визначених Законом України «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності» та цим Порядком процедур здійснення планових та позапланових заходів державного нагляду (контролю).

1.6. Суб'єкти господарювання, які здійснюють господарську діяльність, пов'язану з використанням земель усіх категорій та форм власності, зобов'язані безперешкодно допускати державних інспекторів сільського господарства (далі — державні інспектори) для обстеження земельних ділянок, що перебувають у їх власності чи користуванні, надавати для ознайомлення і перевірки документи, які засвідчують це право, а також інші матеріали та інформацію, необхідні для здійснення державного нагляду (контролю) за використанням та охороною земель.

II. Здійснення планових заходів

2.1. Планові заходи проводяться відповідно до річних або квартальних планів робіт, які затверджуються наказом відповідного інспекційного органу до 01 грудня року, що передує плановому, або до 25 числа останнього місяця кварталу, що передує плановому.

2.2. Річні та квартальні плани робіт складаються з урахуванням критеріїв, за якими оцінюється ступінь ризику від здійснення господарської діяльності і періодичність проведення планових заходів.

2.3. Строк здійснення планового заходу визначається відповідно до вимог Закону України «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності» і не може перевищувати п'ятнадцяти робочих днів, а для суб'єктів малого підприємництва — п'яти робочих днів. Продовження строку проведення планового заходу не допускається.

2.4. Інспекційний орган зобов'язаний не пізніше десяти днів до дня здійснення планового заходу надіслати суб'єкту господарювання письмове повідомлення про проведення планового заходу.

2.5. Повідомлення про проведення планового заходу повинно містити:

дату початку та дату закінчення планового заходу; найменування суб'єкта господарювання або прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи — підприємця, щодо діяльності яких здійснюється плановий захід; найменування інспекційного органу, який буде проводити плановий захід, його місцезнаходження та телефон.

2.6. Повідомлення про проведення планового заходу надсилається рекомендованим листом чи телефонограмою або вручається особисто під розписку керівнику або уповноваженій особі суб'єкта господарювання.

III. Здійснення позапланових заходів

3.1. Позаплановим заходом є захід державного нагляду (контролю), який не передбачений планом роботи інспекційного органу.

3.2. Підставами для здійснення позапланового заходу є:

подання суб'єктом господарювання письмової заяви до інспекційного органу про проведення перевірки за його бажанням;

виявлення та підтвердження недостовірності даних, заявлених у документах обов'язкової звітності, поданих суб'єктом господарювання;

перевірка виконання суб'єктами господарювання приписів чи інших розпорядчих документів інспекційного органу щодо усунення порушень вимог земельного законодавства, виданих за результатами раніше проведених планових та позапланових заходів;

отримання заяв, скарг чи звернень фізичних та юридичних осіб, у яких міститься інформація про порушення суб'єктом господарювання вимог земельного законодавства (із обов'язковим зазначенням суті порушення). Позаплановий захід у таких випадках проводиться за наявності згоди Державної інспекції сільського господарства України на його проведення;

неподання у встановлений термін суб'єктами господарювання документів обов'язкової звітності без поважних причин, а також письмових пояснень про причини, які перешкождали поданню таких документів.

3.3. Під час проведення позапланового заходу з'ясувуться лише ті питання, необхідність перевірки яких стала підставою для здійснення цього заходу, з обов'язковим зазначенням цих питань у направленні на проведення планової/позапланової перевірки, форма якого наведена у додатку 1 до цього Порядку.

3.4. У разі якщо під час проведення позапланового заходу державні інспектори виявили інші порушення земельного законодавства, які не були зазначені у направленні на проведення планової/позапланової перевірки, про це складається окремий акт у довільній формі, який направляється інспекційним органом до Державної інспекції сільського господарства України для отримання згоди на проведення позапланового заходу.

3.5. Строк здійснення позапланового заходу відповідно до вимог Закону України «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності» не може перевищувати десяти робочих днів, а щодо суб'єктів малого підприємництва — двох робочих днів, якщо інше не передбачено законом. Продовження строку здійснення позапланового заходу не допускається.

3.6. Перед здійсненням позапланового заходу інспекційний орган інформує у разі можливості суб'єкта господарювання про його проведення. Повідомлення про проведення позапланового заходу направляється з використанням засобів факсимільного зв'язку або про його проведення повідомляється телефоном. У разі неможливості своєчасного повідомлення суб'єкта господарювання про проведення позапланового заходу (через обмежені строки на його проведення, відсутність телефонного та факсимільного зв'язку, інформації про номери телефонів та місцезнаходження/ місце проживання) захід проводиться без попереднього повідомлення суб'єкта господарювання.

IV. Розпорядчі документи, які оформляються для здійснення планових/позапланових перевірок

4.1. Для здійснення планового чи позапланового заходу інспекційний орган видає наказ, який підписує керівник інспекційного органу чи посадова особа, що виконує його обов'язки. Наказ має містити найменування суб'єкта господарювання, щодо якого буде здійснюватися відповідний захід, та предмет перевірки.

4.2. На підставі наказу інспекційний орган оформляє направлення на проведення планової/позапланової перевірки, яке підписується керівником чи заступником керівника інспекційного органу та засвідчується печаткою інспекційного органу.

4.3. У направленні на проведення планової/позапланової перевірки зазначаються: найменування інспекційного органу, який проводить відповідний захід, його місцезнаходження та телефон; найменування суб'єкта господарювання та/або його відокремленого підрозділу, місцезнаходження чи прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи — підприємця; номер і дата наказу, на виконання якого здійснюється захід;

перелік посадових осіб, які беруть участь у проведенні заходу, із зазначенням їх посад, прізвищ, імен та по батькові;

дата початку проведення та дата закінчення заходу;

тип заходу (плановий, позаплановий);

вид заходу (перевірка, обстеження земельної ділянки);

підстави для здійснення заходу;

предмет здійснення заходу (перелік питань, які підлягають перевірці);

інформація про здійснення попереднього заходу (тип заходу і строк його здійснення).

4.4. Направлення на проведення відповідного заходу є чинним лише протягом зазначеного в ньому строку здійснення заходу.

V. Вимоги до проведення планових/позапланових перевірок та оформлення розпорядчих документів за їх результатами

5.1. Державні інспектори, які беруть участь у здійсненні відповідних заходів, зобов'язані пред'явити керівнику суб'єкта господарювання чи уповноваженій ним особі або фізичній особі — підприємцю чи її представнику направлення на проведення планової/позапланової перевірки та службові посвідчення, що засвідчують їх особи, і надати їм копію направлення на проведення планової/позапланової перевірки, яка вручається вищезазначеним особам під підпис.

5.2. Державні інспектори не мають права здійснювати відповідні заходи без наявності направлення на проведення планової/позапланової перевірки та службових посвідчень. Суб'єкти господарювання, що перевіряються, мають право не допускати державних інспекторів до проведення відповідних заходів, якщо вони не пред'явили документи, визначені пунктом 5.1 цього розділу.

5.3. За результатами здійснення планових та позапланових заходів з питань перевірки стану дотримання суб'єктами господарювання вимог земельного законодавства, використання та охорони земель усіх категорій та форм власності, які використовуються ними у процесі ведення господарської діяльності, державні інспектори складають акт перевірки згідно з уніфікованою формою акта перевірки дотримання суб'єктами господарювання вимог земельного законодавства (додаток до наказу Міністерства аграрної політики та продовольства України від 12 липня 2012 року № 424 «Про затвердження Переліку питань та уніфікованої форми акта перевірки для здійснення планових заходів державного нагляду (контролю) за дотриманням суб'єктами господарювання вимог земельного законодавства», зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 30 липня 2012 року за № 1289/21601) (далі — акт перевірки).

5.4. У разі якщо суб'єкт господарювання відмовляється допустити державних інспекторів до проведення відповідного заходу, який здійснюється в

установленому законодавством порядку, державні інспектори складають акт про відмову у проведенні планової/позапланової перевірки, форма якого наведена у додатку 2 до цього Порядку, а також вживають заходів, передбачених чинним законодавством, для притягнення суб'єктів господарювання (керівників юридичних осіб чи фізичних осіб — підприємців) до передбаченої законодавством відповідальності.

Інформація про недопущення суб'єктом господарювання державних інспекторів до здійснення відповідного заходу направляється інспекційним органом разом із копією акта про відмову у проведенні планової/позапланової перевірки до відповідного органу прокуратури, органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування за місцем розташування земельної ділянки для вжиття визначених чинним законодавством заходів реагування.

5.5. Перед початком проведення відповідного заходу державний інспектор чи керівник робочої групи (у разі проведення спільних перевірок з іншими контролюючими органами) вносить запис до відповідного журналу, у якому суб'єктом господарювання, що перевіряється, фіксуються перевірки контролюючих органів (за його наявності). Планові та позапланові заходи здійснюються у робочий час суб'єкта господарювання, встановлений правилами внутрішнього трудового розпорядку.

5.6. Планові та позапланові заходи з питань перевірки стану дотримання суб'єктом господарювання вимог земельного законодавства, використання та охорони земель усіх категорій та форм власності, які використовуються ним у процесі ведення господарської діяльності, проводяться за місцем провадження господарської діяльності суб'єкта господарювання у присутності керівника суб'єкта господарювання або уповноваженої ним особи чи у присутності фізичної особи — підприємця або його представника.

Якщо суб'єкт господарювання або уповноважена ним особа (представник) відмовляється бути присутніми при проведенні відповідного заходу, про це робиться відповідна відмітка в акті перевірки. У такому випадку захід здійснюється державними інспекторами без присутності суб'єкта господарювання або уповноваженої ним особи (представника).

5.7. Планові та позапланові заходи щодо перевірки стану фактичного використання та охорони земель проводяться в обов'язковому порядку на території земельних ділянок, що використовуються суб'єктами господарювання. При проведенні заходу можуть бути присутні особи, права чи законні інтереси яких порушені внаслідок неправомірної діяльності суб'єкта господарювання, а також особи, безпосередньо причетні до порушення вимог земельного законодавства.

5.8. У разі виявлення порушення вимог земельного законодавства державні інспектори:

з'ясовують обставини та суть вчиненого порушення

земельного законодавства, установлюють особу, яка його вчинила, чи особу, внаслідок бездіяльності якої порушено вимоги земельного законодавства;

установлюють, чи є в діях осіб, які вчинили правопорушення, чи осіб, внаслідок бездіяльності яких порушено вимоги земельного законодавства, ознаки адміністративного чи кримінального правопорушення;

встановлюють шляхом обстеження земельних ділянок, чи завдана суб'єктом господарювання або третіми особами шкода земельним ресурсам унаслідок здійснення ними господарської чи іншої діяльності.

5.9. Обстеження земельних ділянок, які використовуються суб'єктами господарювання, що перевіряються, здійснюються інспекційними органами під час проведення планових та позапланових заходів у разі, якщо це пов'язано із необхідністю:

визначення розміру шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, зняття та перенесення ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) земельних ділянок без спеціального дозволу;

перевірки умов зняття, збереження і використання родючого шару ґрунту, визначених у відповідному проекті землеустрою, стану проведення рекультивациі порушених земель;

визначення розміру збитків, завданих унаслідок не проведення робіт з рекультивациі порушених земель;

підготовки матеріалів з питань:

визначення розміру збитків, завданих суб'єктам господарювання (власникам та користувачам земельних ділянок) внаслідок вилучення (викупу) та тимчасового зайняття земельних ділянок, що перебувають у їх власності чи користуванні, встановлення обмежень щодо їх використання, погіршення якості ґрунтового покриву та інших корисних властивостей земельних ділянок або приведення їх у непридатний для використання стан та недержання доходів у зв'язку з тимчасовим невикористанням земельних ділянок;

прийняття в експлуатацію меліоративних систем і рекультивованих земель, захисних лісонасаджень, протиерозійних гідротехнічних споруд та інших об'єктів, які споруджуються з метою підвищення родючості ґрунтів та забезпечення охорони земель.

5.10. Державні інспектори, а також суб'єкти господарювання, що перевіряються, мають право фіксувати процес проведення відповідного заходу чи кожен окрему дію засобами аудіо- та відеотехніки, не перешкоджаючи при цьому здійсненню заходу.

5.11. Державні інспектори під час здійснення державного нагляду (контролю) зобов'язані зберігати комерційну таємницю суб'єкта господарювання. Інформація, доступ до якої обмежено законом, одержана

державним інспектором під час здійснення державного нагляду (контролю), може використовуватися виключно в порядку, встановленому законом. Інспекційний орган забезпечує спеціальний режим захисту та доступу до інформації, що є комерційною таємницею, згідно з вимогами закону.

VI. Оформлення матеріалів за результатами здійснення планових/позапланових перевірок

6.1. У разі необхідності в акті перевірки наводиться план-схема місця розташування земельної ділянки (схематичний абрис чи вкопіювання з картографічних матеріалів планів земельної ділянки з прив'язкою до місцевості та зазначенням суміжних землекористувачів). На плані-схемі вказується загальна площа земельної ділянки та площа, на якій виявлено порушення (забруднення, самовільне зайняття, нецільове використання земельної ділянки тощо).

6.2. Акт перевірки складається у двох примірниках і підписується не пізніше останнього дня проведення перевірки державними інспекторами, які проводять відповідний захід, керівником суб'єкта господарювання або уповноваженою ним особою чи фізичною особою — підприємцем або її представником.

Перший примірник акта залишається в інспекційному органі, який проводить перевірку, другий — вручається керівнику суб'єкта господарювання або уповноваженій ним особі чи фізичній особі — підприємцю або її представнику. При врученні акта перевірки у примірнику акта, який залишається в інспекційному органі, робиться відмітка про дату вручення акта та ставиться підпис особи, яка його отримує.

Якщо державні інспектори беруть участь у проведенні спільної перевірки разом з іншими контролюючими органами, вони складають в межах наданих повноважень окремий акт перевірки та передають копію такого акта керівнику, що очолює робочу групу.

6.3. Якщо керівник суб'єкта господарювання або уповноважена ним особа чи фізична особа — підприємець або її представник не погоджується з актом перевірки, вони підписують акт із зауваженнями. Зауваження є невід'ємною частиною акта перевірки і

повинні надаватись суб'єктом господарювання не пізніше трьох робочих днів з дня підписання акта перевірки із зауваженнями.

6.4. У разі відмови суб'єкта господарювання від ознайомлення з актом перевірки, його підписання, надання пояснень, отримання копії акта перевірки державні інспектори, що здійснюють планову/позапланову перевірку, вносять до акта перевірки відповідний запис, засвідчуючи це своїми підписами.

Другий примірник акта перевірки направляється суб'єкту господарювання поштою рекомендованим листом з повідомленням про вручення не пізніше трьох робочих днів після закінчення здійснення відповідного заходу.

На примірнику акта перевірки, який залишається в інспекційному органі, робиться відмітка про дату його надсилання поштою із зазначенням прізвища та ініціалів особи, яка відправила акт перевірки суб'єкту господарювання.

6.5. Акти перевірок реєструються у журналі реєстрації актів перевірок дотримання вимог земельного законодавства, форма якого наведена у додатку 3 до цього Порядку.

6.6. За результатами проведення обстеження земельних ділянок державні інспектори складають акт обстеження земельної ділянки, форма якого наведена у додатку 4 до цього Порядку.

Акти обстежень земельних ділянок реєструються у журналі реєстрації актів обстежень земельних ділянок, форма якого наведена у додатку 5 до цього Порядку.

6.7. Журнали реєстрації актів перевірок дотримання вимог земельного законодавства та реєстрації актів обстежень земельних ділянок повинні бути включені до номенклатури справ відповідного структурного підрозділу. Сторінки журналів повинні бути пронумеровані, журнали прошнуровані, на останній сторінці журналу проставляється відбиток печатки інспекційного органу та підпис його керівника.

Заступник директора
Департаменту землеробства

Ю.Л. Жарун

Додаток 1^{*}
до Порядку планування та здійснення контрольних заходів з питань перевірки стану дотримання суб'єктами господарювання вимог земельного законодавства

НАПРАВЛЕННЯ
на проведення планової/позапланової перевірки

Додаток 2^{*}
до Порядку планування та здійснення контрольних заходів з питань перевірки стану дотримання суб'єктами господарювання вимог земельного законодавства

АКТ
про відмову у проведенні планової/позапланової перевірки

^{*} У зв'язку з великим обсягом «Додатків» надаємо лише їх перелік. З повним текстом кожного з них можна ознайомитися на редакційному веб-сайті <http://zemvisnuk.com.ua> в розділі "Офіційні документи"

Додаток 3*
до Порядку планування та здійснення
контрольних заходів з питань перевірки
стану дотримання суб'єктами
господарювання вимог
земельного законодавства

Титульна сторінка

**ЖУРНАЛ
реєстрації актів перевірок дотримання
вимог земельного законодавства,**

виданих

(структурний підрозділ територіального органу
Держсільгоспінспекції України, що здійснює перевірку)

Розпочато «__» _____ 20__ року
Закінчено «__» _____ 20__ року

Ліва сторінка журналу

Порядковий номер	Дата складання акта перевірки	Найменування суб'єкта господарювання чи прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи — підприємця, які перевірялись	Посада, прізвище, ім'я та по батькові державного інспектора (інспекторів), який (які) склав (склали) акт перевірки
1	2	3	4

Права сторінка журналу

Стислий зміст виявлених порушень (якщо порушення виявлені)	Заходи, які вжиті за результатами перевірки (складено протокол, видано припис тощо)	Строк виконання припису (у разі видання)	Додаткові заходи, які вжиті для усунення порушення (повторні перевірки, приписи, клопотання, направлення матеріалів до органів прокуратури тощо)
5	6	7	8

Додаток 4*
до Порядку планування та здійснення
контрольних заходів з питань перевірки
стану дотримання суб'єктами
господарювання вимог
земельного законодавства

**АКТ
обстеження земельної ділянки**

Додаток 5*
до Порядку планування та здійснення
контрольних заходів з питань перевірки
стану дотримання суб'єктами
господарювання вимог
земельного законодавства

Титульна сторінка

**ЖУРНАЛ
реєстрації актів обстежень
земельних ділянок,**

виданих

(структурний підрозділ територіального органу
Держсільгоспінспекції України)

Розпочато «__» _____ 20__ року
Закінчено «__» _____ 20__ року

Ліва сторінка журналу

Порядковий номер	Дата складання акта обстеження	Найменування суб'єкта господарювання чи прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи — підприємця (власника або користувача земельною ділянкою)	Посада, прізвище, ім'я та по батькові державного інспектора (інспекторів), який (які) склав (склали) акт обстеження
1	2	3	4

Права сторінка журналу

Заходи, які вжиті за результатами обстеження земельної ділянки (складено протокол, видано припис, розраховано розмір заподіяної шкоди, направлено клопотання, матеріали передано до органів прокуратури тощо)	Строк проведення повторної позапланової перевірки (за необхідності)	Додаткові заходи, які вжиті для усунення порушення (повторні перевірки, приписи, клопотання, направлення матеріалів до органів прокуратури тощо)
5	6	7

* У зв'язку з великим обсягом «Додатків» надаємо лише їх перелік. З повним текстом кожного з них можна ознайомитися на редакційному веб-сайті <http://zemvisnuk.com.ua> в розділі «Офіційні документи»

ЖУРНАЛ «ЗЕМЛЕВПОРЯДНИЙ ВІСНИК» видається з 1997 року

Свідоцтво про державну реєстрацію серії КВ № 2759 видане 31.07.1997 р. Міністерством інформатики 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-експертною радою при Державному агентстві 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. 3042240293. Наклад 7610 прим.

Підписано до друку 17.04.2013 р.

Віддруковано в ДП ВПЦ «Такі справи». Адреса: м. Київ, вул. Виборзька, 84.

ТОВАРНІ ЗЕМЛІ ЗАСНОВНИК ТОВАРИСТВА НЕ МОЖЕ ОТРИМАТИ У СВОЮ ВЛАСНІСТЬ

ІЗ ЛИСТА ДО РЕДАКЦІЇ

Суть мого звернення к Вам состоит в том, что учредители ООО «Черноморочка» в количестве 8 человек получили от бывшего КСП «Нива» Овидиопольского района имущественный пай в виде теплицы, для выращивания овощей. Руководство ООО «Черноморочка» обратилось к руководству Овидиопольской госадминистрации с просьбой продать участок земли площадью 12,36 га, на которой размещено тепличное хозяйство. Администрация района дала согласие на продажу этого земельного участка. На основе его распоряжения за №155 от 24.11.2006 г. ООО «Черноморочка» выкупила земельный участок и получила государственный акт на собственность этого земельного участка для ведения товарного сельскохозяйственного производства.

Общее собрание ООО «Черноморочка» распределило этот земельный участок на 8 учредителей. Один из этих учредителей вышел из их состава. Общее собрание учредителей ООО «Черноморочка» дало согласие на его выход и утвердило за этим человеком земельный участок площадью 0,14,42 га. Этот человек обратился к руководству Овидиопольской администрации с просьбой дать разрешение на переоформление этого земельного участка с ООО «Черноморочка» на его фамилию и выдачу ему акта на собственность земельного участка площадью 0,14,42 га.

Администрация отказала ему. Причиной такого отказа была ссылка на существующий мораторий на продажу земли.

Убедительная просьба к Вам: разъясните, посоветуйте как решить переоформление земельного участка на фамилию этого человека.

Евгений НЕСВЯЩЕНКО,
инвалид Великой Отечественной войны

г. Одесса

Шановний Євгене Володимировичу, за інформацією, наданою у Вашому зверненні, ТОВ «Черноморочка» набуло у власність земельну ділянку товарного сільськогосподарського виробництва та отримало державний акт на право власності.

З часу отримання державного акта на право власності на земельну ділянку товарного сіль-

ськогосподарського виробництва ТОВ «Черноморочка» не вправі будь-яким шляхом відчужувати цю земельну ділянку, крім випадків, передбачених чинним законодавством, а також змінювати її цільове призначення (вид використання).

Так, 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:

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

Враховуючи вище зазначене, до закінчення дії мораторію ТОВ «Черноморочка» не може передати будь-кому у власність земельну ділянку товарного сільськогосподарського виробництва (її частину). Тому той із засновників ТОВ «Черноморочка», який виходить зі складу засновників товариства під час дії мораторію, за неможливості отримати частину земельної ділянки у власність, може отримати кошти в розмірі її вартості.

Заодно інформуємо Вас, що з 2013 року державні акти на право власності на земельну ділянку вже не видаються. Правовстановлюючими документами на земельну ділянку є свідоцтво про право власності або витяг з Державного реєстру речових прав, які видаються Державною реєстраційною службою України.

ІЗ «ЗЕМЛЕВПОРЯДНИМ ВІСНИКОМ» ЗАВЖДИ БУДЕТЕ ПОЧУВАТИСЯ ВПЕВНЕНО

8 КВІТНЯ РОЗПОЧАТО ПЕРЕДПЛАТНУ
КАМПАНІЮ ПЕРІОДИЧНИХ ВИДАНЬ
НА ДРУГЕ ПІВРІЧЧЯ 2013 РОКУ



Нагадуємо вам, шановні читачі, про це тому, що й досі до редакції надходять чисельні прохання від тих, хто забув чи з якихось причин не зміг передплатити журнал на перших три місяці нинішнього року. Ваш запит задовольнити не завжди можемо за браком примірників, оскільки редакції важко передбачити, який додатковий тираж кожного випуску журналу замовляти. Отже, якщо не хочете залишитися без «Землепорядного вісника» — вашого надійного радника, подбайте про це вже сьогодні.

Завітайте до операційних залів поштамтів і вузлів зв'язку, пунктів приймання передплати, відділень зв'язку і оформіть наші видання за готівку або за безготівковим розрахунком. Листоноші теж допоможуть вам у цьому.

Крім того, Державне підприємство по розповсюдженню періодичних видань "Преса" пропонує оформити передплату за допомогою сервісу "Передплата On-line"; оплату можна здійснити в банку за допомогою системи Webmoney або платіжних карток Visa та MasterCard.

Журнал другого півріччя врахує головні побажання читачів — буде й надалі практичним, щономера публікуватиме матеріали, які підвищуватимуть фаховий рівень працівників земельної сфери, органів самоврядування і виконавчої влади, агрохолдингів, підприємств транспорту, енергетики, газота нафтопостачання тощо. Поради, роз'яснення, консультації, відповіді на запитання, відкриті семінари стануть корисними для юристів, землепорядників сільських рад, нотаріусів, фермерів, орендарів і орендодавців, студентів та багатьох інших.

**«ЗЕМЛЕВПОРЯДНИЙ
ВІСНИК» —
НАДІЙНИЙ ПОМІЧНИК
НЕ ЛИШЕ ДЛЯ МОЛОДИХ,
АЛЕ Й ДОСВІДЧЕНИХ
ФАХІВЦІВ**

Редакція залучатиме до співпраці науковців із земельного права, фахівців різних служб, щоб коментарі до законодавчих нововведень були всебічними, корисними у випадках вирішення вами злободенних проблем.

Ми не змінили вартість видання — воно і цього разу значно дешевше за аналогічні. Водночас маємо для вас сюрприз — на друге півріччя «Землепорядний вісник» можна передплатити окремо або у комплекті з газетою «Земельні торги — Україна», яку розпочинає випускати наша редакція.

НЕЗМІННИЙ ПЕРЕДПЛАТНИЙ ІНДЕКС 48783
«Землепорядного вісника»

ПЕРЕДПЛАТНИЙ ІНДЕКС КОМПЛЕКТУ 68646