

Сьогодні ми продовжуємо вдосконалювати ведення Державного земельного кадастру, інформаційно наповнювати його та за необхідності виправляти у ньому неточності. Одним із способів отримати достовірну інформацію є проведення інвентаризації земель — і тих, що вже значаться у банку даних кадастру, і тих, що ще треба належним чином облікувати.

Інвентаризація земель — за статтею 35 Закону України «Про землеустрій» — проводиться з метою встановлення місця розташування об'єктів землеустрою, їхніх меж, розмірів, правового статусу, виявлення земель, що не використовуються, використовуються нерационально або не за цільовим призначенням, виявлення і консервації деградованих сільськогосподарських угідь і забруднених земель, встановлення кількісних та якісних характеристик земель, необхідних для ведення державного земельного кадастру, здійснення державного контролю за використанням та охороною земель і прийняття на їх основі відповідних рішень органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування.

Саме ці органи мають забезпечувати реалізацію державної політики у галузі використання та охорони земель, отже, саме вони повинні забезпечити організоване завершення робіт з інвентаризації земель. Цей процес має бути скоординованим. Адаже ефективне розв'язання проблеми раціонального використання земельних ресурсів сьогодні неможливе без виваженої і послідовної державної політики у цій сфері, чіткого виконання намічених планів, програм та економічних заходів, дієвого контролю за ходом їх реалізації. Одним з чинників цього комплексного процесу є його повне і, звичайно, вчасне фінансування.

Фінансування робіт із землеустрою, у тому числі й з інвентаризації земель, відповідно до вищезгаданого закону здійснюється за рахунок коштів Державного бюджету України, місцевих бюджетів, коштів юридичних осіб, громадян та інших джерел, не заборонених законом.

За рахунок коштів Державного бюджету України в порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України, фінансується, зокрема, здійснення землеустрою на землях державної власності.

Сергій
ТИМЧЕНКО,
Голова
Держземагентства
України:

«ІНВЕНТАРИЗАЦІЯ ЗЕМЕЛЬ – ОДНЕ З ПЕРШОЧЕРГОВИХ ЗАВДАНЬ»

Коштів в бюджетах різних рівнів бракує завжди — тому потрібно скрупульозно проаналізувати на відповідних рівнях стан проведення інвентаризації земель населених пунктів та земель за їх межами і передбачити в бюджетах наступних років кошти на ці цілі.

Крім того, нагадаю, що відповідно до статті 209 Земельного кодексу України на проведення інвентаризації земель можуть залучатися кошти, які надходять у порядку відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва.

Щодо Держземагентства, то з метою виконання поставлених Президентом та Урядом завдань, ми маємо забезпечити, в першу чергу, проведення інвентаризації державних земель сільгосппризначення.

Згідно з державною статистичною звітністю з кількісного обліку земель загальна площа сільськогосподарських угідь становить 10587,4 тис. га — з них ріллі маємо 5213,1 тис. га, у тому числі за межами населених пунктів знаходиться 8779,8 тис. га сільгоспугідь — з них ріллі 4403,2 тис. га.

У 2013 році в рамках бюджетної програми «Проведення земельної реформи» Держземагентству України передбачено фінансування у розмірі 202,7 млн грн на проведення інвентаризації земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності на площі 1689,7 тис. га. Ці кошти Держземагентство розподілило Рескомзему АР Крим та Головним управлінням

Держземагентства України в областях. Результат не забарився.

Так, наприклад, у Вінницькій області вже проінвентаризовано 345,2 тис. га, що становить 91% від загальної площі. За межами населених пунктів проведено інвентаризацію земель несільськогосподарського призначення на площі 368,5 тис. га або 97% від їх загальної площі.

У Запорізькій області інвентаризацію земель населених пунктів виконано на площі 206,8 тис. га, що становить 86,94 % від їх загальної площі. Роботи з інвентаризації земель несільськогосподарського призначення за межами поселень виконано на площі понад 100 тис. га, або 89,15 % від їх загальної площі. Рішенням обласної ради затверджено Програму з інвентаризації земель в області на 2013-2015 роки.

Фахівці землевпорядної служби Волинської області проінвентаризували вже 208,4 тис. га земель сільськогосподарського призначення у межах населених пунктів, що становить 72,1% від їх загальної площі, а також 593,1 тис. га земель несільськогосподарського призначення за межами поселень або 79% від їх загальної площі.

Держземагентство розробило та надіслало територіальним органам земельних ресурсів для використання в роботі Технічне завдання на виконання робіт з інвентаризації земель та земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності. Крім цього, їм надіслано Графік проведення робіт по інвентаризації цих земель.



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 сільського господарства 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 ОБГОВОРЮЄМО ЗАКОНОПРОЕКТ

Юрій МИКИТЕНКО

Обіг сільгоспземель:
особливості української моделі

6 З ПЕРШИХ УСТ

Світлана СКОСИРСЬКА

До кінця 2013 року в статутному фонді банку може з'явитися 2,6 млн га землі сільгосппризначення

7 ДИСКУСІЙНА ТРИБУНА

Валентин БОРОВИЙ

Проблеми та пропозиції до якості підготовки фахівців напрямку «Геодезія, картографія та землеустрій»

12 НОВІ ТЕХНОЛОГІЇ

Людмила МИКОЛАЙЧУК

Переваги новітніх приладів переконливі

14 ВИСТАВКИ

14 *Тетяна ВОЗНЮК*

«Агро-2013» — ефективний механізм обміну досвідом та технологіями

15 *Вікторія ПАНАСЕНКО*

Про родючість ґрунтів — з експозиції

16 ЗЕМЛЯ І КОРИСНІ КОПАЛИНИ

Григорій ШАРИЙ

Просторовий розвиток нафтогазового комплексу: проблеми і перспективи

20 МІЖНАРОДНІ ЗВ'ЯЗКИ

Україна — Кіпр: шляхом співпраці у сфері цифрової картографії та географічних інформаційних систем

21 ПРОПОЗИЦІЇ ВЧЕНИХ

21 *Сергій ОСИПЧУК, Антон КОШЕЛЬ, Ірина КОЛГАНОВА*

Науково-методичні підходи до розроблення проектів землеустрою щодо встановлення прибережних захисних смуг

26 *Дмитро ДОБРЯК, Тетяна НЕДАШКІВСЬКА*

Класифікація орних земель за придатністю ґрунтів для вирощування окремих сільськогосподарських культур як наукова основа обмежень у сільськогосподарському землекористуванні

30 ЦІКАВО ЗНАТИ

Олена НАГОРНА

Як оцифрували паперові документи для земельного кадастру

33 ЖУРНАЛ У ЖУРНАЛІ

ВАШ КОНСУЛЬТАНТ

53 ОФІЦІЙНІ ДОКУМЕНТИ

ОБІГ СІЛЬГОСПЗЕМЕЛЬ: ОСОБЛИВОСТІ УКРАЇНСЬКОЇ МОДЕЛІ



5 липня Держземагентство України оприлюднило доопрацьований проект Закону України «Про обіг земель сільськогосподарського призначення» і запросило до його обговорення. Про його основні аспекти розповідає заступник начальника управління ринку та оцінки земель відомства Юрій МИКИТЕНКО.

— Концептуальні засади цього проекту почерпнуті під час широкої громадсько-політичної дискусії, яка активно розгорнулася в країні протягом останніх двох років, а також проведених парламентських слухань та обговорення проекту Закону України «Про ринок земель».

Особливістю законопроекту є те, що з його прийняттям запроваджується українська модель обігу земель сільськогосподарського призначення, яка зорієнтована на гармонізацію приватних, громадських та державних інтересів, посилення ролі держави в обігу земель як консолідатора земель та дієвого інструменту забезпечення стабільності й ефективності сільськогосподарського землекористування та стійкої соціально спрямованої політики в сфері земельних відносин.

Зазначений аспект узгоджується з переважною думкою громадян та громадських організацій, висловленою під час проведення громадських обговорень та в публікаціях ЗМІ.

При розробці законопроекту враховано досвід розвинутих країн у сфері обігу земель сільськогосподарського призначення.



Відповідно до положень законопроекту **продати землю сільськогосподарського призначення можуть всі**, хто має її у власності, а покупцями таких земель можуть бути держава, територіальні громади, Державний земельний банк та громадяни України.

● ДОВІДКОВО:

Досвід надання прерогатив державі в сфері обігу земель поширений в Норвегії, Польщі, Франції, а також у Нідерландах, де значна кількість земель знаходиться у державній власності.

- ✓ У Норвегії з 1909 р. встановлено право переважної купівлі нерухомості держави та муніципалітетів. Лише 3% земель придатні для сільськогосподарського виробництва, обмеження прав власника із розпорядження земельними ділянками встановлені Законом від 31.05.1974 «Про концесії та право пріоритетного викупу нерухомості державою та муніципалітетом».
- ✓ У Польщі держава через спеціально створене Агентство сільськогосподарської власності державної казни (АВРСП) здійснює викуп у селянських господарств земель та нерухомості і продає їх перспективним господарствам, переселенцям — малоземельним, молодим селянам тощо.
- ✓ У Франції підконтрольна державі організація САФФЕР (некомерційне партнерство) має **право переважної купівлі земель сільськогосподарського призначення**, вирішує питання перерозподілу земель.

До **покупців земельних ділянок** не включено, крім Державного земельного банку, юридичних осіб, що дозволить створити умови для функціонування міцного середнього класу в аграрній сфері, створити відповідне конкурентне середовище.

● ДОВІДКОВО:

Про функціонування обігу земель із зазначеним обмеженням свідчить досвід Данії, де юридичні особи не мають права не тільки купівлі земель, але і права на їх оренду. Це право надається тільки фізичним особам, які мають досвід ведення сільськогосподарського виробництва, відповідну кваліфікацію та беруть на себе зобов'язання безпосередньо займатися сільськогосподарським виробництвом протягом тривалого терміну.

До **покупців земель сільськогосподарського призначення** не включено також іноземців, осіб без громадянства, іноземних держав, міжнародних урядових та неурядових організацій.

● ДОВІДКОВО:

Обмеження на власність для іноземців на сільськогосподарські угіддя діють на загальнодержавному рівні в Ірландії, Японії, Мексиці, Новій Зеландії, на регіональному рівні — Австралії, Канаді, США. В низці інших країн також практикуються обмеження на можливість набуття у власність іноземцями земель сільськогосподарського призначення. Такі обмеження діють в Австрії, Чеській республіці, Ісландії та Туреччині.

Законопроектом серед суб'єктів обігу земель сільськогосподарського призначення визначено Державний земельний банк, а також шляхи набуття ним земельних ділянок у власність і користування та порядок передачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності до його статутного капіталу.

Захист законних інтересів власників земельних ділянок та землекористувачів є одним із головних аспектів функціонування обігу земель сільськогосподарського призначення. Модель обігу земель спрямована на поширення саме орендних відносин як важливої складової функціонування обігу земель та найпоширенішого сегменту обігу земель в зарубіжних країнах. Захист інтересів землекористувачів досягається шляхом:

- збереження права оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення при переході права власності на неї;
- законодавчого закріплення норми, яка передбачає передачу Кабінетом Міністрів України земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності, що перебувають в оренді громадян або юридичних осіб, до статутного капіталу Державного земельного банку без припинення права оренди на такі земельні ділянки;
- врегулювання питань щодо забезпечення інтересів власників та користувачів земельних ділянок у випадках закінчення строку договору оренди раніше періоду збору врожаю.

У випадку закінчення строку договору оренди земельної ділянки до збору орендарем урожаю культур, що вирощувалися останнім на такій ділянці, орендар має право на збір відповідного урожаю, а орендодавець зобов'язаний не чинити перешкод у зборі такого урожаю орендарем.

Забезпечення справедливої ціни на земельні ділянки приватної власності досягається запровадженням 3-х місячного строку експозиції, який включає два періоди. Перший період експозиції становить два місяці, другий — один місяць.

У перший період експозиції переважне право на придбання земельної ділянки за оголошеною ціною надається державі, територіальній громаді, Державному земельному банку.

У другий період експозиції (у разі, якщо держава, територіальна громада, Державний земельний банк не скористалися переважним правом у перший період експозиції) переважне право на придбання земельної ділянки мають власники суміжних земельних ділянок, орендарі відповідних земельних ділянок. Особа, яка бажає придбати земельну ділянку, може внести пропозицію про збільшення покупної ціни (в разі наявності двох та більше пропозицій) на суму, кратну 10 відсоткам ціни, зазначеної в оголошенні. Продавець самостійно обирає найвигіднішу пропозицію (із числа запропонованих покупцями).

При запропонованому механізмі продажу сільськогосподарських земель усі зареєстровані дані щодо попиту та пропозицій, продавців та покупців повинні відображатися на публічній карті єдиного Інтернет ресурсу (у так званій «накопичувальній базі»), що забезпечує публічність проведення процедури купівлі-продажу земельних ділянок.

Операції з купівлі-продажу земельних ділянок здійснюються у безготівковий спосіб, що у поєднанні з дією публічного механізму продажу сільськогосподарських земель забезпечує інформаційну прозорість усіх ринкових операцій із сільськогосподарськими землями, виключає фіскальні втрати і тіньові схеми ухиляння від оподаткування.

Створення міцного економічно активного середнього класу в аграрній сфері економіки, здібного раціонально використовувати земельний потенціал та ефективно вести сільськогосподарське виробництво досягається встановленням вимог до громадян України — покупців земельних ділянок сільськогосподарського призначення, таких як проживання у місцевості, на території якої продається земельна ділянка (рада, район), бажання, переважно особистою або сімейною працею, вести на земельній ділянці самостійне товарне сільськогосподарське виробництво, наявність досвіду роботи у сільському господарстві чи ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

Встановлення таких вимог дозволить уникнути концентрації земельної власності в руках осіб, що не займаються та не мають наміру займатися сільськогосподарською діяльністю, забезпечить доступ економічно активної частини сільського населення до земельного ресурсу, сприятиме розвитку дрібно- та середньотоварного фермерства.

● ДОВІДКОВО:

Встановлення вимог до суб'єктів обігу земель при набутті права власності та користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення практикується в Німеччині, Норвегії, Польщі, Росії, Угорщині, Данії, Франції, Швейцарії, Японії, Ірландії, 13 штатах США).

Покращення рівня зайнятості сільського населення та демографічного стану у сільській місцевості як одного з головних напрямків соціальної політики держави і соціально-економічного напрямку моделі обігу земель здійснюватиметься за рахунок забезпечення орендарями земельних ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва робочими місцями та стабільним заробітком сільське населення (залежно від площі орендованих земель, регіональних особливостей сільгоспвиробництва та системи розселення), що проживають на відповідній території (рада, район).

● ДОВІДКОВО:

Вирішення питань щодо зниження безробіття та створення робочих місць в аграрній сфері в Швейцарії здійснюється шляхом законодавчого врегулювання раціональних розмірів сільськогосподарських господарств.

З цього випливає і структурна політика в землеволодінні у підтримці мінімуму і максимуму в розмірі одного господарства. При визначенні раціональних розмірів господарств розроблені нормативи, що такий мінімум розміру ферми повинен забезпечити зайнятість однієї людини на 75%, або на 2100 годин у році. А максимальним вважається ділянка, яка забезпечує розумний рівень доходів від 2,5 до 3 працівників. У рівнинних місцях мінімальний розмір ділянки визначений в 5-7,5 га. При оренді же землі мінімальний розмір ділянки повинен забезпечувати зайнятість 1,5 працівника.

При наданні дозволу влади при будь-якому акті купівлі-продажу землі або здачі її в оренду у Франції однією з вимог для отримання дозволу є встановлення мінімальної площі землі. Цей мінімум встановлюється законом. Таке господарство повинно забезпечувати повну зайнятість як мінімум двох людей і забезпечувати їм належний дохід.

Поглиблення орендних відносин та трансформація їх до рівня цивілізованих країн передбачається шляхом законодавчого закріплення мінімального строку оренди (15 років) для земель сільськогосподарського призначення державної власності, що сприятиме формуванню сталого землекористування, раціонального та ефективного використання цих земель.

● **ДОВІДКОВО:**

Запровадження мінімальних та максимальних строків оренди земель у процесі обігу земельних ділянок сільськогосподарського призначення практикується в Німеччині, Швейцарії, Італії, Португалії, Іспанії, Японії, Норвегії, Нідерландах, Бельгії, Люксембурзі, Ірландії, Франції, Греції.

Законопроектом передбачається можливість відчуження права оренди орендарем земельної ділянки державної або комунальної власності іншим особам, внесення до статутного капіталу, передачу в заставу, крім випадків, передбачених у договорі оренди.

До предметів іпотеки законопроектом передбачено віднести, крім права оренди, право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій).

Забезпечення сталого землекористування, раціонального та ефективного використання земель. З метою уникнення подрібнення земельних ділянок сільськогосподарського призначення під час їх успадкування великою кількістю спадкоємців чи зміни власника, встановлюється мінімальний розмір земельної ділянки сільськогосподарського призначення, яка не підлягає поділу.

Законопроектом передбачено заборону здійснення виділення в окрему земельну ділянку сільськогосподарського призначення, якщо в результаті її поділу утвориться хоча б одна земельна ділянка менше мінімального розміру, встановленого Кабінетом Міністрів України для земельних ділянок, які утворюються в результаті поділу земельної ділянки фермерського господарства, що успадковується, крім випадків її приєднання до іншої суміжної земельної ділянки в процесі консолідації земель.

● **ДОВІДКОВО:**

Норми неподільності мінімального розміру земельних ділянок сільськогосподарського призначення досить поширені в таких країнах, як Данія, Німеччина, Швейцарія, Італія, Португалія, Іспанія, Ірландія, Японія, Норвегія, Нідерланди, Франція, Австрія, Росія.

Встановлюється 10-річна заборона на зміну цільового призначення земельних ділянок сільськогосподарського призначення, розташованих за межами населених пунктів, крім відчуження земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності відповідно до закону, чим упереджується необґрунтована зміна цільового призначення та урбанізація сільськогосподарських земель.

● **ДОВІДКОВО:**

Застосування цієї норми культивується в Німеччині, 13 штатах Середнього Заходу США, Австрії, Росії.

Законопроектом врегульовано питання стосовно введення до обігу земель сільськогосподарського призначення земельних ділянок відумерлої спадщини. Так, у разі відсутності спадкоємців за заповітом і за законом, усунення їх від права на спадкування, неприйняття ними спадщини, а також відмови від її прийняття суд визнає спадщину відумерлою за заявою відповідного органу місцевого самоврядування за місцем розташування земельної ділянки (крім земельних ділянок сільськогосподарського призначення, розташованих за межами населених пунктів), а щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення, розташованих за межами населених пунктів, — за заявою центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, за місцем розташування земельної ділянки.

Спадщина, визнана судом відумерлою, переходить у власність територіальної громади за місцем розташування земельної ділянки, а на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, розташовані за межами населених пунктів, — у власність держави.

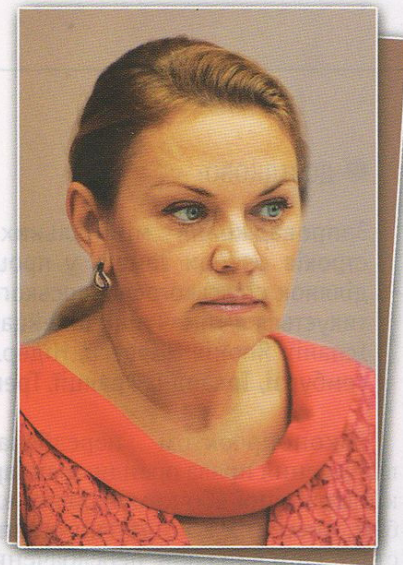
Законопроектом запроваджуються механізми щодо запобігання спекулятивних операцій та монополізації земель сільськогосподарського призначення.

Для недопущення спекуляції земельними ділянками сільськогосподарського призначення встановлюється регресивна шкала державного мита за посвідчення угод, за якими відбувається перехід прав на земельні ділянки (від 100 відсотків від нормативної грошової оцінки земельної ділянки — у разі відчуження у перший рік, до 10 відсотків — у разі відчуження у десятий).

Обмежується 100 гектарами загальна площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення, що може набуватись у приватну власність однією особою, крім набуття таких земельних ділянок у спадщину за законом, чим упереджується надмірна концентрація земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності однієї особи та забезпечується доступ економічно активних представників середнього класу на селі («фермерів») до землі як основного засобу виробництва.

Реалізація такої моделі обігу земель сільськогосподарського призначення, запровадження вищезазначених норм, проведення консолідації земель дозволить підвищити капіталізацію та ліквідність землі як економічного активу, створити умови цивілізованого обігу земель сільськогосподарського призначення та підвищити рівень продовольчої безпеки держави.

Світлана СКОСИРСЬКА,
голова правління Державного земельного банку:
**«ДО КІНЦЯ 2013 РОКУ
В СТАТУТНОМУ ФОНДІ БАНКУ МОЖЕ З'ЯВИТИСЯ
2,6 млн га ЗЕМЛІ СІЛЬГОСППРИЗНАЧЕННЯ»**



Державний земельний банк планує до жовтня сформувати статутний капітал з державних земель сільськогосподарського призначення.

«Плануємо завершити цей процес у вересні. Таким чином, якщо все буде складатися успішно, земля в (статутному — ред.) капіталі банку з'явиться на початку жовтня», — повідомила голова правління Державного земельного банку Світлана СКОСИРСЬКА.

«Після завершення необхідних процедур ми маємо одержати десь до кінця серпня банківську ліцензію, а протягом вересня можна очікувати перші ресурси», — зазначила керівник фінустанови.

Таким чином, підкреслила вона, земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності потрапляють до статутного капіталу державного земельного банку, який стовідсотково належить державі та не підлягає приватизації.

Крім того, здійснюватиметься фінансово-кредитне забезпечення функціонування ринку сільськогосподарських земель та фінансування середнього та дрібного товаровиробника, фермерських сімейних господарств.

Банк також забезпечуватиме ефективно наповнення держбюджету, утримуючи у державній власності сталі об'єми сільськогосподарських наділів, що стане запорукою національної продовольчої безпеки.

«Вирішення зазначеного питання можливе, зокрема, за умови проведення робіт з консолідації земель з наступним передаванням їх в оренду або здійснення операцій з купівлі-продажу земель, що збільшить їх вартість та підвищить інвестиційну складову. Адже на сьогодні в Україні орендується лише 13%

Як відомо, 2 липня 2012 року Уряд України прийняв рішення про створення Державного земельного банку. Передбачалося, що статутний капітал Держзембанку буде формувати Кабінет Міністрів за рахунок грошових внесків, а також у вигляді земельних ділянок. Крім цього, Держзембанку надається право здійснювати операції з земельними ділянками і майновими правами на них. З того часу підписано закон про правовий статус цієї фінансової установи, призначені члени наглядової ради за квотою Президента, Верховної Ради України і Кабінету Міністрів, а також голова правління. Про те, як відбувається становлення земельного банку і коли він розпочне роботу, розповіла недавно на засіданні прес-клубу в Укрінформі голова правління Державного земельного банку Світлана СКОСИРСЬКА.

угідь від їх загальної кількості», — підсумувала Скосирська.

За її словами, робота банку буде розділена на дві частини: з землею і банківським кредитуванням. Для цього, запевняє Світлана Скосирська, розробляється низка нових ексклюзивних продуктів. Яких — не уточнила, пославшись на те, що вони в процесі підготовки.

Основним джерелом збільшення обсягів кредитування банку, за словами Світлани Скосирської, стануть надходження від оренди.

«Ми плануємо закріпити гроші, що приходять від регіонів за ними ж і, таким чином, обсяги кредитування постійно збільшуватимуться в тих регіонах, де будуть здаватися ці землі», — пояснила вона.

За її словами, сьогодні в оренді знаходиться близько 13% всього земельного держмайна і стоїть завдання збільшити цю цифру хоча б до 85%.

«Державної землі за документами 10,7 млн гектара. Але проінвентаризовано 1 млн га і занесено до державного кадастру. Виділено кошти на інвентаризацію ще 1,6 млн га. Таким чином, якщо все буде правильно зроблено, то до кінця 2013 року в статутному фонді банку може з'явитися 2,6 млн га землі

сільгосппризначення. Після цього і далі буде вестися робота з інвентаризації, внесення до кадастру та передачі Земельному банку. Можливо, на цей процес піде 3-4 роки», — поділилася планами з розвитку на найближчі роки глава правління Держзембанку.

За її інформацією, вся державна земля буде передана до статутного капіталу банку — і ніколи не підлягатиме продажу.

«Тобто державна земля залишиться державною», — запевнила вона.

Але в Держзембанку буде ще створено так званий Змінний фонд.

«Він буде складатися з тих земель, що вже распайовані і вже будуть, можливо, куплені. Ось це і буде Змінний фонд. З його допомогою будуть продаватися землі фізичним особам-громадянам України», — пояснила вона.

Що стосується викупу земель у аграріїв, то ця процедура стартує тільки після відкриття ринку сільгоспземель.

«На перших порах відкриття ринку буде пріоритетне право (купівлі землі — ред.) у Державного земельного банку. Перша хвиля спаде — і потім відкриється ринок для всіх інших», — підсумувала Світлана Скосирська.

ПРОБЛЕМИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ ДО ЯКОСТІ ПІДГОТОВКИ ФАХІВЦІВ напряму "ГЕОДЕЗІЯ, КАРТОГРАФІЯ та ЗЕМЛЕУСТРІЙ"

УДК 332.01

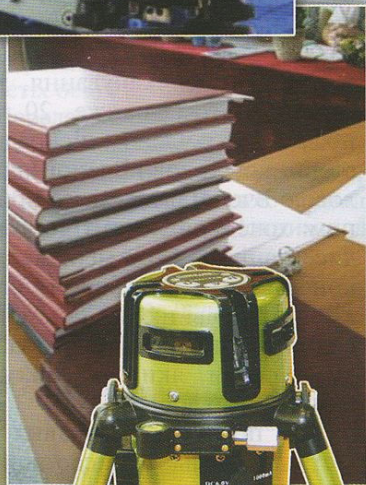
Валентин БОРОВИЙ,
проректор з науково-педагогічної роботи,
завідувач кафедри
землеустрою та кадастру,
геоінформаційних систем
і технологій
Університету новітніх
технологій (Київ),
академік Академії наук
Вищої школи
по Відділенню наук про
Землю,
доктор технічних наук,
професор

НАЗРІВ ЧАС РОЗІБРАТИСЯ З КАДРАМИ ВНЗ

Бакалаврів, спеціалістів та магістрів напряму «Геодезія, картографія та землеустрій» (ГКЗ) сьогодні готують у 36-ти вищих навчальних закладах (ВНЗ) України. Стало модним, щоб у кожному обласному центрі був відкритий цей напрям у вищих навчальних закладах будь-якого спрямування та форми власності.

У колишньому СРСР підготовкою інженерів-геодезистів, фотограмметристів і картографів займалися декілька спеціалізованих ВНЗ: Московський та Новосибірський інститути інженерів геодезії, аерофотозйомки і картографії (всі

спеціальності), Львівський політехнічний та Київський інженерно-будівельний інститути (інженери-геодезисти), Московський, Ленінградський та Київський державні університети (інженери-картографи). Землевпорядників випускав спеціалізований Московський інститут інженерів землеустрою та аграрні інститути Харкова, Львова й деяких інших міст. Можна впевнено констатувати, що рівень підготовки радянського інженера був надзвичайно високий. Хоча матеріально-технічна база окремих ВНЗ бажала кращого, проте кадровий потенціал від-



повідав кращим світовим стандартам. У цих ВНЗ вчилися багато майбутніх спеціалістів з країн Європи, Азії та Африки.

Чи потрібна сьогодні Україні така велика кількість вищих навчальних закладів, що готує фахівців за напрямом «Геодезія, картографія та землеустрій»? З огляду на кадри та матеріально-технічну базу багатьох ВНЗ можна без перебільшення сказати — ні. Рівень підготовки фахівців у них бажає не просто кращого, а набагато кращого підходу до навчального процесу. Десятки ВНЗ мають спеціалізовані кафедри, де дисципліни циклів професійної та практичної підготовки читають старші викладачі без вчених (наукових) ступенів і вчених звань та без практичного досвіду. Матеріально-технічне оснащення кафедр складається із теодоліта, нівеліра та, у кращому випадку, GPS-приймача. Кафедри очолюють, як правило, кандидати і навіть доктори наук без спеціальної (фахової) вищої освіти. На більшості спеціалізованих кафедр відсутні доктори наук, професори, мало доцентів. Необхідно терміново провести незалежною експертною комісією об'єктивний контроль всіх ВНЗ України, в першу чергу, з питання кадрової відповідності.

Існує лист МОН № 1/9-207 від 20.03.2012 (щодо ліцензійних умов надання освітніх послуг у сфері вищої освіти), згідно з яким є обов'язковою вимога щодо наявності не менше одного доктора наук або професора на 25 осіб ліцензованого обсягу для освітньо-кваліфікаційних рівнів «спеціаліст» і «магістр». Для кандидатів наук, доцентів встановлена умова про одноосібне авторство монографії або співавторство в обсязі не менше розділу монографії. При цьому доктори наук або професори, які проводять лекційні заняття, мають працювати у ВНЗ за основним місцем роботи.

СИТУАЦІЮ ПОЛІПШИЛА Б ВЧЕНА СПЕЦІАЛІЗОВАНА РАДА ПРИ ДЕРЖЗЕМАГЕНСТВІ

Кадровий склад кафедр готують Вчені спеціалізовані ради. На сьогодні в Україні діють дві таких ради, які існують при Київському національному університеті будівництва і архітектури та Інституті геодезії Національного університету «Львівська політехніка». Залишу поза увагою детальний розгляд питання роботи Вчених спеціалізованих рад із захисту кандидатських та докторських дисертацій зі спеціальностей «Геодезія, фотограмметрія та картографія» і «Кадастр та моніторинг земель». Зупинюся на іншому — десятки років ротація Вчених рад ведеться формально. Склад таких рад та захист дисертацій, на жаль, будуються за незрозумілими принципами. У Вчених радає демографи (з інституту соціології), інженери-дорожники, інженери-математики, інженери-механіки та інші непрофільні вчені. Вчені, що закінчували спеціалізовані ВНЗ та мають великий досвід і багаж із 100-200 і більше наукових праць по спеціальностях напряму ГКЗ (наприклад, доктори технічних наук, професори П.І. Баран, В.Г. Бурачек, В.Д. Сидоренко, О.О. Железняк по геодезії, доктори економічних наук, професори А. М. Третяк, М.Г. Ступень, Л.Я. Новаковський по землеустрою та кадастру, доктори географічних наук, професори Р. І. Сосса, Л. К. Руденко по картографії та інші) чомусь не підходять тим, хто нині уповноважений дбати про рівень фаховості. (До речі, проф. П.І. Баран випустив недавно у світ капітальну монографію з інженерної геодезії обсягом 50 друк. арк., яка не має аналогів в Україні, і не тільки). Залишається лише здогадуватися, з яких міркувань ВНЗ не опри-

люднюють персональний і кваліфікаційний склад Вчених рад на своїх сайтах і цим утаємничують свою діяльність від науково-технічної громадськості щодо повного забезпечення публічності захисту дисертацій. Крім того, немає публічної інформації щодо державного моніторингу вчених рад з боку ВАК та Міністерства освіти і науки України.

На мою думку, найкраще було б створити в Україні, наприклад, при Держземагенстві, одну Вчену спеціалізовану раду по захисту докторських і кандидатських дисертацій із відомих вчених в пропції: геодезистів — 50%, землеустрою та кадастру — 40%, картографів — 10%. Рада, її Голова і заступник мали б обиратися шляхом таємного голосування на відкритому засіданні із числа претендентів, що подали заяви і наукові праці. Вся інформація мала б бути на сайті організації, при якій створена така Вчена рада (склад, фаховість, кількість наукових праць, досвід роботи, ротація та інше).

Звертаю увагу, що за останні роки простежується необмежене наукове керівництво та консультування одного і того ж члена спеціалізованої Вченої ради Київського національного університету будівництва і архітектури з будь-якого напряму галузі: землеустрій, кадастр, геоінформатика, геодезія, в т.ч. лазерне сканування, тощо. Він протягом майже 20 років послідовно є членом цієї ради, заступником Голови Вченої ради, Головою Вченої ради, діє за принципом: хочеш захистити докторську дисертацію — бери мене в наукові консультанти. І на такого авторитарного керівника не поширюється принцип ротації. Це справжній культ особи, який ще ніколи не приводив до добра.

Для порівняння, значна кількість докторських дисертацій, що захищаються в спеціалізованій Вченій раді Інституту геодезії НУ «Львівська політехніка», не мають

наукового консультанта (наприклад дисертації І.С. Тревого, П.Д.Двуліта, Р.М. Рудого, К.О. Буряка, Ф.Д. Заблоцького, П.Г. Рудого та інших). При цьому тематика наукового дослідження, професійний рівень питань, що захищаються, практична значимість отриманих результатів не нижчі від тих, що мають місце в КНУБА. Ось приклад наукової скромності вчених НУ «Львівська політехніка» для окремих «універсалів» спеціалізованої Вченої ради КНУБА.

ВАК України та МОН мають внести зміни в географію спеціалізованих рад та взяти під контроль їхній склад, ротацію та якість підготовки дисертацій, їх науковий рівень та практичне застосування. Адже не секрет, що рівень наукових публікацій окремими науково-технічними збірниками, що є основою майбутніх дисертацій, низький і не базується на практичних дослідженнях.

РОБОТА НАУКОВО-МЕТОДИЧНОЇ КОМІСІЇ ПОТРЕБУЄ ЗМІН

Науково-методична комісія з напрямку ГКЗ не проявляє принциповості в багатьох питаннях. Наприклад, в освітньо-професійній програмі (ОПП) підготовки бакалавра напрямку 6.080101 «Геодезія, картографія та землеустрій» (розробка 2009 року) загальний навчальний час підготовки має становити 8640 годин, тоді як нормативом ЕCTS (лист МОН № 1/9-119 від 26.02.2010) виділяється тільки 7200 годин. Давно пора привести цю норму у відповідність, але «віз і нині там». Мабуть це результат того, що Головою цієї комісії майже 20 років був все той же «універсал» КНУБА. Призначений на цю посаду декілька місяців тому фахівець, на мій погляд, має малий досвід практичної роботи. Слід обнови

комісію, та й Голову слід обирати не кулуарно, а після широкого обговорення в колективах і самій комісії. Необхідно також розширити в комісії кількість фахівців із землеустрою та кадастру.

Потребує змін кількість навчальних дисциплін та практик. Зокрема, має бути введена навчальна практика з топографії після першого курсу, а з геодезії — після другого і третього. Правильно, що в навчальні плани введено предмет топографія, але на сьогодні відсутній будь-який підручник (або навчальний посібник) з топографії. Останній підручник цієї серії донецьких авторів називається «Геодезія», хоча пропозиція про введення предмета «топографія» була внесена понад 10 років тому.

Потребує перегляду і введення інших дисциплін циклу «Професійна і практична підготовка» напрямку ГКЗ. На мій погляд, не є принциповими для професійної підготовки бакалаврів дисципліни «Інвестиційний аналіз» та «Фінансово-економічна діяльність». Їх потрібно замінити на професійні геодезичні дисципліни «Геодезичні прилади» та «Автоматизація геодезичних вимірювань», які традиційно завжди супроводжували підготовку спеціалістів, зацікавлених в освоєнні сучасної роботизованої техніки як складової частини інформаційних технологій в геодезії, землеустрої, фотограмметрії та картографії. З цих предметів підготовлено підручники і навчальні посібники і без їх вивчення рівень сучасного інженера напрямку ГКЗ залишається вкрай низьким. Переконливо представлена навчальна дисципліна «Землеустрій» [4], яка цілком може посісти місце в цьому ж блоці. Дисципліни, які пропонується вивести з цього циклу, можуть бути введені в цикли вільного вибору ВНЗ, або самостійного вибору студента.

У навчальних планах підготовки бакалаврів напрямку ГКЗ дис-

ципліни циклів «Гуманітарна та соціально-економічна підготовка», «Фундаментальна та природничо-наукова підготовка» і «Професійна і практична підготовка», а також кількість кредитів на їх вивчення у всіх ВНЗ мають бути однаковими. По дисциплінах цих циклів мають бути інтегровані навчальні і робочі програми.

ІСПИТ З ГЕОГРАФІЇ ЧИ МАТЕМАТИКИ?

Ще одне важливе питання, яке впродовж останніх трьох років не вирішує науково-методична комісія напрямку ГКЗ. У додатку до типових правил прийому до ВНЗ Міністерство освіти і науки України «запропонувало» (а майже 100% ВНЗ України, що готують фахівців за напрямком ГКЗ, вже запровадили), при вступі на цей напрям складати вступний іспит з географії. Останніми роз'ясненнями в травні 2013 року МОН України дозволило в нашому напрямі профільний предмет географію або історію України. Донедавна профільним предметом при цьому була математика, а сьогодні студенти першого курсу не знають навіть теореми Піфагора. І до чого це вже приводить?

По-перше, чи має географія професійне відношення до підготовки й роботи геодезистів і фахівців із землеустрою та кадастру. Об'єктом вивчення географії є географічна оболонка Землі з її природними умовами і ресурсами, населенням, політичним та економічно диференційованим суспільством, народами і країнами, процесами глобалізації на фоні багатогранності життя на планеті [5]. Об'єктами фахової діяльності географа є літосфера, гідросфера, атмосфера і біосфера та їх взаємодія. Ці питання вивчаються в курсах географії (соціальна географія, суспільна географія, географія культури, географія релігії, полі-

тична географія, фізична географія материків і океанів, географія світового господарства та інші).

Жодної із цих дисциплін в ОПП напряму ГКЗ немає. Географію і геодезію об'єднує хіба що початок кожного із цих слів — «гео», що із латиною означає «Земля». Але набір «земних» питань маємо різний: в географії це опис Землі, а в геодезії — вимірювання на Землі. З таким же успіхом замість географії можна було б запровадити як профільні ще декілька дисциплін з «гео»: скажімо, геоморфологія; геоботаніка; геохімія; геобіологія. Вважаю, що саме в цьому одна з причин скорочення кількості абітурієнтів при вступі на напрям ГКЗ. Проведений аналіз вступу абітурієнтів до багатьох ВНЗ України підтверджує цю думку.

По-д р у г е, майже 80-90% дисциплін професійної підготовки напряму ГКЗ мають математичний ухил, тому принципово й логічно було б замінити при вступі на напрям ГКЗ профільну дисципліну географію або історію України на математику. При цьому географію залишити в числі дисциплін на вибір (поряд з історією України).

По-т р е т ьє, типові правила прийому до ВНЗ — це не догма. Не всі працівники МОН досконало розуміють специфіку роботи фахівців з геодезії, землеустрою та кадастру і тому вони не повинні «нав'язувати» ВНЗ профільні дисципліни при вступі абітурієнтів. Завідувачами профільними кафедрами «Землеустрою та кадастру, геоінформаційних систем і технологій» та «Геодезії, фотограмметрії та картографії» Університету новітніх технологій докторами технічних наук, професорами Боровим В.О. та Бурачеком В.Г. у березні 2013 року вже надіслано відповідного листа Першому заступнику Міністра освіти і науки Сулимів Є.М.

ІНЖЕНЕР-ЗЕМЛЕВПОРЯДНИК ЧИ ІНЖЕНЕР (МАГІСТР) ІЗ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ТА КАДАСТРУ?

Найголовніше. За якою назвою в дипломі готують спеціалістів та магістрів десятки ВНЗ України за напрямом «Геодезія, картографія та землеустрій»? Відповідно до переліку напрямів та спеціальностей, затверджених постановами Кабінету Міністрів України від 13.12.2006 року № 1719 та від 27.08.2010 року № 787, це, зокрема, інженер (магістр) з землеустрою та кадастру. Щороку з такою назвою видається більше тисячі дипломів фахівцям у сфері земельних відносин в Україні. То чому ж тоді Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо дерегуляції господарської діяльності з проведення робіт із землеустрою та землеоціночних

робіт» від 2 жовтня 2012 року №5394-VI передбачає фах інженера-землевпорядника? Очевидно, що назви інженерної спеціальності у вищезазначених нормативах МОН і Законі України є різними. Відповідно і в кваліфікаційному сертифікаті, що видається Держземагентством, «...підтверджується відповідність *інженера-землевпорядника* кваліфікаційним характеристикам професії...», а не інженера з землеустрою та кадастру. Необхідно терміново закінчувати з цією плутаниною, прийняти для користування одну назву — інженер (магістр) з землеустрою та кадастру, а також внести відповідні зміни у зазначений вище Закон України та кваліфікаційний сертифікат.

ПРО СЕРТИФІКАЦІЮ ІНЖЕНЕРІВ-ГЕОДЕЗИСТІВ ТА ІНЖЕНЕРІВ-ЗЕМЛЕВПОРЯДНИКІВ

Не могу не зупинитися ще на одному надзвичайно актуальному питанні: сертифікації інженерів-геодезистів та інженерів-землевпорядників, яке набуло розголосу в галузі та вже обговорювалося як колективно [6], так і автором цієї статті [7]. Порушені раніше питання на сьогодні мають своє продовження. Зокрема, перелік питань до кваліфікаційних іспитів для отримання кваліфікаційного сертифіката має три блоки. Аналіз питань кожного блоку показує, що вони склалися не фахівцями, без залучення спеціалізованих кафедр ВНЗ, і їх суть знаходиться в інтервалі від професійного до формального. Можна погодитися, що «правовий блок» (із 38 питань) і «блок питань із землеустрою, державного земельного кадастру, державної землепорядної експертизи» (із 130 питань) є більш-менш професійними. Викликає занепо-

коення «блок питань із топографо-геодезичних та картографічних робіт» (із 42 питань), який складено формально і не відповідає суті професійної діяльності інженера-геодезиста та картографа.

Наприклад, такі питання «що таке полігонометрія?», «класифікація помилок» та інші, говорять про вкрай низькі вимоги до суті професійної діяльності інженера-геодезиста. І жодного питання немає щодо картографічних та фотограмметричних робіт. Хто складав ці блоки питань? Який фах мають спеціалісти, що формують професійну діяльність інженера-геодезиста та інженера-землевпорядника? Хтось же має відповідати за такий стан підготовки фахівців: адже навіть в межах одного напряму різко відрізняються вимоги до кваліфікаційного рівня спеціалістів із землеустрою та кадастру і спеціалістів з геодезії та картографії.

ПРОБЛЕМУ ПІДГОТОВКИ ФАХІВЦІВ ВИРІШИЛИ Б СПЕЦІАЛІЗОВАНІ УНІВЕРСИТЕТИ

Останнє. Практика формування структури державних органів в Україні показує, що в чиновників дедалі більше пропадає інтерес до спеціальностей напряму ГКЗ, зокрема до геодезії, землеустрою та кадастру. Від Комітету в складі Кабінету Міністрів (ше десять років тому) галузь геодезії і картографії опустилася до Департаменту в складі Державного агентства земельних ресурсів України, тим більше, що в деяких

країнах питання геодезії і землевпорядних робіт віднесені до рівня міністерств. І це нікого не хвилює: ні науково-методичну комісію з напряму, ні Науково-дослідний інститут з геодезії і картографії, ні громадські організації. Необхідно зібратися і обговорити ці питання. Розпочати найкраще було б із створення на базі п'яти ВНЗ міста Києва, що готують фахівців за напрямом ГКЗ, одного спеціалізованого — Державного університету геодезії і землеустрою. Два-три таких університети на всю Україну вирішили б проблему кадрів для всіх галузей економіки України, а головне — якість підготовки фахівців з усіх спеціальностей напряму була б на рівні кращих світових університетів.

PROBLEMS AND SUGGESTIONS FOR QUALITY TRAINING AREAS «GEODESY, CARTOGRAPHY AND LAND MANAGEMENT»

Valentin Borovoj

Address the most pressing issues of higher education, which form the professional level training in surveying, mapping and land management. Among them: the nomenclature of universities, the state and the requirement for the teaching staff of the department; shortcomings specialized scientific council of the thesis defense, the need to clarify the curriculum, changes introductory core subjects, certification engineers surveyors and engineers, surveyors and others.

The above examples and suggestions based on the author's experience over many decades. Even their partial acceptance improve the training of specialists in the industry.

Keywords: geodesy, land management, department, curriculum, Academic Council, profile subject, certification.

* * *

Valentin Borovoj, rector on scientific and pedagogical work, the head of land management and cadastre, geographic information systems and technology university of new technologies (Kyiv), Academy of Sciences of Higher School in the department of Earth Sciences, Doctor of Technical Sciences, Professor

ПРОБЛЕМЫ И ПРЕДЛОЖЕНИЯ К КАЧЕСТВУ ПОДГОТОВКИ СПЕЦИАЛИСТОВ НАПРАВЛЕНИЯ «ГЕОДЕЗИИ, КАРТОГРАФИИ И ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА»

Валентин БОРОВОЙ

Рассмотрены наиболее актуальные вопросы высшей школы, которые формируют профессиональный уровень подготовки специалистов по геодезии, картографии и землеустройству. Среди них: номенклатура ВУЗов; состояние и требование к кадровому составу кафедр; недостатки специализированных Ученых советов по защите диссертации; необходимость уточнения учебных планов; изменения вступительного профильного предмета; сертификация инженеров-геодезистов и инженеров-землеустроителей и другое.

Приведенные примеры и предложения базируются на опыте автора в течении многих десятилетий. Даже их частичное принятие улучшить состояние подготовки специалистов в отрасли.

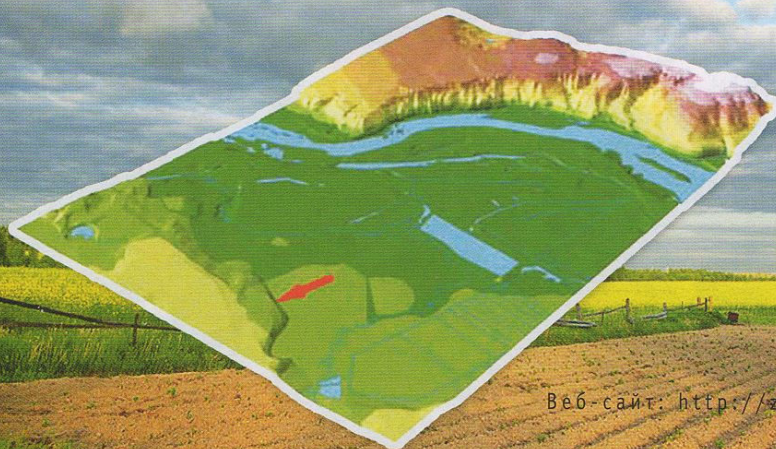
Ключевые слова: геодезия, землеустройство, кафедра, учебный план, Ученый совет, профильный предмет, сертификация.

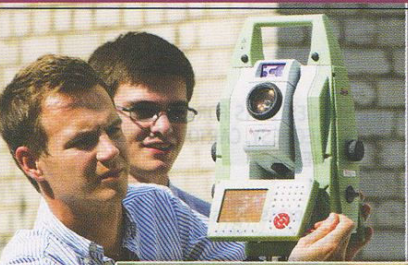
* * *

Боровой Валентин Александрович, проректор по научно-педагогической работе, заведующий кафедрой землеустройства и кадастра, геоинформационных систем и технологий Университета новейших технологий (Киев), академик Академии наук Высшей школы по Отделению наук о Земле, доктор технических наук, профессор.

Література

1. Марковський Д. Кадастровий абсурд: виробничий брак чи спланована диверсія? / Дзеркало тижня, № 6 від 15.02.2013 р.
2. Марковский Д. Кадастровый маразм или регистрация по-украински / Корреспондент.net, от 18.02.2013 р.
3. Тимченко С. М. Публічний земельний кадастр не вигідний лише корупціонерам / Дзеркало тижня, № 4 (101) від 02.02.2013 р., с. 7.
4. Третьяк А.М., Ступень М., Колтанова І. Іновації навчального процесу у землеустрої: нова навчальна програма. Землевпорядний вісник № 5, 2013 р., с. 13-16.
5. Шищенко П.Г., Концепція стандарту вищої базової географічної освіти / Шищенко П.Г., Я.Б. Олійник, О.Ю. Дмитрук: Монографія. — К.: Тандем, 2000 — 588 с.
6. Тревого І.С., Сосса Р.І., Шищенко П.Г., Руденко Л.К., Карпінський Ю.О. Відкритий лист Голові Державного агентства земельних ресурсів України С.М. Тимченку / Вісник геодезії та картографії, № 6, 2012 р. с. 3-5.
7. Боровий В. О. Сертифікація інженерів-геодезистів та інженерів-землевпорядників. Що треба змінити? / Землевпорядний вісник, № 1, 2013 р, с. 10-11.





ПЕРЕВАГИ НОВІТНІХ ПРИЛАДІВ ПЕРЕКОНЛИВІ

ЯК ЗАБЕЗПЕЧИТИ ДЕРЖАВУ
ТА ГРОМАДЯН ЯКІСНОЮ
ТА ДОСТОВІРНОЮ ІНФОРМАЦІЄЮ
ПРО УКРАЇНСЬКІ ЗЕМЛІ —
ЦЕ ПИТАННЯ ОСТАННІМ ЧАСОМ
НЕ СХОДИТЬ З ПОРЯДКУ ДЕННОГО ЦЕНТРУ
ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ.
САМЕ ТОМУ В РАМКАХ ЧЕРГОВОГО ЗАСІДАННЯ
КОЛЕГІЇ АДМІНІСТРАТОР ДЕРЖАВНОГО
ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ ЗАПРОСИВ
ПРЕДСТАВНИКІВ ОДНІЄЇ З КОМПАНІЙ —
ЛІДЕРІВ НА СВІТОВОМУ РИНКУ
ГЕОДЕЗИЧНОГО ТА ВИМІРЮВАЛЬНОГО
ОБЛАДНАННЯ — ДЛЯ ПРЕЗЕНТАЦІЇ
НАЙНОВІШИХ ГЕОДЕЗИЧНИХ
ПРИЛАДІВ. У ЗАХОДІ ВЗЯЛИ УЧАСТЬ
ПРАЦІВНИКИ ЦЕНТРАЛЬНОГО
АПАРАТУ ЦЕНТРУ ДЗК, КЕРІВНИКИ
ФІЛІЙ ЦЬОГО ДЕРЖАВНОГО
ПІДПРИЄМСТВА, ІНСТИТУТУ
ЗЕМЛЕУСТРОЮ.





— Сьогодні одним з пріоритетних завдань, що поставлені керівництвом держави перед Державним агентством земельних ресурсів України, є проведення інвентаризації земель по всій території України та поліпшення якості даних державного земельного кадастру. Ми повинні розуміти, що лише сучасні технології можуть дозволити виконувати землевпорядні роботи швидко, якісно й ефективно, — наголосив генеральний директор Центру ДЗК Андрій ТАРНОПОЛЬСЬКИЙ, відкриваючи захід, який відбувся на території Держземагентства України.

Що це за технології?

Присутнім продемонстрували чотири найновіших геодезичних прилади, технічні можливості яких дозволяють, по-перше, забезпечити якісний результат під час виконання робіт із землеустрою і кадастру, по-друге, під час встановлення реальної ситуації на місцевості отримати можливість виявити та виправити помилки в існуючих даних державного земельного кадастру, скоротивши терміни, та зменшити собівартість робіт.

— Для виконання кадастрових і топографічних робіт — без інженерних — достатньо 5-секундного електронного тахеометра, який поєднується з GPS і дозволяє позиціонуватися з точністю до 3-4 сантиметрів. Цього достатньо, щоб вийти в поле, відразу почати роботу, а потім проконтролювати себе по пунктах державної геодезичної мережі і перевірити наскільки якісно виконується робота, — по-

яснювали представники швейцарської компанії, демонструючи обладнання.

На запитання: скільки часу потрібно? — почули:

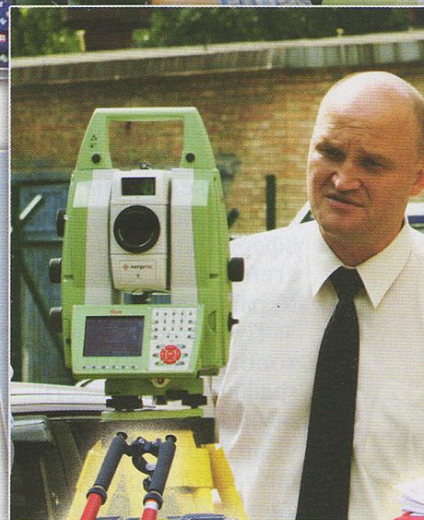
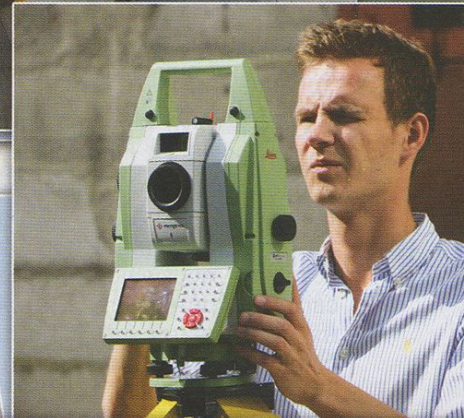
— Час позиціонування — півтори-дві хвилини. За сприятливих умов вимірювання однієї точки — 5 секунд...

— Це та технологія, яка дозволить нам дуже швидко і об'єктивно виправляти допущені помилки — помилки зміщення, неправильного застосування системи координат, помилки конфліктні, які бувають в населених пунктах при накладанні суміжних ділянок. Це дозволяє не тільки технічно, а й психологічно вирішити питання. Адже громадяни-учасники спору можуть підійти до приладу і самим побачити де їх точка і де межа, — під час демонстрації звертав увагу учасників зібрання Андрій Тарнопольський. — По-друге, це дуже швидкі технології. Там є інтернет і ми можемо прямо з поля відправити інформацію оператору для опрацювання. економлячи час і гроші на переїзди...

Присутні з великим інтересом розглядали прилади, вивчали їх технічні можливості, відмічали для себе реальні переваги.

— Я не хотів, щоб це перетворилося в рекламну акцію. Мене більше цікавило, щоб ви побачили і відчули ті технологічні рішення, які є сьогодні, на ринку. І хотів би, щоб ми говорили про те, що ці новинки є не тільки на ринку, а й у нас, — підсумував генеральний директор Центру ДЗК Андрій Тарнопольський.

Людмила МИКОЛАЙЧУК
Фото Миколи ПРУТЕНКА



Під час роботи XXV Міжнародної агропромислової виставки «АГРО-2013» керівники Державного агентства земельних ресурсів України та його структурних підрозділів взяли участь у міжнародній конференції «Світовий зерновий ринок — тенденції, ризики, ініціативи». Керівники сільськогосподарських відомств України, країн світу, зокрема, Чехії, Польщі, Литви, та представники ООН з питань продовольства та сільського господарства (ФАО) обговорили питання глобальної продовольчої безпеки, забезпечення прозорості світового ринку зерна й посилення координації дій у межах глобальної системи моніторингу аграрних ринків.

Загалом, на «АГРО-2013» працювали 10 спеціалізованих виставок, де свою продукцію представляли близько 1400 компаній з 17 країн світу.

Стенди та експонати, представлені на експозиції Державного агентства земельних ресурсів України, переконливо розповідали про діяльність багатотисячного колективу відомства — потужної системи, яка складається з великої мережі органів земельних ресурсів та державних підприємств.

Представники ДНВП «Картографія», ДП «Центр ДЗК», ДП «Інститут землеустрою» презентували інформацію щодо послуг, які надаються цими державними підприємствами, що належать до сфери управління Державного агентства земельних ресурсів України.

Провідне підприємство у сфері топографо-геодезичної і картографічної діяльності — Державне науково-виробниче підприємство «Картографія» демонструвало на виставці та пропонувало широкий спектр продукції для агропромислового комплексу. Зокрема, у переліку товарів, робіт та послуг: створення геоінформаційних систем агропромислових комплексів, просторовий аналіз і моделювання агропромислових об'єктів та підприємств, сільськогосподарсь-

Наймасштабнішим виставковим заходом в агропромислому комплексі України справедливо визнано щорічну Міжнародну агропромислову виставку «Агро», яка охоплює всі сфери сільського господарства. І цього року традиційно Мінагрополітики провело XXV Міжнародну агропромислову виставку «Агро-2013» на території одного з найбільших виставкових центрів — Національного комплексу «Експоцентр України». Важливість та значення цього заходу підтверджує особиста увага до нього глави держави, який вже другий рік поспіль бере участь у відкритті виставки. У своєму зверненні до учасників та відвідувачів виставки Віктор Янукович наголосив на значних успіхах аграрного сектору, який в умовах економічної кризи продовжує демонструвати зростання показників.

«АГРО-2013» — ефективний механізм обміну досвідом та технологіями

ких угідь, моніторинг екологічної ситуації на базі актуальних цифрових топографічних карт різних масштабів. Розробники програм, провідні фахівці надавали консультації, розповідали як пересічним громадянам, так і підприємцям, зарубіжним колегам про геоінформаційні системи на основі просторового відображення інформації, що дозволяють значно прискорити і підвищити рівень організації виробництва як на базі окремого сільськогосподарського підприємства, так і на державному рівні, стають сучасним і практичним інструментом для реалізації нових підходів в управлінні агропромисловими підприємствами.

Державне підприємство «Центр державного земельного кадастру», яке є головним адміністратором автоматизованої системи Державного земельного кадастру і лідером на загальнодержавному ринку земельпорядних та землеоціночних робіт, геоінформаційних систем, представило на виставці публічну кадастрову карту України. В електронних нашаруваннях цієї системи міститься величезний обсяг

інформації: цифрова карта України (ортофотоплан), державний кордон України, межі областей, межі районів, межі населених пунктів, індексні кадастрові карти, земельні ділянки та їх межі, кадастровий номер ділянки, форма власності, цільове призначення, площа, а також карта ґрунтів України.

Інститути землеустрою стояли на чолі земельної реформи з самого її початку. Матеріали, які розроблялися протягом більше 50 років працівниками цих підприємств, стали основою для створення Державного земельного кадастру. На сьогодні вони є цілісною системою профільних підприємств, які здатні виконати значні обсяги робіт із землеустрою, охорони та оцінки земель. У складі презентацій наводилися матеріали як з охорони земель, так і з землеустрою.

У рамках виставки «АГРО-2013» керівники земельного відомства України взяли участь у переговорах про обмін досвідом та технологіями щодо ведення земельного кадастру, реалізації заходів проведення земельної реформи з колегами з Польщі.

Тетяна ВОЗНЮК





Вікторія ПАНАСЕНКО,
учений секретар ДУ
«Держґрунтохорона»,
кандидат сільсько-
господарських наук

На виставкових площах потужного демонстраційного центру досягнень розгорнули свої експозиції вітчизняні та зарубіжні компанії, активно борючись за увагу відвідувачів та представляючи їм свої досягнення та новинки. Поряд з сільськогосподарською продукцією рослинництва та тваринництва, технікою і обладнанням, засобами захисту рослин і мінеральними добривами, Державна установа «Інститут охорони ґрунтів України» висвітлювала питання якісного стану ґрунтів України та його динаміки.

У цілому, зацікавити й спонукати аграріїв до впровадження заходів із збереження родючості ґрунтів є до-

ПРО РОДЮЧІСТЬ ҐРУНТІВ – З ЕКСПОЗИЦІЇ

сить непросто. Досвід роботи ДУ «Держґрунтохорона» показує, що невеликий відсоток аграріїв розуміють значення збереження ґрунтів та їх родючості. Тому привернути увагу землекористувачів до збереження основної властивості ґрунту – родючості – складно. У більшості випадків, негативні зміни у ґрунті відбуваються непомітно для людського ока, та й сам ґрунт, будучи природно-історичним тілом, не «голосить» про ту шкоду, яку йому завдають. Але з плином часу ці зміни починають давати знати про себе, завдаючи збитків аграріям через різке зменшення врожаю. Саме тоді господар поля починає досліджувати причини. Нерідко усунення негативних наслідків вартує на порядок дорожче, ніж вжиття запобіжних заходів, і потребує тривалих заходів. Отже, якщо про це не говорити, якщо не інформувати виробників про можливі наслідки споживацького та нерационального використання ґрунтів, ми можемо втратити ті родючі чорноземи, якими так хвалиться Україна.

Разом з тим, протягом чотирьох днів роботи «Агро-2013», відвідувачів, які підходили до цікавості та запитаннями до експозиції ДУ «Держґрунтохорона», було чимало.

Найбільший інтерес викликали три двометрові ґрунтові моноліти у циліндрах із оргскла. Така форма представлення ґрунтових монолітів є унікальною і, напевне, вперше з'явлена світу на «Агро-2013». Технічно виконати таку роботу на порядок складніше, ніж за класичною загальноприйнятою формою, але разом з тим забезпечує огляд ґрунтового розрізу у всій його красі по всьому діаметру.

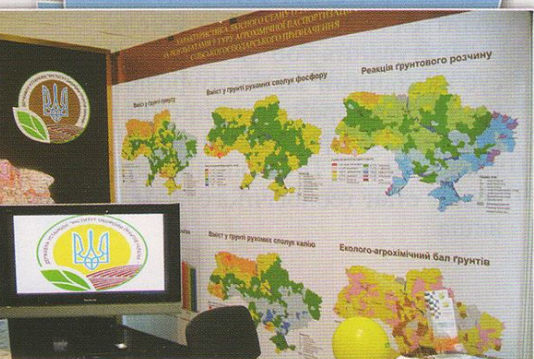
Зазвичай, для цього використовується дерев'яний ящик форми чотирикутної призми з однією заскленою стороною, що дозволяє оглядати лише одну сторону моноліту.

Крім того, ДУ «Держґрунтохорона» представила результати

агрохімічної паспортизації земель сільськогосподарського призначення, зокрема, картограми забезпеченості ґрунтів України за вмістом гумусу, рухомого фосфору, обмінного калію і реакції ґрунтового розчину. Відвідувачів цікавило наскільки родючими є ґрунти того регіону, де вони проживають чи мають земельну ділянку. Типове запитання фермерів чи дачників; «Як дізнатися про якісний стан ґрунтів моєї ділянки?» — без відповіді не залишалось, адже саме ДУ «Держґрунтохорона», яка включає 24 філії з 49-річним досвідом роботи агрохімічного обстеження ґрунтів, володіє повною інформацією про родючість ґрунтів України та розробляє рекомендації щодо поліпшення їх якісного стану.

Не меншу увагу приділяли відвідувачі науково-методичній літературі, яка розроблена Інститутом охорони ґрунтів. Зокрема, рекомендації щодо вирощування сільськогосподарських культур, їх удобрення, застосування хімічних меліорантів, ґрунтозахисних технологій, монографії та брошури щодо агрохімічного та еколого-агрохімічного стану ґрунтів, оптимізації родючості ґрунтів при вирощуванні сільськогосподарських культур, баланс елементів живлення та інше. Слід відмітити, що найбільший попит мали рекомендації по внесенню добрив під основні сільськогосподарські культури. Скільки і чого треба внести, щоб отримати високий і якісний урожай, — це питання, яке цікавить селянина передусім.

Хочеться вірити, що ті зусилля, які були докладені ДУ «Держґрунтохорона» для участі у виставці і оформленні експозиції, спілкування, яке мали співробітники з відвідувачами, дадуть свій результат. Можливо, це не будуть масштаби країни, але навіть якщо кілька фермерів почнуть звертати свою увагу на збереження родючості ґрунтів, вважаємо, що захід вдався.



ПРОСТОРОВИЙ РОЗВИТОК НАФТОГАЗОВОГО КОМПЛЕКСУ:

проблеми і перспективи



Григорій ШАРІЙ,
перший заступник начальника
Головного управління
Держземагентства
У Полтавській області

**Просторовий розвиток підприємств нафтогазової галузі в зв'язку з капіталізацією земельних ресурсів в Україні, введенням земель в економічний обіг відбувається за складних правових умов. Чинні норми земельного законодавства в багатьох випадках не враховують просторову проблематику та виробничу специфіку щодо розташування лінійних об'єктів трубопровідного транспорту, енергетики нафтових і газових свердловин та виробничих споруд, пов'язаних з їх експлуатацією. Мораторій (заборона) на відчуження та зміну цільового призначення орних земель, земельних часток (паїв) унеможливує нормальний просторовий розвиток промислових галузей на сільськогосподарських землях.
Як бути за такої ситуації?
Як забезпечити цей розвиток?**

Нині однією з найсуттєвіших проблем, що стоїть перед підприємствами нафтогазовидобувної промисловості, є оформлення прав на земельні ділянки, оскільки процедура земельного відводу під об'єкти нафтогазовидобувної промисловості (промислові свердловини та ін.) займає в середньому від двох до п'яти років. Такий тривалий строк перешкоджає промислового розвитку регіонів, зриває інвестиційні плани підприємств галузі, ставить під загрозу виконання державної програми по видобутку природного газу та виконання надкористувачами ліцензійних умов. Крім того, в зв'язку з мораторієм на зміну цільового призначення земель приватної власності, наданих для ведення сільськогосподарського виробництва, підприємства галузі не мають можливості здійснити остаточне оформлення прав користування земельними ділянками під свердловинами.

З іншого боку, розміщення майже всіх площ родовищ Дніпроводо-Донецької западини, основного нафтогазовидобувного регіону

України, в зоні особливо цінних земель, густої поселенської мережі та складного екологічного стану геологічного середовища вимагає нових інноваційних підходів як правового, так й інженерно-технічного характеру, кардинально-нових, глибоконаукових інновацій в науково-технічній діяльності та розвитку нафтогазової науки. Ці проблеми виходять далеко за рамки землеустрою, кадастру чи моніторингу й охорони земель.

Зменшення площ щорічних відводів земель для потреб галузі в Полтавській області на порядок за останні 15 років швидше вказує на падіння обсягів геологорозвідувальних робіт, ніж на суттєве зниження землеємності виробництва. Загалом в основних землекористувачів нафтогазового комплексу Полтавської області у власності та в користуванні станом на 1 січня 2013 року знаходиться близько 1370 га земель.

Нехтування об'єктивними і суб'єктивними законами розвитку та відтворення природного потенціалу сформували в багатьох районах Полтавщини кризовий стан геологічного середовища.

Негативний вплив Кременчуцького нафтопереробного заводу з діючим 325-гектарним ставком-випарювачем — «резервуаром» сірки та фенолів — збудованого не як сучасна споруда-сховище, а як огороджена частина заболоченої місцевості в пониззі Псла, протягом 50 років формує екологічну катастрофу локального масштабу, забруднюючи місцевість площею 50 км² та унеможливаючи подальший продуктивний розвиток цілого металургійного промислового району.

Утилізація токсичних рідких промислових відходів шляхом нагнітання у п'єзомінімуми земної кори давно на озброєнні європейських країн, Китаю, Росії, США і Канади.

Розбудова спеціальних свердловин у районах, де прогнозують наявність пластів з низькими тисками та використання свердловин, що вже виконали геологічні і видобувні програми, дасть можливість ліквідувати постійні забруднення територій техногенними відходами нафтового виробництва.

Безумовно, найважливішим напрямком охорони ґрунтів, поверхневих і підземних вод є створення на промислових об'єктах безстічного водозабезпечення — і це на черзі наукових досліджень галузі.

Велику землеємність та економічну небезпеку при будівництві розвідувальних і експлуатаційних свердловин формують технології, пов'язані з будівництвом амбарів-шлаконакопичувачів.

Геофізичні, геохімічні та геотермомімічні методи оцінки забруднення ґрунтів вказують на наявність нафтопродуктів у ґрунті далеко за межами техногенного впливу амбару шлаконакопичувача і підтверджують перенесення забруднювачів на значні відстані поверхневими і ґрунтовими водами.

Частково вирішує проблему і поліпшує ситуацію кушовий метод буріння похилих, похилоскорованих свердловин та будівництво одного амбара на 5-6 свердловин. Але без глибокої переробки й утилізації шлаків дані

об'єкти стають екологічними мінами сповільненої дії.

У Полтавській області знайдено тимчасові шляхи розв'язання питань, пов'язаних з набуттям права на земельні ділянки для потреб галузі через укладання договорів земельних сервітутів.

3 17 серпня 2010 року набрав чинності Закон України «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів», що був прийнятий Верховною Радою України 9 липня 2010 року.

Цим законом визначені правові та організаційні засади надання і використання земельних ділянок для розміщення об'єктів енергетики, зокрема, встановлено, що земельні ділянки всіх форм власності можуть надаватися під об'єкти передачі електроенергії шляхом встановлення земельних сервітутів без зміни цільового призначення цих земельних ділянок. Суттєво спрощена процедура погодження питань, пов'язаних з вилученням (викупом) земельних ділянок та розробки проектів відведення під об'єкти енергетики, які з набранням чинності Закону погоджуються виключно з власниками, користувачами та розпорядниками земельних ділянок.

Встановлення на законодавчому рівні, аналогічно положенням цього Закону, сервітутного користування земельними ділянками для підприємств нафтогазового комплексу, надасть реальні можливості вирішити проблему набуття прав користування землею та суттєво, в середньому до 2-4 місяців, скоротить строки оформлення необхідної документації. Можна буде уникнути процесу відчуження (викупу) тих земельних ділянок, потреба в користуванні якими є короткостроковою і переведення яких із одної категорії в іншу є недоцільним.

При сервітутному користуванні власник не позбавляється права володіння, користування і розпорядження земельною ділянкою, а лише обмежується в такому праві,

тому підприємства нафтогазового комплексу будуть звільнені від обов'язку відшкодовувати втрати сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва.

Також слід зазначити, що, у зв'язку із набранням чинності з 1 січня 2013 року Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності», змінився порядок розпорядження землями державної власності і, зокрема, землями сільськогосподарського призначення, що перебувають у державній власності. Так, відповідно до частини четвертої статті 122 Земельного кодексу України Держземагентство України та його територіальні органи мають повноваження щодо передачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власність або користування.

Неможливо розробити проект відведення земель заздалегідь за 2-3 роки до початку буріння, тому що кожна нова пробурена свердловина корегує місцеположення наступної свердловини і свердловино-точка видається безпосередньо перед початком буріння.

Регулювання зазначених проблем можливе лише за умови внесення змін до статей 6, 27, 97, 122, 149, 150, 151, 168 Земельного кодексу України та з прийняттям нової статті 100¹, які передбачатимуть зміну компетенції органів влади і передачу повноважень Верховній Раді України до обласних рад стосовно особливо цінних земель, а затвердження проектів відведення земель для будівництва свердловин — з компетенції Кабінету Міністрів України до компетенції обласних державних адміністрацій.

Необхідно також вдосконалити норми, що регулюють орендні відносини і сервітутні платежі при наданні земель в тимчасове користування при реконструкції об'єктів, проведенні ремонтних та аварійних робіт. Зміни до ст. 97 Земельного кодексу в частині права місцевих адміністрацій та

органів місцевого самоврядування оперативного надання державних і комунальних земель та можливості укладення відповідних угод з власниками землі без оформлення договорів оренди і їх державної реєстрації, скоротить час проведення цих заходів у 3-4 рази.

При отриманні промислового припливу газу у розвідувальних свердловинах здійснюється їх переведення у категорію видобувних та проводиться облаштування і підключення до промислових і магістральних мереж. У такому випадку необхідно розробляти проект відведення земельної ділянки в користування відповідно до галузевих стандартів і Земельного кодексу України із зміною цільового призначення цих земельних ділянок.

Згідно з чинним законодавством до моменту завершення процедури відведення земель і отримання правовстановлюючого документа на земельну ділянку необхідно зупинити облаштування продуктивної свердловини, законсервавши її на період оформлення права на земельну ділянку, що в свою чергу призводить до зривів термінів будівництва трубопроводів-шлейфів до свердловин, та введення їх в експлуатацію, зменшення надходжень до бюджетів усіх рівнів, зменшення суми нарахування та сплати ресурсних платежів.

Для вирішення зазначеної проблеми та забезпечення своєчасного виконання державної програми з видобутку природного газу та нафти необхідно доповнити Земельний кодекс України новою статтею 100¹ щодо особливостей встановлення земельних сервітутів для розміщення об'єктів трубопровідного транспорту, нафтових і газових свердловин, якою буде надана можливість здійснювати видобуток газу та нафти на період оформлення зміни цільового призначення земельної ділянки та документів, які засвідчують право користування чи володіння ними.

■ доповнити Кодекс статтею 100¹ такого змісту:

«Стаття 100¹. Особливості встановлення земельних сервітутів для розміщення об'єктів трубопровідного транспорту, нафтових і газових свердловин, виробничих споруд, під'їзних доріг, ліній електропередач та зв'язку, пов'язаних з їх експлуатацією

1. Підприємства, які здійснюють будівництво, експлуатацію, технічне обслуговування, ремонт і реконструкцію об'єктів трубопровідного транспорту, спорудження нафтових і газових свердловин, під'їзних доріг, ліній електропередач та зв'язку, пов'язаних з їх експлуатацією, мають право використовувати земельні ділянки за договором постійного або строкового земельного сервітуту з власником чи користувачем земельної. Річна плата за користування земельними ділянками приватної власності за договором земельного сервітуту не може перевищувати їх нормативної грошової оцінки. Річна плата за користування земельними ділянками державної і комунальної власності за договором земельного сервітуту не може перевищувати 12 відсотків нормативної грошової оцінки земельної ділянки.
2. Земельні сервітути можуть встановлюватися для:
 - а) будівництва, експлуатації, технічного обслуговування, ремонту реконструкції об'єктів трубопровідного транспорту;
 - б) проходу, проїзду, а також перевезення будівельних та інших матеріалів через земельну ділянку для будівництва та експлуатації об'єктів трубопровідного транспорту, нафтових і газових свердловин, виробничих споруд, під'їзних доріг, ліній електропередач та зв'язку, пов'язаних з їх експлуатацією;
 - в) розміщення на земельній ділянці інформаційних щитів, попереджувальних знаків, які стосуються будівництва та експлуатації об'єктів трубопровідного транспорту, нафтових і газових свердловин, виробничих споруд, під'їзних доріг, ліній електропередач та зв'язку, пов'язаних з їх експлуатацією;
 - г) проведення геологоснімальних, бурових, пошукових, геодезичних, інших розвідувальних робіт, спорудження нафтових і газових свердловин, виробничих споруд, під'їзних доріг, ліній електропередач та зв'язку, пов'язаних з їх експлуатацією на період оформлення зміни цільового призначення земельної ділянки та документів, які засвідчують право користування чи володіння нею.
3. Земельні сервітути щодо права будівництва, експлуатації, технічного обслуговування, ремонту і реконструкції об'єктів трубопровідного транспорту, нафтових і газових свердловин, виробничих споруд, під'їзних доріг, ліній електропередач та зв'язку, пов'язаних з їх експлуатацією, встановлюються на підставі договору земельного сервітуту між підприємством та власниками чи користувачами земельних ділянок, укладеного в порядку, встановленому Цивільним кодексом України.
4. Земельні сервітути на земельних ділянках державної та комунальної власності, які не надані у власність чи користування, встановлюються за договором між суб'єктом господарювання та органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування в порядку, встановленому Земельним кодексом України.
5. Строк дії земельного сервітуту визначається у договорі земельного сервітуту.
6. У договорі земельного сервітуту для будівництва, експлуатації, технічного обслуговування, ремонту і реконструкції об'єктів трубопровідного транспорту, нафтових і газових свердловин, під'їзних доріг, ліній електропередач та зв'язку, пов'язаних з їх експлуатацією, зазначаються: зміст земельного сервітуту, кадастровий номер земельної ділянки, щодо якої встановлюється земельний сервітут (за наявності), площа земельної ділянки, на яку поширюється дія земельного сервітуту, дані про земельну ділянку, на якій встановлюється земельний сервітут.
7. У разі недосягнення згоди щодо встановлення земельного сервітуту земельна ділянка може бути відчужена в порядку, встановленому Законом 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».
8. Межі частини земельної ділянки, на яку поширюється дія земельного сервітуту, зазначаються у кадастровому плані земельної ділянки і за необхідності переносяться в натуру (на місцевість) та закріплюються відповідними межовими знаками.
9. У разі, якщо встановлення земельного сервітуту призводить до неможливості використання земельної ділянки (її частини), власник чи користувач земельної ділянки має право вимагати викупу (вилучення) у нього земельної ділянки (її частини) для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності, а орендар такої ділянки має право вимагати розірвання договору оренди земельної ділянки.
10. Фінансування робіт із землеустрою, необхідних для встановлення сервітутів, та їх державна реєстрація здійснюються за рахунок коштів осіб, на користь яких встановлюється сервітут.

ЗЕМЛЯ І КОРИСНІ КОПАЛИНИ

У цій же статті з метою уникнення штучного завищення власниками та землекористувачами земельних ділянок плати за встановлення земельного сервітуту доцільно визначити граничний розмір річної плати за встановлення земельного сервітуту залежно від форм власності, але не вище 12% нормативної грошової оцінки.

Земельний кодекс повинен бути доповнений статтею про врегулювання питання щодо викупу приватних земель сільськогосподарського призначення для промислових потреб юридичними особами.

Сервітутні відносини повинні вдосконалитися не лише в напрямку просторового розвитку нафтогазового комплексу, а й в напрямку удосконалення, введен-

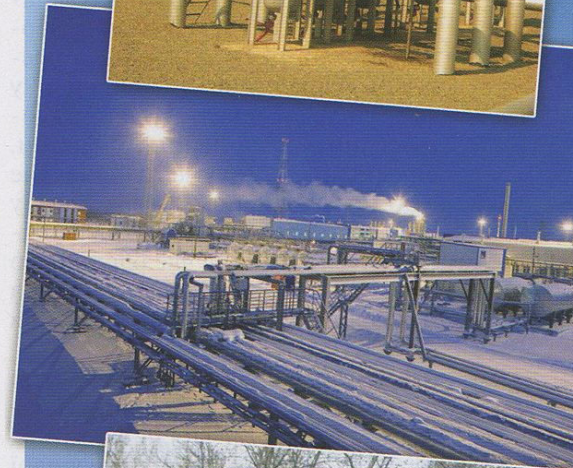
ня системи обов'язкових сервітутних платежів власникам земель, за погіршення, обмеження і обтяження умов використання земель в зв'язку з розміщенням на їх землях лінійних об'єктів і споруд. Виконані розрахунки підтверджують, що тільки в масштабах Полтавщини селяни мають отримувати 320 млн грн щорічних сервітутних платежів, або платежів, що мають відшкодувати ці збитки.

На нашу думку, втрати сільгоспвиробництва потрібно законодавчо розділити на невідворотні з повним вилученням угідь та відворотні (тимчасові) втрати. Потребує зміни і «Порядок визначення втрат ...», затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 17 листопада 1997 року № 1279.

ВИСНОВКИ І ПРОПОЗИЦІЇ

1. В цілому, комплексне проектування освоєння нових родовищ та удосконалення існуючих систем розробки родовищ, зі створенням постійно-діючих геолого-технологічних моделей родовищ нафти і газу, повинні враховувати оптимальне просторове розміщення свердловин, лінійних споруд та інших об'єктів їх експлуатації з метою раціонального використання земель, зменшення землеємності, збереження й охорони довкілля та соціально-економічного розвитку територій.
2. Необхідно внести зміни до чинного земельного законодавства, що дасть можливість розв'язати питання просторового розвитку підприємств нафтогазової галузі.
3. Комплексний розвиток сільських територій необхідно узгоджено поєднувати з розвитком нафтогазової галузі. Розвиток договірних відносин у питаннях співіснування підприємств і місцевих громад, а не ігнорування соціально-економічних потреб регіону в зв'язку з різким збільшенням техногенного навантаження як на довкілля, так і на сільську інфраструктуру.

Вирішення вищезазначених проблем і прийняття відповідних змін до законів сприятиме суттєвому поліпшенню екологічної безпеки та охороні земель і довкілля, знизить землеємність виробництв галузі, допоможе врегулювати актуальні питання земельних прав відносин підприємств галузі з власниками землі та сприятиме нарощуванню видобутку вуглеводів в Україні.



УКРАЇНА – КІПР: ШЛЯХОМ СПІВПРАЦІ у сфері цифрової картографії та географічних інформаційних систем

За результатами засідання підписано Меморандум про взаєморозуміння між Міністерством внутрішніх справ Республіки Кіпр і Державним агентством земельних ресурсів України про співпрацю у сфері цифрової картографії та географічних інформаційних систем. Проект цього документа земельне відомство України розробило у контексті реалізації домовленостей, досягнутих під час офіційного візиту Президента України Віктора Януковича до Республіки Кіпр в листопаді 2012 року.

— Меморандумом визначено рамки співпраці та сприяння програмам спільної діяльності між Учасниками в сфері цифрової картографії та географічних інформаційних систем (ГІС). Така діяльність здійснюватиметься на основі взаємної вигоди, рівності та взаємності, — зазначив Артем Кадомський.

Сфера співробітництва в межах Меморандуму включає розвиток цифрових моделей картографічних даних і прикладних програм, підготовку аналогових і цифрових карт автоматизованими методами, розробку ГІС-програм. Зокрема, міжурядовим документом передбачається стимулювати розвиток веб-картографування та ГІС-програм, поширення цифрових моделей картографічних даних через веб-програми. Також передбачається відвідування відповідних профільних картографічних установ та установ, до сфери діяльності яких входить ГІС та проведення спеціальних нарад, презентацій і семінарів.

У ході засідання делегації України та Кіпру обговорили стан

26-27 червня 2013 року у м. Нікосія (Республіка Кіпр) відбулося перше засідання Міжурядової українсько-кіпрської комісії з питань економічного, науково-технічного та промислового співробітництва під головуванням Міністра фінансів Республіки Кіпр Харріс Георгіадіса та Міністра фінансів України Юрія Колобова. У складі офіційної української делегації у цьому засіданні взяв участь перший заступник Голови Держземагентства України Артем КАДОМСЬКИЙ.

ДОВІДКОВО

За даними Державної служби статистики України, станом на 31 грудня 2012 року, Кіпр із загальним обсягом прямих інвестицій 17275 млн дол. США (31,7% від загального обсягу іноземних інвестицій в Україну) залишається найбільшим іноземним інвестором в економіку України. У період з 31.12.2011 року приріст інвестицій з Кіпру в економіку України становив 4630 млн дол. США або 36,6 відсотка.

та перспективи двостороннього економічного співробітництва, зокрема, в таких сферах взаємного інтересу як банківська сфера, туризм, енергетичний сектор, цивільна авіація, судноплавство, сільське господарство, охорона здоров'я, освіта та культура.

Українська сторона поінформувала кіпрську сторону стосовно останніх здобутків України в економічній сфері, були відзначені позитивні показники розвитку країни, зростання економічної стабільності та інтересу іноземних інвесторів до України. Кіпрська сторона була також поінформована про хід реформ у бюджетній, адміністративній, податковій і законодавчій сферах.

У свою чергу, кіпрська сторона поінформувала українську сторону щодо останніх економічних подій на Кіпрі і, зокрема, про прогрес у реалізації Меморандуму про взаєморозуміння та програму економічних перетворень на Кіпрі.

Реалізація домовленостей щодо створення та початку роботи Міжурядової українсько-кіпрської комісії з питань економічного, наукового, технічного та промислового співробітництва (МУКК) сприятиме подальшому розвитку економічних зв'язків між Україною та Республікою Кіпр.

НАУКОВО-МЕТОДИЧНІ ПІДХОДИ ДО РОЗРОБЛЕННЯ ПРОЕКТІВ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВСТАНОВЛЕННЯ ПРИБЕРЕЖНИХ ЗАХИСНИХ СМУГ

Сергій ОСИПЧУК,
кандидат геолого-мінералогічних наук, вчений секретар
Антон КОШЕЛЬ,
кандидат економічних наук, провідний інженер
Ірина КОЛГАНОВА,
інженер 1 категорії,
Державне підприємство «Київський науково-дослідний
та проектний інститут землеустрою»

Постановка проблеми

Усі води на території нашої держави є національним надбанням народу України, однією з природних основ його економічного розвитку і соціального добробуту [2]. В умовах нарощування антропогенних навантажень на природне середовище, розвитку суспільного виробництва й зростання матеріальних потреб виникає необхідність розроблення і дотримання особливих правил користування водними ресурсами, раціонального їх використання та екологічно спрямованого захисту.

Із метою охорони поверхневих водних об'єктів від забруднення й засмічення та збереження їхньої водності вздовж річок, морів і навколо озер, водосховищ та інших водойм у межах водоохоронних зон виділяються земельні ділянки під прибережні захисні смуги (ст. 60 Земельного кодексу України). Під прибережною захисною смугою розуміють частину водоохоронної зони відповідної ширини вздовж річки, моря, навколо водойм, на якій встановлено суворіший режим господарської діяльності, ніж на решті території водоохоронної зони.

Відповідно до статті 80 Водного кодексу України (далі ВКУ) прибережні захисні смуги встанов-

У статті запропоновані науково-методичні підходи до розроблення проектів землеустрою щодо встановлення прибережних захисних смуг, які ґрунтуються на врахуванні еколого-економічних вимог раціонального використання земельних ділянок водного фонду. Обґрунтовано склад, зміст і порядок розроблення, погодження й затвердження таких проектів землеустрою.

Ключові слова: водний об'єкт, прибережна захисна смуга, спеціальний інформаційний знак, режим використання земель, проект землеустрою.

люються за окремими проектами землеустрою. Відсутність затверджених проектів землеустрою щодо встановлення прибережних захисних смуг створює умови для незаконного ведення господарської діяльності у прибережній захисній смузі, а в деяких випадках і в акваторії. Унаслідок таких дій нерідко діяльність суб'єктів господарювання та громадян завдає значної шкоди довкіллю, створює умови й спричиняє забруднення поверхневих вод і земель у межах зазначених територій.

Згідно зі ст. 88 ВКУ проекти землеустрою щодо встановлення меж прибережних захисних смуг розробляються в порядку, передбаченому законом. Зазначений порядок на сьогодні не розроблений. Крім того, відсутні загальноприйняті науково-методичні підходи до розроблення проектів землеустрою, на підставі яких мають установлюватися прибережні захисні смуги.

Аналіз останніх наукових досліджень і публікацій

Питання раціонального використання та охорони земель водного фонду, а також розроблення проектів землеустрою щодо встановлення прибережних захисних смуг висвітлювалися у публікаціях Т.О. Євсюкова, О.П. Канаша, А.О. Кошеля, А.Г. Мартина, С.О. Осипчука, І.В. Покидько, М.П. Стецюка, М.І. Шквиря, А.В. Яценка та інших науковців [1, 5, 7]. Основні показники і параметри, якими визначається встановлення прибережних захисних смуг у сучасних економіко-господарських умовах, значною мірою є дискусійними, що потребує проведення подальших наукових досліджень та узагальнень.

Мета статті — науково обґрунтувати склад, зміст і порядок розроблення, погодження й затвердження проектів землеустрою щодо встановлення прибережних захисних смуг.

Виклад основного матеріалу

На підставі вивчення та аналізу різноманітних інформаційних і картографічних джерел, чинних нормативно-правових актів, концепцій, методик та критеріїв і методичних рекомендацій у Державному підприємстві «Київський науково-дослідний та проектний інститут землеустрою» визначено науково-методичні підходи до розроблення проектів землеустрою щодо встановлення прибережних захисних смуг (далі — проектів землеустрою). Зазначені науково-методичні підходи ґрунтуються на положеннях чинної нормативно-правової бази і врахуванні еколого-економічних вимог стосовно раціонального використання земельних ділянок водного фонду та прибережних захисних смуг.

Нормативно-правовою базою для розроблення проектів землеустрою є Земельний кодекс України (ЗКУ), Водний кодекс України (ВКУ), Закони України «Про землеустрій» і «Про охорону земель», а також постанова Кабінету Міністрів України від 08.05.1996 року № 486 «Про затвердження Порядку визначення розмірів і меж водоохоронних зон та режиму ведення господарської діяльності в них» [2, 4, 8]. На особливу увагу заслуговує Методика упорядкування водоохоронних зон річок України, розроблена Українським НДІ водогосподарсько-екологічних проблем у 2004 році, й стандарт Державного комітету України із земельних ресурсів «СОУ ДКЗР 00032632-005:2009. Землеустрій. Проекти землеустрою щодо створення водоохоронних зон. Правила розроблення» [6, 9].

Нами розроблено структуру проектів землеустрою, а також визначено порядок погодження й затвердження їх. Структура проектів землеустрою включає такі розділи і підрозділи:

I. Пояснювальна записка

Вступ

Розділ 1. Природні умови території дослідження

Розділ 2. Характеристика водного об'єкта

Розділ 3. Господарське використання земельної ділянки

Розділ 4. Установлення прибережної захисної смуги

4.1. Правові засади визначення та встановлення прибережної захисної смуги

4.2. Особливості встановлення прибережної захисної смуги в населених пунктах

Розділ 5. Установлення режиму господарської діяльності у прибережній захисній смузі

Розділ 6. Погодження і затвердження проекту землеустрою

Розділ 7. Перенесення проекту землеустрою в натуру (на місцевість)

Розділ 8. Унесення змін до форм державної статистичної звітності із земельних ресурсів

II. Додатки:

1. Технічне завдання на розроблення проекту землеустрою

2. Державний акт на землю

3. Зразок спеціального інформаційного знаку для розміщення у прибережних захисних смугах водних об'єктів

4. Ліцензія на проведення робіт із землеустрою, землеоціночних робіт

III. Графічні матеріали:

1. План прибережної захисної смуги

2. План перенесення проекту землеустрою в натуру (на місцевість)

IV. Матеріали погодження та затвердження проекту землеустрою:

1. Висновок щодо погодження проекту землеустрою органами земельних ресурсів

2. Висновок щодо погодження проекту землеустрою природоохоронними органами

3. Висновок щодо погодження проекту землеустрою санітарно-епідеміологічними органами

4. Висновок щодо погодження проекту землеустрою органами містобудування й архітектури

5. Висновок щодо погодження проекту землеустрою органами з питань культури і туризму

6. Висновок щодо погодження проекту землеустрою органами з питань водного господарства

7. Рішення замовника робіт про затвердження проекту землеустрою

Проект землеустрою має розроблятися на замовлення фізичних і юридичних осіб, зокрема, органів водного господарства та інших спеціально уповноважених органів, власників та користувачів земельних ділянок. Об'єктом проектування є територія земельних ділянок, у межах яких знаходиться водний об'єкт або на які повинен бути поширений режим захисної зони водного об'єкта. Розробниками проектів землеустрою можуть бути фізичні чи юридичні особи, що одержали ліцензію на проведення робіт із землеустрою.

У вступі коротко висвітлюють такі питання:

- законодавчі передумови для розроблення проекту землеустрою;
- актуальність встановлення прибережних захисних смуг та підставу для розроблення проекту землеустрою;
- мету проекту землеустрою;
- наявність розробленої документації із землеустрою і містобудівної документації на досліджувану земельну ділянку.

Проекти землеустрою розробляють на основі завдання, виданого замовником, і включають текстові та графічні матеріали, додатки, а також матеріали погодження і затвердження проектів землеустрою.

Розробленню проекту землеустрою має передувати виконання підготовчих робіт: вивчення й аналіз природних умов території, зокрема рельєфу місцевості, процесів затоплення, підтоплення, та інтенсивності берегоруйнування, конструкції інженерного захисту берега, наявності будівель і споруд, цільового призначення земельних ділянок, у межах яких установлюються прибережні захисні смуги.

У розділах 1-3 зазначають:

найменування водного об'єкта, відомості про його розташування, водний режим, фізико-географічні особливості, використання природних ресурсів та екологічну обстановку в басейні водного об'єкта, відповідно до якого об'єкт взято на облік за розділом «Поверхневі води» державного водного кадастру, вміщують фото його загального вигляду. Наводять також характеристику території проектування (район, місто, селище, село), в межах якого встановлюють прибережну захисну смугу водного об'єкта (найменування, адміністративна підпорядкованість, площа, структура земельних угідь, основні власники землі та землекористувачі тощо), місця розташування і розміри земельних ділянок, включених до складу прибережної захисної смуги, перелік земельних ділянок, що входять до прибережної смуги, за табличною формою.

У розділах 4 і 5 характеризують

правові та проектно-технологічні засади визначення і встановлення прибережних захисних смуг. Правове регулювання визначення та встановлення прибережних захисних смуг здійснюється відповідно до статей 88-90 ВКУ та статей 60-62 ЗКУ.

Наведені в ч. 1 статті 88 Водного кодексу України положення свідчать про те, що правовий режим прибережних захисних смуг може встановлюватися виключно на виділених для цього земельних ділянках у межах водоохоронних зон навколо поверхневих водних об'єктів.

Особливості встановлення прибережної захисної смуги в населених пунктах

Відповідно до статті 88 ВКУ у межах існуючих населених пунктів прибережна захисна смуга встановлюється з урахуванням містобудівної документації. Остання згідно із Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» [3] визначається як затверджені текстові й графічні матеріали з питань регулювання планування, забудови та іншого використання територій. До такої документації, зокрема, належить Генеральний план населеного пункту і детальний план території.

Згідно зі статтею 17 зазначеного Закону генеральний план населеного пункту — це основний вид містобудівної документації на місцевому рівні, призначеної для обґрунтування довгострокової стратегії планування та забудови території населеного пункту.

Відповідно до генерального плану населеного пункту зовнішня межа прибережної захисної смуги встановлюється з урахуванням наявних будівель і споруд (по межі забудови).

Проектування прибережної захисної смуги включає визначення її внутрішньої й зовнішньої меж. Внутрішня межа прибережної захисної смуги збігається з мінімальним рівнем води у водному об'єкті. Зовнішня межа прибережної захисної смуги та її ширина передусім залежать від характеристики водного об'єкта, навколо якого її встановлюють.

Першу групу становлять річки та водойми (озера, водосховища, ставки), а другу — моря, морські затоки і лимани.

Прибережні захисні смуги встановлюються по берегах річок та навколо водойм уздовж урізу води (у меженний період — період річного циклу, протягом якого спостерігається низька водність) завширшки:

- а) для малих річок, струмків і потічків, а також ставків площею менш як 3 га — 25 м;
- б) для середніх річок, водосховищ на них, водойм, а також ставків площею понад 3 га — 50 м;
- в) для великих річок, водосховищ на них та озер — 100 м.

При крутості схилів понад 3° мінімальна ширина прибережної захисної смуги подвоюється.

Прибережні захисні смуги встановлюються на земельних ділянках усіх категорій земель, крім земель морського транспорту [2].

Правовий режим прибережних захисних смуг устатковується виключно на території суходолу, межа якої визначається урізом води, та не поширюється безпосередньо на водний об'єкт або його частину.

Установлення режиму господарської діяльності в прибережній захисній смузі

Статтею 44 ВКУ встановлено, що водокористувачі зобов'язані дотримуватися встановленого режиму господарської діяльності у межах прибережної захисної смуги, зокрема:

- утримувати в належному стані зони санітарної охорони джерел питного і господарсько-побутового водопостачання, прибережні захисні смуги, смуги відведення, берегові смуги водних шляхів, очисні та інші водогосподарські споруди й технічні пристрої;
- здійснювати облік забору та використання вод, вести контроль за якістю і кількістю скинутих у водні об'єкти зворотних вод і забруднювальних речовин та за якістю води водних об'єктів у контрольних створах, а також подавати відповідним органам звіти в порядку, визначеними цим Кодексом та іншими законодавчими актами;
- здійснювати погоджені у встановленому порядку технологічні, лісомеліоративні, агротехнічні, гідротехнічні, санітарні та інші заходи щодо охорони вод від вичерпання, поліпшення їхнього стану, а також припинення скидання забруднених стічних вод.

Згідно зі статтею 61 ЗКУ прибережні захисні смуги є природоохоронною територією з режимом обмеженої господарської діяльності. Тому прибережні захисні смуги можуть використовуватися для провадження господарської діяльності за умови обов'язкового виконання вимог, передбачених статтями 89 і 90 ВКУ.

Відповідно до статті 89 ВКУ у прибережних захисних смугах уздовж річок, навколо водойм та на островах забороняються:

- розорювання земель (крім підготовки ґрунту для залуження і залісення), а також садівництва та городництва;
- зберігання й застосування пестицидів і добрив;
- влаштування літніх таборів для худоби;
- будівництво будь-яких споруд (крім гідротехнічних, гідрометричних та лінійних), у тому числі баз відпочинку, дач, гаражів і стоянок автомобілів;
- миття та обслуговування транспортних засобів і техніки;
- влаштування звалищ сміття, гноєсховищ, накопичувачів рідких і твердих відходів виробництва, кладовищ, скотомогильників, полів фільтрації тощо.

Об'єкти, що знаходяться у прибережній захисній смузі, можуть експлуатуватись, якщо при цьому не порушується її режим. Не придатні для експлуатації споруди, а також ті, що не відповідають установленим режимам господарювання, підлягають винесенню з прибережних захисних смуг.

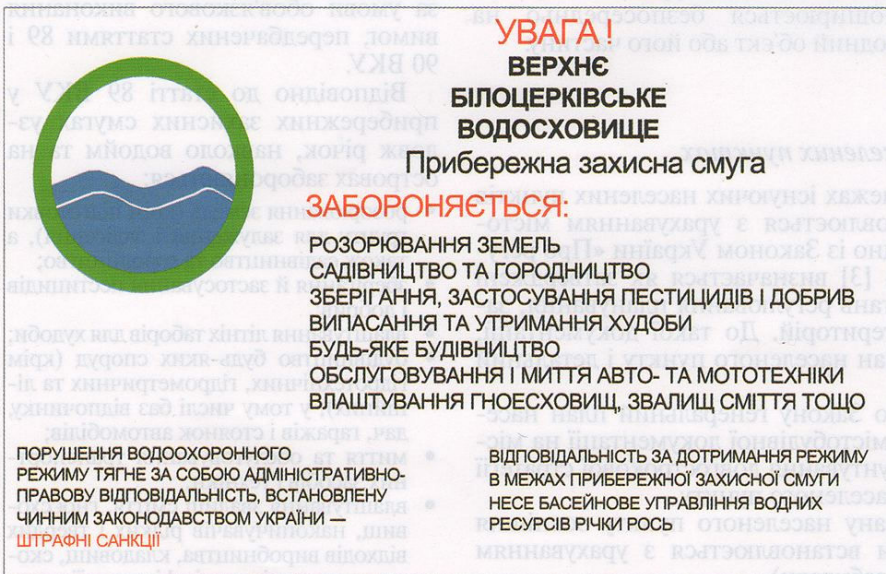
У межах земельних ділянок під прибережними захисними смугами вздовж морів, морських заток і лиманів та на островах у внутрішніх морських водах забороняються (ст. 90 ВКУ):

- застосування стійких та сильнодіючих пестицидів;
- влаштування полігонів побутових і промислових відходів та накопичувачів стічних вод;
- влаштування вигребів для накопичення господарсько-побутових стічних вод обсягом більше 1 кубічного метра на добу;
- влаштування полів фільтрації та створення інших споруд для приймання і знезаражування рідких відходів.

Прибережна захисна смуга вздовж морів, морських заток і лиманів входить у зону санітарної охорони моря й може використовуватися лише для будівництва санаторіїв та інших лікувально-оздоровчих закладів з обов'язковим централізованим водопостачанням і каналізацією.

Рис. 1

**ЗРАЗОК СПЕЦІАЛЬНОГО ІНФОРМАЦІЙНОГО ЗНАКА
ДЛЯ РОЗМІЩЕННЯ У ПРИБЕРЕЖНИХ ЗАХИСНИХ СМУГАХ ВОДНИХ ОБ'ЄКТІВ**



У розділах 6-8 визначають порядок погодження та затвердження проекту землеустрою, перенесення його в натуру й внесення змін до форм державної статистичної звітності із земельних ресурсів.

Проект землеустрою погоджують з органами земельних ресурсів, природоохоронними та санітарно-епідеміологічними органами, органами з питань культури і туризму, органами з питань водного господарства та органами містобудування й архітектури. Погоджений проект землеустрою розглядається та затверджується замовником.

Перенесення проекту землеустрою в натуру (на місцевість) здійснюється інструментально з прив'язкою до пунктів державної геодезичної мережі. Межі прибережної захисної смуги виносять у натуру (на місцевість) і закріплюють межовими знаками встановленого зразка. Види та розміри межового знака визначаються згідно з наказом Держкомзему України від 18.05.2010 року № 376 «Про затвердження Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками». Вид межового знака власник (користувач) земельної ділянки вибирає з урахуванням місцевих природних умов.

У прибережній захисній смузі також встановлюють спеціальні інформаційні знаки. Вони містять інформацію про назву водного об'єкта, прибережну захисну смугу та основні вимоги щодо обмеження господарської діяльності в прибережній захисній смузі водного об'єкта (рис. 1).

Спеціальні інформаційні знаки встановлюють у місцях входу (виходу) на територію прибережної захисної смуги, руху транспорту (в місцях перетину межі водного об'єкта дорогами, стежками та ін.).

Замовникові проектних робіт необхідно замовити межові та спеціальні інформаційні знаки відповідних розмірів у спеціалізованих організаціях з їх виготовлення і встановити в натурі (на місцевості).

У додатках вказують технічне завдання на проектування, копію ліцензії на проведення робіт із землеустрою, землеоціночних робіт і зразок спеціального інформаційного знака для розміщення у прибережних захисних смугах водних об'єктів.

Графічні матеріали включають план прибережної захисної смуги та план перенесення проекту землеустрою в натуру (на місцевість).

План прибережної захисної зони складають у масштабі, що забезпечує відображення усіх її елементів і містить:

- назву «План прибережної захисної смуги» із найменуванням водного об'єкта й назви території проектування;
- межі прибережної захисної смуги та її розміри;
- межі адміністративно-територіальних утворень із зазначенням їхніх назв;
- межі земельних ділянок у межах, що повністю або частково включені до прибережної захисної смуги із зазначенням їхніх кадастрових номерів;
- межі земельних угідь в межах прибережної захисної смуги із позначенням земельних угідь відповідними умовними знаками;
- межі водних об'єктів із зазначенням їх назв;
- межі земельних ділянок, що плануються до відведення під прибережні захисні смуги.

У матеріалах погодження та затвердження проекту землеустрою вміщують висновки органів земельних ресурсів, природоохоронних та сані-

тарно-епідеміологічних органів, органів містобудування й архітектури, органів з питань культури і туризму та з питань водного господарства. Після погодження проект землеустрою затверджується замовником.

По закінченні проектних робіт розробник документації із землеустрою має представити результати виконаних робіт в електронному вигляді на магнітних носіях органу земельних ресурсів згідно з вимогами, затвердженими наказом Держкомзему України від 28.08.2008 року № 334 «Про затвердження Тимчасового порядку формування територіальних зон» для внесення їх в автоматизовану систему ведення державного земельного кадастру.

Оскільки згідно зі статтею 58 Земельного кодексу України землі прибережних захисних смуг належать до земель водного фонду (за винятком земель, зайнятих лісами), власникові земельної ділянки відповідно до розробленого проекту землеустрою необхідно внести зміни до форм державної статистичної звітності із земельних ресурсів. У подальшому ці землі доцільно включити до складу національної екологічної мережі.

Контроль за створенням прибережних захисних смуг, а також за дотриманням режиму використання їхніх територій здійснюється місцевими органами державної виконавчої влади, виконавчими комітетами рад, органами охорони навколишнього природного середовища.

Авторський нагляд за виконанням проектів землеустрою здійснюється їхніми розробниками і передбачає перевірку повноти та якості виконання заходів, окремих рішень, передбачених цими проектами.

У ДП «Київський інститут землеустрою» розроблено кілька піонерних проектів землеустрою щодо встановлення прибережної захисної смуги, зокрема вздовж берега Верхнього Білоцерківського водосховища в с. Пилипчів Білоцерківського району і вздовж затоки Канівського водосховища у межах с. Чирського Гайшинської сільської ради Переяслав-Хмельницького району Київської області тощо.

Висновки

Запропоновані науково-методичні підходи до розроблення проектів землеустрою щодо встановлення прибережних захисних смуг ґрунтуються на положеннях чинної нормативно-правової бази й урахуванні еколого-економічних вимог стосовно раціонального використання земель водного фонду. Формування водоохоронних обмежень відповідно до роз-

робленого згідно з викладеними положеннями проекту землеустрою сприятиме створенню сприятливого режиму водних об'єктів, запобіганню їх забрудненню, засміченню та вичерпанню, знищенню навколводних рослин і тварин, а також зменшенню коливань стоку вздовж річок, морів та навколо озер, водосховищ й інших водойм.

Література

1. Водне господарство в Україні / А.В. Яцик, В.М. Хорєв (ред.). — К.: Генеза, 2000. — 456 с.
2. Водний кодекс України: прийнятий 6 червня 1995 року № 213/95-ВР // Відом. Верх. Ради України (ВВР). — 1995. — № 24. — Ст. 189.
3. Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності»: прийнятий 17 лютого 2011 року № 3038-VI // Відом. Верх. Ради України (ВВР). — 2011. — № 34. — Ст. 343.
4. Земельний кодекс України: прийнятий 25 жовтня 2001 року № 2768-III // Відом. Верх. Ради України (ВВР). — 2002. — № 3-4. — Ст. 27.
5. Мартин А.Г. Проблеми землевпорядного забезпечення формування водоохоронних зон / А.Г. Мартин, О.П. Канах, І.В. Покидько // Землеустрій і кадастр. — 2009. — № 3. — С. 17-28.
6. Методика упорядкування водоохоронних зон річок України / Державний комітет України по водному господарству; Український НДІ водогосподарсько-екологічних проблем (УНДІВЕП) / А.В. Яцик (розроб.). — К.: Оріяни, 2004. — 126 с.
7. Мірошніченко А.М. Земельне право України: навчальний посібник / А.М. Мірошніченко. — К.: Ін-т законодавства Верхов. Ради України, 2007. — 432 с.
8. Про затвердження Порядку визначення розмірів і меж водоохоронних зон та режиму ведення господарської діяльності в них (зі змінами): постанова Кабінету Міністрів України від 8 травня 1996 року № 486 // Офіц. вісн. України. — 2002. — № 4. — Ст. 136.
9. Стандарт Державного комітету України із земельних ресурсів «СОУ ДКЗР 00032632-005:2009. Землеустрій. Проекти землеустрою щодо створення водоохоронних зон. Правила розроблення». — Держкомзем України, 2009. — 20 с.

SCIENTIFIC APPROACHES TO THE DEVELOPMENT PROJECTS OF LAND MANAGEMENT FOR INSTALLATION COASTAL PROTECTION STRIPS

Osipchuk S., Koshel A., Kolganova I.

In the article the scientific and methodological approaches to the development of land management projects for the establishment of coastal protection strips are proposed, which are based on the account of ecological and economic requirements of rational use of land water resources. The structure, content and procedure development, coordination and approval of land development projects are substantiated.

Keywords: body of water, the coastal protection zone, special information sign, land use regime, land management project.

Osipchuk S.A, candidate of geological-mineralogical sciences, scientific secretary of the State enterprise «Kyiv Scientific Research and Design Institute of Land Management», osipchuk_sp@ukr.net.

Koshel A., PhD, senior engineer, State enterprise «Kyiv Scientific Research and Design Institute of Land Management», koshelao@gmail.com.

Kolganova I., engineer category 1, State enterprise «Kyiv Scientific Research and Design Institute of Land Management», kolganova_i@ukr.net.

НАУЧНО-МЕТОДИЧЕСКИЕ ПОДХОДЫ К РАЗРАБОТКЕ ПРОЕКТОВ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА ПО УСТАНОВЛЕНИЮ ПРИБРЕЖНЫХ ЗАЩИТНЫХ ПОЛОС

Осипчук С.А., Кошель А.А., Колганова И.Г.

В статье предложены научно-методические подходы к разработке проектов землеустройства по установлению прибрежных защитных полос, которые основываются на учете эколого-экономических требований рационального использования земельных участков водного фонда. Обоснован состав, содержание и порядок разработки, согласования и утверждения таких проектов землеустройства.

Ключевые слова: водный объект, прибрежная защитная полоса, специальный информационный знак, режим использования земель, проект землеустройства.

Осипчук С.А., кандидат геолого-минералогических наук, ученый секретарь, Государственное предприятие «Киевский научно-исследовательский и проектный институт землеустройства», osipchuk_sp@ukr.net.

Кошель А.А., кандидат экономических наук, ведущий инженер, Государственное предприятие «Киевский научно-исследовательский и проектный институт землеустройства», koshelao@gmail.com.

Колганова И.Г., инженер 1 категории, Государственное предприятие «Киевский научно-исследовательский и проектный институт землеустройства», kolganova_i@ukr.net.

КЛАСИФІКАЦІЯ ОРНИХ ЗЕМЕЛЬ за придатністю ґрунтів для вирощування окремих сільськогосподарських культур ЯК НАУКОВА ОСНОВА ОБМЕЖЕНЬ у сільськогосподарському землекористуванні

УДК 332.25/26:631/.16/95

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

Тетяна НЕДАШКІВСЬКА,
аспірантка
Національний університет
біоресурсів
і природокористування
України

Обґрунтовано теоретико-методологічні засади класифікації орних земель в контексті обмежень у сільськогосподарському землекористуванні при формуванні структури посівних площ в розрізі природно-сільськогосподарських регіонів.

Постановка проблеми

Надмірне виробниче навантаження на сільськогосподарські землі спричинило посилення негативних процесів. Серед них, окрім ерозійних, набуває загрозового стану нехтування питаннями екологічної придатності земель для вирощування певних сільськогосподарських культур, зокрема, необґрунтоване збільшення таких ґрунто-виснажливих культур як соняшник, ріпак тощо. Крім того, серйозні проблеми постають щодо використання деградованих й інших малородючих ґрунтів, що включені до складу орних земель, які становлять понад 19% їхньої площі (6,5 млн га). Використання їх, не враховуючи екологічних втрат, завдають щорічно збитків у середньому 65 грн на кожному гектарі, оскільки виробничі витрати на них не компенсуються одержаними врожаєм [2, с.3].

Шаблонність підходів до використання земель, особливо в сучасних умовах, неприпустимо в Україні, яка має дуже відмінну за агрокліматичними показниками територію, тобто сильно виражену континентальність.

Отже, в сучасних умовах трансформації земельних відносин на державному, регіональному і місцевому рівнях забезпечити використання земель відповідно до місцевих агро-екологічних характеристик кожної конкретної території.

Аналіз останніх наукових досліджень і публікацій

Формування та оцінка обмежень у сільськогосподарському землекористуванні набувають все більшої гостроти й актуальності. Серед вчених, наукові праці яких присвячені цим питанням, необхідно відмітити Д.І Бабміндру, Д.С. Добряка, Й.М. Дороша, А.Г. Мартина, А.М. Третяка та ін. Разом з тим, багато питань щодо цієї проблеми є дискусійними, або ще не розв'язаними. Особливо це стосується питань придатності земель для вирощування окремих сільськогосподарських культур, які в сучасних умовах не забезпечуються відповідними ґрунтовими характеристиками щодо їх агро-еко-



гічних вимог. У результаті знижуються найродючіші шари ґрунту, його найважливіша складова — гумус та інші властивості й ознаки.

Мета статті — обґрунтувати наукові підходи щодо агроекологічних обмежень у сільськогосподарському землекористуванні на основі землекористованості для вирощування основних сільськогосподарських культур.

Виклад основного матеріалу

Підхід до обмеження у сільськогосподарському землекористуванні при вирощуванні сільськогосподарських культур (пшениця озима, жито озиме, ячмінь, овес, кукурудза на зерно, буряк цукровий, соняшник, картопля, льон) базується на основі формування зон вирощування. Зони виділяються за даними щодо агрокліматичних вимог зазначених культур до тепла, вологи, світла на різних фазах розвитку; в такому разі виділяється кількісна потреба в цих факторах у «критичні» періоди росту і розвитку рослин, як правило, середньостиглих сортів. Наведемо ці вимоги для деяких сільськогосподарських культур, які будуть використовуватися для встановлення обмежень щодо розміщення культур в зональному розрізі та визначенні оптимальних зон і посівних площ (табл.1).

Зіставлення мінімальних і максимальних значень кліматичних характеристик кожної культури з фактичними багаторічними даними встановлюють межі зон вирощування. При виділенні цих зон за найменшу одиницю приймають природно-сільськогосподарський район, у межах якого є узагальнені дані про площі агропромислових груп ґрунтів та агрохімічну характеристику, а також про бонітування ґрунтів і економічну оцінку земель. А тепер проаналізуємо динаміку посівних площ, урожайності та валового збору окремих сільськогосподарських культур за 1990–2011 роки (табл.2).

Таблиця 1

АГРОКЛІМАТИЧНІ ВИМОГИ ВИРОЩУВАННЯ

Кліматичні показники	Граничні значення кліматичних показників
Буряки цукрові	
1. Загальні вимоги	Рослина довгого дня, вимоглива до вологи і світла. Недостатня кількість світла знижує врожайність і цукристість.
2. Тривалість вегетаційного періоду, вимоги до температури	Період вегетації у середньоранньостиглих сортів триває 120–140, середньостиглих — 140–160 днів. Буряки можуть переносити низькі температури навесні та восени й порівняно стійкі проти заморозків. Насіння може прорости при температурі +2–5°C, а життєздатні сходи з'являються при +6–7°C. Найкраща температура для росту буряків +18–23°C. Сума активних температур (понад 10°C) становить для середньостиглих — 2000–2400°, середньостиглих — 2400–2800°.
3. Вимоги до вологи	Буряки цукрові — вологолюбна культура, але разом із тим вона порівняно стійко переносить посуху, добуваючи воду з глибоких горизонтів. Для появи дружніх сходів потрібно 30–40 мм продуктивної вологи в 0–20 см шарі ґрунту. Найбільшу кількість вологи буряки цукрові потребують під час інтенсивного розвитку зеленої маси і росту кореня (липень — серпень). Запаси вологи 100–160 мм у метровому шарі ґрунту в цей період забезпечують добрий розвиток рослин, а середньомісячна кількість опадів за липень — серпень 80–100мм — нормальний ріст і розвиток.
Соняшник	
1. Загальні вимоги	Рослина типова для степової зони, світлолюбна культура короткого дня. Затемнення й хмарна погода затримують ріст і розвиток рослин, що призводить до зниження врожайності.
2. Тривалість вегетаційного періоду	Вегетаційний період у середньо-ранньостиглих сортів триває 80–100 днів, середньостиглих — 100–120 днів.
3. Вимоги до температури	Відносно посухостійка культура. Насіння проростає при температурі +3–5°C. Оптимальна середньодобова температура повітря повинна становити +12–14°C, ґрунти на глибині 10 см не нижче +6–8°C. Оптимальна температура в період утворення суцвіть — цвітіння +20–25°C. Для нормального розвитку і забезпечення нормальної врожайності соняшник повинен «одержати» певну суму середньорічних температур від сівби до досягання — 2300–2400°.
4. Вимоги до вологи	Урожайність соняшнику прямо залежить від кількості опадів за вегетаційний період, особливо під час утворення кошиків. Оптимальні умови для проростання насіння — наявність у верхньому шарі ґрунту запасів продуктивної вологи 40–60 мм. Соняшник може використовувати літні опади на рівні — 3–5 мм.

Примітка. Сформовано за матеріалами [2].

Таблиця 2

ДИНАМІКА ПОСІВНИХ ПЛОЩ, УРОЖАЙНОСТІ ТА ВАЛОВОГО ЗБОРУ ОКРЕМИХ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ КУЛЬТУР ЗА 1990–2011 роки.

	1990	1995	2000	2005	2010	2011
Валовий збір, тис. т						
Зернові та зернобобові культури	51009,0	33929,8	24459,0	38015,5	39270,9	56746,8
Цукрові буряки (фабричні)	44264,5	29650,4	13198,8	15467,8	13749,2	18740,5
Соняшник	2570,8	2859,9	3457,4	4706,1	6771,5	8670,5
Ріпак	130,2	39,8	131,8	284,8	1469,7	1437,4
Урожайність, центнерів з 1 га зібраної площі						
Зернові та зернобобові культури	35,1	24,3	19,4	26,0	26,9	37,0
Цукрові буряки (фабричні)	275,7	204,7	176,7	248,2	279,5	363,3
Соняшник	15,8	14,2	12,2	12,8	15,0	18,4
Ріпак	14,5	8,5	8,4	14,6	17,0	17,3
Площа, з якої зібрано врожай, тисяч гектарів						
Зернові та зернобобові культури	14522,2	13962,5	12586,8	14605,2	14575,7	15321,3
Цукрові буряки (фабричні)	1605,4	1448,5	747,0	623,3	492,0	515,8
Соняшник	1626,3	2007,6	2841,6	3689,1	4525,8	4716,6
Ріпак	89,6	46,9	156,7	145,2	862,5	832,8

Джерело. Сформовано авторами за матеріалами [4, с.86].

Дані таблиці 2 показують значне збільшення площ вирощування виснажувальних сільськогосподарських культур — таких як соняшник, ріпак, причому площі під соняшником, порівнянно з 1999 роком, збільшилися майже в 4.5 рази, а ріпаку — майже в 10 разів. Така динаміка посівних площ не дозволяє сформувати науково обґрунтовані сівозміни, щоб ці культури поверталися на своє місце через 10 років. З іншого боку такий стан посівних площ не забезпечує ріст урожайності цих культур, що очевидно із даних таблиці 2. Крім того, можна припустити, що зони вирощування цих культур за ґрунтовими характеристиками й ознаками не зовсім відповідають агроекологічним вимогам цих рослин. Отже, структура посівних площ потребує удосконалення щодо зон вирощування на основі землепридатності та можливостей формування відповідних сівозмін.

Для порівняння агрокліматичних ресурсів певних місць зростають із вимогами до них сільськогосподарських культур обчислюють коефіцієнт відповідності (С). Коефіцієнт відповідності умов для потреб рослин на основі закону оптимуму — це відношення значення метеорологічного фактора (Фу) до оптимальної (Фуо) його величини для певної культури.

Під оптимальною величиною розуміють ті показники агрометеорологічного фактора, які забезпечують одержання не менше 90–95% максимального врожаю. Території з коефіцієнтом С, що дорівнюють 1, відповідають зоні агрокліматичного оптимуму.

Для характеристики теплового і водного режимів використовують середні величини, хоча в окремі роки вони відрізняються від середніх і можуть бути критичними для росту і розвитку рослин. Тому при виділенні зон вирощування сільськогосподарських культур доцільно використовувати показники ймовірності забезпечення (50,75,90%), оскільки вони більше узгоджуються з економічною до-

цільністю вирощування тієї чи іншої культури. Типовими для даної культури є значення температури чи опадів з імовірністю їхнього прояву 75% і більше (7,5 років із 10). При 50% імовірності — значення цих показників близькі до середніх багаторічних.

Наприклад, для визначення можливості вирощування ранньостиглої кукурудзи (за даними Київської метеостанції) здійснюються розрахунки коефіцієнта відповідності за сумами ефективних температур (при потребі кукурудзи в сумі температур 2340°C) і становить при середніх багаторічних:

$$St = 2825 : 2340 = 1,21;$$

при 75%-забезпеченні сумою температур:

$$St = 2695 : 2340 = 1,15;$$

при 95%-забезпеченні сумою температур:

$$St = 2525 : 2340 = 1,08;$$

Отже, досягання ранньостиглої кукурудзи теплом забезпечено протягом дев'яти років із 10. Аналогічним методом розраховується коефіцієнт відповідності за сумами опадів.

Таким чином, для встановлення зон вирощування сільськогосподарських культур розраховують коефіцієнт відповідності тепла і вологи по всіх метеостанціях. Щоб отримати добротні результати в окремих випадках використовуються дані про потребу окремих культур у теплі та волозі в «критичні» періоди їхнього росту.

Зокрема для:

- пшениці озимої та жита озимого — це запаси вологи і температури ґрунту або повітря у період «сівба — сходи — кушіння», тривалість періоду з «критичною» температурою ґрунту взимку, кількість опадів у період появи сходів, сума активних температур від сівби до закінчення вегетації;

- ячменю, вівса, крім забезпеченості вологою, — ще й температура повітря під час цвітіння;
- кукурудзи — температура ґрунту і повітря у період росту — цвітіння, а під час достигання кількість опадів за червень—серпень;
- буряків цукрових — забезпеченість вологою в період сівби, кількість за липень—серпень;
- соняшнику — температура за період утворення суцвіть — цвітіння;
- картоплі — температура в період сівби — бульбоутворення;
- льону-довгунцю — вологозабезпеченість і температура від сходів до цвітіння.

На основі вищенаведеного розробляється схема зон вирощування культур. За цими схемами визначають належність природно-сільськогосподарських районів до зони вирощування кожної культури і по кожному із них встановлюють придатність орних земель для вирощування культур у сприятливих умовах.

Узгодження характеристик природного середовища (ґрунтів та інших компонентів) і вимог культур досягаються за рахунок розподілу орних земель на підкласи придатності. Кількість підкласів дорівнює кількості рівнів відповідності середовища вирощування вимогам культури. З цієї метою орні землі поділяють на п'ять підкласів за придатністю окремих культур — пшениці озимої, жита озимого, ячменю, вівса, кукурудзи на зерно, буряків цукрових, соняшника, картоплі, льону.

Перший підклас (найбільш придатні землі) — це орні землі, придатні для вирощування культури без будь-яких обмежень. Показники, що характеризують ґрунт, його залягання і рельєф з погляду вимог культури, оптимальні; урожайність і дохідність або ефективність вирощування найвищі. Це кращі орні землі. У міру погіршення якісних показників знижуються урожайність та дохідність, а відповідно — й ступінь придатності.

До другого підкласу (середня придатність) належать орні землі, високо-і середньозабезпечені поживними речовинами, рельєф, ґрунт та інші умови, які в цілому відповідають вимогам культури, але є фактори, що знижують родючість. Урожайність і ефективність вирощування культури дещо нижчі, але при високій агротехніці й забезпеченості добривами вони можуть бути на рівні першокласних.

Третій підклас (обмежено придатні землі) — це орні землі середньо — або низькозабезпечені поживними речовинами. Ґрунтовий покрив, рельєф та інші умови характеризуються деякими негативними факторами, усунення яких при вирощуванні культури потребує додаткових заходів, таких як агротехнічні, меліоративні та інших. Врожайність культури буде дещо нижчою від характерної для регіональних умов. Чистий дохід мінімальний, якщо реалізаційні ціни близькі до регіональної собівартості продукції. Четвертий підклас (низької придатності ґрунти) — це орні землі, ґрунтовий покрив яких характеризується численними негативними факторами. На них вирощувати культури збитково. П'ятий підклас (найгірші землі) — це непридатні під культури орні угіддя.

На основі вище наведених методичних підходів розраховано обсяги можливого (екологічнобезпечного) вирощування окремих сільськогосподарських культур у сприятливих агро-екологічних умовах (площі посівів, урожайність, валовий збір) (табл.3).

Площі, наприклад, під буряки цукрові, визначалися на основі шкал придатності [2]. Так, у Провінції Лісостеповій Західній до першого підкласу (найпридатніші землі) відносяться такі агровиробничі групи ґрунтів: 41д, 41е, 41л, 45д, 45е, 45л, 53г, 53д, 54д, 121г, 121д, 121е, 134г, 134д, 209г, 209е; У Провінції Лісостеповій Правобережній: 41д, 41е, 41л, 53д, 53е, 53л, 54л, 54д, 54л, 54е, 58е, 59г, 59д, 59е, 59е, 60д, 60е, 121д, 121е, 121л, 209д.

Аналогічно розраховувалися площі під зернові і зернобобові культури та соняшник.

Таблиця 3

ОБСЯГИ МОЖЛИВОГО (ЕКОЛОГІЧНОБЕЗПЕЧНОГО) ВИРОЩУВАННЯ ОКРЕМИХ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ КУЛЬТУР У СПРИЯТЛИВИХ АГРОЕКОЛОГІЧНИХ УМОВАХ (НА ОСНОВІ ЗЕМЛЕПРИДАТНОСТІ)

Зони	Зернові та зернобобові			Соняшник			Буряки цукрові		
	Площа, тис. га	Урожайність, ц/га	Валова продукція, тис. га	Площа, тис. га	Урожайність, ц/га	Валова продукція, тис. га	Площа, тис. га	Урожайність, ц/га	Валова продукція, тис. га
Полісся	845	33,0	2797	-	-	-	-	-	-
Лісостеп	5422	44,0	23625	209	22,0	465	1000	370,0	37000
Степ	4851	40,0	19610	700	23,0	1585	-	-	-
Степова посушлива	1675	59,0	6610	242	21,0	506	-	-	-
Сухостепова	214	52,0	1109	-	-	-	-	-	-
По Україні	14304	42,0	59324	1151	22,0	2529	1000	370,0	37000

Примітка. Дані сформовано авторами за матеріалами [2, с.103].

ВИСНОВОК

Запропоновані теоретико-методологічні засади щодо обмеження у сільськогосподарському землекористуванні на основі землекористування дають можливість суттєво структурувати посівні площі основних сільськогосподарських культур, значно підвищити врожайність та ефективність їх вирощування й забезпечити відтворення родючості ґрунтів.



Література

1. Добряк Д.С. Еколого-економічні засади реформування землекористування в ринкових умовах / Д.С. Добряк, Д.І. Бабміндра. — К.: Урожай, 2006. — 336 с.
2. Добряк Д.С. Класифікація сільськогосподарських земель як наукова передумова їх екологічнобезпечного використання. / Д.С. Добряк, О.П. Канаш, Д.І. Бабміндра, І.А. Розумний. — К.: Урожай, 2009. — 463 с.
3. Дорош Й.М. Еколого-економічні основи формування інституту обмежень та обтяжень при використанні земель / Й.М. Дорош. — К.: ЦЗРУ, 2007. — 236 с.
4. Сільське господарство України. Статистичний збірник. Державна служба статистики України, 2010. — 375 с., 2012. — 386 с.

CLASSIFICATION OF ARABLE LANDS FOR THE SUITABILITY OF SOILS FOR GROWING CERTAIN CROPS AS A SCIENTIFIC BASIS FOR RESTRICTIONS ON AGRICULTURAL LAND USE

**Dmytro Dobryak
Tatiana Nedashkivskaya**

In the paper the theoretical and methodological bases of classification of arable lands subject to the limitations in agricultural land use. In the conclusion the authors recommend to consider the structure of sown areas based on natural and agricultural areas.

ЯК ОЦИФРОВАЛИ ПАПЕРОВІ ДОКУМЕНТИ для земельного кадастру

За 20 років розвитку земельних відносин в Україні неодноразово горіли і зникали цілі архіви. Бо зберігалось усе на папері в звичайних коморах. Нині це в минулому. Оцифрування паперових документів про землю, які зберігалися в амбарних книгах по всій Україні, — це та частина переведення даних в електронну версію, яку в принципі може собі уявити будь-яка людина, що принаймні чула про комп'ютер. Однак мало хто уявляє обсяги цих паперів та складності, з якими зіткнулися ті, хто безпосередньо виконував цю роботу. За деякий час все це стане історією. А поки що фахівці Світового банку висловили своє здивування, що в Україні це зробили за 5,5 місяців, тоді як міжнародна практика свідчить, що набагато менші обсяги інформації вимагають для оцифрування 2-3 роки. Що відбувалося в ці менше ніж півроку? Далі — інформація з-за лаштунків одного з найбільш працездатних епізодів створення електронного земельного кадастру в Україні.

■ Завдання

За словами голови Держзем-агентства Сергія Тимченка, відскановано і завантажено в систему те, що зберігалось на паперових носіях у 756 різних місцях по всій країні — в офісах районних відділень земельних ресурсів — в сейфах, на полицях і навіть у скринях. Тож, аби створити електронну версію кадастру, довелося об'їздити кожен куток України, провести роботу з пошуку, аналізу та сканування паперових документів. Зараз частково вони демонструються на Публічній кадастровій карті.

До цієї масштабної роботи, яка мала відбуватися в режимі бліц-кригу, фактично, зобов'язав Закон про Державний земельний кадастр. Із введенням його в дію органи земельних ресурсів зіштовхнулися з тією проблемою, що всі матеріали, які розроблялися чи велися в Україні раніше, були переважно на папері.

— Ми паралельно виконували функції архівації, каталогізації — Закон про Державний земельний кадастр, вимагаючи представити документи в електронному вигляді, порушив одночасно всі ці питання. Їх ніхто не вирішував раніше, ніхто до цього в Україні ними не займав-

ся, хоча потреба в цьому виникла не зараз, а роки назад, — каже директор департаменту методичного та інформаційного забезпечення Центру Державного земельного кадастру Ігор ВАСИЛЬЄВ.

За його словами, увесь масив матеріалів можна розділити на три частини. Перша, для багатьох найбільш близька, — це державні акти, включаючи й інформацію про земельні ділянки, яка накопичувалася в електронному вигляді з 2004 року. Друга — встановлення кордонів рад та населених пунктів і третя — це матеріали землевпорядкування.

Уже перше знайомство з архівами засвідчило, що всі папери були різної якості та в різному стані. А, відтак, вимагали відповідної уваги, аналізу та часу на обробку. Зрозуміло, що зі, скажімо, картою, яка розміщена на твердій основі, простіше працювати. А ту, яка зігнута, просто так не покладеш у сканер — її спершу треба покласти в конверт, спозиціонувати, — а це все час. Оскільки перетворювалися десятки тисяч таких документів, множили на час і бачимо, що хвилини перетворюються в години, дні, місяці.

Державні акти: шлях через сканер

Отож, однією з цілей було зробити вперше в Україні повний реєстр державних актів на землю. Для цього потрібно було опрацювати 16,8 млн документів.

Це виглядало так: в кожен районний відділ земельних ресурсів приїжджали працівники Центру ДЗК і працювали з тими актами, які їм там надавали: сканували в кольорі, зберігали, потім передавали у верифікаційний центр. Тобто в кожній області була організована робоча група, яка збирала відскановані зображення на спеціальному обладнанні та проводила розпізнавання тексту. Перетворення паперового документа в електронний мало свій технологічний ланцюжок.

— Документи не набирали руками, — наголошує генеральний директор Центру ДЗК Андрій ТАРНО-ПОЛЬСЬКИЙ. — Програмне забезпечення його розпізнавало, а якщо було нечітко видно — цей фрагмент був підсвічений кольором, і його потрібно було не набирати, а підтвердити. Але іноді доводилося щось добивати руками.

Ручна робота — довнести текст безпосередньо з акта — з'являлася тоді, коли акти були заповнені повністю або частково вручну. Тут розпізнавання давало менш позитивний результат, і таких документів траплялося багато. Там, де текст був досить чіткий, він розпізнавався та відразу потрапляв у комп'ютер. Однак і його перевіряли.

За словами Ігоря Васильєва, були також складності з актами із кількома земельними ділянками, або коли пай розбивали на декілька окремих угідь.

Оскільки документи мають свою тривалість життя (іноді вони втрачаються, або й знищуються), для того, щоб навіть у випадку втрати була можливість порівняти дані, внесені до кадастру, із тим, що було написано у паперовому державному акті, — до бази одночасно вносили і таблицю з інформацією про ділянку, і скановане зображення акта, за допомогою якого можна перевірити дані таблиці.

Про швидкість. У Центрі ДЗК кажуть, що завдяки налаштуванню обладнання та оптимізації програмного забезпечення вдалося досягти високої швидкості сканування документа — менше, ніж 2 секунди. Тож на сканування півсотні актів витрачали до півтори хвилини.

З інформації, отриманої безпосередньо з державних актів, утворено ще й електронні реєстри — для кожного району окремо. Там зазначено: кадастровий номер (окрім державних актів старого зразка, які не мають кадастрових номерів), площу земельної ділянки, цільове призначення, документи, які були підставою для видачі (рішення сільради чи РДА), а також дані про власника — ті, які були надруковані в держакті. В останніх актах також зазначалися ідентифікаційні коди та ЄДРПОУ.

Реєстри наприкінці минулого року передано районним органам земельних ресурсів. Фахівці кажуть, що в Україні це, напевно, єдиний приклад, коли в такому обсязі паперові документи були оброблені та зібрані за єдиною методикою, що дозволяє зібрати їх в єдину інформаційну систему.

Але земельний кадастр — це не лише інформація про ділянки. Це найбільш стиснуте уявлення про кадастр, яке є найважливішим для землекористувачів.

Оцифровка кордонів

Кадастр — це інформація не лише про ділянки, але й про якісні характеристики земель — у межах тих чи інших територій. Тому найперше потрібно було внести межі адміністративно-територіальних одиниць — областей, районів, населених пунктів.

На сьогодні в кадастрі вже розміщені межі областей і районів та опрацьовується інформація про кордони сільрад, які встановлювалися на папері в 90-ті роки в масштабі 1:10 000. Зараз ці дані відскановані та векторизовані — тобто всі графічні об'єкти за допомогою комп'ютера обмалювали та прив'язали до системи координат.

— Межі між радами, які ми опрацьовали, в принципі повторюють контури одне одного. Але є й певні розходження, пов'язані з відсутністю матеріалів по окремих радах, різними роками їх виготовлення, що вимагає їх уточнення, — розповідає Ігор Васильєв.

Внесення до кадастру меж має низку складностей. По-перше, не по всіх сільрадах такі матеріали були надані, а по деяких вони взагалі відсутні. Через це на карті є окремі білі плями.

По-друге, отримані матеріали дуже рідко мають каталоги координат — переважно кордони відображені на карті, при цьому не завжди за чіткими та твердими контурами на місцевості, — наприклад, по руслу ріки. Але ріка — це живий організм: сьогодні русло розташоване в цьому місці, а через деякий час — в іншому.

По-третє, якість наданих матеріалів нерідко досить низька. Це обумовлюється як технологією, яка використовувалася раніше при їх виготовленні, так і часом та умовами використання, які призвели до додаткових деформацій. Адже як раніше працювали землевпорядники: подивився сюди, там олівцем записав, порахував на калькуляторі (або й на рахівниці), і записав у типографську форму. При скануванні це призводить до додаткових викривлень та розривів між зображеннями. Однак тепер, за сучасними ортофотопланами, районний орган земельних ресурсів може уточнити картографічні дані своєї території.

І, нарешті, усі дані, отримані з усієї України, не завжди виготовлялися за єдиними правилами, тому було необхідно привести їх до такого вигляду, який дозволить об'єднати їх в одній системі.

Відскановані матеріали прив'язували одне до одного за опорними точками та «садили» на картогра-

фічну основу до ортофотопланів. Заповнили атрибутивну інформацію (тобто ту, яка описує матеріали) — і так по кожній сільраді та населеному пункту. Розробили «шахматку», на якій позначили, звідки даних немає. Аби їх «добрати», мають намір працювати з місцевими радами, або ж піднімати інші документи, через які і знаходитимуть необхідну інформацію.

■ На черзі — ґрунти

Нині готують до введення в кадастрову систему ще один шар інформації — про ґрунти, а саме про агровиробничі групи ґрунтів. Спрощений варіант карти ґрунтів розміщено на Публічній кадастровій карті.

Свого часу було створено ґрунтову карту масштабу 1:200 000, і саме її, із врахуванням запасу часу, який був на підготовку до запровадження Національної кадастрової системи, було перетворено в електронний вигляд — оцифровано та прив'язано до системи координат. Хоча вона містить близько 73 тис. контурів ґрунтів, її досить тільки для оглядових цілей. Але не досить для використання в роботах із землеустрою чи ухвалення управлінських рішень.

Щоб вирішити це питання по всіх регіонах, було проведено сканування та векторизацію картограм агровиробничих груп ґрунтів. Це більш докладна карта, що містить інформацію про ґрунти. Вона використовувалася для організації сільськогосподарського виробництва, сівозмін та оптимізації розміщення сільськогосподарських культур.

Ці матеріали також вимагали скрупульозного процесу обробки. Слід розуміти, що кожна карта — це низка великих, малих та середніх об'єктів площинного характеру. Тільки по Тернопільській області — 55396 контурів агрогруп, загалом по Україні — під мільйон. І кожен з них описується певними параметрами, які також вносять у систему. Це код ґрунту, шифр, описові характеристики. Серед них не лише дані, які ми бачимо візуально, але й ті, які описують об'єкт. Їх також треба перенести з паперового виду в електронний. І більшою частиною це робиться вручну. Бо поки немає технології, яка дозволила б це робити інакше.

Однак на карті чимало білих плям — у буквальному сенсі слова. Причин може бути кілька. Одна з них — такі матеріали просто відсутні, інша — вони знаходяться у радах, або використовуються в повсякденній роботі. Відповідно до того як буде накопичуватися інформація, ці білі плями будуть поступово закриватися, кажуть у Центрі ДЗК.

— Дані, які ми оцифрували й систематизували, будемо передавати на місця і для використання, і для уточнення — як щодо наповнення даних, так і для поліпшення якості. Цю роботу треба продовжувати», — зазначає Андрій Тернопольський.

■ Історичний шар

Для кадастру оцифровують й архівні карти. Кажуть, добре, якщо вони взагалі збереглися. Утім, більшість — це копії поганої якості, або трухляві папери без каталогів координат. Їх фактично неможливо було покласти до сканера. Окремі дані доводилося вносити до бази вручну. Нині все це перевіряють. Роботи багато, однак, вважає Ігор Васильєв, «якщо ми довго будемо гратися, то можемо втратити й ці документи: прорвало трубу, вдарив мороз — і їх нема».

До цих карт ставляться як до важливої частини історії розвитку земельних відносин. Будь-яка територія — це живий об'єкт. Кадастр — це система історична, тобто також й історія розвитку території. Фахівці кажуть: якщо знаємо, що було вчора, що є сьогодні — можемо прогнозувати, що буде завтра.

А незабаром кадастр відображатиме також нормативно-грошову оцінку земель. До речі, ця інформація також відобразатиметься на Публічній кадастровій карті. Складність полягає в тому, що відсутній єдиний формалізований підхід представлення та передачі даних про нормативно-грошову оцінку. Тим часом оцінка проводиться не один рік, і не однією установою. Тож нині Центру ДЗК належить все привести до єдиного вигляду. А вже з масивом працювати можна буде тоді, коли у нього буде один набір даних.

На 2013 рік, кажуть в Центрі ДЗК, заплановано також створення цифрового архіву технічної документації.

Кадастр як інформаційна система будується на жорстких правилах. Постійна зміна нормативної бази протягом 20 років призвела до того, що регулярно змінювалися й вимоги до документів, які тепер поєднуються в одну систему. Відсутність упродовж такого тривалого часу системного, формалізованого підходу стала однією з найбільших проблем при створенні загальнонаціональної кадастрової системи. Помилки, виявлені в період її формування, пов'язані не з сьогоднішнім днем, а закладені упродовж всього періоду проведення земельної реформи. Однак, оскільки інформація зберігалася по різних архівах, доступ до неї мали одиниці, а узагальненої картини не бачив ніхто, — про ці помилки ніхто й не знав. Тож оцифрування архівних матеріалів виявилось не лише акцією переведення земельної документації в більш сучасний, електронний формат, але й розпочало розв'язання проблеми приведення до єдиного знаменника всієї земельної документації, створеної на всій території України протягом періоду проведення земельної реформи.

Олена НАГОРНА

ВАШ КОНСУЛЬТАНТ

• ЖУРНАЛ У ЖУРНАЛІ •

документи • роз'яснення • коментарі • відповіді

34 / НОВЕ В ЗАКОНОДАВСТВІ

Держава і територіальна громада реєструють свої права на землю спрощено і безоплатно

36 / ПОРАДИ РАДАМ

- 36 На що слід звертати увагу при продажу земельних ділянок комунальної власності
- 40 Землі зниклих сіл стають державними

42 / ЗЕМЕЛЬНІ ТОРГИ: Є ЗАПИТАННЯ

Що таке оціночна вартість і чи потрібна вона при проведенні аукціонів?

44 / ДЕРЖЗЕМАГЕНТСТВО ІНФОРМУЄ

- 44 Щодо надання доступу нотаріусам до програмного забезпечення Державного земельного кадастру
- 44 Реєстр документації із землеустрою та оцінка земель — у вільному доступі

45 / МІН'ЮСТ РОЗ'ЯСНЮЄ

Алла ЯЦУЛЯК
Спадковий договір

47 / ЗАПИТУВАЛИ — ВІДПОВІДАЄМО

- 47 Відмова в державній реєстрації прав з підстав, не передбачених законом, заборонена
- 48 Договір оренди може бути достроково розірваний за умови його невиконання або за відсутності проекту землеустрою щодо сівозмін
- 49 Роботи з підготовки лотів можуть фінансуватися виконавцем торгів
- 50 Якщо земля приватизована до 2002 року, а державний акт не виданий, то для реєстрації свого права громадянин має виготовити технічну документацію, а місцева рада її затвердити
- 51 Відмова у реєстрації права на земельну ділянку через відсутність адреси не передбачена законом
- 52 Земельні ділянки садівницького товариства його члени можуть приватизувати за технічною документацією

ДЕРЖАВА І ТЕРИТОРІАЛЬНА ГРОМАДА РЕЄСТРУЮТЬ СВОЇ ПРАВА НА ЗЕМЛЮ СПРОЩЕНО І БЕЗОПЛАТНО

КОМЕНТАР РЕДАКЦІЇ

до Закону України
від 14 травня 2013
№ 233-VII
«Про внесення змін
до деяких законів України
щодо вдосконалення порядку
державної реєстрації
речових прав
на земельні ділянки
державної та комунальної
власності у зв'язку
з їх розмежуванням»

14 травня цього року Верховна Рада України прийняла Закон № 233-VII, яким внесено зміни до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та «Про Державний земельний кадастр». 16 червня цього року цей Закон набув чинності. Основною метою його прийняття є спрощення порядку реєстрації земельних ділянок державної та комунальної власності, звільнення органів виконавчої влади і рад від плати за реєстрацію земельних ділянок та прав на них, а також можливість реєстрації прав осіб, яким передаються земельні ділянки без попередньої реєстрації права державної або комунальної власності.

Нова стаття 4¹, якою доповнено Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», визначає особливості державної реєстрації речових прав на земельні ділянки державної та комунальної власності, тобто вже маємо спеціальну норму, яка стосується саме реєстрації прав держави та територіальної громади в особі органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування та встановлює певні відмінності від загальної процедури реєстрації речових прав на нерухоме майно.

«Стаття 4-1.

Особливості державної реєстрації речових прав на земельні ділянки державної та комунальної власності

1. Рішення органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування про передачу земельних ділянок у власність або користування (постійне користування, оренда, користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій), сервітут) приймається без здійснення державної реєстрації права держави чи територіальної громади на такі земельні ділянки, крім випадків, коли право власності на земельні ділянки державної або комунальної власності вже зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

2. У разі продажу земельних ділянок державної чи комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) на земельних торгах державна реєстрація права держави чи територіальної громади на них здійснюється після затвердження в порядку, встановленому Земельним кодексом України, документації із землеустрою, за якою здійснюється їх формування, за проведення таких земельних торгів.

3. Державна реєстрація права держави чи територіальної громади на земельні ділянки, які сформовані із земель

державної чи комунальної власності, здійснюється після затвердження в порядку, встановленому Земельним кодексом України, документації із землеустрою, за якою здійснено таке формування, одночасно із державною реєстрацією похідного речового права на такі земельні ділянки (постійне користування, оренда, користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій), сервітут), крім випадків, коли рішенням відповідного органу про затвердження документації із землеустрою передбачено здійснення державної реєстрації переходу права власності на земельні ділянки.

4. При поновленні або внесенні змін до договорів суперфіцію, емфітевзису, сервітуту, оренди земельних ділянок державної чи комунальної власності, право держави чи територіальної громади на які не зареєстровано відповідно до цього Закону, державна реєстрація права власності здійснюється одночасно з державною реєстрацією права користування (сервітут), права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), права забудови земельної ділянки (суперфіцій), права оренди земельної ділянки.

5. При наданні у постійне користування земельних ділянок державної чи комунальної власності, право держави чи територіальної громади на які не зареєстровано відповідно до цього Закону, державна реєстрація права власності здійснюється одночасно з державною реєстрацією права постійного користування такими земельними ділянками».

Згідно з абзацом сьомим статті 16 цього ж Закону у разі здійснення державної реєстрації речових прав на земельні ділянки, похідних від права власності, за відсутності державної реєстрації права власності держави чи територіальної громади на зазначені

земельні ділянки, відповідний орган виконавчої влади чи орган місцевого самоврядування зобов'язаний одночасно подати до органу державної реєстрації прав чи державному кадастровому реєстратору заяву про державну реєстрацію права власності держави чи територіальної громади на зазначені земельні ділянки. **Рішення органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки у користування** (постійне користування, оренда, користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіції), сервітут) **вважається заявою про здійснення державної реєстрації права власності держави чи територіальної громади на зазначену земельну ділянку.**

Заява про державну реєстрацію прав власності на земельну ділянку, права оренди земельної ділянки державної чи комунальної власності за письмовою заявою правонабувача може подаватися державним кадастровим реєстратором, який здійснив державну реєстрацію цієї земельної ділянки.

Така заява в електронній формі подається виключно державним кадастровим реєстратором або державним виконавцем із накладанням електронного цифрового підпису заявника. У разі подання заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень в електронній формі подаються оригінали електронних документів, необхідних для державної реєстрації прав та їх обтяжень, виготовлені шляхом сканування таких документів у паперовій формі.

Щодо оплати послуг з державної реєстрації земельних ділянок та прав на них держави або територіальної громади в особі органів виконавчої влади чи місцевого самоврядування, то згідно зі статтею 29 цього Закону та статтею 41 Закону України «Про Державний земельний кадастр»:

■ органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування звільняються від плати за надання витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно під час проведення державної реєстрації права власності держави чи територіальної громади на земельні ділянки, а також під час проведення державної реєстрації обтя-

жень речових прав на нерухоме майно;

■ внесення відомостей до Державного земельного кадастру, внесення змін до них, надання відомостей з Державного земельного кадастру за зверненням органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування здійснюється безоплатно.

Отже, з 16 червня цього року:

1. Реєстрація права державної і комунальної власності, надання витягів з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно здійснюється безоплатно.
2. Реєстрація земельних ділянок, внесення відомостей та надання витягів з Державного земельного кадастру за запитами органів місцевого самоврядування та органів виконавчої влади здійснюється безоплатно.
3. Державна реєстрація права держави чи територіальної громади на земельні ділянки здійснюється після затвердження документації із землеустрою одночасно із державною реєстрацією похідного речового права на такі земельні ділянки, крім випадків, коли рішенням відповідного органу про затвердження документації із землеустрою передбачено здійснення державної реєстрації переходу права власності на земельні ділянки.
4. При поновленні або внесенні змін до договорів суперфіцію, емфітевзису, сервітуту, оренди земельних ділянок державної чи комунальної власності, право держави чи територіальної громади на які не зареєстровано, державна реєстрація
5. При наданні у постійне користування земельних ділянок державної чи комунальної власності, право держави чи територіальної громади на які не зареєстровано, державна реєстрація права власності здійснюється одночасно з державною реєстрацією права користування.
6. Рішення органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки у користування вважається заявою про здійснення державної реєстрації права власності держави чи територіальної громади на зазначену земельну ділянку.
7. Право державної або комунальної власності може бути зареєстроване при безпосередньому зверненні правонабувача до Укрдержреєстру або через державного кадастрового реєстратора, який зареєстрував земельну ділянку, відповідно до письмової заяви правонабувачів, у випадку державної або комунальної власності на землю — за рішенням про передачу у користування земельної ділянки.

Крім того, з метою спрощення проведення державної реєстрації земельних ділянок внесено зміни до пункту 2 Прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про Державний земельний кадастр», яким визначено, що:

«У разі якщо кадастрові номери земельних ділянок були визначені (в тому числі на підставі технічної документації із землеустрою щодо складання документів, що посвідчують право на земельну ділянку), але не присвоєні до 1 січня 2013 року, такі кадастрові номери вважаються присвоєними, а земельні ділянки — зареєстрованими у Державному земельному кадастрі з моменту письмового звернення замовника документації із землеустрою, на підставі якої було визначено кадастровий номер земельної ділянки, без подання електронного документа та стягнення плати за державну реєстрацію земельної ділянки, у разі якщо така документація із землеустрою була затверджена до 1 січня 2013 року в порядку, встановленому законом».

НА ЩО СЛІД ЗВЕРТАТИ УВАГУ при продажу земельних ділянок комунальної власності

Одразу зазначимо, оскільки закон містить прямі норми, які регламентують дії органу місцевого самоврядування щодо продажу земельних ділянок власникам нерухомого майна, яке розміщене на цих ділянках, то окремих локальних нормативних документів, у тому числі положень, приймати недоцільно. Розглянемо глибше питання, порушені в листах до редакції.

1. Порядок продажу земельних ділянок комунальної (або державної) власності громадянам і юридичним особам — власникам розташованого на цих ділянках нерухомого майна

Питання викупу земельних ділянок власниками нерухомого майна, яке розміщене на цих ділянках, регулюється нормами глави 20 Земельного кодексу України і, зокрема, його 128 статтею.

Так, громадяни та юридичні особи, зацікавлені у придбанні земельних ділянок у власність, подають заяву (клопотання) до

відповідного органу виконавчої влади або сільської, селищної, міської ради чи державного органу приватизації. У заяві (клопотанні) зазначаються місце розташування земельної ділянки, її цільове призначення, розміри та площа, а також згода на укладення договору про оплату авансового внеску в рахунок оплати ціни земельної ділянки.

ЛИСТИ ДО РЕДАКЦІЇ • ЛИСТИ ДО РЕДАКЦІЇ • ЛИСТИ ДО РЕДАКЦІЇ • ЛИСТИ ДО РЕДАКЦІЇ

Звертаємося до вас з проханням допомоги розібратись у питанні продажу земель несільськогосподарського призначення в межах населених пунктів, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна.

До нашої сільської ради звернувся орендар земельної ділянки з заявою (та пакетом документів, зазначених у ст.128 ЗКУ) про викуп земельної ділянки (несільськогосподарське призначення, в межах населеного пункту, землі комерційного використання), на якій розташований об'єкт нерухомого майна, яке належить заявнику.

Розглянувши на сесії заяву (згідно зі ст. 128 ЗКУ у сільській раді немає підстав для відмови у продажу), сесія прийняла рішення про продаж земельної ділянки.

Вивчивши детально питання продажу земель, сільська рада зіткнулася з низкою питань, які, на жаль, самостійно без допомоги юриста (якого немає в штаті сільської ради) не може вирішити, а саме:

Хто повинен розробляти Положення про продаж земель несільськогосподарського призначення?

Чи повинна сільська рада замовляти розробку «Положення» в організації, яка має ліцензію на проведення відповідних робіт?

До якої організації повинна звертатися сільська рада, щоб замовити «Положення» (чи може це бути Комунальне підприємство «Облземпроект» Харківської області чи ТОВ «Земінформ»)?

Чи потрібно:

- Визначити перелік земельних ділянок для продажу і затвердити їх на сесії сільської ради?
- Затвердити Порядок закупівлі послуг з виконання робіт із землеустрою, оцінку земель?
- Затвердити Порядок здійснення розрахунків із розстроченням платежів?
- Затвердити типовий договір на оплату авансового внеску, договорів купівлі-продажу?

Як повинна діяти сільська рада, якщо заява від особи, яка має намір придбати земельну ділянку, вже надійшла, а Положення про продаж земель ще не затверджено?

Людмила НАСОНОВА,
землевпорядник сільської ради
с. Бердянка
Зачепилівського району
Харківської області

До заяви (клопотання) додаються:

- а) документ, що посвідчує право користування земельною ділянкою (у разі його наявності), та документи, що посвідчують право власності на нерухоме майно (будівлі та споруди), розташоване на цій земельній ділянці (у разі наявності на земельній ділянці будівель, споруд);
- б) копія установчих документів для юридичної особи, а для громадянина — копія документа, що посвідчує особу.

Рада у місячний строк розглядає заяву (клопотання) і приймає рішення про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (якщо такий проект відсутній) та/або про проведення експертної грошової

оцінки земельної ділянки чи про відмову в продажу із зазначенням обґрунтованих причин відмови.

Ціна земельної ділянки визначається за експертною грошовою оцінкою, що проводиться організаціями, які мають відповідну ліцензію на виконання цього виду робіт, на замовлення органів місцевого самоврядування. Ціна земельної ділянки площею понад 50 гектарів для розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд визначається за нормативною грошовою оцінкою, зазначеною в технічній документації. Фінансування робіт з проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки здійснюється за рахунок внесеного покупцем авансу, що не може перевищувати 20 відсотків вартості земельної ділянки, визначеної за нормативною грошовою оцінкою земельної ділянки.

2. Авансовий внесок

Покупці, зацікавлені у придбанні земельних ділянок державної та комунальної власності, укладають договір про оплату авансового внеску в рахунок оплати ціни земельної ділянки з органом, що продає земельні ділянки, та сплачують його.

Сума авансового внеску зараховується до ціни продажу земельної ділянки. У разі відмови покупця від укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки сума авансового внеску не повертається.

Авансовий внесок зараховується на рахунки, відкриті в органах Державного казначейства за балансовим рахунком 3412 «Інші кошти, тимчасово віднесені на доходи державного бюджету» (якщо продавцем є місцеві державні адміністрації) або 3422 «Інші кошти, тимчасово віднесені на доходи місцевого бюджету» (якщо продавцем є місцева рада).

Наступного робочого дня після зарахування коштів на рахунок 3412 або 3422 відповідний орган Державного казначейства передає виписку із зазначеного рахунку продавцю. Ці кошти використовуються для фінансування робіт з проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки.

ЛИСТИ ДО РЕДАКЦІЇ • ЛИСТИ ДО РЕДАКЦІЇ • ЛИСТИ ДО РЕДАКЦІЇ • ЛИСТИ ДО РЕДАКЦІЇ

На сьогодні є три підходи до визначення ціни земельних ділянок несільськогосподарського призначення при їх продажу:

1. Ст. 28 ч. 8 ЗКУ зазначає, що ціна земельної ділянки визначається за експертною грошовою оцінкою, що проводиться організаціями, які мають відповідну ліцензію. Це земельні ділянки, на яких є нерухоме майно, що є власністю громадян.
2. Ст. 136 ЗКУ зазначає, що продаж земельних ділянок, вільних від забудови, виставляється на земельні торги за нормативною грошовою оцінкою.
3. Ст. 632 ч. 1 ЦКУ зазначає, що ціна в договорі встановлюється за домовленістю сторін.

У нашому випадку при викупі земельної ділянки 0,0345 га під магазином-кафе (будинок є власністю ФОП), визначено експертну ціну 14000 грн при річній орендній платі 9200 грн (12% від нормативно-грошової оцінки). Нормативно-грошова оцінка цієї земельної ділянки становить 77000 грн. ФОП наполягає на викупі земельної ділянки за експертною грошовою оцінкою, проте депутати категорично проти такої дешевої оцінки, беручи до уваги те, що стартова ціна продажу такої ж земельної ділянки без нерухомого майна через земельні торги буде становити 77000 грн.

Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок, затверджена постановою КМУ від 11.10.2002 р. № 1531, передбачає визначення вартості об'єкта за експертною грошовою

оцінкою, за якою він **може** бути проданий, при цьому не зазначає, що **повинен** бути проданий за такою ціною. Виходячи з того, що законодавчо не встановлено ціну продажу земельної ділянки, а депутати не змогли визначитися з ціною за домовленістю сторін, було розроблено Положення про викуп земельних ділянок у селищі, в якому ціна земельної ділянки визначається за формулою — експертно-грошова оцінка та надбавка 70% нормативно-грошової оцінки, що в підрахунок становить реальну ціну земельних ділянок в селищі та наближену до нормативно-грошової оцінки.

Наскільки правильні дії селищної ради? Прошу дати відповідь.

Валентина КРАВЧЕНКО

смт Гранітне
Малинського району
Житомирської області

3. Експертна грошова оцінка земельної ділянки, що продається, та визначення суб'єкта оціночної діяльності для її проведення

Продавець визначає на конкурентних засадах суб'єкта оціночної діяльності, що має ліцензію на проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки і укладає з ним відповідний договір. При цьому вартість проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки не може бути більшою, ніж авансовий внесок покупця такої ділянки.

Згідно з Порядком, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 22 квітня 2009 року № 381, після визначення суб'єкта оціночної діяльності уповноважений орган надає відповідному органу Державного казначейства довідку про розподіл коштів, що надійшли як авансовий внесок від покупця земельної ділянки на рахунок 3412 або 3422. У ній зазначаються: сума коштів, які перераховуються на проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки, сума залишку авансового внеску після сплати вартості проведення експертної грошової оцінки та код бюджетної класифікації, а також повні реквізити отримувача коштів та рахунку, на який перераховуються кошти.

На підставі даних довідки відповідний орган Державного казначейства протягом трьох робочих днів готує розрахункові документи та перераховує кошти за призначенням. У графі платіжного доручення «Призначення платежу» зазначається:

- «За проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки»;
- «Залишок авансового внеску, який підлягає перерахуванню до бюджету, та код бюджетної класифікації» (якщо залишилися кошти після сплати вартості проведення експертної грошової оцінки).

4. Ціна продажу земельної ділянки

Як співвідносяться ціна продажу земельної ділянки комунальної власності, на якій розміщено нерухоме майно покупця, та її експертна грошова оцінка? Чи мають вони співпадати, чи ціна продажу може бути іншою, наприклад, більшою за експертну грошову оцінку?

Насамперед згадаємо що це таке «експертна грошова оцінка земельної ділянки»?

Експертна грошова оцінка земельної ділянки — це ймовірна ціна продажу цієї ділянки на дату складання звіту. Ключовим словом є «ймовірна», тобто та, що може бути.

За статтею 1 Закону України «Про оцінку земель» (далі — Закон) експертна грошова оцінка земельних ділянок — результат визначення вартості земельної ділянки та пов'язаних з нею прав оцінювачем (експертом з питань оцінки земельної ділянки) із застосуванням сукупності підходів, методів та оціночних процедур, що забезпечують збір та аналіз даних, проведення розрахунків і оформлення результатів у вигляді звіту.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок та прав на них проводиться з метою визначення вартості об'єкта оцінки (ст. 5 Закону).

Відповідно до статті 14 цього ж Закону експертна грошова оцінка земельних ділянок проводиться у разі:

- відчуження та страхування земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності, крім випадку, передбаченого абзацом сьомим частини першої цієї статті;
- застави земельної ділянки відповідно до закону;
- визначення інвестиційного вкладу в реалізацію інвестиційного проекту на земельні поліпшення;
- визначення вартості земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності, у разі якщо вони вносяться до статутного фонду господарського товариства;
- визначення вартості земельних ділянок при реорганізації, банкрутстві або ліквідації господарського товариства (підприємства) з державною часткою чи часткою комунального майна, яке є власником земельної ділянки;
- виділення або визначення частки держави чи територіальної громади у складі земельних ділянок, що перебувають у спільній власності;
- відображення вартості земельних ділянок та права користування земельними ділянками у

- бухгалтерському обліку відповідно до законодавства України;
- визначення збитків власникам або землекористувачам у випадках, встановлених законом або договором;
- рішення суду.

Якщо продавцем земельної ділянки, на якій розміщене нерухоме майно покупця, є органи державної влади або органи місцевого самоврядування, звіти з експертної грошової оцінки земельних ділянок державної та комунальної власності у разі їх продажу підлягають державній експертизі відповідно до закону (ст. 21 Закону). Крім того, у даному випадку звіт з експертної грошової оцінки земельних ділянок підлягає рецензуванню.

Щодо самої експертної оцінки, слід зазначити, що згідно з Методикою експертної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 р. № 1531, експертна грошова оцінка передбачає визначення ринкової (імовірної ціни продажу на ринку) або іншого виду вартості об'єкта оцінки (заставна, страхова, для бухгалтерського обліку тощо), за яку він може бути проданий (придбаний) або іншим чином відчужений на дату оцінки відповідно до умов угоди.

За результатами експертної грошової оцінки земельних ділянок визначається їх оцінна вартість, яка враховується під час встановлення ціни продажу земельної ділянки або стартової ціни продажу земельної ділянки.

Частиною восьмою статті 128 Земельного кодексу України встановлено, що ціна земельної ділянки визначається за експертною грошовою оцінкою, що проводиться організаціями, які мають відповідну ліцензію на виконання цього виду робіт, на замовлення органів державної влади, Ради міністрів Автономної Республіки Крим або органів місцевого самоврядування. Тобто експертну гро-

шову оцінку і ціну продажу при викупі земельної ділянки власником нерухомого майна, яке розміщено на цій ділянці, законодавство не ототожнює.

В аналітичній записці Національного інституту стратегічних досліджень при Президентові України «Щодо регулювання оцінки земель при впровадженні ринку сільськогосподарських земель в Україні» зазначається, що:

«ринкова оцінка використовується сторонами відповідних угод як орієнтир в процесі торгу щодо їх цінкових параметрів. Сторони угоди залишаються повноважними та відповідальними суб'єктами прийняття спільного (в її рамках) рішення щодо максимізації зисків, очікуваних від обміну. Тому результати оцінки виступають для них консультацією щодо можливої ціни продажу даного об'єкта на ринку, інтерпретацією ринкових показників економічної привабливості прав на землю стосовно даного об'єкта оцінки. Оцінювач не встановлює ціну, а пояснює її вірогідне значення. Він не може нести безпосередньої відповідальності за рішення сторін — залежно від мети оцінки він проводить більше чи менше детальний аналіз факторів ціноутворення».

Прийняття 26.10.2011 р Кабінетом Міністрів України постанови № 1103 «Деякі питання визначення оціночної вартості нерухомості та об'єктів незавершеного будівництва, що продаються (обмінюються)» (далі — Постанова), якою затверджено Тимчасовий порядок визначення оціночної вартості нерухомості та об'єктів незаверше-

ного будівництва, що продаються (обмінюються), додало деякої плутанини у питання оцінки землі, оскільки невизначено було у якому випадку і для яких суб'єктів такий порядок застосовується. Однак, постановою Кабінету Міністрів України від 4 березня 2013 року № 231 «Деякі питання проведення оцінки для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства» питання оцінки було врегульоване, а постанова № 1103 — відмінена.

Зокрема, було чітко визначено з якою метою і у яких випадках застосовується оцінка майна. Так, пунктом 1 Порядку проведення оцінки для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства, затвердженого вищезгаданою постановою № 231 зазначено, що:

«Цей Порядок визначає механізм проведення оцінки нерухомого та рухомого майна для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства, з метою обчислення доходу платника податку — фізичної особи від продажу (обміну) та іншого доходу такого платника податку у вигляді отриманої ним грошової компенсації від відчуження нерухомого та рухомого майна (крім випадків його успадкування та дарування), а також обчислення суми державного мита, податків та інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства».

Підсумовуючи, можна зробити такі висновки:

1. Експертна грошова оцінка земельної ділянки визначається кваліфікованим спеціалістом відповідно до вимог чинного законодавства і визначає ймовірну ціну продажу цієї ділянки на дату складання звіту.
2. Звіт з експертної грошової оцінки земельної ділянки державної або комунальної власності при її продажу підлягає державній експертизі (ст. 21 Закону «Про оцінку землі»).
3. Орган місцевого самоврядування (рада) має обов'язково затвердити звіт з експертної грошової оцінки.
4. Орган місцевого самоврядування (рада) встановлює ціну продажу земельної ділянки комунальної власності і така ціна може відрізнятись від експертної.

5. Розстрочення платежу за придбання земельної ділянки державної та комунальної власності та порядок його здійснення

Розрахунки за придбання земельної ділянки можуть здійснюватися з розстроченням платежу за згодою сторін, але не більше ніж на п'ять років (ст. 128 ЗКУ).

Документ про оплату або про сплату першого платежу (у разі продажу земельної ділянки з розстроченням платежу) є підставою для державної реєстрації права власності покупця. Тобто, покупець із договором купівлі-продажу, витягом з державного земельного кадастру та документом, що підтверджує сплату першого платежу має право звернутися до Укрдержреєстру із заявою про державну реєстрацію права власності на куплену земельну ділянку. Якщо ж сплата першого платежу відбувається в день укладення договору купівлі-продажу, право власності реєструє нотаріус, який посвідчує цей договір із одночасним накладенням заборони на відчуження цієї земельної ділянки.

Порядок здійснення розрахунків з розстроченням платежу за придбання земельної ділянки державної чи комунальної власності (далі — Порядок) затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 22 квітня 2009 року № 381.

За цим Порядком розстрочення платежу надається покупцям за умови:

- сплати ними протягом 30 календарних днів після нотаріального посвідчення договору купівлі-продажу не менш як 50 відсотків частини платежу, що зараховується до державного та місцевого бюджетів, тобто половини вартості земельної ділянки, яка продається;
- встановлення відповідно до законодавства заборони на

продаж або інше відчуження покупцем земельної ділянки до повного розрахунку за договором купівлі-продажу.

Розстрочення платежу за придбання земельної ділянки здійснюється шляхом погашення суми, визначеної договором, рівними частинами не рідше ніж один раз у три місяці згідно з графіком, який є невід'ємною частиною договору купівлі-продажу, або одноразово у повному обсязі у строк, який не перевищує трьох місяців після внесення першого або чергового платежу.

6. Особливості продажу земельних ділянок комунальної власності іноземним державам та іноземним юридичним особам

Відповідно до ст. 129 продаж земельних ділянок, що перебувають у власності територіальних громад, іноземним державам та іноземним юридичним особам здійснюється відповідними радами за погодженням з Кабінетом Міністрів України. Крім того, викупити земельну ділянку під своїм об'єктом нерухомості можуть тільки ті юридичні особи, які зареєстрували своє постійне представництво з правом ведення господарської діяльності на території України.

7. Виникнення права власності на земельну ділянку в покупця

Рішення сільської, селищної, міської ради про продаж земельної ділянки є підставою для укладання договору купівлі-продажу земельної ділянки. Такий договір підлягає нотаріальному посвідченню.

Право власності покупця виникає після державної реєстрації такого права в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Таку реєстрацію здійснює нотаріус, який посвідчив угоду.

На жаль, з мапи України щорічно зникають по декілька населених пунктів. І це реальність нашого життя. Аби правильно вирішувати земельні питання за такої ситуації, слід пам'ятати таке:

1. До 2002 року всіма землями як в межах, так і за межами населених пунктів розпоряджалися сільські, селищні, міські ради. З набранням чинності Земельного кодексу України (в редакції 2001 року) повноваження щодо розпорядження землями розділилися. Так, відповідно до пункту 12 Перехідних положень Земельного кодексу України сільські, селищні та міські ради розпоряджалися земельними ділянками вже тільки в межах населених пунктів, а за межами — районні або обласні державні адміністрації, а в деяких випадках і Кабінет Міністрів України.

2. Згідно з Декретом Кабінету Міністрів України 1992 року № 15 «Про приватизацію земельних ділянок» право власності у громадян України виникало з дня прийняття рішення відповідної ради про передачу їм безоплатно у власність земельних ділянок. Така норма діяла до 2002 року. З 2002 року до 2013 року Земельним кодексом вже передбачалося, що право власності у громадян України виникало з дня видачі їм державного акта на право власності на земельну ділянку та його державної реєстрації. Рішення рад або адміністрацій, прийняті після 2002 року, є підставою для виникнення права власності, тобто для видачі державного акта.

3. З 2013 року ситуація кардинально змінилася. По-перше, з 01.01.2013 року законом розмежовано земельні ділянки державної і комунальної власності, а саме визначено, що всі землі в межах населених пунктів, крім земель вже переданих у приватну власність, та земель віднесених до державної власності є комунальними. За межами населених пунктів навпаки — усі землі державні, крім переданих у приватну власність та комунальних. І розпорядження комунальними землями здійснюють органи місцевого самоврядування.

ЗЕМЛІ ЗНИКЛИХ СІЛ СТАЮТЬ ДЕРЖАВНИМИ

ІЗ ЛИСТА ДО РЕДАКЦІЇ

Рішенням Полтавської обласної ради 27 січня 2009 року (Відомості ВР України 20.03.2009 р. ст. 440) знято з обліку села Бондусі та Малинщина Рокитянської сільської ради Великобагачанського району як такі, що припинили своє існування. Ніяких рішень щодо статусу земель, які знаходяться в межах цих сіл, не приймалося, проекти розмежування земель державної та комунальної власності не виготовлялися.

Більшість жителів знятих з обліку сіл переїхали в центральне село Рокиту, а земельні ділянки залишилися в їхньому користуванні. Земельні ділянки, які вивільнялися, передавалися іншим жителям сільської ради та було прийнято рішення (1995 р.) сільської ради про передачу земельних ділянок у приватну власність. Своє право приватної власності землекористувачі не посвідчили.

У даний час при виготовленні проектів землеустрою щодо посвідчення права власності на земельні ділянки, що знаходяться в межах знятих з обліку сіл, органи ДЗК вважають рішення сільської ради про надання дозволу на виготовлення проектно-технічної документації не правочинними, так як земельні ділянки знаходяться за межами населеного пункту, а тому необхідно виготовляти проект відведення земельної ділянки за розпорядженням голови РДА.

Прошу дати роз'яснення щодо належності земель знятих з обліку населених пунктів (у межах села чи за межами села) та повноважень сільської ради щодо розпорядження земельними ділянками на території колишніх сіл.

Які документи необхідно виготовляти для посвідчення права власності на земельні ділянки: проектно-технічну документацію чи проект відведення?

Микола СЕМУКА,
сільський голова

с. Рокита
Великобагачанського району
Полтавської області

По-друге, право власності на земельні ділянки має бути зареєстроване в Державному реєстрі речових прав. Тобто замість державного акта на право власності на земельну ділянку, який видавався органами земельних ресурсів, така особа має отримати свідоцтво про право власності на земельну ділянку, яке видає Державна реєстраційна служба України (Укрдержреєстр).

4. Із прийняттям рішення обласної ради про припинення існування населеного пункту та виключення його із переліку населених пунктів України територія колишнього населеного пункту автоматично опиняється

за межами населених пунктів. І, оскільки рішення про виключення із переліку населених пунктів Полтавською обласною радою було прийняте ще у 2009, територія цього колишнього населеного пункту з того ж року перейшла у державну власність і у відання органів виконавчої влади.

5. Згідно зі статтею 38 Земельного кодексу України до земель житлової та громадської забудови належать земельні ділянки в межах населених пунктів, які використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування. За ме-

жами населених пунктів житлові будинки не розміщуються (за винятком деякого відомчого житла — залізничників, лісників тощо). У випадку переселення жителів сіл Бондусі та Малинщина до більшого населеного пункту — села Рокита, їм мали надати інші земельні ділянки під житло та для ведення особистого селянського господарства, а від раніше наданих ділянок такі особи мали відмовитися. У випадку, якщо не було добровільної відмови громадян, що переселилися до центрального села, від права власності на такі земельні ділянки, а в центральному селі їм земельні ділянки надали, орган виконавчої влади, у відання якого перейшли земельні ділянки населеного пункту, що припинив своє існування, має право звернутися до суду та у примусовому порядку припинити право користування (власності) такими земельними ділянками.

Разом з тим, земельні ділянки для ведення особистого селянського господарства можуть бути в межах населеного пункту і за його межами. Тому такі земельні ділянки можуть зберігатися за колишніми жителями сіл Бондусі та Малинщина. При цьому, якщо земельні ділянки для ведення особистого селянського господарства вже перебували в користуванні (власності) громадян, то реєстрація земельної ділянки в Державному земельному кадастрі проводиться на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Що ж до надання Рокитянською сільською радою дозволів на виготовлення землепорядної документації на земельні ділянки, які розташовані в межах колишніх сіл Бондусі та Малинщина, то у будь-якому випадку такий дозвіл з 2009 року має надавати не Рокитянська сільська рада, а вже органи виконавчої влади (райдержадміністрація або з 2013 року територіальні органи земельних ресурсів).

Що таке оціночна вартість і чи потрібна вона при проведенні аукціонів

ЛИСТ ДО РЕДАКЦІЇ

Наказом Держземагентства України від 9 січня 2013 року № 2, зареєстрованим Міністерством юстиції України 23 травня 2003 року за № 396/7717, затверджено «Порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок», який розроблений на виконання пункту 2 постанови КМУ від 11 жовтня 2002 р. № 1531 «Про експертну грошову оцінку земельних ділянок». Зазначений Порядок має застосовуватися для проведення експертної грошової оцінки у випадках, передбачених статтею 13 Закону України «Про оцінку земель», зокрема, при відчуженні земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності, продаж яких здійснюється на конкурентних засадах згідно з положеннями глави 21 ЗКУ.

Проте 4 червня 2013 року набрав чинності наказ Міністерства юстиції України від 15 травня 2013 року № 888/5 «Про внесення змін до Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України», затверджений наказом Міністерства юстиції України від 22 лютого 2012 року № 296/5, згідно з яким пункт 1 глави 2 розділу II зазначеного порядку доповнено підпунктом 1.20 такого змісту: «Вчинення нотаріальної дії за участю фізичної особи,

предметом якої є об'єкт нерухомого та рухомого майна, здійснюється нотаріусом за наявності оціночної вартості такого майна, проведеної в порядку, визначеному постановою КМУ від 4 березня 2013 року № 231 «Деякі питання проведення оцінки для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства».

Тобто у разі, коли переможцем земельного аукціону стає фізична особа, нотаріус фактично позбавлений можливості вчинити дії із засвідчення договору купівлі-продажу земельної ділянки за наявності лише експертної грошової оцінки, здійсненої згідно з Порядком, затвердженим наказом Держкомзему від 9 січня 2013 року № 2, якої для нотаріального посвідчення договору з покупцем — юридичною особою — взагалі не потрібно, адже згідно з п. 172.4 ст. 172 «Порядок оподаткування операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомого майна» Податкового кодексу України: «Під час проведення операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомості між фізичними особами нотаріус посвідчує відповідний договір за наявності оціночної вартості такого нерухомого майна...». В цьому випадку виникає загроза порушення вимог ч. 24

та ч. 25 ст. 137 ЗКУ щодо укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки безпосередньо в день проведення торгів, враховуючи положення ч. 3 ст. 640 Цивільного кодексу України, згідно з якою договір, що підлягає нотаріальному посвідченню, є укладеним з дня такого посвідчення. З іншого боку, не знаючи заздалегідь, хто саме (фізична чи юридична особа) стане переможцем аукціону — покупцем, — здійснювати «про всяк випадок» оцінку земельної ділянки державної або комунальної власності для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів в порядку, визначеному постановою КМУ від 4 березня 2013 року № 231, не тільки недоцільно з точки зору додаткових витрат, а й цілком нелогічно, адже продавцем, який має одержати прибуток від продажу земельної ділянки, у всякому разі є юридична особа — орган державної влади або місцевого самоврядування, що не є платником ані земельного податку, ані податку на прибуток.

У зв'язку з викладеним прошу роз'яснити, за яким порядком (згідно з якою постановою КМУ: № 231 від 4 березня 2013 року, або № 1531 від 11 жовтня 2003 року) має бути здійснена експертна оцінка земельної ділянки державної або комунальної власності для її продажу на конкурентних засадах на земельному аукціоні.

Сергій КУЗНЕЦОВ,
директор ТОВ
«Аукціонний центр землі,
нерухомості та бізнесу»
с. Пожарське
Сімферопольського району
АР Крим

ЮРИСТ РОЗ'ЯСНЮЄ

Постановою Кабінету Міністрів України від 4 березня 2013 року № 231 «Деякі питання проведення оцінки для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства» затверджено Порядок проведення оцінки для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства (далі — Порядок).

Цей новий Порядок визначає механізм проведення оцінки нерухомого та рухомого майна для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства. Органи місцевого самоврядування та органи виконавчої влади (організатори торгів) звільнені від сплати державного мита згідно з п. 19 ч. 1 ст. 4 Декрету Кабінету Міністрів України від 21.01.93 № 7 «Про державне мито». Отже, для проведення аукціонів оціночна вартість в розумінні вищезгаданого Порядку не застосовується.

Відповідно до підпункту 3 пункту 2 цієї постанови під час визначення розміру податку та/або нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства, виходячи з оціночної вартості майна, майнових прав або вартості, визначеної суб'єктом оціночної діяльності:

до 31 липня 2013 р. можуть використовуватися звіти про оцінку, що проведена суб'єктами оціночної діяльності за спеціалізаціями 1.1-1.7 у межах напрямку 1 і спеціалізаціями 2.1 та 2.2 у межах напрямку 2;

з 1 серпня 2013 р. використовуватимуться лише звіти про оцінку, що проведена відповідно до Порядку, затвердженого цією постановою.

З метою узгодження законодавства щодо проведення експертної грошової оцінки та оцінки для

цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів пунктом 5 вищезазначеної постанови Фонду державного майна разом з Міністерством юстиції, Міністерством доходів і зборів, Державним агентством земельних ресурсів доручено затвердити порядок взаємодії, зокрема в електронній формі, суб'єктів оціночної діяльності, замовників оцінки, нотаріусів, Фонду державного майна, Міністерства доходів і зборів, Державного агентства земельних ресурсів під час проведення оцінки для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства.

Щодо самого Порядку, то він визначає механізм проведення оцінки нерухомого та рухомого майна для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства, з метою *обчислення доходу платника податку — фізичної особи від продажу (обміну) та іншого доходу такого платника податку у вигляді отриманої ним грошової компенсації від відчуження нерухомого та рухомого майна (крім випадків його успадкування та дарування)*, а також обчислення суми державного мита, податків та інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства (п. 1 Порядку).

Також за цим Порядком визначені вимоги до суб'єктів оціночної діяльності. Зокрема, згідно з пунктом 3 визначення оціночної вартості здійснюється суб'єктом оціночної діяльності, який відповідає

вимогам, установленим правилами організації системи зовнішнього контролю якості, затвердженими Фондом державного майна (далі — правила організації контролю якості), іншим вимогам законодавства та інформація про якого включена до Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності (далі — Реєстр).

Оціночна вартість нерухомого майна (об'єкта нерухомості), майнових прав на нього, крім об'єктів незавершеного будівництва, визначається шляхом застосування порівняльного підходу (крім випадків, визначених цим Порядком) з урахуванням інформації про продаж нерухомого майна (об'єктів нерухомості), що продане не більш як за шість місяців до дати проведення оцінки або пропонується до продажу на дату проведення оцінки.

За результатами оцінки суб'єкт оціночної діяльності складає звіт про оцінку, який є дійсним за умови включення інформації із звіту про оцінку до єдиної бази даних звітів про оцінку та присвоєння такому звіту реєстраційного номера. Інформація із звіту про оцінку, що включається до єдиної бази даних звітів, складається за встановленою Фондом формою та є додатком до звіту про оцінку.

Оціночна вартість нерухомого майна (об'єкта нерухомості) зазначається у висновку про вартість об'єкта оцінки, який є складовою частиною звіту про оцінку. Строк дії звіту про оцінку, що становить не більш як шість місяців з дати проведення оцінки, зазначається у такому звіті (п.12 Порядку).

Отже, враховуючи вищевикладене, можна дійти висновку:

Постанова Кабінету Міністрів України від 4 березня 2013 року № 231 застосовується у випадку, коли продавцем (відчужувачем) земельної ділянки є фізична особа, з метою *обчислення доходу платника податку — фізичної особи від продажу (обміну) та іншого доходу такого платника податку у вигляді отриманої ним грошової компенсації від відчуження земельної ділянки (крім випадків її успадкування та дарування)*. Таким чином, ця постанова не суперечить Закону України «Про оцінку земель» та не є перешкодою для проведення земельних аукціонів.

Алла КАЛЬНІЧЕНКО

Останнім часом до редакції звертаються нотаріуси з проханням роз'яснити як можна з Держземагентством укласти договір про надання доступу до Державного земельного кадастру в режимі читання з метою отримання витягів із зазначеного кадастру при здійсненні ними нотаріальних дій щодо земельних ділянок.

Можливість такого доступу визначена абзацом дев'ятим частини першої статті 38 Закону України «Про Державний земельний кадастр», абзацом четвертим пункту 187, пунктами 189-194 Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 року № 1051.

На звернення до територіальних органів земельних ресурсів про укладання угоди згідно з формою 47 вищезазначеного Порядку з метою отримання витягів із зазначеного кадастру при здійсненні нотаріальних дій щодо земельних ділянок (крім посвідчення заповіту), нотаріуси або не отримують відповіді, або отримують відмову без законодавчо обґрунтованих пояснень.

Оскільки такі звернення непоодинокі, надаємо роз'яснення Держземагентства з цього питання.

ЩОДО НАДАННЯ ДОСТУПУ НОТАРІУСАМ ДО ПРОГРАМНОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ

Відповідно до пункту 187 Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051 (далі — Порядок), для нотаріусів передбачено можливість користування відомостями з Державного земельного кадастру шляхом надання доступу до нього в режимі читання під час здійснення нотаріальних дій щодо земельної ділянки (крім посвідчення заповіту) для отримання витягу з Державного земельного кадастру про таку земельну ділянку.

Пунктом 188 Порядку встановлено, що надання доступу до Державного земельного кадастру в режимі читання суб'єктам, зазначеним у пункті 187 Порядку, здійснюється Держземагентством України за допомогою програмного забезпечен-

ня Державного земельного кадастру з використанням телекомунікаційних каналів зв'язку та електронного цифрового підпису.

Згідно зі статтею 8 Закону України «Про захист інформації в інформаційно-телекомунікаційних системах», інформація, яка є власністю держави, або інформація з обмеженим доступом, вимога щодо захисту якої встановлена законом, повинна оброблятися в системі із застосуванням комплексної системи захисту інформації з підтверженою відповідністю, за результатами державної експертизи.

Таким чином, надання доступу нотаріусам до Державного земельного кадастру можливе за умов створення на їхніх робочих місцях комплексної системи захисту інформації Державного земельного кадастру.

У Держземагентстві України створено повний електронний реєстр документації із землеустрою та оцінки земель, що забезпечить ефективне функціонування Державного фонду документації із землеустрою.

На сьогодні у реєстрі, оприлюдненому на офіційному веб-порталі земельного відомства, 5,409 млн назв документів.

Електронний реєстр документації забезпечить оперативне отримання інформації землевласниками та землекористувачами, орендарями, розробниками та замовниками документації із землеустрою. Крім того, така добірка даних допоможе у роботі органам виконавчої влади та місцевого самоврядування, правоохоронцям, прокуратурі. Робота по наповненню та оновленню переліку документів продовжується.

Державний фонд документації із землеустрою формується на основі збору, обробки, обліку матеріалів, отриманих в результаті здійснення землеустрою.

РЕЄСТР ДОКУМЕНТАЦІЇ ІЗ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ТА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ — У ВІЛЬНОМУ ДОСТУПІ

Документація із землеустрою Державного фонду є державною власністю і не може передаватись у приватну власність. Доступ до матеріалів Фонду, що становлять державну таємницю, здійснюється відповідно до закону.

Розробники документації із землеустрою зобов'язані безоплатно передавати копії матеріалів у Державний фонд документації із землеустрою. Використання цих матеріалів дозволяється лише з дотриманням вимог законодавства про авторські права.

Положення про Державний фонд документації із землеустрою затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 17 листопада 2004 року № 1553.

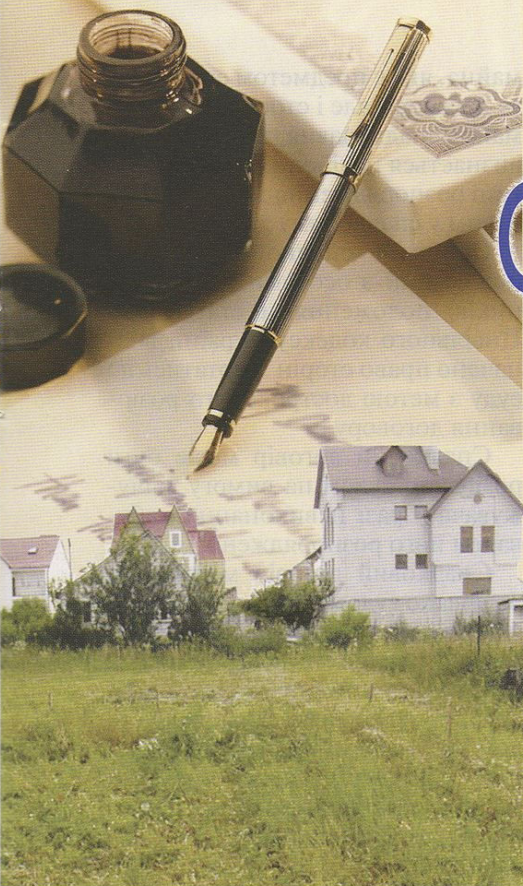
Юридичні та фізичні особи мають право користуватися матеріалами Державного фонду документації

із землеустрою з дотриманням вимог Закону України «Про землеустрій», інших законів України і Положення про Державний фонд документації із землеустрою.

При користуванні документацією з Державного фонду документації із землеустрою забороняється:

- копіювання топографічних, картографічних, аерозйомочних та інших матеріалів без відповідного на те дозволу;
- передача вихідних матеріалів (їх копій) іншим особам без спеціального дозволу, якщо це не передбачено умовами користування відповідними матеріалами;
- передача документації із землеустрою, яка є носієм відомостей, що становлять державну таємницю, організаціям, які не мають належних умов для забезпечення її зберігання.

СПАДКОВИЙ ДОГОВІР



Спадковий договір отримав своє визнання з часів рецепції римського права у європейські правові системи. Але, саме римське приватне право визнавало виключно дві підстави для відкриття спадщини: за заповітом або за законом. Спадкового договору римське право не допускало у спадщині, воно оголошувало недійсними будь-які договори, які обмежували волю заповідача, і навіть договори про відмову від спадщини, що повинна була відкритися.

Разом з тим, Римський закон допускав, як особливий вид договору, дарування на випадок смерті, який не вважався обов'язковим для дарувальника і останній, у будь-який час до відкриття спадщини, міг його скасувати.

У Стародавньому Римі, як свідчать джерела, іноді зустрічалися договори щодо спадкування — *pacta de secessione futura*, але вони не мали юридичної сили.

Цивільний кодекс України передбачає низку нових інститутів, які раніше не були відомі нашому цивільному законодавству. Таким є інститут спадкового договору.

Спадковий договір з такою назвою був відомий і застосовувався на території України задовго до його законодавчого врегулювання в сучасному розумінні. З поширенням у 1811 році дії положень Цивільного кодексу Австрії на території західноукраїнських земель, які перебували у складі Австрійської монархії, аж до 1933 року, коли почав діяти Польський кодекс зобов'язань. Згідно з чинним на той час законодавством, спадковий договір був однією з підстав спадкування, поряд із заповітом та законом, і вважався чинним лише за умови укладення його між подружжям. Сучасне правове регулювання інституту спадкового договору в Україні кардинально відрізняється від його правового регулювання за часів перебування західноукраїнських земель у складі Австрійської монархії.

На сьогодні небагато українців знають, що крім спадкування за заповітом або за законом, майно може перейти до іншої особи після смерті власника на підставі спадкового договору.

Законодавством України включено спадковий договір до Книги шостої Цивільного кодексу України, що в свою чергу, зумовлює необхідність визначення правової природи спадкового договору, встановлення його специфічних ознак.

Так, статтею 1302 Цивільного кодексу України визначено, що за спадковим договором одна сторо-

на (набувач) зобов'язується виконувати розпорядження другої сторони (відчужувача) і в разі його смерті набуває право власності на майно відчужувача.

Слід зазначити, що до спадкового договору не застосовуються норми спадкового права. Згідно з Цивільним кодексом України сутність спадкового договору полягає в тому, що за таким договором відбувається розпорядження належним відчужувачеві майном ще за життя, але із набуттям набувачем права власності на майно після смерті відчужувача.

Істотною умовою спадкового договору є його предмет, яким виступає майно відчужувача.

Інститут спадкового договору має більш тісний зв'язок з підгалуззю зобов'язального, а не спадкового права, оскільки виступає різновидом договорів про передачу майна у власність. Схожість спадкового договору із спадкуванням виявляється в спільності основної юридичної підстави виникнення права на спадкування у спадкоємців і права власності у набувача, якою є смерть фізичної особи — відчужувача.

Як вже зазначалося вище, учасниками спадкового договору є відчужувач та набувач.

Відчужувачем у спадковому договорі може бути подружжя, один із подружжя або інша особа.

Набувачем у спадковому договорі може бути фізична або юридична особа.

Відчужувачем може бути одна або кілька фізичних осіб — подружжя, один із подружжя або інша особа. При укладенні спад-

кового договору набувач, якщо він є спадкоємцем за заповітом або за законом, не втрачає права на спадкування у тій частці майна, яка не була визначена договором.

Особливості спадкового договору за участі подружжя полягають в тому, що предметом спадкового договору може бути майно, яке належить подружжю на праві спільної сумісної власності, а також майно, яке є особистою власністю будь-кого з подружжя.

Спадковим договором може бути встановлено, що в разі смерті одного з подружжя спадщина переходить до другого, а в разі смерті другого з подружжя його майно переходить до набувача за договором. Стаття 1304 Цивільного кодексу України встановлює вимоги до форми спадкового договору.

Так, спадковий договір укладається у письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню, а також державній реєстрації у Спадковому реєстрі в порядку, затвердженому Кабінетом Міністрів України.

Спадковим реєстром є електронна база даних, яка містить відомості, зокрема, про посвідчені спадкові договори.

У разі недодержання сторонами зазначених вимог спадковий договір визнається нікчемним.

Зазначені умови мають істотне юридичне значення і застосовуються незалежно від того, чи є предметом спадкового договору нерухоме або рухоме майно.

Сторони спадкового договору мають відповідні права й обов'язки.

Так, статтею 1305 Цивільного кодексу України передбачено, що набувач у спадковому договорі може бути зобов'язаний вчинити певну дію майнового або немайнового характеру до відкриття спадщини або після її відкриття.

Зазначені дії мають здійснюватися в залежності від розпоряджень відчужувача, до або після настання його смерті.

Із положень глави 90 Цивільного кодексу України вбачається, що набувач здійснює покладені

на нього договором обов'язки за свій рахунок, і не має права на відшкодування витрат та сплату винагороди за рахунок майна, призначеного йому відчужувачем.

Водночас, відчужувач має право призначити особу, яка після його смерті буде здійснювати контроль за виконанням спадкового договору.

У разі відсутності такої особи контроль за виконанням спадкового договору здійснює нотаріус за місцем відкриття спадщини.

Враховуючи зазначене, спадковий договір є двостороннім правомочинном, за концепцією якого набувач зобов'язаний вчинити певні дії за вказівкою відчужувача, взамін чого до нього переходить право власності на майно. Тому коло обов'язків набувача має визначитися вже виходячи не з одностороннього волевиявлення відчужувача, а зі спільної згоди сторін, враховуючи договірний характер правовідносин.

Стаття 1307 Цивільного кодексу України встановлює гарантії додержання прав та законних інтересів учасників спадкового договору.

З метою недопущення переходу майна, що є предметом спадкового договору до третіх осіб, нотаріус одночасно з посвідченням цього договору, накладає на зазначене майно заборону відчуження та вносить відомості про нього до Єдиного державного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна. Зняття заборони відбувається після смерті відчужувача на підставі свідоцтва про смерть.

Заповіт, складений відчужувачем щодо майна, вказаного у спадковому договорі є нікчемним незалежно від часу його складання. Якщо у заповіті містяться розпорядження не лише стосовно

майна, яке є предметом спадкового договору, але і стосовно іншого майна спадкодавця, такий заповіт визнається недійсним лише у частині розпорядження майном, вказаним у спадковому договорі.

Оскільки спадковий договір пов'язаний з особами його учасників, положеннями статті 1308 Цивільного кодексу України визначено право сторін звертатись до суду з метою дострокового розірвання договору.

Спадковий договір може бути розірвано судом на вимогу відчужувача у разі невиконання набувачем його розпоряджень.

Спадковий договір може бути розірвано судом на вимогу набувача у разі неможливості виконання ним розпоряджень відчужувача.

На вимогу набувача спадковий договір може бути розірвано судом як до смерті, так і після смерті відчужувача. Для цього має бути встановлена неможливість виконання ним розпоряджень відчужувача.

У разі смерті набувача спадковий договір вважається припиненим. У цьому випадку спадкоємці набувача мають право вимагати від відчужувача відшкодування витрат, яких вони зазнали при виконанні спадкового договору в тій частині зобов'язань, які були виконані набувачем до його смерті.

Якщо відповідно до спадкового договору набувач зобов'язаний був вчинити певні дії після смерті відчужувача, то у разі смерті набувача обов'язок вчинити ці дії переходить до його спадкоємців.

Отже, спадковий договір має подвійну правову природу: він одночасно є і розпорядженням на випадок смерті, і договором, змістом якого обумовлюються його істотні умови.

Алла ЯЦУЛЯК,

головний спеціаліст Сектору нормативно-правової роботи
Управління нотаріату та фінансового моніторингу
Департаменту нотаріату, банкрутства
та функціонування центрального засвідчувального органу



На запитання відповідає Алла КАЛЬНИЧЕНКО — юрист редакції.

ВІДМОВА В ДЕРЖАВНІЙ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ З ПІДСТАВ, НЕ ПЕРЕДБАЧЕНИХ ЗАКОНОМ, ЗАБОРОНЕНА



У нас виникла проблема із приватизацією земельних ділянок для ведення особистого селянського господарства площею по 2 га, розташованих на території Степанівської сільської ради Ємільчинського району Житомирської області, а саме:

1. Згідно з розпорядженням голови Ємільчинської районної державної адміністрації від 05.09.2008 р. №273 «Про надання дозволу на виготовлення проекту землеустрою щодо відведення земельних ділянок» ми звернулися до землевпорядної організації та замовили проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок.

2. Згідно з розпорядженням голови районної державної адміністрації від 08.10.2012 р. «Про затвердження проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок» нам пердані у власність ці земельні ділянки. Ми звернулися до Укрдержреєстру, щоб зареєструвати право власності на земельну ділянку у державному реєстрі речових прав. Однак нам відмовили, бо, на їхню думку, неправильно написаний сам зміст розпорядження — відсутні слова «відведення земельних ділянок у приватну власність». Хоча в п. 1 цього розпорядження зазначено: «відведення земельних ділянок у власність».

Тобто відсутнє слово «приватна».

3. У витязі з Державного земельного кадастру (копія) значиться, що форма власності — приватна власність.

Просимо вас роз'яснити, де містяться помилки і як їх усунути

Ми оббиваємо пороги з січня 2013 року і все щось не так. Вже затребували довідку у відділі Держземагентства в Ємільчинському районі, але теж не така (копію надаємо).

За дорученням групи громадян
Олександр ЄВТУШОК

с. Степанівка
Ємільчинського району
Житомирської області

Чинним законодавством на сьогодні передбачено лише три форми власності — державну, комунальну і приватну. Приватна власність виникає лише у громадян та юридичних осіб, а тому, приймаючи рішення про передачу у власність громадянам земельної ділянки, зазначати — «у приватну власність» не доцільно, оскільки іншого права у них виникнути не може.

Згідно зі статтею 24 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» у державній реєстрації прав та їх обтяжень може бути відмовлено у разі, якщо:

- 1) заявлене право, обтяження не підлягає державній реєстрації відповідно до цього Закону;
- 2) об'єкт нерухомого майна, розміщений на території іншого органу державної реєстрації прав;
- 3) із заявою про державну реєстрацію прав та їх обтяжень звернулася неналежна особа;
- 4) подані документи не відповідають вимогам, встановленим цим Законом, або не дають змоги встановити відповідність заявлених прав документам, що їх посвідчують та інші.

Відмова в державній реєстрації прав та їх обтяжень з підстав, зазначених у пункті 4 частини першої цієї статті, не може здійснюватися у разі наявності помилки в Державному земельному кадастрі, яка виникла після перенесення

інформації про земельні ділянки з Державного реєстру земель до Державного земельного кадастру (розташування в межах земельної ділянки частини іншої земельної ділянки; невідповідність меж земельної ділянки, вказаних у Державному реєстрі земель, її дійсним межам; невідповідність площі земельної ділянки, вказаної у Державному реєстрі земель, її дійсній площі у результаті зміни методів підрахунку (округлення); присвоєння декільком земельним ділянкам однакових кадастрових номерів).

Відмова в державній реєстрації прав та їх обтяжень з підстав, не передбачених цим Законом, заборонена.

Отже, оскільки жодна із вищеназваних у листі підстав для відмови у державній реєстрації права власності на земельну ділянку чинним Законом не передбачена, така відмова є незаконною і ви маєте право оскаржити рішення державного реєстратора, звернувшись до суду з вимогою компенсувати всі понесені витрати та недоотримані доходи.

ДОГОВІР ОРЕНДИ МОЖЕ БУТИ ДОСТРОКОВО РОЗІРВАНИЙ ЗА УМОВИ ЙОГО НЕВИКОНАННЯ АБО ЗА ВІДСУТНОСТІ ПРОЕКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО СІВОЗМІН



ТОВ «Правобережне» уклало угоду оренди землі з орендодавцями с. Правобережне Верхньодніпровського району Дніпропетровської області в 2008 році.

Я уклав з ТОВ «Правобережне» угоду на оренду землі № 479 у 2010 році терміном на 5 років. Два роки розрахунок за оренду землі отримував продукцією. У 2013 році у зв'язку з хворобою дружини я звернувся з проханням до керівництва ТОВ «Правобережне» розрахунок за оренду землі видати коштами.

Оскільки в с. Правобережне здійснюється газифікація села, а в селян бракує коштів, ТОВ «Правобережне» виставило умови, хто підпише договір оренди землі на 10 років, тому виплатять кошти наперед за два роки в розмірі 5% вартості грошової оцінки земельної ділянки, яка становить 77589,91 грн. Орендодавці, в яких закінчується термін дії договору 2008 року і яким потрібні кошти для проведення газу, ідуть на такі умови і підписують договори на 10 років.

Мені ТОВ «Правобережне» відмовило виплатити кошти в розмірі 5%, посилаючись на Указ Президента України №92 від 02.02.2002 р. на п.п. 13 діючого договору та п. 36 договору № 479.

На мою думку, по-перше, в Указі № 92 Президент рекомендує суб'єктам господарювання підвищувати, передусім для пенсіонерів-орендодавців, розмір орендної плати, виходячи з результатів господарської діяльності, здійснювати виплату в натуральній формі за цінами, що не перевищують середніх біржових цін на таку продукцію, під час її передачі.

По-друге, посилаючись на п. 13 договору № 479, зазначу, що розмір орендної плати невідомо ким переглядається, а відповідно п. 9, де мова йде про додаток до договору, в принципі не існує.

Оскільки ТОВ «Правобережне» упродовж п'яти років постійно засіває більше тисячі гектарів лише кукурудзою, не дотримуючись сівозміни, (маючи крохмально-патоковий комбінат, їм потрібна патока, а не сівозміни), як власник земельної ділянки я остерігаюся підписувати договір оренди на 10 років, бо не впевнений, що наступні 10 років ТОВ «Правобережне» не буде засівати поля ріпаком.

Шановна редакціє, прошу вас надати роз'яснення, в ситуації, коли орендар хоче мати лише свою вигоду — отримувати надприбутки, оскільки мені буде сплачувати лише 3%, чи це є підставою розірвати договір достроково, чи терпіти принизливі розрахунки земельних олігархів до 2016 року?

Михайло НЕСУЩИЙ

с. Правобережне
Верхньодніпровського району
Дніпропетровської області

Щодо договору оренди земельної ділянки.

Оренда землі — це строкове платне користування чужою земельною ділянкою, яке виникає на підставі договору, укладеного між власником землі та орендарем.

Договір укладається у письмовій формі та має містити обов'язкові умови (істотні), відсутність яких є підставою для визнання договору не чинним.

Так, згідно зі статтею 15 Закону України «Про оренду землі» (далі Закон) істотними умовами договору оренди землі є:

об'єкт оренди (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки); строк дії договору оренди;

орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, форм платежу, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату;

умови використання та цільове призначення земельної ділянки, яка передається в оренду;

умови збереження стану об'єкта оренди та інші.

Укладання договору оренди земельної ділянки із земель приватної власності здійснюється за згодою орендодавця та особи, яка згідно із законом вправі набувати право оренди на таку земельну ділянку.

Строк дії договору оренди землі визначається за згодою сторін, але не може перевищувати 50 років (ст. 19 Закону).

Щодо орендної плати, то слід зазначити, що розмір, форма і строки внесення орендної плати за землю встановлюються за згодою сторін безпосередньо у договорі оренди. Форма орендної плати, яка може бути грошовою, натуральною або відробітковою, також визначається за згодою сторін у договорі оренди.

Орендна плата за земельні ділянки, що перебувають у власності фізичних та юридичних осіб, переглядається за згодою сторін (ст. 23 Закону).

Зміна умов договору (терміну, розміру орендної плати тощо) можлива за згодою сторін шляхом укладання додаткової угоди до укладеного договору оренди земельної ділянки. Після підписання такої додаткової угоди сторонами вона стає невід'ємною частиною договору оренди землі.

Щодо питання сівозміни, які має дотримуватися орендар при вирощуванні сільськогосподарських культур на орендованій земельній ділянці, зазначаємо, що відповідно до частини четвертої статті 22 Земельного

кодексу України (далі — ЗКУ) земельні ділянки сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва використовуються відповідно до розроблених та затверджених в установленому порядку проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь і передбачають заходи з охорони земель.

На період до 1 січня 2015 року вимога закону про наявність проекту землеустрою, що забезпечує еколого-економічне обґрунтування сівозміни і впорядкування угідь, розповсюджується тільки на тих власників та землекористувачів, які використовують земельні ділянки сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва загальною площею більше ніж 100 га, а після 1 січня 2015 року — на всіх власників і землекористувачів, які ведуть товарне виробництво (п. 18 Перехідних положень ЗКУ).

Порядок розроблення проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 02.11.2011 № 1134.

Крім того, постановою Кабінету Міністрів України від 11.02.2010 року № 164 затверджено нормативи оптимального співвідношення культур у сівозмінах у різних природно-сільськогосподарських регіонах.

Використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва без затверджених у випадках, визначених законом, проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь, тягне за собою накладення штрафу на громадян від п'ятдесяти до ста неоподатковуваних мінімумів доходів громадян і на посадових осіб — від трьохсот до п'ятисот неоподатковуваних мінімумів доходів громадян (стаття 55 Кодексу України про адміністративні правопорушення).

Отже, якщо орендар Вашої земельної ділянки використовує загалом земельні ділянки загальною площею понад 100 га, він обов'язково має розробити проект землеустрою, що забезпечує еколого-економічне обґрунтування сівозміни, і впорядкування угідь на весь орендований масив. Відсутність такого проекту може бути підставою для орендодавця порушувати питання про дострокове розірвання договору оренди.

РОБОТИ З ПІДГОТОВКИ ЛОТІВ МОЖУТЬ ФІНАНСУВАТИСЯ ВИКОНАВЦЕМ ТОРГІВ



Згідно з ч. 5 ст. 136 Земельного Кодексу України «Підготовка лотів до проведення земельних торгів здійснюється за рахунок коштів організатора земельних торгів. Фінансування підготовки лотів до продажу земельних ділянок державної, комунальної, приватної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) на земельних торгах також може здійснюватися за рахунок коштів виконавця земельних торгів на підставі договору про підготовку лотів для продажу між організатором земельних торгів та виконавцем земельних торгів з наступним відшкодуванням витрат виконавцю земельних торгів за рахунок коштів, що сплачуються покупцем лота».

У зв'язку з викладеним прошу роз'яснити, чи можуть роботи із землеустрою та експертної оцінки земельної ділянки за відсутності бюджетних коштів організатора земельних торгів здійснюватися виконавцем торгів за рахунок коштів осіб, які зацікавлені в придбанні земельної ділянки та згодні оплатити ці роботи в рахунок оплати ціни земельної ділянки?

Сергій КУЗНЕЦОВ,
директор ТОВ
«Аукціонний центр землі,
нерухомості та бізнесу»

с. Пожарське
Сімферопольського району
АР Крим

Згідно з частиною п'ятою статті 136 Земельного кодексу України підготовка лотів до проведення земельних торгів здійснюється за рахунок коштів організатора земельних торгів.

Фінансування підготовки лотів до продажу земельних ділянок державної, комунальної, приватної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) на земельних торгах також може здійснюватися за рахунок коштів виконавця земельних торгів на підставі договору про підготовку лотів для продажу між організатором зе-

мельних торгів та виконавцем земельних торгів з наступним відшкодуванням витрат виконавцю земельних торгів за рахунок коштів, що сплачуються покупцем лота.

На етапі підготовки лотів до продажу залучення коштів майбутніх учасників торгів не допускається.

Тобто роботи із землеустрою та експертної оцінки земельної ділянки у разі відсутності бюджетних коштів в організатора земельних торгів можуть здійснюватися виконавцем торгів за власні кошти з послідовним їх відшкодуванням після проведення торгів.

ЯКЩО ЗЕМЛЯ ПРИВАТИЗОВАНА ДО 2002 РОКУ, А ДЕРЖАВНИЙ АКТ НЕ ВИДАНИЙ, ТО ДЛЯ РЕЄСТРАЦІЇ СВОГО ПРАВА ГРОМАДЯНИН МАЄ ВИГОТОВИТИ ТЕХНІЧНУ ДОКУМЕНТАЦІЮ, А МІСЦЕВА РАДА ЇЇ ЗАТВЕРДИТИ



Географічно так склалося, що село Старе Село Рокитнівського району Рівненської області розташоване на болотистій місцевості. Коли радянська влада розпочала організування колгоспів, то людей звозили з хуторів і надавали їм земельні ділянки на тріхи вищій місцевості для будівництва і тому село будувалося не планово, а так сказати у хаотичному порядку.

У 1992 році було прийнято Декрет Кабінету Міністрів України №15-92 від 26.12.1992 року і жителі села приватизували свої присадибні земельні ділянки. Державні акти на ці приватизовані земельні ділянки виготовлені не були, а були прийняті рішення сільвиконкому і затверджені сесією сільської ради.

Тепер люди почали виготовляти державні акти на земельні ділянки і виникають, наприклад, такі запитання: громадянин приватизував 0,50 га землі (0,25 га для житлового будівництва та 0,25 га для ведення особистого селянського господарства) і при розробленні технічної документації голова сільської ради не хоче її підписувати. Чи правомірно це?

Генеральний план забудови села розроблено ще у 1983 році і згідно з законом ми його порушувати не можемо, а з другого боку, якщо ми не підпишемо технічної документації, то люди почнуть звертатися до прокуратури. Виникає запитання: як мені, землевпоряднику сільради, в цьому випадку діяти, щоб не порушувати чинного законодавства?

Микола ЛІСОВЕЦЬ

с. Старе Село
Рокитнівського району
Рівненської області

Відповідно до абзацу другого пункту 1 Перехідних положень Земельного кодексу України рішення про передачу громадянам України безоплатно у приватну власність земельних ділянок, які прийняті органами місцевого самоврядування відповідно до Декрету Кабінету Міністрів України від 26 грудня 1992 року «Про приватизацію земельних ділянок», є підставою для виготовлення та видачі цим громадянам або їх спадкоємцям державних актів на право власності на земельну ділянку за технічною документацією щодо складання документів, що посвідчують право на земельну ділянку.

Громадяни України, яким рішеннями місцевих рад до 2002 року були передані у власність земельні ділянки, або їх спадкоємці мають замовити технічну документацію із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж такої ділянки.

Місцева рада затверджує таку документацію, а земельна ділянка реєструється в Державному земельному кадастрі. Після цього громадянам необхідно узаконити своє право власності на земельну ділянку.

Оскільки з цього року державні акти на право власності на земельну ділянку не видаються, особам, зазначеним вище, необхідно звер-

нутися до Укрдержреєстру за місцем знаходження земельної ділянки і зареєструвати своє право власності на неї.

До заяви про реєстрацію права власності на земельну ділянку, крім інших, визначених законом документів, необхідно додати копію або витяг із рішення ради, прийняте до 2002 року, про передачу у власність земельної ділянки та витяг з Державного земельного кадастру про реєстрацію земельної ділянки. Державний реєстратор прав, приймаючи документи, перевіряє їх і, якщо зауважень до них не виникає, протягом 14 днів реєструє право власності на земельну ділянку та видає заявнику свідоцтво про право власності на земельну ділянку.

Слід зауважити, що для спадкоємців ця процедура є складнішою, оскільки їм необхідно довести сам факт того, що вони є такими і мають право набути у власність земельну ділянку. До цього року такий порядок був більш-менш відпрацьований, зокрема, спадкоємці зверталися із заявою до місцевої ради про надання дозволу на виготовлення землевпорядної документації та видачі їм як спадкоємцям державного акта на право власності на земельну ділянку. До заяви додавалися копія свідоцтва про право на спадщину, інші документи, що підтверджували факт спадкування.

З нинішнього року для того, аби зареєструвати своє право власності на земельну ділянку або інше нерухоме майно, слід надати документи, які підтверджують виникнення, перехід та припинення цього права. Згідно з пунктом 27 Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 22.07.2011 № 703, документами, що підтверджують виникнення, перехід та припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно, є:

- 1) укладений в установленому законом порядку договір, предметом якого є нерухоме майно, права щодо якого підлягають державній реєстрації, або речове право на нерухоме майно, чи його дублікат;
- 2) свідоцтво про право власності на частку в спільному майні подружжя в разі смерті одного з подружжя, видане нотаріусом або консульською установою України, чи його дублікат;
- 3) свідоцтво про право на спадщину, видане нотаріусом або консульською установою України, чи його дублікат;
- 4) свідоцтво про придбання майна з прилюдних торгів (аукціонів) та свідоцтво про придбання майна з прилюдних торгів (аукціонів), якщо прилюдні торги (аукціони) не відбулися, видані нотаріусом, чи їх дублікати;
- 5) свідоцтво про право власності на нерухоме майно, видане державним реєстратором відповідно до цього Порядку;
- 6) свідоцтво про право власності, видане органом приватизації наймачам житлових приміщень у державному та комунальному житловому фонді;
- 7) свідоцтво про право власності на нерухоме майно, видане органом місцевого самоврядування або місцевою держадміністрацією до набрання чинності цим Порядком;
- 8) рішення про закріплення нерухомого майна на праві оперативного управління чи господарського відання, прийняте власником нерухомого майна чи особою, уповноваженою управляти таким майном;
- 9) державний акт на право власності на земельну ділянку або на право постійного користування земельною ділянкою;
- 10) рішення суду, що набрало законної сили, щодо права власності та інших речових прав на нерухоме майно;
- 11) ухвала суду про затвердження (визнання) мирової угоди;
- 12) заповіт, яким встановлено сервітут на нерухоме майно;
- 13) закон, яким встановлено сервітут на нерухоме майно;
- 14) рішення уповноваженого законом органу державної влади про повернення об'єкта нерухомого майна релігійній організації;
- 15) рішення власника майна, уповноваженого ним органом про передачу об'єкта нерухомого майна з державної у комунальну власність чи з комунальної у державну власність або з приватної у державну чи комунальну власність;
- 16) інші документи, що підтверджують виникнення, перехід та припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно відповідно до закону.

Не виключено, що спадкоємцям, за відсутності виданого спадкодавцю державного акта на право власності на земельну ділянку, державний реєстратор прав може відмовити в реєстрації їх права на таку земельну ділянку. У такому випадку спадкоємцям необхідно буде звернутися до суду.

Щодо генерального плану забудови села, розробленого ще у 1983 році і який не містить земель особистого селянського господарства, то звертаємо увагу на те, що земельна ділянка вже набута громадянами у власність з дня прийняття відповідного рішення ради, тобто до набрання чинності Законом «Про регулювання містобудівної діяльності», і його норми в цьому випадку не застосовуються. Затвердження технічної документації зі встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) не тягне за собою передачу такої ділянки у власність, а лише узаконює її розміри, конфігурацію та надає можливість зареєструвати ділянку в Державному земельному кадастрі. Відмова в затвердженні технічної документації в цьому випадку є неправомірною.

ВІДМОВА У РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВА НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ ЧЕРЕЗ ВІДСУТНІСТЬ АДРЕСИ НЕ ПЕРЕДБАЧЕНА ЗАКОНОМ



Який порядок присвоєння юридичної адреси земельній ділянці, яка знаходиться за межами населеного пункту і яка передавалася у власність за розпорядженням адміністрації або рішенням ради? До кого звертатися? Який зразок заяви? Чи достатньо для земельної ділянки інформації, наприклад, «земельна ділянка знаходиться в такому-то масиві, під номером таким-то...» Запитання виникло у зв'язку з тим, що при зверненні до відділу реєстрації речових прав про реєстрацію права власності на земельну ділянку, то у такій реєстрації відмовляють через відсутність юридичної адреси.

Андрій СЕРЕДА,
землевпорядник

Якщо мова йде про об'єкт нерухомості (будинок, будівлю), відмінний від земельної ділянки, для його державної реєстрації необхідно мати поштову адресу. Юридична адреса — це адреса, за якою зареєстрована юридична особа. Коли мова йде про земельну ділянку, то адреси у неї може не бути взагалі. Для земельної ділянки визначається її місцезнаходження та присвоюється кадастровий номер, який є унікальним і дозволяє ідентифікувати її серед усіх інших на території України.

Серед підстав відмови у державній реєстрації речових прав, визначених статтею 24 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», такої підстави як відсутність адреси земельної ділянки немає.

Частиною четвертою статті 24 цього ж Закону відмова в державній реєстрації прав та їх обтяжень з підстав, не передбачених цим Законом, заборонена

Отже, за наявності витягу з Державного земельного кадастру і відсутності інших зауважень до поданих документів державний реєстратор прав зобов'язаний зареєструвати право власності на таку земельну ділянку. Якщо державний реєстратор знову відмовить у реєстрації права на земельну ділянку, посилаючись на відсутність адреси, така відмова може бути оскаржена до суду.

ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ САДІВНИЦЬКОГО ТОВАРИСТВА ЙОГО ЧЛЕНИ МОЖУТЬ ПРИВАТИЗУВАТИ ЗА ТЕХНІЧНОЮ ДОКУМЕНТАЦІЄЮ

Щодо приватизації земельних ділянок членами садівницьких товариств.

Землі садівницьких товариств використовуються відповідно до статутів цих товариств і складаються із земельних ділянок загального користування, земельних ділянок громадян — членів цього товариства і земельних ділянок, на яких можуть розміщуватися господарські будівлі і споруди садівницького товариства.

Розподіл земельних ділянок серед своїх членів садівницьке товариство проводило відповідно до свого статуту та затвердженого в установленому порядку генерального плану. Земельні ділянки, які виділялися членам товариства, виділялися в натурі (на місцевості), закріплювалися межовими знаками, мали чітко визначену площу, цільове призначення та конкретного користувача — члена цього товариства. Тобто земельні ділянки вже були сформовані.

Подальша безоплатна передача у власність громадянам — членам садівницьких товариств здійснюється на підставі технічної документації щодо встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості). При цьому технічна документація та реєстрація земельної ділянки в Державному земельному кадастрі має передувати прийняттю радою рішення про безоплатну передачу у власність земельної ділянки громадянину України — члену садівницького товариства. В рішенні вже має бути зазначено точну площу та кадастровий номер земельної ділянки, яка приватизується.

Також слід зазначити, що згідно з частиною п'ятою статті 35 Земельно-



Після набрання чинності Законом України «Про Державний земельний кадастр» та останніми змінами до Земельного кодексу України виникло декілька питань, на які важко знайти прямі відповіді у нормативно-правових актах. Деякі положення цих законодавчих актів різними органами та установами трактуються по-різному, що створює серйозні проблеми під час підготовки рішень міської ради з питань земельних відносин. Тому просимо допомоги у знаходженні відповідей на такі питання.

1. Чи можна вважати сформованою земельну ділянку громадянина у садівницькому товаристві, яка йому була розподілена за рішенням загальних зборів товариства відповідно до його статуту, про що свідчить витяг з протоколу загальних зборів товариства? Садівницькому товариству земельна ділянка, у свою чергу, надавалася за рішенням міської або районної ради, про що свідчать відповідне рішення та/або правовстановлюючий документ на землю. Рішення органів місцевого самоврядування щодо передачі земельної ділянки у власність громадянину до цього часу не приймалося.

Чи можна у такому випадку вважати, що земельна ділянка знаходиться у користуванні громадянина (у розумінні частини 1 статті 118 Земельного кодексу України)? Чи можна громадянам, для подальшого подання до міської ради, замовляти лише технічну документацію із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки без отримання на це дозволу на її розроблення?

2. Рішенням суду для співвласників житлового будинку встановлений порядок користування земельними ділянками на підставі матеріалів відповідної експертизи.

Чи може таке рішення суду бути підставою для подання кожним із громадян, зазначеним у рішенні суду, технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки без отримання на це дозволу на її розроблення, чи необхідно буде розробляти проекти землеустрою?

Іван ПРОКОПЕЦЬ,
заступник міського голови

м. Хмельницький

го кодексу України приватизація земельної ділянки громадянином — членом садівницького товариства здійснюється без згоди на те інших членів цього товариства.

Щодо питання набуття права власності на земельну ділянку співвласниками житлового будинку.

Слід зазначити, що земельна ділянка залишається єдиною для розміщення і обслуговування житлового будинку. Окрема земельна ділянка для розміщення та обслуговування частини будинку законодавством не передбачена. Отже, враховуючи, що судом встановлений порядок користування земельною ділян-

кою співвласниками житлового будинку, передача земельної ділянки має відбуватися незалежно від кількості таких співвласників у спільну часткову власність. Виділення із земельної ділянки частки та формування з неї нової (окремої) земельної ділянки не допускається.

Рішенням ради земельна ділянка передається у спільну часткову власність і потім кожний із співвласників самостійно (окремо) звертається до Укрдержреєстру та реєструє своє право власності на частку в праві спільної часткової власності і кожний окремо отримує витяг з Державного реєстру прав.



КАБІNET МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

ПОСТАНОВА
від 22 травня 2013 р. № 436
Київ

**Про затвердження Порядку
відчуження земельних ділянок,
на яких розташовані об'єкти
нерухомого військового майна,
що підлягають реалізації,
та земельних ділянок,
які вивільняються у процесі
реформування Збройних Сил
і Державної спеціальної служби
транспорту**

Відповідно до частини третьої статті 4 Закону України «Про використання земель оборони» та частини третьої статті 6 Закону України «Про правовий режим майна у Збройних Силах України» Кабінет Міністрів України постановляє:

1. Затвердити Порядок відчуження земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого військового майна, що підлягають реалізації, та земельних ділянок, які вивільняються у процесі реформування Збройних Сил і Державної спеціальної служби транспорту, що додається.

2. Внести до постанови Кабінету Міністрів України від 28 грудня 2000 р. № 1919 «Про порядок відчуження та реалізації військового майна Збройних Сил» (Офіційний вісник України, 2001 р., № 1-2, ст. 26; 2002 р., № 29, ст. 1369; 2003 р., № 21, ст. 934; 2005 р., № 21, ст. 1133, № 34, ст. 2075; 2006 р., № 50, ст. 3324; 2007 р., № 28, ст. 1107, № 64, ст. 2506; 2010 р., № 9, ст. 460) зміни, що додаються.

3. Міністерству оборони, Міністерству інфраструктури разом з Міністерством фінансів передбачати починаючи з 2014 року під час підготовки проекту Державного бюджету України на відповідний рік видатки Міністерству оборони, Адміністрації Державної спеціальної служби транспорту, місцевим

державним адміністраціям для фінансування заходів з добору земельних ділянок та підготовки лотів до проведення земельних торгів.

4. Міністерству фінансів забезпечити зарахування до загального фонду державного бюджету коштів, що надійшли від відчуження земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого військового майна, що підлягають реалізації, та земельних ділянок, які вивільняються у процесі реформування Збройних Сил і Державної спеціальної служби транспорту.

5. Державному агентству земельних ресурсів забезпечити в установленому законодавством порядку видачу у двомісячний строк ліцензій на проведення земельних торгів підприємствам (організаціям), уповноваженим Кабінетом Міністрів України на реалізацію військового майна на внутрішньому ринку.

6. Міністерству оборони та Адміністрації Державної спеціальної служби транспорту подати Кабінетові Міністрів України для затвердження перелік земельних ділянок разом із розташованими на них об'єктами нерухомого військового майна, що підлягають реалізації, та інших земельних ділянок, які вивільняються у процесі реформування Збройних Сил і Державної спеціальної служби транспорту та підлягають відчуженню, на підставі облікових даних щодо військових містечок.

7. Раді міністрів Автономної Республіки Крим, обласним, Київській і Севастопольській міським, районним державним адміністраціям за участю Міністерства оборони та Адміністрації Державної спеціальної служби транспорту здійснити на підставі затверджених Кабінетом Міністрів України переліків земельних ділянок заходи з добору земельних ділянок і підготовки лотів до проведення земельних торгів.

8. Ця постанова набирає чинності з 1 серпня 2013 року.

Прем'єр-міністр України

М.АЗАРОВ

До уваги читачів. У зв'язку з великим обсягом документа публікуємо лише постанову та Зміни, що вносяться до постанови Кабінету Міністрів України від 28.12.2000 №1919. З повним текстом можна ознайомитися на редакційному веб-сайті <http://zemvisnuk.com.ua> в розділі «Офіційні документи».

ЗАТВЕРДЖЕНО
постановою
Кабінету Міністрів України
від 22 травня 2013 р. № 436

ЗМІНИ, що вносяться до постанови Кабінету Міністрів України від 28 грудня 2000 р. № 1919

1. Пункт 4 постанови після слів «та Державну службу спеціального зв'язку та захисту інформації» доповнити словами «, крім випадків відчуження земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого військового майна, що підлягають реалізації».

2. У Положенні про порядок відчуження та реалізації військового майна Збройних Сил, затвердженому зазначеною постановою:

1) абзац шостий пункту 2 після слів «або компенсаційній основі» доповнити словами «, у тому числі господарська операція щодо продажу об'єктів нерухомого військового майна разом із земельними ділянками, на яких вони розташовані»;

2) пункт 6 викласти в такій редакції:

«6. Рішення про відчуження військового майна, зазначеного у пунктах 3 і 4 цього Положення, приймає Кабінет Міністрів України із затвердженням за пропозицією Міноборони переліку рухомого військового майна за формою згідно з додатком 1 та переліку нерухомого військового майна Збройних Сил, яке може бути відчужено окремо від земельних ділянок за формою згідно з додатком 2, а у разі відчуження земельних ділянок разом із розташованими на них об'єктами нерухомого військового майна — за формою згідно з додатком 3.

Якщо внаслідок скорочення та реорганізації Збройних Сил, переформування військових частин, їх переозброєння, планового поновлення військового майна тощо вивільняється військове майно, Міноборони у разі потреби, але не рідше ніж один раз на квартал, подає Кабінетові Міністрів України для затвердження відповідні додаткові переліки військового майна, яке може бути відчужено, за формою згідно з додатками 1, 2 і 3.

Строк дії рішення Кабінету Міністрів України щодо затвердження переліку рухомого військового майна, яке може бути відчужено, становить три роки, а переліків нерухомого військового майна,

яке може бути відчужено, зокрема разом із земельними ділянками, на яких воно розташоване, — п'ять років від дати їх затвердження. Додаткові переліки військового майна, яке може бути відчужено, діють до закінчення строку дії відповідних переліків військового майна, яке може бути відчужено.

Міноборони складає не пізніше ніж за 30 днів до закінчення строку дії переліків військового майна, затверджених рішеннями Кабінету Міністрів України, нові переліки військового майна Збройних Сил, яке може бути відчужено, погоджує їх у встановленому порядку, в тому числі з Мінекономрозвитку, і подає Кабінетові Міністрів України для затвердження.»;

3) у пункті 9:

в абзацах першому — третьому слова «військового майна» замінити словами «рухомого військового майна»;

абзац четвертий викласти у такій редакції:

«Суб'єкти оціночної діяльності, які залучаються до проведення оцінки рухомого військового майна та об'єктів нерухомого військового майна, яке може бути відчужено окремо від земельних ділянок, визначаються Міноборони на конкурсних засадах.»;

4) пункт 12 доповнити абзацами такого змісту:

«Реалізація об'єктів нерухомого військового майна разом із земельними ділянками, на яких вони розташовані, здійснюється на земельних торгах у порядку, що визначається Кабінетом Міністрів України.

Розмір винагороди, що сплачується уповноваженим підприємствам (організаціям), які реалізують об'єкти нерухомого військового майна разом із земельними ділянками, на яких вони розташовані, та земельні ділянки, які вивільняються у процесі реформування Збройних Сил, устанавлюється у розмірі 5 відсотків ціни, за якою здійснюється купівля-продаж таких об'єктів, але не більше ніж 3500 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян.»;

5) пункт 19 після слів «згідно із» доповнити словами «Бюджетним кодексом України та»;

6) у тексті Положення слово «Мінекономіки» замінити словом «Мінекономрозвитку»;

7) додатки 1 і 2 до Положення викласти в такій редакції (див. текст на редакційному веб-сайті <http://zemvisnuk.com.ua> в розділі «Офіційні документи»).

8) доповнити Положення додатком 3 такого змісту (див. текст на редакційному веб-сайті <http://zemvisnuk.com.ua> в розділі «Офіційні документи»).



КАБІНЕТ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

ПОСТАНОВА
від 29 травня 2013 р. № 420
 Київ

Про затвердження
Типового договору оренди
водних об'єктів

Відповідно до статті 51 Водного кодексу України Кабінет Міністрів України постановляє:

1. Затвердити Типовий договір оренди водних об'єктів, що додається.
2. Ця постанова набирає чинності з 1 липня 2013 року..

Прем'єр-міністр України

М. АЗАРОВ

ЗАТВЕРДЖЕНО
 постановою Кабінету Міністрів України
 від 29 травня 2013 р. № 420

ТИПОВИЙ ДОГОВІР оренди водних об'єктів

_____ 20__ р.

Орендодавець _____
 (місце укладення)

_____ (найменування органу виконавчої влади або
 органу місцевого самоврядування,
 який надає в оренду водний об'єкт)

з одного боку, та орендар _____
 (прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи,
 найменування юридичної особи)

з іншого, уклали цей договір про таке.

Предмет договору

1. Орендодавець надає, а орендар приймає у строкове платне користування водний об'єкт для _____
 (рибогосподарських потреб, культурно-оздоровчих, лікувальних, рекреаційних, спортивних і туристичних
 цілей, проведення науково-дослідних робіт)

_____ (назва і тип водного об'єкта)

який розташовується _____
 (місцезнаходження водного об'єкта)

Об'єкт оренди

2. Об'єктом оренди за цим договором є: вода (водний простір) водного об'єкта, в тому числі рибогосподарської технологічної водойми, _____,
 (кубічних метрів, гектарів)

земельна ділянка під водним об'єктом _____
 (гектарів)

_____ (далі — земельна ділянка).
 (кадастровий номер)

Рибогосподарська технологічна водойма згідно з цим договором надається в оренду з урахуванням вимог Закону України «Про аквакультуру».

3. У межах об'єкта оренди розміщені гідротехнічні споруди _____
 (перелік, характеристика та їх стан)

а також інші об'єкти інфраструктури _____
 (перелік, характеристика і стан лінійних споруд, інших об'єктів інфраструктури,
 у тому числі мостових переходів тощо)

4. Об'єкт оренди передається, не передається разом з _____
(непотрібне закреслити)

(перелік, характеристика і стан гідротехнічних, лінійних споруд

та інших об'єктів інфраструктури)

5. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки становить _____ гривень.
6. Об'єкт оренди має такі недоліки, що можуть перешкоджати його ефективному використанню: _____

7. Інші особливості об'єкта оренди, які можуть вплинути на орендні відносини: _____

Строк дії договору

8. Договір укладено на _____ років.

Після закінчення строку дії договору орендар має переважне право поновити його на новий строк. У такому випадку орендар повинен не пізніше ніж за _____ днів до закінчення строку дії договору повідомити письмово орендодавця про намір продовжити дію договору.

До листа-повідомлення про поновлення договору орендар додає проект додаткової угоди.

Орендна плата

9. Орендна плата вноситься орендарем:
за воду (водний простір) у розмірі _____
(розмір орендної плати у гривнях)

із зазначенням умов внесення відповідно до бюджетної класифікації)

за земельну ділянку за місцем її розташування у розмірі _____
(розмір орендної плати у гривнях)

із зазначенням умов її внесення відповідно до бюджетної класифікації)

10. Обчислення розміру орендної плати за:
водний об'єкт здійснюється відповідно до Методики визначення розміру плати за надані в оренду водні об'єкти, що затверджується Мінприроди;
рибогосподарську технологічну водойму — відповідно до Методики визначення розміру плати за використання на умовах оренди частини рибогосподарського водного об'єкта, рибогосподарської технологічної водойми, що затверджується Мінагрополітики;
земельну ділянку — з урахуванням її цільового призначення та коефіцієнтів індексації, що визначаються Держземагентством за формами, затвердженими постановою Кабінету Міністрів України від 13 грудня 2006 р. № 1724 «Деякі питання оренди земель», що заповнюються під час укладання або зміни умов договору оренди водного об'єкта чи продовження його дії.

11. Орендна плата вноситься у строки _____
12. Розмір орендної плати переглядається _____ у разі:
(зазначається періодичність)

зміни умов господарювання, передбачених договором;
зміни розмірів земельного податку, коефіцієнтів індексації, визначених законодавством;
погіршення стану об'єкта оренди, що сталося не з вини орендаря, що підтверджено документами;
в інших випадках, передбачених законом.

13. У разі невнесення орендної плати у строки, визначені цим договором, справляється пеня у розмірі _____ несплаченої суми за кожний день прострочення.

(відсотків)

Умови використання об'єкта оренди

14. Об'єкт оренди передається для _____
(мета використання)

15. Умови збереження стану об'єкта оренди _____

Умови і строки передачі об'єкта в оренду

16. Передача об'єкта оренди в оренду здійснюється з розробленням, без розроблення проекту відведення земельної ділянки. (непотрібне закреслити)

Підставою розроблення проекту відведення земельної ділянки є _____

Передача об'єкта оренди в оренду здійснюється за наявності паспорта водного об'єкта.

Організація розроблення проекту відведення земельної ділянки і паспорта водного об'єкта та відповідні витрати покладаються на орендодавця, орендаря. (непотрібне закреслити)

17. Зобов'язання щодо _____

(здійснення заходів з охорони та поліпшення екологічного

стану водного об'єкта, експлуатації водосховищ і ставків відповідно до встановлених

для них Держводагентством режимів роботи, а також необхідність оформлення права

користування гідротехнічними спорудами та права спеціального волокористування)

18. Інші умови передачі об'єкта в оренду _____

19. Передача об'єкта оренди орендарю здійснюється протягом _____ після державної

(строк)

реєстрації цього договору згідно з актом приймання-передачі.

Умови повернення об'єкта оренди

20. Після припинення дії договору орендар повертає орендодавцеві об'єкт оренди у стані, не гіршому порівняно з тим, у якому він одержав його в оренду.

Орендодавець у разі погіршення корисних властивостей об'єкта оренди, пов'язаних із зміною його стану, має право на відшкодування збитків у розмірі, визначеному сторонами. Якщо сторонами не досягнуто згоди про розмір відшкодування збитків, спір розв'язується у судовому порядку.

21. Здійснені орендарем без згоди орендодавця витрати на поліпшення стану об'єкта оренди, які неможливо відокремити без заподіяння шкоди такому об'єкту, не підлягають відшкодуванню.

22. Поліпшення стану об'єкта оренди, проведені орендарем за письмовою згодою з орендодавцем, підлягають, не підлягають відшкодуванню. (непотрібне закреслити)

Умови, обсяги і строки відшкодування орендарю витрат на поліпшення стану об'єкта оренди визначаються окремою угодою сторін.

23. Орендар має право на відшкодування збитків, заподіяних унаслідок невиконання орендодавцем зобов'язань, передбачених цим договором.

Збитками вважаються:

фактичні втрати, яких орендар зазнав у зв'язку з невиконанням або неналежним виконанням орендодавцем умов договору, а також витрати, які орендар здійснив або повинен здійснити для відновлення свого порушеного права;

доходи, які орендар не отримав внаслідок неналежного виконання орендодавцем умов договору.

24. Розмір фактичних витрат орендаря визначається на підставі документально підтверджених даних.

Обмеження (обтяження) щодо використання об'єкта оренди

25. На орендовану земельну ділянку встановлено, не встановлено (непотрібне закреслити) обмеження (обтяження) та інші права третіх осіб і встановлених земельних сервітутів _____

(підстави встановлення обмежень (обтяжень)

26. Передача в оренду водного об'єкта не є підставою для припинення або зміни обмежень (обтяжень) та інших прав третіх осіб і встановлених земельних сервітутів.

27. Передача в оренду водного об'єкта здійснюється без обмеження права загального волокористування, якщо інше не визначено законом.

28. Передача орендарем права на оренду водного об'єкта іншим суб'єктам господарювання забороняється.

29. Об'єкт оренди за згодою орендаря може використовуватися для здійснення спеціального волокористування в порядку, встановленому Водним кодексом України.

Інші права та обов'язки сторін*

30. Права орендодавця: _____

31. Обов'язки орендодавця: _____

32. Права орендаря: _____

33. Обов'язки орендаря: _____

* Визначаються відповідно до Водного кодексу України, Законів України «Про оренду землі» та «Про аквакультуру».

Ризик випадкового знищення або пошкодження об'єкта оренди чи його частини, заподіяння шкоди третім особам

34. Ризик випадкового знищення або пошкодження об'єкта оренди чи його частини несе орендар, орендодавець. (непотрібне закреслити)

Ризик заподіяння шкоди третім особам у результаті невиконання або неналежного виконання орендарем умов договору несе орендар.

Страхування об'єкта оренди

35. Згідно з цим договором об'єкт оренди підлягає, не підлягає страхуванню на весь період дії цього договору. (непотрібне закреслити)

36. Страхування об'єкта оренди здійснює орендар, орендодавець. (непотрібне закреслити)

37. Сторони домовилися про те, що у разі невиконання свого обов'язку стороною, яка повинна згідно з цим договором застрахувати об'єкт оренди, інша сторона може застрахувати такий об'єкт і вимагати відшкодування витрат на страхування.

Зміна умов договору і припинення його дії

38. Зміна умов договору здійснюється у письмовій формі за взаємною згодою сторін.

У разі недосягнення згоди щодо зміни умов договору спір розв'язується у судовому порядку.

39. Дія договору припиняється у разі:

закінчення строку, на який його було укладено;

випадку, який є підставою для купівлі земельної ділянки для суспільних потреб або примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законом;

ліквідації юридичної особи — орендаря або припинення підприємницької діяльності фізичної особи — підприємця.

Дія договору припиняється також в інших випадках, передбачених законом.

40. Дія цього договору припиняється шляхом його розірвання за:

взаємною згодою сторін;

рішенням суду на вимогу однієї із сторін внаслідок невиконання іншою стороною передбачених договором обов'язків та випадкового знищення, пошкодження об'єкта оренди, яке істотно перешкоджає його використанню, нецільового використання об'єкта оренди, а також з інших підстав, визначених законом.

41. Підставами для розірвання договору оренди є:

встановлення заборони загального водокористування;

нецільове використання об'єкта оренди.

42. Перехід права власності на об'єкт оренди, а також реорганізація юридичної особи — орендаря є (не є)

(непотрібне закреслити) підставою для зміни умов або розірвання договору.

Відповідальність сторін за невиконання або неналежне виконання договору

43. За невиконання або неналежне виконання договору сторони несуть відповідальність відповідно до закону та цього договору.

44. Сторона, яка порушила зобов'язання, звільняється від відповідальності, якщо вона доведе, що таке порушення сталося не з її вини.

Прикінцеві положення

45. Цей договір набирає чинності після його державної реєстрації.

Цей договір укладено у трьох примірниках, що мають однакову юридичну силу. Один примірник договору видається орендодавцеві, другий — орендареві, третій — органів, який провів державну реєстрацію земельної ділянки _____

(найменування органу державної реєстрації)

_____ за місцем розташування об'єкта оренди)

Невід'ємними частинами договору є:

план або схема об'єкта оренди;

кадастровий план земельної ділянки з відображенням обмежень (обтяжень) та інших прав третіх осіб у її використанні і встановлених земельних сервітутів;

акт визначення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості);

акт приймання-передачі об'єкта оренди;

проект відведення земельної ділянки;

паспорт водного об'єкта, а у разі надання в оренду рибогосподарської технологічної водойми — паспорт та/або технічний проект рибогосподарської технологічної водойми;

(інші документи, що додаються до договору)


**Реквізити сторін
Орендодавець**

ініціали та прізвище керівника органу

виконавчої влади або органу місцевого

самоврядування, який надає

водний об'єкт в оренду

Орендар

(ініціали та прізвище)

фізичної особи,

паспортні дані

(серія, номер, ким і коли виданий),

найменування юридичної особи,

що діє на підставі установчого документа

(назва, ким і коли затверджений),

відомості про державну реєстрацію

та банківські реквізити)

 Місце проживання фізичної особи,
місцезнаходження юридичної особи

(індекс, область,

район, місто, село, вулиця,

номер будинку та квартири)

(ідентифікаційний код юридичної особи)

(реєстраційний номер облікової картки

платника податків, крім фізичних осіб, які

через свої релігійні переконання відмовилися

від його прийняття і мають відповідну

відмітку в паспорті)

**Підписи сторін
Орендодавець**

МП

Договір погоджено з Держводагентством.

(підпис)

МП

Договір зареєстрований у

(підпис)

Орендар

МП

(за наявності печатки)

(ініціали та прізвище керівника)

(найменування органу державної реєстрації за місцем розташування об'єкта оренди)

про що у Державному реєстрі земель вчинено запис від _____ 20__ р. № _____.

(ініціали та прізвище посадової особи, яка провела державну реєстрацію)

МП (за наявності печатки)



МІНІСТЕРСТВО ЕКОЛОГІЇ ТА ПРИРОДНИХ РЕСУРСІВ УКРАЇНИ

**НАКАЗ
від 28 травня 2013 р. № 236**

Зареєстровано в Міністерстві
юстиції України
17 червня 2013 р.
за № 986/23518

**Про затвердження
Методики визначення
розміру плати за надані в оренду
водні об'єкти**

ЗАТВЕРДЖЕНО
Наказ Міністерства екології
та природних ресурсів
України 28.05.2013 № 236

Зареєстровано
в Міністерстві юстиції
України
17 червня 2013 р.
за № 986/23518

**МЕТОДИКА
визначення розміру плати
за надані в оренду водні об'єкти**

1. Ця Методика встановлює єдиний механізм розрахунку орендної плати за надані в оренду водні об'єкти.

2. Дія цієї Методики поширюється на такі водні об'єкти: водосховища (крім водосховищ комплексного призначення), ставки, озера та замкнені природні водойми.

3. Ця Методика є обов'язковою для застосування органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування при укладанні ними договорів оренди водних об'єктів.

Відповідно до статті 51 Водного кодексу України, з метою упорядкування питань, пов'язаних з наданням у користування водних об'єктів на умовах оренди, НАКАЗУЮ:

1. Затвердити Методику визначення розміру плати за надані в оренду водні об'єкти, що додається.

2. Державному агентству водних ресурсів України (Сташук В.А.) забезпечити подання цього наказу на державну реєстрацію до Міністерства юстиції України.

3. Контроль за виконанням цього наказу покласти на Голову Державного агентства водних ресурсів України Сташука В.А.

4. Цей наказ набирає чинності з дня набрання чинності Законом України від 18 вересня 2012 року № 5293-VI «Про аквакультуру», але не раніше дня його офіційного опублікування.

Міністр

О.А. Проскурняков

4. Розрахунок розміру орендної плати за надані в оренду водні об'єкти здійснюється за формулою

$$P_o = \Phi_n \cdot K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot K_4 \cdot K_5 \cdot K_6 \cdot S,$$

де

P_o — розмір плати за наданий в оренду водний об'єкт (у грн за рік);

Φ_n — фіксована, середньозважена величина орендної плати по Україні станом на 01 січня 2013 року (100 грн за 1 га площі водного дзеркала);

K_1 — коефіцієнт, який враховує ціль використання водного об'єкта (таблиця 1);

K_2 — коефіцієнт, який враховує тип водного об'єкта (таблиця 2);

K_3 — коефіцієнт, який враховує місцезнаходження водного об'єкта (таблиця 3);

K_4 — коефіцієнт, який враховує можливість регулювання водного об'єкта (таблиця 4);

K_5 — коефіцієнт, який враховує глибину водного об'єкта (таблиця 5);

K_6 — коефіцієнт, який враховує заростання водного об'єкта вищою рослинністю (таблиця 6);

S — площа водного дзеркала при нормальному підпірному рівні, га.

5. При наданні водного об'єкта в оренду для двох і більше цілей під час розрахунку розміру плати застосовується найбільше значення K_1 .

6. Орендодавець за індексом споживчих цін за попередній рік щороку розраховує величину коефіцієнта індексації, на який індексується середньозважена величина орендної плати по Україні, станом на 01 січня поточного року, що визначається за формулою

$$K_1 = (I - 10) : 100,$$

де

I — індекс споживчих цін за попередній рік.

У разі якщо індекс споживчих цін не перевищує 110 відсотків, такий індекс застосовується зі значенням 110.

Коефіцієнт індексації середньозваженої величини орендної плати по Україні застосовується кумулятивно починаючи з 01 січня 2014 року.

Таблиця 1

Значення коефіцієнта, який враховує ціль використання водного об'єкта (K_1)

Цілі надання водного об'єкта	Значення коефіцієнта
Лікувальні	2,0
Рекреаційні	1,5
Рибогосподарські потреби	1,2
Культурно-оздоровчі	1,0
Спортивні і туристичні	0,7
Науково-дослідні роботи	0,5

Таблиця 2

Значення коефіцієнта, який враховує тип водного об'єкта (K_2)

Тип водного об'єкта	Значення коефіцієнта
Водосховище	1,0
Ставок	1,1
Озеро	1,2
Замкнена природна водойма	1,2

Таблиця 3

Значення коефіцієнта, який враховує місцезнаходження водного об'єкта (K_3)

Місцезнаходження водного об'єкта	Значення коефіцієнта
У межах м. Києва	10,0
У межах обласних центрів, міст Сімферополя та Севастополя	5,0
У межах районних центрів та міст	2,0
У межах інших населених пунктів	1,0
За межами населених пунктів	1,5

Таблиця 4

Значення коефіцієнта, який враховує можливість регулювання водного об'єкта (K_4)

Тип водного об'єкта за розміщенням	З можливістю регулювання	Без можливості регулювання
Русловий	1,2	1,1
Нерусловий (у тому числі озера)	1,2	1,0

Таблиця 5

Значення коефіцієнта, який враховує глибину водного об'єкта (K_5)

Середня глибина водного об'єкта при нормальному підпірному рівні	Значення коефіцієнта
Від 1,5 до 2,5 м	1,2
До 1,5 м або понад 2,5 м	1,0

Таблиця 6

Значення коефіцієнта, який враховує заростання водного об'єкта вищою рослинністю (K_6)

Відсоток заростання водного об'єкта	Значення коефіцієнта
До 30 %	1,2
Від 30 % до 60 %	1,0
Понад 60 %	0,7

7. Приклад розрахунку розміру орендної плати за надані в оренду водні об'єкти.

Розрахунок:

$$P_0 = 100 \cdot 1,2 \cdot 1,1 \cdot 1,5 \cdot 1,2 \cdot 1,2 \cdot 1,2 \cdot 10 = 3421 \text{ грн } 44 \text{ коп.}$$

Складові формули розрахунку		Вихідні дані	
Φ_n	Фіксована середня плата за надані в оренду водні об'єкти	100 гривень	100
K_1	Цілі надання водного об'єкта	Рибогосподарські потреби	1,2
K_2	Тип водного об'єкта	Ставок	1,1
K_3	Місцезнаходження водного об'єкта	За межами населених пунктів	1,5
K_4	Тип водного об'єкта за розміщенням	Русловий, з можливістю регулювання	1,2
K_5	Середня глибина водного об'єкта	Від 1,5 до 2,5 м	1,2
K_6	Відсоток заростання водного об'єкта	До 30 %	1,2
S	Площа водного об'єкта	10 гектарів	10

**Заступник директора
Департаменту охорони
природних ресурсів**

М.М. Мовчан

5. При наданні водного об'єкта в оренду для двох і більше цілей під час розрахунку розміру плати застосовується найбільше значення K_1 .

6. Орендодавець за індексом споживчих цін за попередній рік щороку розраховує величину коефіцієнта індексації, на який індексується середньозважена величина орендної плати по Україні, станом на 01 січня поточного року, що визначається за формулою

$$K_1 = (I - 10) : 100,$$

де

I — індекс споживчих цін за попередній рік.

У разі якщо індекс споживчих цін не перевищує 110 відсотків, такий індекс застосовується зі значенням 110.

Коефіцієнт індексації середньозваженої величини орендної плати по Україні застосовується кумулятивно починаючи з 01 січня 2014 року.

Таблиця 1

Значення коефіцієнта, який враховує ціль використання водного об'єкта (K_1)

Цілі надання водного об'єкта	Значення коефіцієнта
Лікувальні	2,0
Рекреаційні	1,5
Рибогосподарські потреби	1,2
Культурно-оздоровчі	1,0
Спортивні і туристичні	0,7
Науково-дослідні роботи	0,5

Таблиця 2

Значення коефіцієнта, який враховує тип водного об'єкта (K_2)

Тип водного об'єкта	Значення коефіцієнта
Водосховище	1,0
Ставок	1,1
Озеро	1,2
Замкнена природна водойма	1,2

Таблиця 3

Значення коефіцієнта, який враховує місцезнаходження водного об'єкта (K_3)

Місцезнаходження водного об'єкта	Значення коефіцієнта
У межах м. Києва	10,0
У межах обласних центрів, міст Сімферополя та Севастополя	5,0
У межах районних центрів та міст	2,0
У межах інших населених пунктів	1,0
За межами населених пунктів	1,5

Таблиця 4

Значення коефіцієнта, який враховує можливість регулювання водного об'єкта (K_4)

Тип водного об'єкта за розміщенням	З можливістю регулювання	Без можливості регулювання
Русловий	1,2	1,1
Нерусловий (у тому числі озера)	1,2	1,0

Таблиця 5

Значення коефіцієнта, який враховує глибину водного об'єкта (K_5)

Середня глибина водного об'єкта при нормальному підпірному рівні	Значення коефіцієнта
Від 1,5 до 2,5 м	1,2
До 1,5 м або понад 2,5 м	1,0

Таблиця 6

Значення коефіцієнта, який враховує заростання водного об'єкта вищою рослинністю (K_6)

Відсоток заростання водного об'єкта	Значення коефіцієнта
До 30 %	1,2
Від 30 % до 60 %	1,0
Понад 60 %	0,7

7. Приклад розрахунку розміру орендної плати за надані в оренду водні об'єкти.

Розрахунок:

$$P_0 = 100 \cdot 1,2 \cdot 1,1 \cdot 1,5 \cdot 1,2 \cdot 1,2 \cdot 1,2 \cdot 10 = 3421 \text{ грн } 44 \text{ коп.}$$

Складові формули розрахунку		Вихідні дані	
Φ_n	Фіксована середня плата за надані в оренду водні об'єкти	100 гривень	100
K_1	Цілі надання водного об'єкта	Рибогосподарські потреби	1,2
K_2	Тип водного об'єкта	Ставок	1,1
K_3	Місцезнаходження водного об'єкта	За межами населених пунктів	1,5
K_4	Тип водного об'єкта за розміщенням	Русловий, з можливістю регулювання	1,2
K_5	Середня глибина водного об'єкта	Від 1,5 до 2,5 м	1,2
K_6	Відсоток заростання водного об'єкта	До 30 %	1,2
S	Площа водного об'єкта	10 гектарів	10

**Заступник директора
Департаменту охорони
природних ресурсів**

М.М. Мовчан

Закону України «Про особливості утворення публічного акціонерного товариства залізничного транспорту загального користування». Однак ця норма не обмежує і не скасовує право постійного користування земельними ділянками, набуте іншими особами в установлених законодавством випадках станом на 01.01.2002 (див. Рішення Конституційного Суду України від 22.09.2005 № 5-рп/2005 у справі № 1-17/2005).»;

2.3. У підпункті 2.9:

2.3.1. Доповнити підпункт новим абзацом таким змісту:

«У вирішенні спорів, пов'язаних з укладанням, зміною, розірванням, припиненням учасниками земельних відносин договорів оренди земельних ділянок, загальні положення глави 20 ГК України застосовуються, якщо відповідні відносини не врегульовано спеціальними нормами ЗК України, Закону України «Про оренду землі».

У зв'язку з цим абзаци другий і третій вважати відповідно абзацами третім і четвертим;

2.3.2. В абзаці третьому слово і цифри «статті 124» замінити словом і цифрами «статей 124, 125»;

2.4. У другому реченні абзацу першого підпункту 2.16 виключити слова «або ж продовжити дію договору»;

2.5. Підпункт 2.17 доповнити абзацом такого змісту:

«Разом з тим судам слід враховувати, що до спірних правовідносин має застосовуватися саме та редакція закону, яка була чинною на дату, з якої виникло переважне право на поновлення договору оренди земельної ділянки. При цьому, якщо відповідні правовідносини виникли між сторонами до внесення змін Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» (набрав чинності з 12.03.2011) до статті 33 Закону України «Про оренду землі», судам слід брати до уваги, що попередня редакція зазначеної статті Закону України «Про оренду землі» не передбачала автоматичного поновлення договорів оренди землі. Реалізація переважного права на поновлення договору оренди земельної ділянки державної або комунальної власності пов'язувалася з наявністю відповідного рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування.»;

2.6. У підпункті 2.19:

2.6.1. Абзаци третій – п'ятий замінити двома абзацами в такій редакції: «Судам слід враховувати, що розмір орендної плати за землю визначається сторонами у договорі, в тому числі може визначатися шляхом встановлення відсоткового відношення до нормативної грошової оцінки земельної ділянки, що відповідає чинному законодавству України, зокрема, приписам частини першої статті 15, статті 21 Закону України «Про оренду землі».

Статтю 30 Закону України «Про оренду землі» передбачено, що зміна умов договору оренди

землі здійснюється за взаємною згодою сторін. У разі недосягнення згоди щодо зміни умов договору оренди землі спір вирішується в судовому порядку. Оскільки орендна плата за земельні ділянки державної та комунальної власності є регульованою ціною, то законодавча зміна граничного розміру цієї плати може бути підставою для перегляду розміру орендної плати, встановленої умовами договору. При цьому надсилання відповідачеві пропозицій щодо внесення змін до договору оренди є правом, а не обов'язком позивача, тому недотримання останнім вимог частини другої статті 188 ГК України щодо надсилання іншій стороні пропозицій про зміну умов договору не позбавляє його права звернутися до господарського суду з позовом про зміну умов договору за наявності спору (тобто за відсутності згоди відповідача на зміну умов договору)».

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

2.6.2. Доповнити підпункт абзацом такого змісту:

«Під час вирішення спору щодо внесення змін до договору оренди землі, зокрема, в частині розміру орендної плати, господарський суд може залучити як третю особу, яка не заявляє самостійних вимог на предмет спору, відповідний територіальний орган центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів (Державного агентства земельних ресурсів України).»;

2.7. В абзаці першому підпункту 2.26 виключити слова «для відмови в державній реєстрації договору оренди, а також»;

2.8. Підпункт 2.28 викласти у такій редакції:

«2.28. У вирішенні відповідних спорів судам слід враховувати вимоги законодавства про реєстрацію права власності та права користування земельною ділянкою, а саме положення статей 125, 126 ЗК України, законів України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», «Про Державний земельний кадастр» (набрав чинності з 01.01.2013), Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051 (набрала чинності з 01.01.2013), Інструкції про порядок складання, видачі, реєстрації і зберігання державних актів на право власності на земельну ділянку і право постійного користування земельною ділянкою та договорів оренди землі, затвердженої наказом Державного комітету України по земельних ресурсах від 04.05.99 № 43, а також суб'єктний склад сторін таких договорів, маючи на увазі, що власники земельних паїв (фізичні особи), як правило, є сторонами у відповідних угодах та не можуть бути сторонами у судовому процесі в господарських судах.»

3. У пункті 4:

3.1. Підпункт 4.1 пункту 4 доповнити абзацом такого змісту:

«У визначенні категорії, до якої відноситься земельна ділянка, судам слід керуватися положеннями статей 18, 19, глав 5 – 14 ЗК України і враховувати приписи статей 20, 21 названого Кодексу, а також Закону України «Про Державний земельний кадастр» (набрав чинності з 01.01.2013).»;

3.2. Абзац п'ятий підпункту 4.2 викласти у такій редакції:

«У вирішенні відповідних спорів судам слід враховувати, що Законом України «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва» (набрав чинності з 14.01.2009) статтю 4 Закону України «Про використання земель оборони» доповнено частиною другою, згідно з якою землі оборони можуть використовуватися для будівництва об'єктів соціально-культурного призначення, соціального та доступного житла без зміни їх цільового призна-

чення. В подальшому зазначену статтю було доповнено частинами третьою та четвертою (Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення механізму використання земель оборони», який набрав чинності з 06.05.2012), що визначають особливості відчуження земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого військового майна, що підлягають реалізації, та земельних ділянок, які вивільняються у процесі реформування Збройних Сил України, Державної спеціальної служби транспорту.»;

4. Абзац перший підпункту 2.10, абзац другий підпункту 2.13, абзац перший підпункту 2.24 пункту 2, абзац третій підпункту 4.1 пункту 4 після абривіатуру «ЦК» і «ЗК» доповнити словом «України».

Голова Вишого

господарського суду України

В. Татков

Секретар пленуму

Вишого господарського суду України

Г. Кравчук

ЖУРНАЛ «ЗЕМЛЕВПОРЯДНИЙ ВІСНИК» видається з 1997 року

Свідоцтво про державну реєстрацію серії КВ № 19802-9602 ПР видане 04.03.2013 р. Міністерством інформації України. Постановою президії ВАК України від 30 березня 2011 року № 1-05/3 журнал «Землепорядний вісник» включено до наукових фахових видань України, в яких можуть публікуватися результати дисертаційних робіт на здобуття наукових ступенів доктора і кандидата економічних наук.

Рекомендовано до друку Науково-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. 3072240512. Наклад 7265 прим.

Підписано до друку 21.07.2013 р.

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

ЗЕМЛЕВПОРЯДНИК ІЗ РІВНЕНЩИНИ – чемпіонка України

На чемпіонаті України з гирьового спорту, що відбувся наприкінці червня у Луганську, у ваговій категорії до 60 кілограмів перемогла Оксана Маліновська — заступник начальника відділу державного земельного кадастру Управління Держземагентства у місті Рівному. Майстер спорту міжнародного класу виконала 243 рази ривок гирею вагою 16 кілограмів. На змаганнях, у яких взяли участь близько 150 учасників, рівненчанка виборола путівку на чемпіонат світу, що відбудеться на початку жовтня 2013 року в Афінах.

Оксана уже двічі була срібною призеркою чемпіонату світу, нині колеги бажають їй тільки перемоги.

— Світовий рекорд у цій ваговій категорії не на такій вже й недосяжній висоті — 254 рази. Сподіваюсь, що на чемпіонаті світу Оксана стане переможницею та власницею нового світового рекорду, чого ми їй щиро бажаємо, — каже начальник управління Держземагентства у місті Рівному Роман Гресько.

Оксані Маліновській 26 років. Народилася чемпіонка у мальовничому селі Берездів, що у Славуцькому районі на Хмельниччині. Шлях до професії розпочала у 2004-му... Саме цього року закінчила із золотою медаллю Берездівський агротехнічний ліцей. Через п'ять років отримала диплом з відзнакою Національного університету водного господарства та природокористування за спеціальністю інженер-геоінформатик, а в наступному, 2010 році, закінчила ще й Національний педагогічний



університет імені М.П.Драгоманова, тим самим отримавши право проводити уроки фізичного виховання і керувати спортивними секціями.

У листопаді 2009 року, вже будучи дипломованим спеціалістом, розпочала свою трудову біографію у землепорядній сфері — на посаді провідного спеціаліста відділу державного земельного кадастру Управління Держкомзему в місті Рівному, поставивши собі за мету

зробити свій внесок у розвиток та вдосконалення земельних відносин. Через три роки її призначили заступником начальника цього відділу. У цьому статусі вона працює й нині, успішно поєднуючи роботу зі спортом.

А взагалі Оксана планує закінчити роботу над кандидатською дисертацією на тему «Розвиток комплексної системи земельно-господарського устрою в населених пунктах», успішно її захистити, а водночас досягти висот у спорті — стати чемпіонкою світу.

Гирьовим спортом Оксана Маліновська почала займатися у «водному» університеті: Євгеній Комаревич запросив першокурсницю до себе в секцію. Починала з нуля. Але вже на першому курсі виконала перший розряд, потім норматив кандидата в майстри спорту, стала призеркою, чемпіонкою України серед юніорів. Поразки тільки загартувували її характер, а перемоги підсилювали бажання досягнути більшого.

Торік Євгеній Комаревич передав своїй учениці повноваження голови обласної федерації гирьового спорту, яку очолював із 2002 року. За цей час на Рівненщині було підготовлено десять майстрів спорту, більше півсотні кандидатів, а Оксана стала майстром спорту міжнародного класу. На звітновибірній конференції за неї проголосували спортсмени з усієї області, а найбільше гирьовиків у Рокитному, Млинові, Дубно, Сарнах. Усі вони покладають великі надії на Оксану у справі розвитку гирьового спорту в регіоні.

Побажаймо дівчині успіхів і в роботі, і в спорті!

Землевпорядний Вісник

НАУКОВО-ВИРОБНИЧИЙ ЖУРНАЛ

Наш передплатний індекс 48783

ЗАПІЗНИЛИСЯ З ПЕРЕДПЛАТОЮ —
ЗВЕРТАЙТЕСЯ ДО РЕДАКЦІЇ!

Колектив редакції дякує всім, хто, незважаючи на відпускний період, знайшов час і продовжив передплату «Землевпорядного вісника», а також вперше передплатив нову загальнодержавну газету «Земельні торги — Україна» на друге півріччя цього року. Таким чином, у нас вже сформувалася не тільки чисельна читацька аудиторія журналу, а й недавно створеної газети, якій свіжі випуски цих двох видань доставлятимуть листонаші. Хочеться сподіватися, вчасно. А щоб проконтролювати, чи не запізнилися поштовики з доставкою вам журналу і газети, звіряйтеся за веб-сайтом редакції. На ньому ми постійно інформуємо про черговий вихід видань у світ.

Станом на липень найбільше передплатників «Землевпорядного вісника», а, отже, наших читачів, у Вінницькій, Полтавській, Волинській, Кіровоградській, Житомирській, Київській областях. Помітно менше примірників вже цього випуску журналу порівняно з попереднім надійде до Одеської, Хмельницької, Черкаської, Луганської, Тернопільської, Сумської областей.

А ось газета «Земельні торги — Україна», яка на своїх сторінках оприлюднює оголошення виконавців земельних торгів, інформує про їх підготовку, проведення та результати у повній відповідності до законодавства, а також публікує законодавчі, нормативно-методичні та роз'яснювальні матеріали про процедуру земельних торгів та інше, найбільше своїх прихильників знайшла у Волинській, Донецькій, Вінницькій, Хмельницькій, Черкаській, Житомирській, Рівненській областях.

Передплатна кампанія на друге півріччя цього року завершилася, але це аж ніяк не означає, що вже пізно оформити передплату на наші два видання у відділеннях Укрпошти на наступні місяці.

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



Контактні телефони:

067-442-33-09,
044-468-21-30

ЕЛЕКТРОННА ТА ПОШТОВА АДРЕСИ:

zemvisnuk@ukr.net;

04080, м. Київ-80, вул. Фрунзе, 105

Веб-сайт: <http://zemvisnuk.com.ua>

НЕЗМІННИЙ ПЕРЕДПЛАТНИЙ
ІНДЕКС ЖУРНАЛУ

48783

ПЕРЕДПЛАТНА ЦІНА НА ЖУРНАЛ НЕ ЗМІНЮЄТЬСЯ ВЖЕ ТРЕПІЙ РІК.

ПЕРЕДПЛАТНИЙ ІНДЕКС
ГАЗЕТИ «ЗЕМЕЛЬНІ ТОРГИ —
УКРАЇНА»

68645

ВАРТІСТЬ ГАЗЕТИ З ДОСТАВКОЮ НА МІСЯЦЬ 75 КОП.,
НА ТРИ МІСЯЦІ — 2 ГРН 25 КОП.