

Наш передплатний індекс 48783

# Землепорядний Вісник

НАУКОВО-ВИРОБНИЧИЙ ЖУРНАЛ

8 2013

**З**ЕМЕЛЬНІ ПЛАТЕЖІ:  
практик  
пропонує

**ЗМІНИ**



## 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 ЗАПРОШУЄМО ДО ОБГОВОРЕННЯ

*Григорій ШАРІЙ*

Земельні платежі як джерело достатку держави

## 4 РИНОК ЗЕМЕЛЬ

*Валентин БОРОВИЙ, Юрій АНДРІЯЩУК*

Земельні торги в Україні, їх правове забезпечення та шляхи вдосконалення

## 8 ЗБЕРЕЖЕМО ДОВКІЛЛЯ ДЛЯ НАЩАДКІВ

*Тетяна КОЛЯДИНСЬКА, Володимир ЗВІРКО*

За шість років на Дніпропетровщині створили 48 заказників

- Чим багате Приорілля
- «Наш обов'язок — знайти баланс між цінністю території та господарською практикою»
- Канал «Дніпро — Донбас» чистять білий амур, короп і товстолобик
- «Заказники і заповідники збережуть нам ландшафти, унікальну флору і фауну»

## 12 ДИСКУСІЙНА ТРИБУНА

*Анатолій СОХНИЧ, Сергій СОХНИЧ*

Шляхи реалізації права на справедливий розподіл земельних ресурсів

## 15 ІННОВАЦІЇ В НАВЧАЛЬНОМУ ПРОЦЕСІ ЗЕМЛЕВПОРЯДНИКІВ

*Ірина НОВАКОВСЬКА*

Нова навчальна програма з основ економіки землекористування

## 19 РАЦІОНАЛЬНЕ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ

*Віктор ЛЕОНЕЦЬ*

Особливості організації розробки інвестиційних проектів землеустрою сучасних сільськогосподарських підприємств

## 22 ДЕРЖЗЕМАГЕНТСТВО РОЗ'ЯСНЮЄ

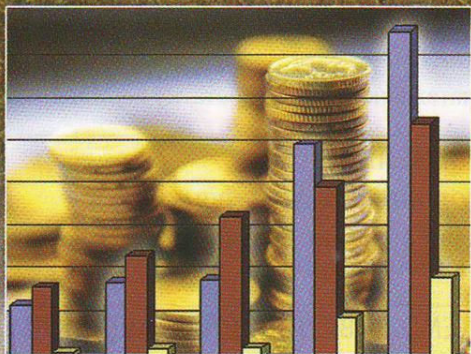
Щодо внесення відомостей про землі комунальної власності до державної статистичної звітності

## 23 ЖУРНАЛ У ЖУРНАЛІ

ВАШ КОНСУЛЬТАНТ

## 43 ОФІЦІЙНІ ДОКУМЕНТИ

# ЗЕМЕЛЬНІ ПЛАТЕЖІ ЯК ДЖЕРЕЛО ДОСТАТКУ ДЕРЖАВИ



**Григорій ШАРІЙ,**  
перший заступник начальника  
Головного управління  
Держземагентства  
у Полтавській області

**З**емельна реформа — це ядро економічних перетворень в країні, а залучення земельного капіталу в економічний обіг стає головною ланкою економічного розвитку країни.

Вирішення питання щодо відповідності земельних відносин рівню розвитку продуктивних сил суспільства залежить від цілеспрямованої ефективної державної регуляторної політики в питаннях ведення державного кадастру земель, особливо їх оцінки, як базису формування бюджетів держави.

В Європейських країнах, Японії, Китаї капіталізація земельних відносин, оцінка земель, залучення іпотеки, оцінювання вартості землі як активу балансу підприємств докорінно змінили економічному ситуацію. На 3/4 бюджетні платежі у більшості країн світу формуються за рахунок рентних, в тому числі і земельних, платежів. Цим шляхом іде й Росія, де проведено три кадастрові переоцінки земель за останні 15 років.

Земельні платежі в Україні порівняно з країнами світу на порядок занижені. Причин цьому багато, але є шлях докорінної зміни ситуації.

## Щодо земель, розташованих у межах та поза межами населених пунктів

**Н**ормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення за діючою методикою помилкова в основі. Сформована на базі фактичних показників діяльності колгоспів і радгоспів 80-х років, вона застаріла морально і фізично та не враховує природну родючість, місце знаходження ділянок (масивів), сучасні нормативи виробничих витрат і доходність сільгоспугідь.

Індексація нормативної оцінки земель у 2012 році в 1,756 раза зберігає заниження грошової оцінки сільськогосподарських земель за межами населених пунктів щонайменше вдвічі. У випадку проведення переоцінки земель резерв податкових і орендних платежів по Полтавській області за існуючого рівня оподаткування і орендних ставок становить по державних землях запасу 170 млн грн і по приватних землях близько 30 млн гривень.

Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів, особливо міст, селищ, центральних садиб сільських рад, за сучасною методикою при повній і вчасній актуалізації забезпечує ріст платежів на 30%, що по Полтавській області становить 150 млн гривень.

Поетапна адміністративно-територіальна реформа на основі схем землеустрою областей (регіонів), районів (країв) та сільських рад (громад) повинна збільшити площі міст мінімум удвічі, що дасть ріст земельних платежів по 5 містах обласного значення в межах 200 млн гривень, райцентрах області — 15 млн гривень.

Визначення генпланами міст приміських зон у межах 30-60 км (одногодинна транспортна доступність) дає

приріст нормативної оцінки земель на 20 %, у масштабах області забезпечить 30 млн грн земельних платежів.

Інвентаризація земель, постановка земель і землекористувачів на кадастровий облік, державна реєстрація і посвідчення права — це системна робота щодо збільшення наповнення бюджетів. Заявочний кадастр, коли не держава в обов'язковому порядку оцінює і реєструє, а власник за бажанням, призводить до того, що не введено в реєстр, а також не охоплено оподаткуванням до половини земель населених пунктів, більшість дачних, садівничих і гаражних кооперативів. По Полтавській області це становить близько 200 тисяч га (при оподаткуванні — 1430 грн за 1 га) — недоотримуємо 280 млн гривень.

## Щодо земель сільськогосподарського призначення

**П**отребують інвентаризації, обліку і реєстрації державні землі під сінокосами і пасовищами. В області не охоплено орендою і не використовується 236 тисяч гектарів. Розвиток тваринництва забезпечить господарське використання земель і сприятиме надходженню до бюджетів 46 млн грн (200 грн за 1 га).

Землі особистих селянських господарств та приєднані до них паї (180 тисяч гектарів) не формують бюджетний кошик для соціального розвитку сіл. Селяни і в цьому випадку подекуди сплачують лише податок 20-22 гривні за гектар.

Зміна ставок земельних податків на сільськогосподарських землях з 0,1 до 1 відсотка дасть ріст податкових платежів по області з 30 до 300 млн гривень, що в поєднанні з реалізацією норм надання земель в оренду

шляхом аукціонів, (ліквідувавши норму пролонгування договорів оренди), збільшить платежі на 23-30 % за державні землі, або на 30 млн гривень, забезпечивши ріст платежів на 300 млн гривень.

У Полтавській області постійним користуванням охоплено 289 тис. га орних земель, більшість яких використовують приватні структури як правонаступники. Від цього щорічні втрати бюджету сягають до 120 млн гривень.

Заслуговує на увагу пропозиція про переведення сільськогосподарських підприємств на єдиний сільськогосподарський податок в розмірі 2-5 % від оцінки земель з оплатою 1 % в бюджет, а 1-4 % — у пенсійний фонд. Це чи не єдиний шлях створення робочих місць на селі, відтворення тваринництва та забезпечення росту доходності 1 га ріллі до 1 тис. євро (10 тис. грн) в рік, соціального захисту селян-пенсіонерів. До пенсійного фонду області, у цьому випадку, від аграрного сектора надійде до 700 млн гривень.

Розробка схем землеустрою адмінтериторій як планів їх фізичного розвитку на 10-25 років з обов'язковим продажем земельних ділянок та прав на них у масштабах області дасть додатково надходжень до 40 млн гривень, а формування інвестиційно-привабливих територій під

вільне розміщення виробництв за наявності інфраструктури взагалі важко оцінити.

Щодо багаторічних насаджень на сільгоспземлях, то за останні 20 років вони переважно здичавіли і не використовуються за цільовим призначенням. Більшість земель, на яких розміщені ці багаторічні насадження, відносяться до земель запасу і знаходяться на особливоцінних землях. Повернення цих земель у стан орних та передача в оренду загальною площею 26,4 тис. га дасть надходжень до бюджетів 6 млн гривень.

### Щодо земель водного фонду

**В**одний фонд у частині використання земель, які зайняті ставками і дрібними водосховищами, використовується вкрай незадовільно. В Полтавській області із 2756 ставків в оренду передано 609, а 230 взагалі не наповнені водою, більше половини гідропоруд знаходяться в напівзруйнованому та аварійному стані.

Платежі до бюджетів за землі водного фонду під ставками (20 тис. га) становлять 3,34 млн грн або 167 грн за 1 га водного дзеркала (це 8 кг риби), при раціональному використанні зазначених земель збір коштів повинен досягти 5 млн гривень.

### Висновки

**З**агальний податковий ефект від вище перелічених заходів, що не тягне за собою соціально-економічного перегріву земельних відносин, дає по Полтавській області 1200 млн гривень, крім 500 млн, що нині надходять від земельних платежів, а в цілому 1 млрд 700 млн гривень надходжень до місцевих бюджетів.

Ріст податкового навантаження змінить ставлення до землі, суттєво зменшить землеємність виробництв у металургії, переробних галузях, де цей показник переважає середньоєвропейський рівень у 8-25 разів. Вивільнені землі дадуть можливість реалізувати сучасні інвестиційні проекти, забезпечити ефективно раціональне використання земель промисловості.

Припинення безоплатної передачі земель у власність, для ведення ОСГ (до 2 га), фермерським господарствам і для індивідуального будівництва також сприятиме збільшенню надходжень до бюджетів. Такі категорії як дачне і гаражне будівництво в сучасному світі виходять з ужитку. Рівні права на землі повинен забезпечити ринок.

Значним джерелом збільшення земельних платежів є виділення рекреаційних, оздоровчих, природоохоронних земель та земель історико-культурного призначення. На сьогодні площі природоохоронних територій в Україні втричі менші в структурі, ніж у країнах Європи (5 замість 15 %). Площі інших категорій взагалі занижені на порядок.

Система бюджетних платежів для історичних особливоцінних територій, приморських міст, гірських районів повинна бути сформована і обрахована.

У Законі «Про плату за землю» земельні платежі за цільовим призначенням визначалися як платежі з обов'язковим поверненням коштів виключно на землеустрій, кадастр, докорінне поліпшення земель та їх охорону.

Кожний наступний закон про бюджет щорічно ігнорує ці норми і на земельні поліпшення направляється до 0,5 відсотка земельних платежів у країні.

Часткове цільове використання земельних платежів з поверненням щорічно до 2017 року 10% земельних платежів, а в послідовному 30%, використовуватимуться на охорону земель, їх збереження, плановий землеустрій, меліорацію земель, розвиток територій, особливо гірських, протиаводкові та протизсувні заходи, берегоукріплення, побудову протиаводкових ставків і водосховищ, докорінне поліпшення земель, будівництво ландшафтних парків, поновлення і рекультивацию порушених добувними галузями земель, формування сучасної кадастрової системи, реєстру та моніторингу земель, системи земельного банку, іпотеки, оцінки земель, проведення консолідації земель, переселення і реконструкції сільської поселенської мережі.

Держкомзем як уповноважений орган державної виконавчої влади формувався і створювався як орган загальнодержавного регулювання земельних відносин, державного контролю і моніторингу землі — основної управлінської функції щодо землі як об'єкта управління, в тому числі і в аграрній сфері, де найбільше порушень і неплатежів у бюджет.

У результаті реформи органів виконавчої влади, незважаючи на гостроту земельних суспільних проблем, Держземагентство перетворили в рядовий суб'єкт земельних відносин, а контроль за об'єктом управління землею передали головним користувачам землі — аграрникам.

Тільки повернення до попереднього стану єдиної контролюючо-землевпорядної служби докорінно виправить ситуацію із земельними платежами та забезпечить їх ріст в державі, а, отже, і розвиток економіки та соціально-економічний розвиток українського села.

УДК 332.33

**Валентин БОРОВИЙ,**

завідувач кафедри землеустрою та кадастру,  
геоінформаційних систем і технологій  
Університету новітніх технологій (Київ),  
доктор технічних наук, професор

**Юрій АНДРІЯЩУК,**

магістр із землеустрою та кадастру

# ЗЕМЕЛЬНІ ТОРГИ В УКРАЇНІ, їх правове забезпечення та шляхи вдосконалення

У статті аналізуються основні положення чинного законодавства України по проведенню земельних торгів. Наведено приклади ситуацій, які вимагають внесення змін до діючого законодавства з цих питань. Зокрема, щодо можливості продажу земельних ділянок або прав на них на земельних торгах за відсутності плану зонування. Необхідність удосконалення порядку проведення земельних торгів розглянута на порівняльному аналізі цього порядку та порядку проведення аукціонів з реалізації арештованого майна.

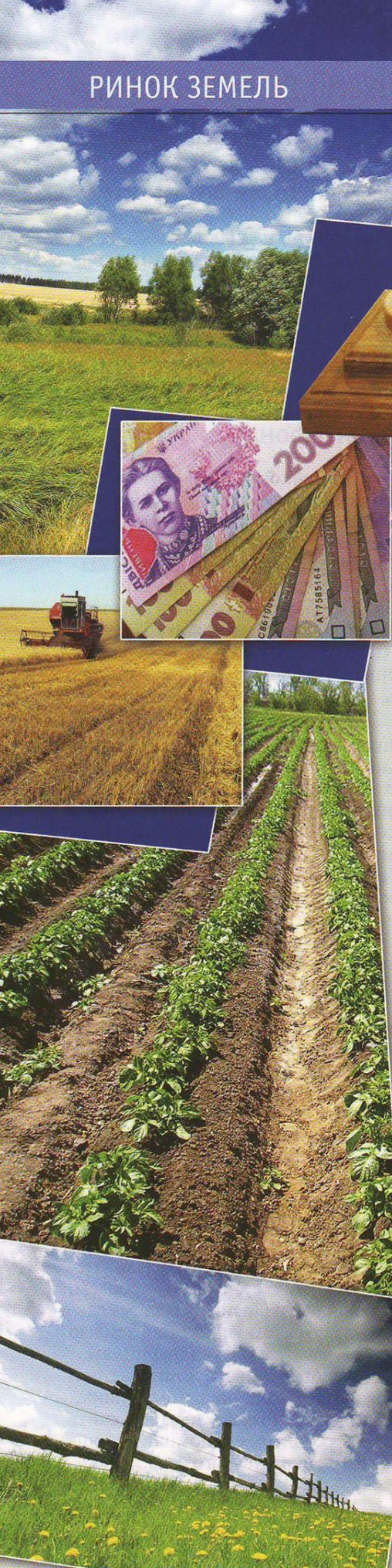
**Ключові слова:** земельні торги, лот, земельні ділянки, оренда, продаж.

**З**гідно зі статтею 14 Конституції України земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Якщо ми бережно не поставимося до нашого основного національного скарбу, то про високий економічний рівень держави годі й думати. На жаль, відомо чимало фактів зловживань процедурою отримання земельних ділянок у власність. Одна з причин, що дають «зелену дорогу» таким зловживанням, — це відсутність чіткого контролю за отриманням земельних ділянок та жорстких санкцій за правопорушення у земельній сфері.

Чинним законодавством передбачена можливість отримання у власність земельних ділянок на конкурентних засадах (земельні

торги) або права на них (оренда, суперфіцій, емфітевзис). Із врахуванням інших існуючих шляхів набуття і реалізації права на землю найбільш пріоритетним, на нашу думку, слід розглядати конкурентний шлях.

Торік в Україні набув чинності Закон «Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо порядку проведення земельних торгів у формі аукціону» від 5 липня 2012 року (далі — Закон-5077). Передбачалося, що зрозумілі та прозорі правила проведення земельних аукціонів унеможливлять зловживання в землевпорядній сфері і припиняться правопорушення при виділенні земельних ділянок. Але чи такі вже вони зрозумілі та прозорі? Спробуємо в цьому розібратися.



Нинішній Земельний кодекс, який набув чинності з 1 січня 2002 року, попередньо передбачав обов'язковість продажу земельних ділянок державної чи комунальної власності або прав на них на конкурентних засадах (конкурси або земельні аукціони). Отримання в оренду земельних ділянок на конкурентних засадах також передбачено ст. 6 Закону України «Про оренду землі» та ст. 288.5.3. Податкового кодексу України.

Одночасно ч. 5 ст. 137 Земельного кодексу України (в редакції до серпня 2012 року) застерігала, що земельні торги мають проводитися у порядку, встановленому законом. Саме з цим порядком і виникли проблеми. Було кілька спроб затвердити порядок проведення торгів постановою Кабінету Міністрів України, але з низки причин ці спроби виявлялися невдалими.

До прийняття Закону-5077 органи державної влади та місцевого самоврядування приймали свої положення та інші локальні нормативно-правові акти, у яких визначались умови участі в земельному аукціоні чи конкурсі, а також порядок проведення земельних торгів. Законність таких рішень базувалася на Законах України «Про місцеве самоврядування в Україні» та «Про місцеві державні адміністрації». Певними нормативами передбачалася передача земельних ділянок на конкурентних засадах. Держкомзем та його територіальні підрозділи отримували звіти щодо проведених земельних аукціонів, але законодавством це питання до кінця врегульовано не було. Як наслідок, багато земельних аукціонів, якщо вони когось не влаштували, могли бути визнані судом недійсними.

Сьогодні на офіційному сайті Держземагентства оприлюднено сотні оголошень про проведення земельних торгів. Можна з впевненістю сказати, що такий «прорив» відбувся завдяки Закону-5077. Що це дає? По-перше, підприємці без боязні отримують земельні ділянки для комерційного та іншого

користування. По-друге, це поповнення місцевих та державних бюджетів. По-третє, це довіра до держави в її позитивних кроках. По-четверте, створення нових робочих місць.

Незрозуміло, чому чинилися перешкоди законодавчому удосконаленню процедури проведення земельних торгів до початку дії чинної редакції Земельного кодексу України. Можливо, десятирічна затримка прийняття порядку проведення земельних торгів була комусь просто вигідна.

Слід звернути увагу на цікаву технологію організації земельних торгів. Це доаукціонні конкурси, а точніше процеси, що регулюються наказами Міністерства аграрної політики та продовольства України, зокрема, № 579 від 25.09.2012 року «Про затвердження порядку закупівлі послуг з виконання робіт із землеустрою, оцінки земель та визначення виконавця земельних торгів на конкурентних засадах» та № 580 від 25.09.2012 «Про затвердження форм документів, необхідних для проведення земельних торгів». Першим наказом визначається процедура конкурсного відбору виконавців робіт із землеустрою, оцінки земель та виконавця земельних торгів на конкурентних засадах. Вона застосовується організатором земельних торгів у процесі підготовки лотів до продажу земельних ділянок державної чи комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) на земельних торгах у разі, якщо законодавство про здійснення державних закупівель не застосовується. При цьому фінансування відповідних послуг з виконання робіт із землеустрою, оцінки земель та/або проведення земельних торгів здійснюється за бюджетні кошти. Зауважимо, що 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. Відшкодування витрат виконавцю земельних торгів відбувається за рахунок коштів, що сплачуються покупцем лота. Основою відшкодування має бути договір про підготовку лотів для продажу між організатором та виконавцем земельних торгів. За відсутності в бюджетах (сільських радах) коштів на підготовку лотів до продажу на земельних торгах можливий варіант попередньої розробки всіх необхідних документів на земельну ділянку для її продажу за кошти виконавця. У такому випадку сторони у договорі передбачають відшкодування коштів з фінансування цих робіт майбутнім переможцем аукціону.

Якщо оплата за підготовку лотів до проведення земельних торгів здійснюється не за рахунок коштів організатора земельних торгів (не з місцевого бюджету), а виконавцем — з відшкодуванням йому цих коштів майбутнім переможцем торгів, то організатори, на нашу думку, не підпадають під дію наказу Міністерства аграрної політики та продовольства України № 579. Слід зауважити, що порядок проведення відповідних конкурсів без залучення бюджетних коштів законодавством не передбачений.

Таблиця 1

## АНАЛІЗ ПРАВОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ПРОВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ТОРГІВ ТА РЕАЛІЗАЦІЇ АРЕШТОВАНОГО МАЙНА

|    | Проведення земельних торгів  | Реалізація арештованого майна  |
|----|--|--|
| 1. | Згідно з абз. 2 ч. 6. ст. 135 ЗКУ «Винагорода виконавця земельних торгів встановлюється у розмірі 5 % ціни, за якою здійснюється купівля-продаж земельної ділянки, або 50 % річної плати за користування земельною ділянкою (у разі продажу прав на земельну ділянку (оренди, суперфіцію, емфітевзису), але не більш як 3500 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян за кожний лот»   | Згідно з абз. 2 п. 3.1. наказу Мін'юсту України № 42/5 від 15.07.1999 «Про затвердження Порядку реалізації арештованого майна» розмір винагороди за надані послуги з реалізації арештованого майна не повинен перевищувати з урахуванням витрат, пов'язаних з організацією та проведенням реалізації майна, та податку на додану вартість 15 % від вартості майна (тобто може бути і 2 або 3 відсотки). При цьому витрати, пов'язані з організацією та проведенням реалізації майна, не повинні перевищувати 5 % вартості реалізації майна.  |
| 2. | Згідно з ч.3 ст.137 ЗКУ, виконавець публікує у друкованих засобах масової інформації загальнодержавної, регіональної та місцевої сфери розповсюдження оголошення щодо проведення аукціону із зазначенням дати, переліку лотів та умов договору купівлі-продажу.  |  |
| 3. | Згідно з ч. 24 ст. 137 ЗКУ, договір купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки між організатором земельних торгів і переможцем торгів укладається безпосередньо в день проведення торгів.<br>Ч. 31 ст. 137 ЗКУ передбачено, що ціна продажу земельної ділянки, а також плата за користування земельною ділянкою, право користування якою набуто на торгах, підлягає сплаті переможцем не пізніше трьох банківських днів з дня укладення відповідного договору. | Згідно з п. 5.1 наказу Мін'юсту України № 68/5 від 27.10.1999 року «Про затвердження Тимчасового положення про порядок проведення прилюдних торгів з реалізації арештованого нерухомого майна», на підставі копії затвердженого протоколу, переможець прилюдних торгів протягом семи банківських днів з дня затвердження протоколу, не враховуючи дня проведення прилюдних торгів, здійснює розрахунок за придбане на прилюдних торгах майно.<br>п. 6.1. Після повного розрахунку покупців за придбане майно державний виконавець складає акт про проведені прилюдні торги.<br>п. 6.4. На підставі цього акта нотаріус видає покупцеві свідоцтво про придбання нерухомого майна з прилюдних торгів |

**Н**инішні правові шляхи проведення земельних торгів варто вдосконалювати. Зокрема, потребують цього критерії відбору виконавців. На нашу думку, вони повинні полягати не тільки в кількості проведених ними торгів чи розроблених проектів землеустрою, а також включати вміння враховувати економічний інтерес організатора торгів.

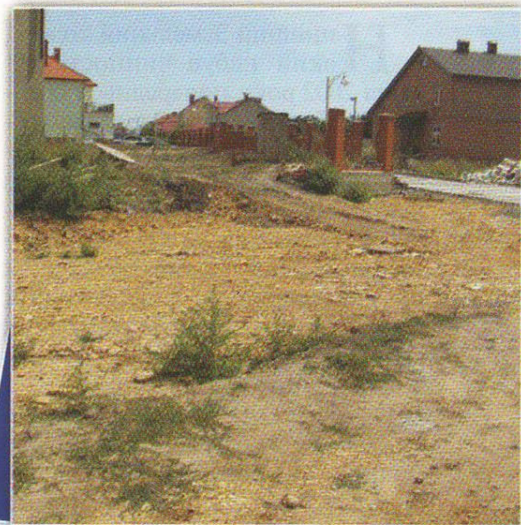
До наведених у таблиці 1 статей Земельного кодексу України про проведення земельних торгів зробимо два коментарі:

■ **До п. 2.** При підготовці до проведення земельного аукціону нещодавно в одній із західних областей України публікація оголошень в пресі коштувала загалом дванадцять тисяч гривень, а винагорода виконавцю за про-

ведення цього аукціону становила сімдесят п'ять гривень.

■ **До п. 3.** Можливі людські фактори, які перешкоджають укладанню договору в день проведення аукціону. В такому разі виконавець повинен повернути гарантійні внески та повторно подавати оголошення і проводити аукціон, сподіваючись про відсутність в подальшому перешкод. Крім того, це додаткові витрати коштів і часу й затримка в реалізації земельної реформи.

З коментарів зокрема і з порівняння, поданого в таблиці 1, щодо продажу, укладення договорів, проведення розрахунків, отримання винагород тощо в цілому простежуються значні розбіжності в нормах, які це регламентують, та їх застосуванні.



**Н**аступне аналогічне порівняння щодо строків оплати, винагороди, затрат тощо можна було б зробити на прикладі нормативних актів, що регулюють продаж об'єктів державної власності, здійснення державних закупівель, а також на прикладі правового регулювання роботи товарних бірж.

При оформленні земельних ділянок для продажу їх чи прав на них може виникнути проблема невідповідності нормам містобудівного регулювання. Суть її полягає в тому, що відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» з 2013 року, у разі відсутності плану зонування або детального плану території, передача земельних ділянок із земель державної або комунальної власності у власність або користування фізичним та юридичним особам для містобудівних потреб забороняється. Таким чином, щоб оформити земельну ділянку для продажу її чи права користування нею у формі аукціону потрібно витратити додатково чимало коштів та часу. Технічне вирішення цієї проблеми, зокрема, розглядається у статті «Роль земельно-кадастрової інвентаризації зонування населених пунктів», опублікованій цього року у «Земле-впорядному віснику» № 6 [1].

Однак, на нашу думку, можливе практичне вирішення цієї проблеми, а саме:

1. Розробник проекту землеустрою, на замовлення органу місцевого самоврядування, звертається до територіального органу земельних ресурсів для погодження та державної реєстрації земельної ділянки.
2. Обмінний файл проходить перевірку, присвоюється кадастровий номер і ділянка заноситься в державний земельний реєстр.
3. Ділянка вважається сформованою. Орган місцевого самоврядування отримує в органах земельних ресурсів витяг з державного реєстру земель. На підставі витягу реєструє в органах юстиції право власності територіальної громади на цю земельну ділянку в реєстрі речових прав.
4. Ділянка набуває статусу земель комунальної власності.
5. За результатами проведеного аукціону земельна ділянка передається у приватну власність переможцю аукціону, який реєструє право приватної власності на земельну ділянку в реєстрі речових прав в органах юстиції.

**Ш**е одне важливе питання, яке все частіше виникає у місцевих рад і якого варто торкнутися в цій статті: це продаж майна комунальної власності, в тому числі разом з земельними ділянками, на яких це майно розташоване. На сьогодні існує можливість продажу земельних ділянок комунальної власності разом з об'єктами нерухомості комунальної власності. Вона ґрунтується на вимогах ч. 2 ст. 135 ЗКУ, ст. 2 Закону України «Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)» та Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні». Щоправда, такий шлях породжує низку правових суперечностей, тому це питання

потребує додаткового аналізу та правового регулювання [2]. У місцевих рад виникає необхідність продажу земельних ділянок та будівель, що на них розташовані, які є майном комунальної власності.

Один із запропонованих авторами шляхів вирішення цього питання є таким: реєстрація та присвоєння кадастрового номера земельній ділянці згідно з ч. 6 ст. 120 ЗКУ та п. «и» ст. 25 Закону України «Про землеустрій»; продаж на конкурентних умовах об'єкта нерухомості у власність фізичній або юридичній особі; викуп земельної ділянки з врахуванням ч. 2 п. 2 ст. 134, ст. 128 Земельного кодексу України.

## ВИСНОВКИ

1. Земельні торги є складовою земельної реформи в Україні і мають з самого початку базуватися на прозорості й однозначності прийняття рішень відповідно до законодавчих актів.
2. Вихід з наведених вище та інших ситуацій простий: законодавцю та державним службовцям з юридичних та професійних питань (у сфері землеустрою та кадастру) варто прислуховуватися до практиків і вчасно вносити зміни й удосконалювати законодавчі і нормативно-правові акти, що стосуються земельних торгів зокрема та земельних відносин в цілому.

## Література

1. Боровий В.О., Зарицький О.В. Роль земле-кадастрової інвентаризації зонувannya населених пунктів. // Землепорядний вісник. — 2013. № 6. С. 33-36.
2. Гончарук О. Ринок земель у дзеркалі соціології. // Землепорядний вісник. — 2013. № 1. С. 20-23.

LAND AUCTION IN UKRAINE AND THEIR LEGAL SUPPORT AND WAYS OF IMPROVEMENT

V. Borovoj, Y. Andriyashchuk

The paper analyzes the main provisions of the current legislation of Ukraine for conducting land auctions. There are numerous examples that require changes and improvements, in particular, the comparison of land auctions in the auction for sale of seized property and the sale or lease of the land in the absence of a zoning plan, sale of community property, along with land and more.

Simultaneously, the authors submitted concrete proposals for a positive solution of practical issues of land sales and land development.

**Keywords:** land auction, lot, land, lease, sale.

\*\*\*

Borovoj Valentin, head of the Department of Land Management and Cadastre, geographic information systems and technology at the University of new technologies (Kiev), Doctor of Technical Sciences, Professor.

Andriyashchuk Yuri Ivanovich, Master of land management and cadastre.

ЗЕМЕЛЬНЫЕ ТОРГИ В УКРАИНЕ, ИХ ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ И ПУТИ УСОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ

В. Боровой, Ю. Андрияшук

В статье анализируются основные положения существующего законодательства Украины по проведению земельных торгов. Приведены многочисленные примеры, которые требуют изменений и усовершенствования, в частности, сравнение проведения земельных торгов с проведением аукционов по реализации арестованного имущества; продажа или аренда земельного участка при отсутствии плана зонирования; продажа имущества коммунальной собственности вместе с земельными участками и другое.

Одновременно подаются конкретные предложения авторов на положительное решение практических вопросов земельных торгов и землеустройства.

**Ключевые слова:** земельные торги, лот, земельные участки, аренда, продажа.

\*\*\*

Боровой Валентин Александрович, заведующий кафедрой землеустройства и кадастра, геоинформационных систем и технологий Университета новейших технологий (г. Киев), доктор технических наук, профессор.

Андрияшук Юрий Иванович, магистр землеустройства и кадастра.





У 2006 році на Дніпропетровщині було прийнято Програму формування та розвитку національної екологічної мережі області до 2015 року. За час її дії, а, точніше, за останні шість років створено 48 заказників, причому нинішнього року найбільше — чотирнадцять. Завдяки цьому заповідна площа збільшилася на 52,6 тис. га.

Всього в області налічується 170 об'єктів природно-заповідного фонду, загальна площа яких перевищує 88 тис. га. З них статус загальнодержавного значення мають 30 заповідних територій — близько 30 тис. га, інші 140 об'єктів — близько 58 тис. га — місцевого значення.

# За шість років НА ДНІПРОПЕТРОВЩИНІ СТВОРИЛИ 48 заказників

А щоб вийти на нормативний рівень,  
заповідні території  
розширять більш як утричі

## ЧИМ БАГАТЕ ПРИОРІЛЛЯ

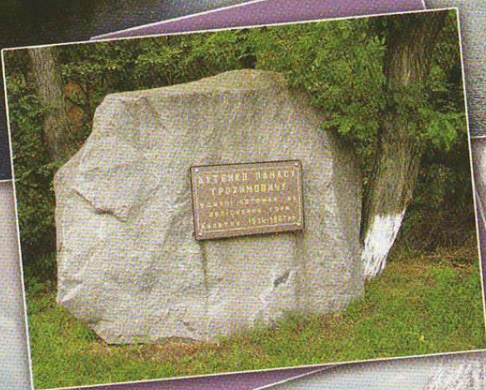
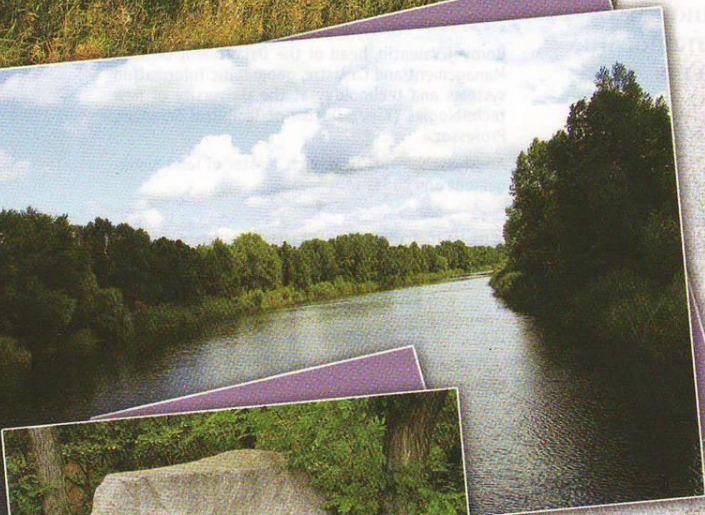
**Б**асейн Орелі — лівої притоки Дніпра — найбагатший на «червоно-книжну» фауну і флору. Орнітологи називають його пташиним Ельдорадо — у різні пори року долина річки дає прихисток понад 170 видам пернатих.

Широка улоговина Орільської долини сформувалася в період танення льодовиків. 300 тисяч років тому тут зупинився 12-кілометровий льодовий язик, лишивши по собі на території села Китайгород гору Калитву — окрасу тутешнього ландшафту. Аби запобігти розмиванню піщано-глинистих порід, 400-гектарну площу засадила тут білою акацією.

З 1982 року — це ландшафтний заказник місцевого значення.

Схожі за унікальністю, але ще багатші різноманітністю, загальнозоологічний та орнітологічний заказники «Таромський уступ» та «Обухівські плавні», що розкинулися у межах Дніпропетровського та Петриківського районів на площі понад 3766 га, послужили базою для створення єдиного на Дніпропетровщині природного заповідника «Дніпровсько-Орільський», який, до речі, з 1990 року має статус природоохоронної науково-дослідної установи загальнодержавного значення.

Рельєф заповідника — це долини Дніпра та заплави його притоки Орелі — неповторна акваторія двох річок, що у центральній і північних частинах через бугристо-гривисто-рівнинну місцину переходить у піщаний степ. Піщані тераси під впливом вітру, особливо на підвищеннях, перетворилися на бархани заввишки 65-70 метрів. На цьому дикому



острівці, затиснутому двома промисловими гігантами — Дніпропетровськом і Дніпродзержинськом, росте до восьмисот видів рослин: три з них у Європейському червоному списку, одинадцять занесені до Червоної книги України і 64 види віднесені до рідкісних на Дніпропетровщині. А ще тут понад дві тисячі видів природної фауни. Дванадцять з них занесені до Європейського червоного списку, 39 — до Червоної книги України, 139 видів належить до таких, які треба особливо охороняти, згідно з Бернською конвенцією, майже сорок видів занесені до регіонального Червоного списку.

Заповідник фінансується з державного бюджету. Крім того, з коштів, що надходять від екологічного податку до обласної казни, щороку виділяється субвенція на розвиток матеріально-технічної бази для наукових досліджень та вдосконалення охорони території. У попередні роки понад півтора мільйона гривень витрачено для будівництва лабораторного корпусу. Цього року виділено більше ніж вісімсот тисяч гривень на придбання техніки та обладнання, необхідного для протипожежних заходів.

Ландшафтний заказник «Приорільський» — загальнодержавного значення площею 6148 гектарів — створений п'ятнадцять років тому, найбільший в області і входить до п'ятірки найбільших в Україні. Нині він розташований на території Магдалинівського і Новомосковського районів — у перспективі має перетворитися на національний природний парк і розширитися ще на три райони — Царичанський, Петриківський і Юр'ївський.

Обласна програма передбачає ще 17 регіональних ландшафтних парків. Уже створено три: у 2008 році — «Придніпровський» в Солонянському районі, у 2010-му — «Дніпровські ліси» в Дніпропетровському районі і частково на території обласного центру, у 2012-му — «Самарські плавні» в Новомосковському районі.

Урочище «Лелія», окрім природної, має ще й історичну цінність, оскільки саме тут збереглася майже недоторканою частина Української укріпленої лінії, спорудженої у 1735-39 роках для захисту від кримських татар і турків.

— Прокладалася вона по правому берегу Орелі майже на триста кілометрів. За різними даними, мала шістнадцять — вісімнадцять земляних фортець, систему мостів і прослужила тридцять з гаком років, — розповідає краєзнавець Анатолій БЛОКІНЬ. — У 60-х роках XVIII століття подібну лінію проклали на території сучасної Донеччини, і наша втратила свою актуальність.

З високих земляних валів, зарослих рідкісними травами, нам видно старе русло Орелі, зелену стрічку дубового гаю, а далі, на горизонті, село Залелію (тобто «за лінією» — у цьому випадку слово «лінія» трансформувалося в «лелію»). Крім Ца-

ричанки, далі по Орелі — Маячки, Нехворощі і Китайгорода, усі населені пункти на лівому і правому берегах Орелі — другої половини XVIII століття. Ці поселення пов'язані саме із спорудженням укріплення: вони виникли завдяки тому, що багато його будівників назавжди оселилися в цих краях.

Урочище «Лелія» — тридцять гектарів дубового лісу і первозданного степу — уже майже сорок років (із 1975-го) входять до реєстру заповідних зон і належать до державної власності.

А серед тих, що створені зовсім недавно, у червні нинішнього року, — заказник місцевого значення «Заплавка», розташований на площі 446 га у басейні річки з такою ж назвою. З одного боку до його межі підступає кукурудзяне поле, трохи далі видніються селянські садиби, демонструючи приклад добросусідства дикої природи і життєдіяльності людини.

## Валерій РИЖЕНКОВ,

начальник відділу охорони навколишнього середовища, природних і земельних відносин Дніпропетровської обласної ради:

## «НАШ ОBOB'ЯЗОК — ЗНАЙТИ БАЛАНС МІЖ ЦІННІСТЮ ТЕРИТОРІЇ ТА ГОСПОДАРСЬКОЮ ПРАКТИКОЮ»

— За законом під час створення чи розширення природних заповідників загальнодержавного значення земельні ділянки вилучаються із користування, — розповідає начальник відділу охорони навколишнього середовища, природних і земельних відносин Дніпропетровської обласної ради Валерій РИЖЕНКОВ. — А землі під заказниками — як загальнодержавного, так і місцевого значення — залишаються у користуванні тих, хто ними володіє чи їх орендує. Але з обов'язковою умовою: не міняти цільового призначення цих земельних ділянок. Іншими словами: сінокоси, пасовиська, — а саме вони, як правило, потрапляють під заказники, — мають залишатися сінокосами й пасовиськами, їх не можна орати. Є ще деякі обмеження: на-

приклад, на сіножатях у межах заказників косити належить трохи пізніше, коли відцвітуть рідкісні та зникаючі види рослин.

— *Пам'ятається, кілька років тому на сесії обласної ради голова якоїсь із сілрад, де планувалося створити заказник, запевняв депутатів, що громада проти. В чому тут може бути конфлікт?*

— На територіях природно-заповідного фонду обмежується господарська діяльність, не дозволяється промисловий вилов риби. Якщо сілрада має інші плани стосовно цієї території, то, звичайно, вона відстоюватиме свої інтереси. Отож, треба знаходити баланс між цінністю території і господарською практикою. Ми ведемо велику роз'яснювальну роботу з населенням. Люди, на жаль, не завжди розуміють навіщо це.

— *А сільрада вкладає кошти в утримання заповідних земель чи несе якусь відповідальність?*

— Ні. Відповідальність за дотримання охоронних зобов'язань несуть власники і користувачі земельних ділянок, а не сільрада, — якщо заповідна територія знаходиться за межами населеного пункту (а це, як правило, саме так).

— *Хто ініціює створення заповідних територій і хто їх утримує?*

— Механізм практично однаковий — що для створення загальнодержавних заповідників і заказників, що для місцевих. Ініціювати може громадська природоохоронна чи наукова організація, органи місцевого самоуправління, підприємства. Готується клопотання, картографія, документи подаються до органа, уповноваженого приймати рішення. Після узгодження розробляється проект з науковим обґрунтуванням, на який знову ж таки треба зібрати низку погоджень.

Законом передбачено утримання заповідних територій за рахунок державного і місцевого бюджетів, а також фондів охорони навколишнього природного середовища.

— *В останні роки на Дніпропетровщині створено багато заказників. На яких землях?*

— В основному це зарезервовані землі, землі водного й лісового фондів та сільгоспугіддя — сінокоси і пасовиська. До природно-заповідного фонду відводиться також чимало порушених земель — наслідки діяльності гірничодобувних підприємств. Їх залишили, своєчасно не рекультивували, але природа сама відтворює тут біорізноманіття.

«Дніпровсько-Орільський» заповідник плануємо розширяти за рахунок земель Миколаївського степу в межах Петриківського району, які на сьогодні не передані у власність та користування.

— *Заповідники і заказники доступні для відпочинку людей?*

— Так, у спеціально відведених місцях. Зрозуміло, що вогнища тут палити заборонено, не можна розоряти гнізда. Тобто, певні обмеження є, але входити на цю територію не забороняється.

**Віктор КУЗОРА,**

голова правління громадської організації  
«Дніпровська природна інспекція»:

## КАНАЛ «ДНІПРО — ДОНБАС» ЧИСТЯТЬ БІЛИЙ АМУР,

**КОРОП І ТОВСТОЛОБИК**

Голова Дніпропетровської обласної ради Євген УДОД, який разом із журналістами взяв участь в оглядовій поїздки заповідними місцями Приорілля, не раз наголошував: обласна влада прагне якомога більше залучати до цієї роботи громадськість. Щоб громада не тільки давала згоду на створення заказників, а й усіляко сприяла їх збереженню. І показав приклад такої співпраці, коли ми зупинилися біля каналу «Дніпро — Донбас».

Побудований він у 1976 році, сполучає найбільші річки України — Дніпро і Сіверський Донець і є важливим водним об'єктом одразу для кількох регіонів. Нині перебуває на балансі Агентства водних ресурсів України.

Основне його завдання — перекидання води з Дніпра до головної річки східної України — Сіверського Дінця, який до сімдесятих років минулого століття уже вкрай був виснажений індустріалізацією Донбасу і ледве міг забезпечити потреби промисловості, зрошувальних систем і населення.

Канал, шириною поверхні від 30 до 60 метрів і завглибшки чотири-п'ять метрів, починається в Дніпродзержинському водосховищі, дюкером проходить під річкою Оріль, на Харківщині з'єднується з Орільським і Краснопавлівським водосховищами, побудованими для забезпечення його безперебійної роботи в разі аварії, а далі самопливом, частково використовуючи русло річки Берега, досягає Сіверського Дінця. Має мережу дюкерів і насосних станцій. Воду перекачують за певним графіком, а от коли насоси не працюють, вода тут

«стоїть», внаслідок чого водойма замулюється і заростає.

— За радянських часів це був стратегічний об'єкт державної ваги, — розповідає головний інженер управління каналу «Дніпро — Донбас» Володимир ДУБАС. — Бо розрахований він на те, що вода з Дніпра перекидатиметься у Краснопавлівське водосховище для потреб Харкова, а потім — другою чергою — на Донеччину. Але до будівництва другої черги руки не дійшли, з часом чисельність наших працівників зменшилася і підтримувати русло в чистоті стало важко. Як наслідок, решітки постійно забивалися, а, отже, доводилося вмикати потужні насоси, що призводило до великих перевитрат електроенергії.

Проект очищення каналу методом біомеліорації розроблявся протягом 2008-2010 років провідними інститутами, які займаються вирішенням екологічних проблем, та профільним Міністерством у плідній співпраці з обласними органами влади, громадськими організаціями, господарниками. Результат навч: вже очищено 54 км — загальна протяжність на території області близько 170 км.

— Насправді це очищення водойми рибою, — пояснює голова правління громадської організації «Дніпровська природна інспекція» Віктор КУЗОРА. — Біомеліорацію активно застосовують за кордоном, в Україні подібний досвід є на Каховському каналі, а на території нашої області ми першими реалізували такий проєкт. Роботи тривають третій рік. За цей час в канал випущено близько 6 млн штук товстолобика, коропа і білого амура. Товстоло-

бик фільтрує воду від одноклітинних синьо-зелених водоростей, білий амур знищує вищу водну рослинність — роголисник, уруть, гречку земноводну, короп виїдає річкову дрейсену — ракушку, яка обліплює стіни, насосні агрегати. Рибу, якій 3-4 роки, вибиратимуть і постачатимуть на споживчий ринок. Натомість щороку, згідно з розрахунками, запускатимуть мальків, яких вирощує спеціально побудований Могилівський рибгосп. Екологічний баланс має скластися на п'ятий рік роботи.

Ми на власні очі переконалися, що і вода у каналі прозора, і береги чисті. Зариблення здійснює фермерське господарство «Схід», а відповідальність за протипожежну охорону, вивіз сміття, прибирання території взяла на себе громадська організація «Дніпровська природна інспекція».

На 150 метрів від осі водойми в один і в другий бік — санітарна зона, відведена проектом для експлуатації каналу, перебування тут сторонніх осіб заборонено. Раніше цю територію патрулювала міліція. Зараз члени громадської організації об'їжджають її чотири-п'ять разів на день. Розроблено спеціальну дозвільну систему для підприємств і організацій, які тут задіяні: їхні працівники можуть виловлювати до семи кілограмів риби, крім білого амура, коропа і товстолобика. А ловити є що, запевняють наші співрозмовники: за три роки тут достатньо розвелось лящів, карасів, линків, сомів.

— На сьогодні в очищення каналу вкладено близько 6,5 млн гривень, — каже Віктор Кузора. — А економія для держави на доочищенні води, за висновками Українського науково-дослідного інституту екологічних проблем, сягає 28 млн гривень. Сподіваємося, що за чотири-п'ять років весь канал на території області буде ось у такому зразковому стані.

КОМЕНТАР Євгена УДОДА,

голови Дніпропетровської обласної ради:

## «ЗАКАЗНИКИ І ЗАПОВІДНИКИ ЗБЕРЕЖУТЬ НАМ ЛАНДШАФТИ, УНІКАЛЬНУ ФЛОРУ І ФАУНУ»

— Створення нових заказників і заповідних зон на Дніпропетровщині — це надважливе завдання для такої індустріальної області, як наша. Тут зберігається ландшафт, розвивається унікальна флора і фауна. Ми системно і послідовно розширюємо території, захищені від будь-якого впливу. Програму формування та розвитку національної екологічної мережі Дніпропетровської області було прийнято у 2006 році, але, на жаль, ні того року, ні 2007-го не добавилося жодного гектара до природно-заповідного фонду. Активна робота почалася у 2008-му — п'ять нових об'єктів на 10,7 тис. га, у 2009-му — сім (4,1 тис. га), у 2010-му — п'ять (7,4 тис. га), у 2011-му — десять (11,7 тис. га), у 2012-му — сім (6,3 тис. га). У 2013 році вже створено чотирнадцять об'єктів на загальній площі 12,4 тис. га. На найближчій сесії облради розглядатимемо питання про ще один новий заказник площею понад 600 гектарів на території Межівського району. Пла-

нуємо і надалі створювати щороку не менше 14 заповідних об'єктів.

У рамках партнерства між обласною владою, громадськими організаціями та бізнес-структурами налагоджена системна робота за для збереження заповідних зон області. Прикладом такої співпраці може слугувати реалізація проекту щодо очищення каналу Дніпро — Донбас методом біомеліорації. За оцінками спеціалістів, сьогодні це одна з найчистіших водойм на Дніпропетровщині.

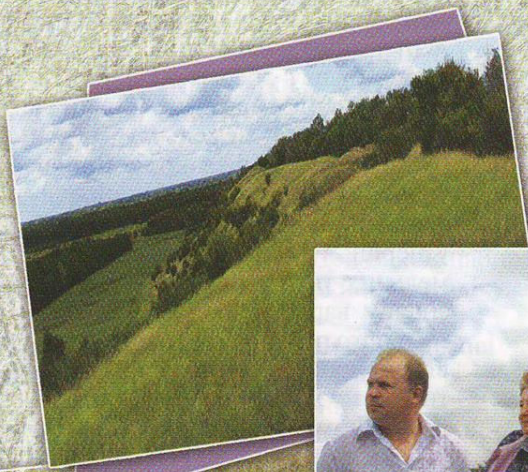
Цей досвід ми будемо впроваджувати по всій області і об'єднувати в таких проектах зусилля всіх любителів природи.

На сьогодні заповідні території займають трохи більше 2,5% від загальної площі регіону. Щоб досягти планових показників нашої обласної програми, ці території треба розширити більш як утричі, — тоді ми вийдемо на нормативний рівень, тобто на 8%. Якщо працювати такими темпами, як зараз, то до 2020 року досягнемо мети.

Тетяна КОЛЯДИНСЬКА,  
Володимир ЗВІРКО

Дніпропетровська область

Урочище «Лелія». В центрі — краєзнавець Анатолій Білокінь, праворуч — голова обласної ради Євген Удод



# Шляхи реалізації ПРАВА НА СПРАВЕДЛИВИЙ РОЗПОДІЛ земельних ресурсів

**Анатолій СОХНИЧ,**

доктор економічних наук, професор,  
Заслужений діяч науки і техніки України,  
завідувач кафедри  
управління земельними ресурсами,  
Львівський національний аграрний університет

**Сергій СОХНИЧ,**

кандидат економічних наук,  
державний аудитор,  
Державна фінансова інспекція у Львівській області

**П**роведені дослідження дають підстави стверджувати, що директивна (розрахункова) ціна на землю є дуже важливою. У разі встановлення низьких стартових цін, що безпосередньо витікають із попередніх законодавчо встановлених мінімальних цін, які очевидно будуть збережені перед і в період запровадження вільного ринку земель, земельні ресурси будуть скуплені закордонними транснаціональними фінансовими групами через підставних осіб у перші ж місяці проведення земельних трансакцій. Враховуючи значну вартісну інерційність земельного ринку, ціна землі при лавинно зростаючому попиті практично не зростає і це дозволить іноземному капіталу в короткі строки скупити всю вільну землю за вкрай низькими цінами. Процес купівлі її закордонними ком-

паніями прискорить монопольний характер поведінки на українському ринку, при практично необмежених фінансових ресурсах буде гарантоване корупційне сприяння держчиновників у пришвидшенні передачі землі в руки покупців. Але натомість гальмувати процедуру скуповування земель будуть традиційні для пострадянських держав чинники:

- невизначеність законодавчих процедур;
- незацікавленість безпосередніх виконавців (держчиновників нижчого рівня) у пришвидшенні оформлення супровідної документації та необхідних фінансових документів.

Враховуючи кількість трансакцій та територіальну розпорошеність органів місцевого управління, процедура оформлення трансакцій буде розтягнута у часі. Проте, оскільки ціна купівлі землі була вже зафіксована у момент

торгів, то цей час не зможе діяти в тренді підвищення ціни на землю.

Практично всі наукові розробки відомих наукових шкіл, що фахово працюють у сфері прогнозування цін на землю і з якими рахуються світові лідери земельного ринку, не працюють в умовах перехідної корумпованої економіки України. Продувати нові економічні механізми управління земельними ресурсами під час світової фінансово-економічної кризи закордонні науковці не планують, а українські науковці школи з цього напрямку тільки формуються, до того ж за вкрай складних умов хронічного недофінансування. Запропонований закордонними науковими школами інструмент оцінки земель сільськогосподарського призначення за визначеними термінами окупності з врахуванням ефективності використання відповідних земельних часток у виробництві базових або прирівняних до них сільськогосподарських культур — пшениці, кукурудзи, ріпака (для української агрозони) — в Україні абсолютно не спрацьовує.

Через низьку ефективність господарювання сільськогосподарське виробництво виявилось практично не конкурентоспроможним. І якщо ліквідувати незаконні преференції, заплатити за користування землею європейську ренту та європейську заробітну плату за використану робочу силу, то продукція з України буде в 2-3 рази дорожчою середньозважених біржових пропозицій. Це безпосередньо знижує інвестиційну привабливість українських земель. Виставляючи українську землю на міжнародні фінансові ринки, цей факт буде обов'язково врахований і ми отримаємо реальну ринкову ціну на землю, але це буде в десятки разів менше, ніж можливо отримати, використовуючи новітні економічні підходи для стимулювання підвищення вартості землі.

Пропонується застосувати декілька абсолютно нових економічних важелів, які характеризуються новизною у світовій і вітчизняній науці.

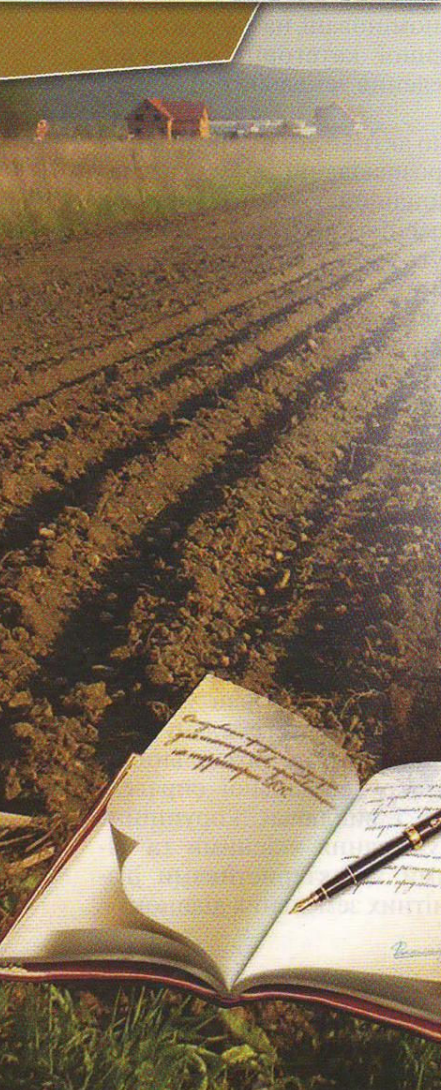
Один із них — введення в обіг спеціальних земельних бонів (обґрунтування їх введення представлено в рубриці «Дискусійна трибуна» у попередніх випусках нашого журналу) з директивно встановленою ціною на 1 га, яка буде прорахована з коефіцієнтом мультиплікації  $K = 10$ . Цей коефіцієнт за величиною повторює *min* банківський фактично встановлений коефіцієнт  $K_b = 10-15$  у сфері поточного кредитного резервування. Це трохи знизить привабливість українських бонів для зарубіжних банківських структур, але, враховуючи гострий дефіцит реальної ліквідності в світі, попит на земельні бони буде високим. Введення земельних бонів неодмінно вимагає блокування цінової конкуренції різних фінансових інструментів, які вже зараз відкривають широкі можливості для закордонних покупців, використовуючи легальні інструменти впливу на формування ціни 1 га землі, знецінити земельні бони за рахунок впровадження технології тотального демпінгу.

Таким чином, можна зробити важливий висновок, що система бонів має охоплювати територію всієї країни, окрім законодавчо заборонених до продажу земельних ділянок. Це потребує перерозподілу всієї землі (у сфері власності) між усіма громадянами України рівними частками. Цей крок створить сприятливу соціальну атмосферу підтримки процедури запровадження земельних бонів у суспільстві. Власники паїв отримають земельні бони номіновані на порядок вищою вартістю в стабільній валюті першої категорії, державна скарбниця отримає значні кошти від проведення земельних процедур купівлі-продажу.

Населення міст, що є найбільш політично активним, яке було абсолютно незрозумілим чином обійдене при розпаюванні земель, всупереч конституційним нормам про загальнонаціональну власність на землю за часів СРСР, отримає у законну власність земельні бони. Необхідно зазначити, що земельні бони будуть мати у сотні разів вищу ліквідність, ніж при проведенні земельних трансакцій за технологіями, які вже практично визначені в низці підготовлених Кабінетом Міністрів України до впровадження законодавчих актів. Бони будуть мати вільний обіг на внутрішньому та зовнішньому фінансових ринках і стануть базовою основою для прискореного випуску відповідних деривативів. Це дозволить наповнити внутрішній ринок цінними паперами з гарантованим капіталізованим базисом на беземісійній основі. Значні додаткові кошти в економіку країни можна буде оптимально використати для модернізації економіки та створення нових робочих місць.

Спеціальні земельні бони, які в такій якості в світовій практиці пропонуються до запровадження, являють собою цінний папір вільного обігу, в якому зазначена площа в гектарах відповідної частки середньозваженої за всіма параметрами землі та її директивна ціна. Податки при земельних трансакціях на першому етапі будуть врахову-

ватися, виходячи із цієї директивної ціни. Земельний бон не виділяє в натурі конкретну земельну ділянку, а гарантує власність на абстрактну земельну частку. Такий підхід є правильним з точки зору соціальної справедливості і виключає корупційне маніпулювання якісними та фізичними характеристиками різноманітних земельних ділянок.



Це значно спрощує торгівлю землею і здешевлює проведення процедури оцінки земельного паю. Для реалізації декларованого боню права на частку землі потрібно виділити в натурі до 10 % земель у будь-яких місцях країни, але різних (обрахованих експертами) за площею залежно від багатьох якісних показників. Це значно посилить ліквідність земельних бонів на зовнішніх та внутрішніх фінансових ринках. Введення бонів нівелює всі ті порушення із земельними частками, які мають місце вже більше 20 років і є генератором тотальної корупції.

Підтримка населенням процедури запровадження земельних

бонів є вкрай важливою для успішного їх просування на ринок цінних паперів.

Надзвичайно важливим є простота і короткі терміни законодавчого запровадження і видачі «на руки» земельних бонів, оскільки це не буде жодним чином пов'язане із виділенням земельної частки в натурі, як це мало місце при виділенні земельних паїв. Бо, як пізніше виявилось, видача паїв є занадто недешевою процедурою, пов'язаною із корупційними відносинами в органах місцевого самоврядування, органах землеустрою, та вкрай розтягнутими у часі. Все це мало місце в процесі проведення національної земельної реформи.

**В**арто звернути увагу на те, що запровадження земельних бонів є реальним кроком до вільного земельного ринку, про який в Україні говорять вже понад 10 років, але протидія частини населення цьому процесу та небажання державних чиновників віддавати землю новим власникам, яка фактично знаходиться в їхніх руках, призвели до зупинки руху в напрямку земельного ринку. Важливим є те, що після раптового запровадження земельних бонів ціна на них не впаде, як це мало б бути при вільноринковій ціні на них, а збережеться на встановленому високому рівні (номинал буде вказаний на кожному паперовому боні). Це в свою чергу різко скоротить кількість стартових трансакцій, оскільки бажаючих продати свої бони на першому етапі буде дуже багато, але бажаючих купити за такою високою ціною буде дуже мало — і через невпевненість покупців у вигідності швидкої покупки, і через брак значних вільних коштів на рахунках покупців.

Важливою особливістю володіння бонами є те, що їхні власники отримують значний потенційний валютний резерв, що дозволяє абсолютно всім жителям України брати участь у купівлі (продажу), спекулятивних операціях із землею, незважаючи на дуже високу вартість земельного паю. Це надзвичайно важливий аспект, який проявляється в тому, що незалежно від того наскільки високою буде вартість земельних бонів, кожний громадянин України може стати учасником земельного бізнесу, адже він отримає пропорційно дорожчі бони у свою власність.

Сьогодні ми маємо абсолютно протилежну ситуацію, коли бідні селяни, в своїй більшості, не мають достатньо коштів для юридичного оформлення належного їм за законом паю. Частина власників паїв (більше 1,2 млн га) померли, так і не зреалізувавши своє право на власність через брак коштів і, головне, часу. Тепер величезна кількість земельних паїв заростає бур'янами або використовується незаконно різними аграрними структурами, що завдає величезних збитків економіці держави. В багатьох випадках державні органи свідомо затримують документи про передачу прав від померлих власників земельних паїв до їхніх правонаступників.

**Запропоновано структуру і зміст нової навчальної програми із дисципліни «Основи економіки землекористування», яка відповідно до чинного законодавства викладається у вищих навчальних закладах.**

**Ключові слова:** землекористування, економіка, земельні ресурси, ефективність, обмеження, навчальна програма.

# НОВА НАВЧАЛЬНА ПРОГРАМА З ОСНОВ ЕКОНОМІКИ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

**Ірина НОВАКОВСЬКА,**  
доцент кафедри  
землепорядних технологій  
Національного  
авіаційного університету,  
кандидат економічних наук

## ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

Земельно-ресурсний потенціал України характеризується високим біопродуктивним різноманіттям, в якому питома вага чорноземних ґрунтів створює сприятливі умови для розвитку вітчизняного землеробства з метою задоволення власних потреб у сільськогосподарській продукції та її експорту.

Світова спільнота занепокоєна проблемою нестачі продовольчих ресурсів у зв'язку з ростом населення планети, яке перевищує нині 7 млрд осіб. Рациональне використання сільськогосподарських угідь нашої держави та припинення процесів їх деградації дозволить забезпечити вирішення власної проблеми продовольчої безпеки, а також збільшити експортний потенціал. В умовах триваючої економічної кризи збільшення обсягів експортування продовольства відіграє незаперечну позитивну роль у розвитку економіки країни з потужним земельно-ресурсним потенціалом.

В умовах завершення процесу земельної реформи в державі формування нових землеволодінь і земле-

користувань, забезпечення раціонального використання земель, їх охорони від необґрунтованих вилучень та дії природних і антропогенних чинників стають головною ланкою в системі управління земельними ресурсами.

Одним із слабких місць в економіці землекористування залишається організація використання та охорони земель сільськогосподарського призначення. Фактично не діє запроваджений законодавством пріоритет сільськогосподарського землекористування. Відсутнє належне правове й економічне обґрунтування регулювання обігу та консолідації земель сільськогосподарського призначення, які використовуються для ведення товарного виробництва, у дуже обмежених обсягах здійснюються землеохоронні заходи, що обумовлює зростання деградації ґрунтового покриву.

Роздержавлення і приватизація земель, що здійснені в процесі проведення земельної реформи в Україні, обумовили низку нових недоліків у землекористуванні. Територіальне розміщення земель сільськогосподарського призначення державної власності належним

чином не обґрунтовано, внаслідок чого не створено компактних землекористувань, і черезсму́жжя є основним їх недоліком. Виникла проблема використання земельних ділянок не витребуваних паїв та відумерлої спадщини, які розташовуються переважно серед масивів орендованих земель.

Формування землекористувань агрохолдингів та інших сільськогосподарських підприємств ринкового типу, що функціонують на орендованих земельних ділянках і земельних частках (паях) громадян, здійснювалося без будь-якого економічного обґрунтування, а тому земельні площі цих підприємств або їх підрозділів не співставні з науково обґрунтованими розмірами, а тому потребують суттєвих змін і розробки відповідної землепорядної документації.

Із-за відсутності належного економічного обґрунтування значні площі продуктивних сільськогосподарських угідь, особливо навколо великих міст, зайнято під коледжне житлове будівництво. Аналогічні дії вчинено і щодо лісових площ, які під виглядом відведення для розвитку особистого селянського господарства, фактично зайнято під індивідуальне житлове і дачне будівництво. Частина сільськогосподарських угідь безпідставно включена в межі населених пунктів.

У зв'язку з набранням з 1 січня 2013 року чинності Закону Украї-



ни «Про Державний земельний кадастр» створена, функціонує і розвивається автоматизована система ведення кадастру. Вона дозволить мати повну і достовірну інформацію про землі держави, її адміністративно-територіальних одиниць та про земельні ділянки юридичних і фізичних осіб. Цим створюються передумови для проведення аналізу, оцінки та еколого-економічного обґрунтування землекористування та земельноохоронних заходів на принципово іншій, актуалізованій земельно-інформаційній базі, що значно змінить підходи до економічної оцінки та якості її результатів.

Проблеми, що виникли у сфері регулювання земельних відносин, використання та охорони земельного фонду, значною мірою пов'язані з фаховим рівнем кадрів у сфері землеустрою, охорони навколишнього природного середовища, економіки. Підвищення кваліфікації цих кадрів безпосередньо пов'язане з вивченням проблем оптимізації та екологізації землекористування, оцінки земельних ресурсів, орендних відносин, плати за землю, економічного механізму охорони земельних ресурсів.

Заслужують на особливу увагу проблеми організації та функціонування системи землекористування, зокрема наукової основи їх формування та еколого-економічного обґрунтування, економічного обґрунтування перерозподілу земельного фонду та пов'язаних з ним втрат власників, користувачів земель і держави.

Потребують розробки економічно обґрунтовані нормативи плати за встановлення сервітутів і використання земельних ділянок на правах емфітевзису та суперфіцію.

**Метою статті** є оприлюднення навчальної програми із навчальної дисципліни «Основи економіки землекористування», яка викладається у вищих навчальних закладах при підготовці фахівців освітньо-кваліфікаційного рівня «бакалавр» напряму 6.080.101 «Геодезія, картографія та землеустрій».

## ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ

**В**ивчення навчальної дисципліни ґрунтується на знаннях студентів з таких навчальних дисциплін: «Вища математика», «Основи економічної теорії», «Правознавство» і має стати підґрунтям для вивчення дисциплін «Земле-впорядне проектування», «Земле-устрій», «Оцінка земельних ресурсів і нерухомого майна», «Прогнозування і планування використання земель», «Планування територій і містобудування», «Державний земельний кадастр». Програма навчальної дисципліни складається з таких змістовних модулів: теоретичні основи економіки землекористування; економічна ефективність землекористування; принципи організації та функціонування системи землекористування.

Метою викладання навчальної дисципліни «Основи економіки землекористування» є формування у майбутніх землепорядників системи теоретичних знань і практичних навичок з осов економіки землекористування, а також теоретичних знань і практичних навичок щодо вирішення економічних задач, які необхідні для знаходження шляхів для більш ефективного та раціонального використання земельних ресурсів, їх охорони; збереження сталих агроландшафтів; дотримання екологічної безпеки при умов найбільшого задоволення потреб суспільства в продовольстві.

Значне місце в цьому курсі відводиться формуванню господарського механізму землекористування, аналізу особливостей його структурних елементів: управління, регулювання, економічного стимулювання тощо. На етапі переходу до ринкових відносин найбільшу значимість в господарському механізмі землекористування набуває економічний блок — власне економічний механізм землекористування, який включає оподаткування, платежі, ціноутворення, фінансування тощо. Тому дуже важливо дати знання про основи економіки землекорис-

тування для використання їх в подальшому освоєнні землепорядної науки.

Основними завданнями вивчення дисципліни «Основи економіки землекористування» є:

- набуття студентами знань щодо сутності економічних понять землекористування; суті основних економічних категорій, особливості аграрного виробництва, ціноутворення і ринку землі;
- формування знань, вмінь і навичок у сфері економіки землекористування, а також прищеплення системного і творчого пізнання їх реалізації в професійній діяльності;
- дати чітке уявлення про раціональне й нерациональне землекористування;
- ознайомити з особливостями формування сучасної ефективної еколого-економічної політики в економічних структурах і галузевих комплексах;
- дати уявлення про економічні стимули й важелі екологізації виробництва та оптимізації землекористування;
- оволодіння студентами методикою економічного аналізу, системою економічних показників, які характеризують землекористування.

Знання у сфері економіки землекористування допоможуть майбутнім спеціалістам здійснити необхідні розрахунки з економічної оцінки земельних ресурсів, визначення розмірів земельних платежів, екологічних збитків, економічної ефективності землеохоронних заходів.

У результаті вивчення дисципліни студент повинен **знати**:

- сутність поняття «економіка», «землекористування», «економіка землекористування»;
- основні економічні поняття: власність, підприємництво, ринок, гроші, капітал, прибуток, рента тощо;
- особливості землекористування, його основні наукові категорії, закономірності та принципи;
- структуру і склад земельного фонду України;
- теорію і методологію економіки землекористування;
- взаємозв'язки природокористування та землекористування;
- економічні закони землекористування;

- економічні інтереси в землекористуванні;
- економічні механізми регулювання земельних відносин;
- критерії та методи оцінки землекористування за видами;

**повинні вміти:**

- мислити економічними категоріями;
- вміло організувати і раціонально використовувати земельні, матеріально-грошові та трудові ресурси з метою досягнення оптимальних результатів;
- визначати на основі економічного аналізу шляхи раціонального роз-

міщення спеціалізації та концентрації виробництва в АПК;

- застосовувати самостійно отримані знання на практиці;
- проектувати, виконувати економічні обґрунтування і оцінку ефективності землевпорядних рішень.

На вивчення навчальної дисципліни відводиться 126 годин / 3 кредитів ECTS, у тому числі: 68 годин — аудиторні заняття (в тому числі: лекції — 34, практичні заняття — 34), самостійна робота — 58 годин, у тому числі домашнє завдання — 8 годин (табл. 1).

Таблиця 1

**ОРІЕНТОВНА СТРУКТУРА НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ**

| № пор.   | Назва теми  | Обсяг навчальних занять (год.) |           |           |            |
|--|---|--------------------------------|-----------|-----------|------------|
|  |   | Усього                         | Лекції    | Практичні | Самостійні |
| <b>МОДУЛЬ 1 «Теоретичні основи економіки землекористування»</b>                    |   |                                |           |           |            |
| 1.1  | Суть, зміст і предмет землекористування   | 6                              | 2         | 2         | 2          |
| 1.2  | Земельні ресурси, їх склад, характеристика та ефективність використання                                       | 6                              | 2         | 2         | 2          |
| 1.3  | Економічні відносини у сфері землекористування в ринкових умовах  | 6                              | 2         | 2         | 2          |
| 1.4  | Оптимізація і екологізація землекористування  | 3                              | 2         |           | 1          |
| 1.5  | Модульна контрольна робота 1  | 4                              |           | 2         | 2          |
| <b>Всього за модулем 1</b>   |   | <b>25</b>                      | <b>8</b>  | <b>8</b>  | <b>9</b>   |
| <b>МОДУЛЬ 2 «Економічна ефективність землекористування»</b>                        |   |                                |           |           |            |
| 2.1  | Земельна рента як показник прибутковості землі  | 7                              | 2         | 2         | 3          |
| 2.2  | Оцінка земельних ресурсів   | 7                              | 2         | 2         | 3          |
| 2.3  | Плата за землю  | 7                              | 2         | 2         | 3          |
| 2.4  | Орендні відносини у сфері землекористування   | 7                              | 2         | 2         | 3          |
| 2.5  | Оцінка економічної ефективності землекористування   | 7                              | 2         | 2         | 3          |
| 2.6  | Економічний механізм охорони земельного фонду та стимулювання раціонального землекористування                 | 5                              | 2         |           | 3          |
| 2.7  | Домашнє завдання 1  | 8                              |           |           | 8          |
| 2.8  | Модульна контрольна робота 2  | 4                              |           | 2         | 2          |
| <b>Всього за модулем 2</b>   |   | <b>52</b>                      | <b>12</b> | <b>12</b> | <b>28</b>  |
| <b>МОДУЛЬ 3 «Принципи організації та функціонування системи землекористування»</b> |   |                                |           |           |            |
| 3.1  | Наукові основи формування та функціонування землекористувань  | 7                              | 2         | 2         | 3          |
| 3.2  | Територіальна організація системи землекористувань  | 7                              | 2         | 2         | 3          |
| 3.3  | Еколого-економічне обґрунтування сівозмін та впорядкування угідь  | 7                              | 2         | 2         | 3          |
| 3.4  | Територіальні обмеження та обтяження землекористування і їх вплив на економічні показники використання земель | 7                              | 2         | 2         | 3          |
| 3.5  | Особливості створення (організації) несільськогосподарських землекористувань                                  | 7                              | 2         | 2         | 3          |
| 3.6  | Економічне обґрунтування перерозподілу земельного фонду   | 7                              | 2         | 2         | 3          |
| 3.7  | Компенсація пов'язаних з перерозподілом земель втрат власників, користувачів землі та держави                 | 3                              | 2         |           | 1          |
| 3.8  | Модульна контрольна робота 3  | 4                              |           | 2         | 2          |
| <b>Всього за модулем 3</b>   |   | <b>49</b>                      | <b>14</b> | <b>14</b> | <b>21</b>  |
| <b>Усього за 5 семестр</b>   |   | <b>126</b>                     | <b>34</b> | <b>34</b> | <b>58</b>  |
| <b>Усього за навчальною дисципліною</b>  |   | <b>126</b>                     | <b>34</b> | <b>34</b> | <b>58</b>  |

**МОДУЛЬ 1**

**ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ЕКОНОМІКИ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ**

**Тема 2.1.1 Суть, зміст і предмет землекористування**

Предмет, методи і завдання курсу «Основи економіки землекористування». Суть економіки землекористування. Поняття і ознаки землекористування в різних сферах життєдіяльності людини. Місце землекористування в ринковій системі економіки.

**Тема 2.1.2 Земельні ресурси, їх склад, характеристика та ефективність використання**

Характеристика земельних ресурсів України та їх розподіл за категоріями, власниками та землекористувачами. Принципи і механізми визначення ефективності землекористування за галузевими ознаками. Система показників ефективності сільськогосподарського та несільськогосподарського землекористування.

**Тема 2.1.3 Економічні відносини у сфері землекористування в ринкових умовах**

Земельна реформа в Україні. Поняття ринку землі. Трансформація системи землекористування та економічних відносин власності на землю в Україні на сучасному етапі. Основні принципи організації раціонального використання і охорони земель в умовах ринку.

**Тема 2.1.4 Оптимізація і екологізація землекористування**

Поняття оптимізації і екологізації землекористування. Вплив соціально-економічних факторів на раціоналізацію землекористування. Екологічні і правові обмеження використання земель. Еколого-економічна класифікація придатності земель.

**МОДУЛЬ 2**

**ЕКОНОМІЧНА ЕФЕКТИВНІСТЬ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ**

**Тема 2.2.1 Земельна рента як показник прибутковості землі**

Економічна природа рентних відносин. Види земельної ренти. Рентний характер земельних відносин і землекористування в сільському господарстві. Земельна рента в населених пунктах та несільськогосподарських галузях.

**Тема 2.2.2 Оцінка земельних ресурсів**

Види оцінки землі. Бонітування ґрунтів та економічна оцінка земель. Нормативна грошова оцінка земельних ділянок сільськогосподарського і несільськогосподарського призначення. Експертна грошова оцінка земельних ділянок.

**Тема 2.2.3 Плата за землю**

Платність землекористування і її вплив на регулювання системи землекористування. Рента — основа встановлення розмірів плати за землю. Законодавче регулювання платності землекористування.

**Тема 2.2.4 Орендні відносини у сфері землекористування**

Економічні та правові основи функціонування орендних відносин у землекористуванні. Орендна плата за земельні ділянки і принципи її визначення. Практика орендних відносин у сільськогосподарському землекористуванні.

## Тема 2.2.5 Оцінка економічної ефективності землекористування

Сутність і принципи оцінки економічної ефективності землекористування. Економічна оцінка формування землекористувань. Методичні підходи щодо оцінки ліквідації недоліків у землекористуванні. Економічна оцінка впливу вилучення земельних ділянок, обмежень у землекористуванні та земельних сервітутів.

## Тема 2.2.6 Економічний механізм охорони земельного фонду та стимулювання раціонального землекористування

Землеохоронні заходи та їх економічна ефективність. Стандартизація і нормування у сфері охорони земель та відтворення родючості ґрунтів. Економічне стимулювання раціонального використання та охорони земель.

## МОДУЛЬ 3

### ПРИНЦИПИ ОРГАНІЗАЦІЇ ТА ФУНКЦІОНУВАННЯ СИСТЕМИ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

#### Тема 2.3.1 Наукові основи формування та функціонування землекористувань

Розміщення продуктивних сил і їх вплив на розвиток системи землекористувань. Формування структури землекористувань в регіональних програмах використання та охорони земель та схема землеустрою і техніко-економічних обґрунтуваннях землекористування адміністративно-територіальних одиниць. Принципи і механізми формування сільськогосподарських та несільськогосподарських землекористувань.

#### Тема 2.3.2 Територіальна організація системи землекористувань

Зонування та природно-сільськогосподарське районування земель як передумови розподілу територій. Галузеві принципи і вимоги щодо оптимізації землекористування. Оптимальні розміри підприємств та господарств у сфері сільськогосподарського землекористування. Територіальне розміщення об'єктів несільськогосподарської діяльності.

#### Тема 2.3.3 Еколого-економічне обґрунтування сівозмін та впорядкування угідь в сучасних умовах

Особливості створення (організації) землекористувань агрохолдингів, фермерських

господарств та сільськогосподарських підприємств. Встановлення екологічних і технологічних обмежень для розміщення сільськогосподарських культур. Обґрунтування системи сівозмін, земельно-охоронного комплексу та ефективності землекористувань.

#### Тема 2.3.4 Обмеження та обтяження землекористування та їх вплив на економічні показники землекористування

Режимоутворюючі об'єкти і їх класифікація. Види обмежень і обтяжень щодо використання земельних ділянок. Збитки, обумовлені обмеженнями у використанні земель та порядок їх визначення. Земельні сервітути.

#### Тема 2.3.5 Особливості створення (організації) несільськогосподарських землекористувань

Розвиток несільськогосподарських галузей економіки і потреба у землях для розміщення їх об'єктів. Галузеві особливості розміщення несільськогосподарських землекористувань. Визначення потреб у земельних ділянках в залежності від сфер економічної діяльності. Відведення земель для несільськогосподарських потреб та їх вплив на економіку землекористування.

#### Тема 2.3.6 Економічне обґрунтування перерозподілу земельного фонду

Правила і норми надання земель для розміщення несільськогосподарських об'єктів. Пріоритетність сільськогосподарського землекористування перед іншими галузями народного господарства. Мінімізація потреб у земельних площах під несільськогосподарськими об'єктами. Методичні підходи щодо економічного аналізу наслідків перерозподілу земельного фонду на рівні адміністративно-територіальних одиниць.

#### Тема 2.3.7 Компенсація пов'язаних з перерозподілом земель втрат власників, користувачів землі та держави

Збитки, обумовлені вилученням і наданням земельних ділянок, їх класифікація та порядок визначення. Сутність втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, пов'язаних з вилученням земель та встановленням обмежень у землекористуванні. Правове та економічне регулювання відшкодування збитків та оплати втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва.

## Література

### ОСНОВНА

- Третяк А.М. Економіка землекористування та землевпорядкування. Навчальний посібник. — К.: ТОВ ЦЗРУ, 2004. — 542 с.
- Андрійчук В.Г. Економіка аграрних підприємств: Підручник. — / 2-ге вид., доп. і перероблене. — К.: КНЕУ, 2002. — 624 с.
- Земельний кодекс України: Коментар. — Харків: ТОВ «Одіссей», 2002. — 600 с.
- Мартин А.Г. Регулювання ринку земель в Україні: монографія — К.: Аграр Медія Груп, 2011. — 254 с.
- Новаковський Л.Я. Экономические проблемы использования и охраны земельных ресурсов. — К.: Вища школа, 1985. — 208 с.
- Добряк Д.С. Класифікація сільськогосподарських земель як наукова передумова їх екологічнобезпечного використання / Д.С. Добряк, О.П. Канащ, Д.І. Бабміндра, І.А. Розумний. — К.: Урожай, 2007. — 464 с.
- Кустовська О.В. Методичні рекомендації для вивчення дисципліни та виконання практичних робіт з «Економіка землекористування та землевпорядкування» для слухачів магістратури другого року навчання за спеціальністю «Землеустрій та кадастр». — К.: Вид. НУБІП, 2011. — 64 с.
- Новаковська І.О. Трансформація сільськогосподарського землекористування. — Чернівці: Прут, 2010. — 208 с.

### ДОДАТКОВА

- Третяк А.М., Другак В.М. Наукові основи економіки землекористування та землевпорядкування. — К.: ЦЗРУ, 2003. — 337 с.
- Ціноутворення в процесі реформування агропромислового комплексу України (1990-2001 рр.) За ред. О.М. Шпичака. — К.: ІАЕ, 2002. — 449 с.
- Горлачук В.В. Управління земельними ресурсами. Підручник / Горлачук В.В., В'юн В.Г., Песчанська І.М., Сохнич А.Я. / За редакцією проф. Горлачука В.В. 2-е видання випр. і перероб. — Львів: Магнолія, 2009. — 443 с.
- Земельне законодавство України: Збірник нормативних актів, судової та арбітражної (господарської) практики: У 2 кн. — 2-ге вид., переробл. та допов. / За ред. Даниленка А.С., — К.: Урожай, 2002. — 690 с.
- Мірошниченко А.М. Земельне право України: Навч. посіб. / Мірошниченко А. М. — К.: Ін-т законодавства ВРУ, 2007. — 432 с.
- Новаковський Л.Я. Соціально-економічні проблеми сучасного землекористування / Л.Я. Новаковський, М.А.Олещенко. — К.: Урожай, 2009. — 276 с.
- Палеха Ю.М. Економіко-географічні аспекти формування вартості території населених пунктів / К.: ПРОФІ, 2004. — 324 с.

## ВИСНОВКИ

Викладання навчальної дисципліни «Основи економіки землекористування» забезпечить студентів знаннями щодо визначення економічної ефективності використання та охорони земель, оцінки земельних ресурсів, платності землекористування. Вивчення економічного механізму формування та територіальної організації землекористувань дозволить опанувати принципи та моделі організації раціонального землекористування.

### НОВАЯ УЧЕБНАЯ ПРОГРАММА С ОСНОВ ЭКОНОМИКИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ

#### И. Новаковская

Предложена структура и содержание новой учебной программы с дисциплины «Основы экономики землепользования», которая в соответствии с действующим законодательством преподается в высших учебных заведениях.

**Ключевые слова:** землепользование, экономика, земельные ресурсы, эффективность, ограничения, учебная программа.

\* \* \*

Новаковська Ірина Алексеевна, доцент кафедри землеустроительных технологий Национального авиационного университета, кандидат экономических наук

### A NEW CURRICULUM IN FUNDAMENTALS OF LAND USE ECONOMICS

#### Novakovska I.

Structure and content of a new curriculum was offered in the discipline «Fundamentals of Land Use Economics», such curriculum in compliance with the applicable legislation shall be taught at higher educational institutions.

**Keywords:** land use, economics, land resources, efficiency, restriction, curriculum.

\* \* \*

Novakovska Iryna Oleksiyivna, Associate Professor of the Department of Land Survey Technologies, National Aviation University, Ph.D. in Economics



# ОСОБЛИВОСТІ ОРГАНІЗАЦІЇ РОЗРОБКИ ІНВЕСТИЦІЙНИХ ПРОЕКТІВ ЗЕМЛЕУСТРОЮ СУЧАСНИХ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ПІДПРИЄМСТВ

УДК 332.365

**Віктор ЛЕОНЕЦЬ,**

старший викладач кафедри екології та економіки землекористування Навчально-наукового інституту економіки та екології природокористування Державної екологічної академії післядипломної освіти та управління

**Обґрунтовано необхідність розробки та механізми інвестиційних проектів землеустрою сучасних сільськогосподарських підприємств. Встановлено основні проблеми формування землекористування новоутворених сільськогосподарських підприємств ринкового типу. Визначено доцільність вдосконалення існуючої законодавчо-нормативної бази землеустрою на сучасному етапі ринкових перетворень в державі.**

**Ключові слова:** земельні ресурси, сільськогосподарські землекористування, ландшафтні умови, інвестиційні проекти землеустрою, природоохоронні заходи.

## Постановка проблеми

У сучасних умовах землеустрої набуває все більшої інвестиційної спрямованості [1, 2]. У процесі впровадження земельної реформи землевпорядні дії переважно зводилися до прискореного поділу земель сільськогосподарського призначення на дрібні — в середньому 4-гектарні ділянки, права власності на які передавалися майже 7 млн осіб, в основному працівникам сільськогосподарських підприємств та пенсіонерам. Припинилися роботи з планування та охорони земель, суттєво скоротилося фінансування природоохоронних заходів. У цілому парцеляція аграрної структури негативно вплинула на сільськогосподарський і продовольчий потенціал країни. В розрахунку на одного жителя на початку 90-х років Україна посідала перше місце у світі по виробництву цукру, картоплі, яєць; друге — по виробництву молока, овочів та бахчевих культур, четверте — по виробництву зерна [3]. Але вже в період із 1992 по 1999 рік індекс сільськогосподарського виробництва в країні знизився з 72,9 до 46,6, а виробництво тваринницької продукції зменшилось у 1,7 рази [4].

Аграрні землекористування, що виникли внаслідок реалізації Указу Президента України від 03.12.1999 р. №1529/99 «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектору економіки», формувалися без належного землевпорядного забезпечення, переважно на значно послабленій виробничій базі, на підставі договорів оренди землі із власниками земельних ділянок, переданих цим власникам державою у розмірах земельних часток (паїв) [5]. При організації таких землекористувань, як правило, не враховувалися ландшафтні умови, вкрапленість великої кількості земельних ділянок, що належать іншим власникам, мозаїчність стану ґрунтового покриву, визначення механізмів здійснення ґрунтоохоронних меліоративних заходів. Ігнорування процедури землевпорядного забезпечення формування аграрних землекористувань, на наш погляд, було серйозною помилкою, оскільки не створювалося механізмів вкладення в обґрунтованих обсягах

грошових, майнових та інтелектуальних цінностей в землю з метою отримання прибутку та досягнення соціального ефекту [6]. Десять років абсолютна більшість товарних сільськогосподарських підприємств і фермерських господарств не забезпечена належними актуальними планово-картографічними матеріалами. Орендодавці-селяни не мають реального впливу на динаміку родючості орендованих у них земельних ділянок, консолідованих суб'єктами підприємницької діяльності.

Природоохоронні заходи на території орендних землекористувань навіть не обґрунтовані. Не опрацьовані у відповідних проектах землеустрою організаційні та меліоративні заходи, не визначені обсяги їх фінансування та строки реалізації. Сільські ландшафти не розглядаються як цілісні об'єкти природоохоронної оптимізації. Органи місцевого самоврядування не мають механізмів контролю за використанням природних ресурсів у межах своїх територій.

## Аналіз останніх наукових досліджень і публікацій

Проблемам раціонального використання і охорони земель в сучасних еколого-економічних умовах присвячені праці багатьох відомих вчених, зокрема, Д. І. Бабміндри, В. В. Горлачука, А. С. Даниленка, Д. С. Добряка, Й. М. Дороша, Ш. І. Ібатуліна, А. Г. Мартина, Л. Я. Новаковського, О. М. Онищенко, П. Т. Саблука, О. Г. Тараріки, В. М. Трегобчука, А. М. Третьяка, М. М. Федорова, М. А. Хвесика, А. Д. Юрченка, В. В. Юрчишина та ін. Водночас існуючі підходи до оптимізації сільськогосподарського землекористування в сучасних умовах все ще відзначаються дискусійністю і потребують подальшого поглиблення наукових досліджень у цій сфері.

**Мета статті** — опрацювати наукові пропозиції щодо вдосконалення нормативно-правових механізмів здійснення землеустрою сучасних сільськогосподарських підприємств ринкового типу шляхом розробки відповідних інвестиційних проектів у сфері сільськогосподарського землекористування.

## Виклад основного матеріалу

На сучасному етапі ринкових перетворень у державі інвестиційні проекти у сфері сільськогосподарського землекористування, що мають здійснюватися суб'єктами господарювання, повинні виконуватися на основі відповідних проектів землеустрою [6]. Законодавче і методичне врегулювання процедури здійснення інвестиційних проектів землеустрою у сфері сільськогосподарського землекористування, де передбачається використання землі як основного засобу виробництва, особливо важливого значення набуває при формуванні, а також функціонуванні землекористувань товарних сільськогосподарських підприємств, створених на умовах оренди земель. Тому організаційно-правова процедура здійснення інвестиційних проектів у сфері сільськогосподарського землекористування має бути законодавчо і методично вдосконалена.

Інвестиції у землекористування, за визначенням А. М. Третяка, — це процес перетворення «універсального блага» (грошових, майнових, інтелектуальних та інших цінностей) в раціонально організоване землекористування і земельні поліпшення з метою отримання доходу, досягнення екологічного і соціального ефекту. В інвестиційному проекті землеустрою має обґрунтуватися доцільність здійснення поліпшень землі, обсяги виконання робіт та фінансування, їх ефективність.

Вбачається, що інвестиційні проекти землеустрою у сфері сільськогосподарського землекористування мають здійснюватися за ініціативою суб'єктів господарювання (далі — зацікавлених осіб), які виявили бажання вести господарську діяльність, орендуючи земельні ділянки та об'єкти нерухомого майна, що належать на праві власності громадянам, юридичним особам, територіальним громадам або державі. Інвестиційні проекти землеустрою можуть здійснюватись як в межах окремих територіальних громад, так і в межах декількох територіальних громад.

Зацікавлена особа має організаційно і фінансово забезпечити обґрунтування і розробку інвестиційного проекту землеустрою, який повинен містити:

- пропозиції щодо розміщення, складу і бажаних площ земельних ділянок та інших об'єктів інвестиційного проекту;
- умови формування землекористування сільгоспдприємства на основі оренди земельних ділянок (паїв) та об'єктів нерухомого майна;
- пропозиції щодо терміну дії інвестиційного проекту землеустрою;
- фінансові зобов'язання зацікавленої особи щодо плати орендодавцям за використання орендованих земельних ділянок;
- заходи щодо поліпшення стану земельних угідь, відтворення родючості ґрунтів, збереження стану об'єктів нерухомого майна, обсягів і строків виконання робіт;
- заходи щодо попередження ерозії ґрунтів і техногенного забруднення земель, а також здійснення інших природоохоронних заходів, що мають обов'язково виконуватися при реалізації інвестиційного проекту землеустрою, у тому числі щодо оптимізації ландшафтної структури території та розвитку екомережі;
- пропозиції інвестора щодо його участі у вирішенні соціальних проблем місцевої територіальної громади.

Сільській, селищній, міській раді доцільно організувати проведення зборів учасників інвестиційного проекту землеустрою. Зацікавлена особа за участю відповідної

сільської, селищної, міської ради знайомить з інвестиційним проектом землеустрою власників земельних ділянок та власників об'єктів нерухомого майна, яких вона бажає залучити до здійснення цього проекту землеустрою. У разі досягнення згоди між зацікавленою особою та учасниками інвестиційного проекту землеустрою із запропонованими умовами, останні (суб'єкти права на землю і нерухоме майно) визначають особу, уповноважену на стосунки із зацікавленою особою на термін дії інвестиційного проекту землеустрою. Повноваження цієї уповноваженої особи оформляються відповідними індивідуальними довіреностями суб'єктів права на землю і нерухоме майно. Рішення зборів учасників інвестиційного проекту землеустрою оформляється протоколом і схвалюється відповідним органом місцевого самоврядування. У разі отримання згоди суб'єктів права на землю зацікавлена особа укладає з ними договори на участь у проекті.

Важливим актом фіксації зобов'язань сторін інвестиційного проекту землеустрою є багатосторонній Договір про участь у здійсненні цього проекту, який має укладатися відповідно до норм глави 52 Цивільного кодексу України. Істотними умовами цього Договору доцільно визначити:

- об'єкт інвестиційного проекту землеустрою, тобто сформоване землекористування та характеристику його існуючого стану. Тут має бути викладена інформація щодо місця розташування, кількості і площі земельних ділянок; вмісту гумусу в ґрунтах та ступеню їх еродованості; стану техногенного забруднення території та її меліоративного стану, а також стану будівель і споруд на земельній ділянці; ліній інженерних мереж, які проходять через земельні ділянки та розмірів їх охоронних зон; наявності встановлених відповідними договорами обмежень земельних ділянок, а також обмежень щодо їх використання;
- строки здійснення інвестиційного проекту землеустрою з використання земельних ділянок та об'єктів нерухомого майна;
- умови формування земельних ділянок в єдині масиви землекористування новоутвореного сільськогосподарського підприємства;
- технологічні обмеження на використання земель сформованого землекористування;
- основні умови та обсяги виконання природоохоронних заходів;
- уповноважену особу учасників інвестиційного проекту землеустрою;
- права і обов'язки сторін.

Важливе значення має конкретне визначення у Договорі функцій уповноваженої особи в реалізації інвестиційного проекту землеустрою та контролю за виконанням інвестиційних зобов'язань. В зв'язку з цим уповноважена особа учасників інвестиційного проекту землеустрою повинна мати право:

- контролювати виконання інвестором майнових та соціальних зобов'язань, схвалених установчими зборами зацікавлених власників;
- вимагати від інвестора дотримання вимог екологічної безпеки землекористування, визначених в інвестиційному проекті землеустрою щодо організації та впорядкування угідь, а також еколого-економічного забезпечення плодозміни районуваних сільськогосподарських культур;
- не менше ніж раз на рік скликати збори учасників інвестиційного проекту для розгляду стану виконання інвестиційних зобов'язань, та розв'язання поточних проблем;
- організовувати обговорення учасниками інвестиційного проекту землеустрою передбачених природоохоронних заходів, вимагати їх здійснення.

Уповноважена особа учасників інвестиційного проекту землеустрою повинна бути зобов'язана організувати забезпечення відповідно до закону реалізації прав третіх осіб щодо сформованого землекористування, яке є об'єктом інвестиційного проекту землеустрою, а також передачу інвестору сформованого землекористування в строки і в стані, придатному для використання відповідно до цільового призначення.

Для здійснення інвестиційного проекту землеустрою при формуванні сільськогосподарського землекористування повинно допускатися за згодою сторін об'єднання в єдиному масиві земельних ділянок державної, комунальної і приватної власності, що знаходяться на території відповідної ради. Учасники інвестиційного проекту землеустрою повинні гарантувати повернення орендованих земель у належному стані після закінчення строку цього проекту. Формування землекористування для здійснення інвестиційних проектів землеустрою повинно проводитися під час виконання землевпорядних робіт. У зв'язку з цим необхідно внести зміни і доповнення до Закону України «Про землеустрій». Склад, зміст і правила оформлення матеріалів сільськогосподарського землекористування мають регламентуватися відповідною нормативно-технічною документацією із землеустрою.

Нині зросла актуальність у забезпеченні суб'єктами сільськогосподарського землекористування науково обґрунтованої плодозміни при вирощуванні районуваних сільськогосподарських культур, диференціації використання орних земель, здійсненні системи природоохоронних заходів. У ст. 52 Закону України «Про землеустрій» викладено механізм «розробки проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозмін та впорядкування угідь» [7]. Норми цієї статті спрямовують землевпорядні дії на виконання робіт, які в радянський період обумовлювалися плановою економікою, державною формою власності на землю, жорстким адмініструванням сільськогосподарської діяльності, зокрема, при визначенні спеціалізації господарств, типів і видів сівозмін, структури посівних площ, схем чергування сільськогосподарських культур у сівозмінах, проектуванні полів сівозмін. Як відомо, і тоді стабільних сівозмін, які обґрунтовувались у проектах землеустрою, в абсолютній більшості господарств не існувало, оскільки неможливо було в цих проектах передбачити на багато років зміни природно-кліматичних умов у вегетаційний період, а також зміни в доведених планових завдань директивних органів щодо обсягів поставок сільськогосподарської продукції тощо.

ОСОБЕННОСТИ ОРГАНИЗАЦИИ РАЗРАБОТКИ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА СОВРЕМЕННЫХ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ

В. Леонет

Обоснована необхідність розробки і механізми інвестиційних проектів землеустрою сучасних сільськогосподарських підприємств. Установлені основні проблеми формування землекористування сільськогосподарських підприємств ринкового типу. Определена целесобразность совершенствования существующей нормативно-правовой базы землеустройства на современном этапе рыночных преобразований в государстве.

**Ключевые слова:** земельные ресурсы, аграрные землепользования, ландшафтные условия, инвестиционные проекты землеустройства, природоохранные мероприятия.

\* \* \*

Леонет Виктор Владимирович, старший преподаватель кафедры экологии и экономики землепользования Государственной экологической академии последипломного образования и управления Минприроды Украины, e-mail: zemproinform@gmail.com, тел. 0504193773

За сучасних умов аграрна сфера працює в ринковому економічному середовищі, коли суб'єкти товарного виробництва повинні оперативно реагувати на кон'юнктуру ринку і право вибору управлінських дій повністю належить власникам господарств. У зв'язку з цим, у землевпорядних проектах на тривалу перспективу розробка структури посівних площ і механізмів господарювання в ринковому середовищі практичного значення не має. За державою, органами місцевого самоврядування нині залишаються функції встановлення еколого-правових обмежень землекористування і контролю за їх дотриманням. Тому відповідно повинен змінитись і зміст проектів землеустрою, визначених у ст. 52 Закону України «Про землеустрій», та набути конкретного ринкового змісту. Має обґрунтовуватися раціональна (ефективна) плодозміна сільськогосподарських культур, виходячи з ґрунтових умов, техногенного забруднення території, ерозійної небезпеки, екологічних завдань щодо оптимізації структури земельних і сільськогосподарських угідь та диференціації їх господарського використання, а за необхідності — консервації малопродуктивних, деградованих та ерозійно небезпечних земель. Такі проекти землеустрою повинні, як правило, розроблятися на всю територію відповідної сільської (селищної) ради, а також у складі робіт з розробки інвестиційних проектів землеустрою.

## Висновок

**Ринкові трансформації аграрних землекористувань повинні здійснюватися виключно на основі розроблених інвестиційних проектів землеустрою. Механізми розробки інвестиційних проектів землеустрою мають бути визначені в Законі України «Про землеустрій».**

## Література

1. Третяк А. М. Землевпорядне проектування: теоретичні основи і територіальний землеустрій: Навч. посібник. — К.: Вища освіта 2006. — 395 с.
2. Третяк А. М., Дорош О. С. Під заг. ред. Третяка А. М. Управління земельними ресурсами (Навчальний посібник). — К.: ТОВ «ЦРЗУ». — 2006. — С. 96-97.
3. FAO World, Food Internationale Conference on Nutrition. 1994, Rome.
4. FAO Production. Vol. 53. 1999, Rome.
5. Юрченко А. Д. Державна земельна політика в Україні: Уроки ринкових реформ та актуальні завдання // Національна безпека: український вимір: щокв. наук. зб./Рада Нац. безпеки і оборони України, Ін-т пробл. нац. безпеки. — К., 2010. — Вип. 7 (26). — С.11.
6. Третяк А. М., Другак В. М., Романська Д. П. Землевпорядне проектування: теоретичні та методичні основи інвестицій у землекористування. / Під заг. ред. Третяка А. М. — Київ: ТОВ «УЗРУ», 2007. — 292 с.
7. Закон України «Про землеустрій». — ВВР, 2003, № 36. ст. 282.

THE ORGANIZATION SPECIFICS OF DEVELOPMENT OF INVESTMENT PROJECTS OF LAND UTILIZATION OF MODERN AGRICULTURAL ENTERPRISES

V. Leonetz

Necessity of development of investment projects of land utilization of modern agricultural enterprises are provided. The main problems of formation of land utilization. Of market-based agricultural enterprises are provided. Practicability improvement the existing of normative and legal system of land utilization on modern stage of market transformation in the State is provided.

**Keywords:** land resources, agricultural land utilization, landscape conditions, investment land development projects, environmental action.

\* \* \*

Leonetz V. V., Assistant professor in economy and ecology of natural use of the State Ecological Academy of Postgraduate Education and Management under the Ministry of Ecology and Natural Resources of Ukraine, e-mail: zemproinform@gmail.com, tel. 0504193773

# Щодо внесення відомостей ПРО ЗЕМЛІ КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ до державної статистичної звітності

(Звіт про землі, які перебувають у власності і користуванні, форма № 2-зем)

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

Згідно з пунктом 7 Прикінцевих та перехідних положень цього Закону, з дня набрання чинності ним, землі державної та комунальної власності в Україні вважаються розмежованими.

Поряд з цим зазначаємо, 1 січня 2013 року набули чинності Закони України «Про Державний земельний кадастр» та «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 року № 1051 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» (далі — Порядок), згідно з якими повноваження територіальних органів Держземагентства у частині державної реєстрації державних актів на право власності на земельну ділянку та на право постійного користування земельною ділянкою, договорів оренди (суборенди) земельних ділянок, з 1 січня 2013 року припинилися.

Згідно із статтею 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме май-

но та їх обтяжень» (далі — Закон) обов'язковій державній реєстрації підлягають речові права та обтяження на нерухоме майно, розмішене на території України, зокрема:

- право володіння;
- право користування (сервітут);
- право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис);
- право забудови земельної ділянки (суперфіцій);
- право господарського відання;
- право оперативного управління;
- право постійного користування та право оренди земельної ділянки;
- право користування (найму, оренди) будівлею або іншими капітальними спорудами, їх окремими частинами;
- іпотека;
- довірче управління майном.

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

Виходячи з вищевикладеного, орган виконавчої влади або місцевого самоврядування повинен зареєструвати право власності на земельну ділянку, яка перебуває у державній або комунальній власності. Після отримання інформації від Укрдержреєстру про зареєстроване право, територіальні органи Держземагентства вносять

інформацію про право власності на такі земельні

ділянки до державної статистичної звітності.

Поряд з цим зазначаємо, що відомості про земельні ділянки комунальної власності, які сформовані до 1 січня 2013 року згідно з положеннями Закону, вносяться до державної статистичної звітності на основі будь-яких право-встановлюючих документів, які зареєстровані у державному реєстрі земель відповідно до діючого, на момент їх реєстрації, законодавства.

У разі отримання від Укрдержреєстру відомостей щодо зареєстрованого права власності на земельні ділянки державної/комунальної власності за органами державної влади та органами місцевого самоврядування, ці площі переносимо з запасу (рядки № 94-97) до земель органів державної влади та місцевого самоврядування (рядок № 42 графи № 1-4).

У рядку 42 рекомендуємо зазначати назву органу, який отримав свідоцтво про право власності чи витяг з Реєстру прав та кадастровий номер земельної ділянки. Після передачі земельних ділянок державної/комунальної власності у користування, внесення даних до форми 2-зем проводиться в рядку 42 «Передано в тимчасове користування, в т.ч. на умовах оренди». При цьому у формі 2-зем в рядках 94-97 графи «Передано у тимчасове користування, у т.ч. на умовах оренди» та в рядку 98 графи «Перебуває у тимчасовому користуванні, у т.ч. на умовах оренди» ці площі не зазначаються.

## 24 / ВІДКРИТА ЛЕКЦІЯ

*Тетяна КОВАЛЕНКО*

Особливості спадкування земельних прав за законодавством України

## 27 / ДЕРЖЗЕМАГЕНТСТВО РОЗ'ЯСНЮЄ

Щодо заміни раніше виданих державних актів на земельні ділянки

## 28 / ФАХІВЦІ РОЗ'ЯСНЮЮТЬ

*Георг СЛАВІН, Алла КАЛЬНИЧЕНКО*

Витяг з державного земельного кадастру: як його отримати і для чого він потрібний?

## 31 / МІН'ЮСТ РОЗ'ЯСНЮЄ

Щодо окремих положень постанови КМУ «Деякі питання проведення оцінки для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства»

## 35 / УКРДЕРЖРЕЄСТР РОЗ'ЯСНЮЄ

*Оксана МУСТАФІНА*

Порядок державної реєстрації права спільної часткової власності на земельну ділянку і житловий будинок

## 37 / ЗАПИТУВАЛИ — ВІДПОВІДАЄМО

37 При спільній частковій власності на майно кожний із співвласників реєструє своє право окремо та отримує витяг з реєстру прав

38 Право постійного користування земельною ділянкою не успадковується

39 Земельні ділянки, які перебувають у користуванні, приватизовують за технічною документацією

40 Земельна ділянка для городу надається тільки в оренду

41 Відсутність меж населених пунктів не є перепорою для передачі земельних ділянок громадянам

42 Невід'ємною частиною кожного договору оренди мають бути свої додатки

## 42 / ДО УВАГИ ЧИТАЧІВ!

«Ваш консультант» уже у вересні можна передплатити окремо!



# Особливості СПАДКУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ПРАВ за законодавством України



## Довідково

Загальні питання спадкування земельних прав врегульовані у книзі шостій «Спадкове право» Цивільного кодексу України від 16 січня 2003 р.

Відносини спадкування регулюються правилами чинного Цивільного кодексу України, якщо спадщина відкрилася не раніше 1 січня 2004 року.

У разі відкриття спадщини до зазначеної дати застосовується чинне на той час законодавство, зокрема, відповідні правила Цивільного кодексу Української РСР від 18 липня 1963 року.

Особливості переходу земельних прав у порядку спадкування встановлені приписами Земельного кодексу України, Законів України «Про оренду землі», «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)», «Про особисте селянське господарство», «Про фермерське господарство», «Про іпотеку», інших земельних законів.

Відповідно до ст. 1216 Цивільного кодексу України (далі — ЦК України) спадкуванням є перехід прав та обов'язків (спадщини) від фізичної особи, яка померла (спадкодавця), до інших осіб (спадкоємців). Спадкування може здійснюватися за заповітом або законом. До складу спадщини входять усі права та обов'язки, що належали спадкодавцеві на момент відкриття спадщини і не припинилися внаслідок його смерті.

Так, у сфері земельних відносин до складу спадщини включають право власності на земельну ділянку, право на земельну частку (пай), право на оренду земельної ділянки, емфітевзис та суперфіцій.

У Земельному кодексі України (далі — ЗК України) закріплено право громадян на одержання безоплатно у власність земельних ділянок для чітко визначених цілей, а саме: ведення садівництва, товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства, будівництва та обслуговування житлового будинку і господарських будівель, а також дачного та гаражного будівництва. Набуття земельних ділянок для інших цілей можливе, але не безкоштовно (землі комерційного призначення, землі природоохоронного призначення (наприклад, приватні зоопарки), також у приватній власності громадян можуть перебувати ліси тощо).

**Тетяна КОВАЛЕНКО,**  
кандидат юридичних наук,  
доцент  
юридичного факультету  
Київського національного  
університету  
ім. Т. Шевченка

Відповідно до ст. 78 ЗК України право власності на землю — це право володіти, користуватися і розпоряджатися земельними ділянками. Однією із правових форм розпорядження земельною ділянкою є право власника земельної ділянки передати її у спадщину, що гарантовано ст. 90 ЗК України. При цьому необхідно враховувати, що успадковуватися може лише та земельна ділянка, яка перебуває у власності фізичної особи.

Спадкоємцями прав на земельні ділянки можуть бути фізичні та юридичні особи, держава та територіальні громади. Так, шляхом прийняття спадщини можуть набувати право власності на землю громадяни України, іноземці та особи без громадянства (ст. 81 ЗК України), юридичні особи (ст. 82 ЗК України), територіальні громади (ст. 83 ЗК України), держава (ст. 84 ЗК України). Спадкоємцями за законом можуть бути виключно фізичні особи незалежно від громадянства. Спадкоємцями за заповітом можуть будь-які суб'єкти, які згадані вище. Спадкоємцями, як за законом, так і за заповітом, може бути двоє або більше осіб. У цьому

## До речі

випадку виникає право спільної часткової власності на земельну ділянку відповідно до ст. 87 ЗК України.

Право власності на земельну ділянку може успадковуватись у випадку, якщо воно виникло у спадкодавця після 15 травня 1992 р. Оскільки відповідно до ст. 78 ЗК України особам (їх спадкоємцям), які мали у власності земельні ділянки до 15 травня 1992 року (з дня набрання чинності ЗК України в редакції 1992 р.), земельні ділянки не повертаються.

*Для видачі свідоцтва про право на спадщину на земельну ділянку нотаріусу надається державний акт на право власності на земельну ділянку, витяг з Державного земельного кадастру про відсутність обмежень (обтяжень) на земельну ділянку, а також витяг з технічної документації з нормативної грошової оцінки земель. Набуте після 1 січня 2013 р. право власності на земельну ділянку підтверджується документами, оформленими відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Видача свідоцтва про право на спадщину на земельну ділянку нотаріусом проводиться на підставі документів, оформлених відповідно до ст. 19 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та витягу з Державного земельного кадастру.*

На набуття права власності на земельні ділянки у порядку спадкування не поширюється дія окремих законодавчо встановлених обмежень земельних прав. Так, відповідно до п. 13 Розділу Х «Перехідні положення» ЗК України на період до 1 січня 2015 р. громадяни і юридичні особи можуть набувати право власності на землі сільськогосподарського призначення загальною площею до 100 га. Ця площа може бути збільшена у разі успадкування земельних ділянок за законом. У п. 15 зазначеного розділу ЗК України передбачено, що до набрання чинності законом про обіг земель сільськогосподарського призначення, але не раніше 1 січня 2016 р., не допускається купівля-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок і зміна цільового призначення (використання) земельних ділянок, які перебувають у власності громадян та юридичних осіб для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельних ділянок, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, а також земельних часток (паїв), крім обміну, викупу для суспільних потреб та передачі у спадщину. Відповідно до ст. 23 Закону України (далі — ЗУ) «Про іпотеку» у разі видачі заставної перехід права власності на предмет іпотеки не допускається до повного задоволення вимоги за заставною, крім переходу

права власності на предмет іпотеки в порядку спадкування. У ст. 5 Закону України «Про особисте селянське господарство» передбачено, що для ведення особистого селянського господарства використовують земельні ділянки розміром не більше 2 га, передані фізичним особам у власність або оренду в порядку, встановленому законом. Проте розмір земельної ділянки особистого селянського господарства може бути збільшений у разі отримання в натурі (на місцевості) земельної частки (паю) та її спадкування членами особистого селянського господарства відповідно до закону.

Право власності на земельну ділянку переходить до спадкоємців на загальних підставах, із збереженням її цільового призначення (ст. 1225 ЦК України). Проте в земельному законодавстві України встановлені певні обмеження щодо успадкування земельних ділянок. Зокрема, статтями 81 та 82 ЗК України зобов'язано іноземців, осіб без громадянства, іноземних юридичних осіб протягом одного року відчужити успадковані землі сільгосппризначення.

У цьому зв'язку Вищий спеціалізований суд України з розгляду цивільних і кримінальних справ звертає увагу, що у цьому випадку діє імперативна норма щодо відчуження земельної ділянки, тому мораторій на відчуження успадкованих сільгоспземель для цих осіб не поширюється<sup>1</sup>.

### Спадкування фермерських господарств

Якщо фермерське господарство успадковується двома або більше спадкоємцями, то земельна ділянка поділу не підлягатиме, якщо в результаті її поділу між спадкоємцями утвориться хоча б одна земельна ділянка менше мінімального розміру, встановленого для даного регіону (ст. 23 ЗУ «Про фермерське господарство»). Мінімальні розміри земельних ділянок, які можуть утворюватися в результаті поділу земельної ділянки фермерського господарства, що успадковується, затверджені постановою Кабінету Міністрів України від 10 грудня 2003 р. № 1908.

### Спадкування земельної частки (паю)

Відповідно до ЗУ «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» підлягає успадкуванню право на земельну частку (пай), посвідчене сертифікатом. Змістом такого права є звернена до місцевих рад чи районних державних адміністрацій вимога виділення в натурі (на місцевості) конкретної земельної ділянки, вартість якої має відповідати вартості паю.

<sup>1</sup> Лист Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ «Про практику розгляду судами цивільних справ з іноземним елементом» від 16.05.2013 № 24-754/0/4-13 // Сайт Вищого спеціалізованого суду [Електронний ресурс] : Режим доступу : <http://www.sc.gov.ua/>

Документом, що посвідчує право спадкодавця на земельну частку (пай), є сертифікат на право на земельну частку (пай) (далі — сертифікат). Якщо спадкодавець мав право на земельну частку (пай), але за життя не одержав сертифіката або помилково не був включений (безпідставно виключений) до списку, доданого до Державного акта на право колективної власності на землю відповідного недержавного сільськогосподарського підприємства, право спадкоємців на земельну частку (пай) може бути визнане в судовому порядку на підставі приписів ЗК України 1990 р., ЦК Української РСР та Указу Президента України «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям» від 8 серпня 1995 р. № 720/95.

Член КСП, включений до списку, що додається до державного акта на право колективної власності на землю, набуває права на земельну частку (пай) з дня видачі цього акта, і в разі його смерті успадкування права на земельний пай здійснюється за нормами ЦК України, у тому числі й у випадку, коли з різних причин ця особа не отримала сертифікат на право на земельну частку (пай). За неможливості надати такій особі земельну частку (пай) з колективної власності через відсутність необхідної для цього землі остання відповідно до п. 7 Указу Президента України «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям» має бути надана із земель запасу, створеного місцевою радою під час передачі землі у колективну власність<sup>2</sup>.

## Право оренди як об'єкт спадкування

Відповідно до ст. 93 ЗК України право оренди земельної ділянки — це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності. Право оренди земельної ділянки може передаватися у спадщину. У ст. 7 та ст. 16 Закону України «Про оренду землі» передбачено, що право на оренду земельної ділянки переходить після смерті фізичної особи-орендаря, якщо інше не передбачено договором оренди, до спадкоємців, а в разі їх відмови чи відсутності таких спадкоємців — до осіб, які використовували цю земельну ділянку разом з орендарем і виявили бажання стати орендарями в разі, якщо це не суперечить вимогам ЗК України та цього Закону. Укладення договору оренди земельної ділянки може бути здійснено в порядку спадкування.

## Спадкування земельної ділянки, яка перебуває в оренді

Згідно з ч. 1 ст. 1298 ЦК України свідоцтво про право на спадщину видається спадкоємцям після закінчення шести місяців з часу відкриття спадщини. За наявності укладеного договору оренди земельної ділянки смерть орендодавця-власника такої ділянки не звільняє орендаря від обов'язку сплати орендної плати. У ч. 1 ст. 537 ЦК України передбачено, що боржник має право виконати свій обов'язок шляхом внесення належних з нього кредиторів грошей або цінних паперів у депозит нотаріуса, нотаріальної контори, зокрема, в разі відсутності кредитора або уповноваженої ним особи у місці виконання зобов'язання. Враховуючи вищевикладене, у випадку смерті орендодавця до моменту звернення спадкоємців до орендаря щодо сплати орендної плати орендар

має право внести грошові суми в депозит нотаріуса для подальшої їх передачі спадкоємцям такого кредитора-орендодавця<sup>3</sup>.

## Спадкування земельної ділянки, на якій розташовано нерухоме майно

Учинному законодавстві передбачена можливість переходу прав на забудовану земельну ділянку до спадкоємців розташованого на ній житлового будинку, інших будівель чи споруд. Згідно із ст. 1225 ЦК України до спадкоємців житлового будинку, інших будівель та споруд переходить право власності або право користування земельною ділянкою, на якій вони розміщені, в розмірі необхідному для обслуговування цих будівель, якщо інший її розмір не визначений заповітом. Позиція Пленуму Верховного Суду України щодо тлумачення припису ст. 1225 ЦК України полягає у тому, що така ділянка переходить у власність або користування спадкоємців, якщо її було надано в установленому порядку, в межах, визначених при наданні, за умови, що спадкодавець не складав заповіту щодо розпорядження земельною ділянкою, належною йому на праві власності. Спадкодавець може передавати за заповітом частину належної йому земельної ділянки, тоді інша частина цієї ділянки спадкується за законом. Якщо спадкодавець заповів всю земельну ділянку або її частину іншим особам, які не успадковували нерухоме майно, то спадкоємці мають право на земельну ділянку, на якій розміщено нерухоме майно та на частину ділянки, яка є необхідною для його обслуговування, незалежно від змісту заповіту. За такими правилами здійснюється й перехід права на землю при спадкуванні права на частину нерухомого майна, а якщо був установлений порядок користування ним — то з урахуванням цього порядку<sup>4</sup>.

*(Продовження у наступному номері)*

<sup>2</sup> П. 24 Постанови Пленуму Верховного Суду України "Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ" від 16.04.2004 № 7 // Вісник Верховного Суду України. — 2004. — № 6. — Ст. 22.

<sup>3</sup> Лист Міністерства юстиції України "Щодо розгляду звернення" від 12.03.2012 № 113-0-2-12/13.1 // Сайт Верховної Ради України [Електронний ресурс] : Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/>

<sup>4</sup> П. 10 Постанови Пленуму Верховного Суду України "Про судову практику у справах про спадкування" від 30.05.2008 № 7 // Сайт Верховної Ради України [Електронний ресурс] : Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/>

## ЩОДО ЗАМІНИ РАНІШЕ ВИДАНИХ ДЕРЖАВНИХ АКТІВ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ

З набранням чинності Закону України «Про Державний земельний кадастр» від 7 липня 2011 року № 3613-VI та постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» від 17 жовтня 2012 року № 1051 право власності на земельну ділянку оформлюється відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Згідно з Розділом VII «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про Державний земельний кадастр» земельні ділянки, право власності (користування) на які виникло до 2004 року, вважаються сформованими незалежно від присвоєння їм кадастрового номера.

У разі, якщо відомості про зазначені земельні ділянки не внесені до Державного реєстру земель, їх державна реєстрація здійснюється на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) — далі (технічна документація) за заявою їх власників (користувачів земельної ділянки державної чи комунальної власності).

Документи, якими було посвідчено право власності чи право постійного користування земельною ділянкою, видані до набрання чинності цим Законом, є дійсними.

Пунктом 2 постанови Кабінету Міністрів України від 2 квітня 2002 року № 449 «Про затвердження форм державного акта на право власності на земельну ділянку та державного акта на право постійного користування земельною ділянкою» встановлено, що раніше видані державні акти на право приватної власності на землю, державні акти на право власності на землю, державні акти на право власності на земельну ділянку та державні акти на право постійного користування землею залишаються чинними і підлягають заміні у разі добровільного звернення громадян або юридичних осіб.

Відомості про нових власників, користувачів земельних ділянок, надані органом державної реєстрації прав, вносяться до Державного земельного кадастру щодобово.

Державний кадастровий реєстратор має можливість сформулювати 3 розділ Поземельної книги та Витяг з Державного земельного кадастру з відомостями про нового власника.

Щодо питання про здійснення державної реєстрації земельних ділянок, переданих у власність (користування) без проведення їх державної реєстрації, в тому числі у разі, коли відомості про земельні ділянки, право власності (користування) на які виникло до 2004 року, не внесені до державного реєстру земель.

Відповідно до статті 14 Конституції України право власності на землю гарантується.

Пункт 12 Прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про Державний земельний кадастр» визначає необхідність до 1 січня 2013 року забезпечити створення єдиної інформаційної системи Державного земельного кадастру, внесення до неї відомостей про межі адміністративно-територіальних одиниць, перенесення до неї записів про державну реєстрацію земельних ділянок, обмежень (обтяжень) у їх використанні, зареєстрованих у Державному реєстрі земель.

Відповідно до статті 202 Земельного кодексу України до 1 січня 2013 року державна реєстрація земельних ділянок здійснювалася у складі державного реєстру земель, що складався з двох частин:

- а) книги записів реєстрації державних актів на право власності на землю та на право постійного користування землею, договорів оренди землі із зазначенням кадастрових номерів земельних ділянок;
- б) Поземельної книги, яка містить відомості про земельну ділянку.

Враховуючи вищевикладене та з метою забезпечення, відповідно до статті 3 Закону України «Про Державний земельний кадастр», об'єктивності, достовірності та повноти відомостей у Державному земельному кадастрі, листом Держземагентства України від 25.04.2013 №7593/21/11-13 було доручено державному підприємству «Центр Державного земельного кадастру» реалізувати можливість внесення до Державного земельного кадастру інформації про права на земельні ділянки, які виникли до 1 січня 2013 року (права власності, користування (сервітут), постійного користування, оренди (суборенди); права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис); права забудови земельної ділянки (суперфіцій)).

# ВИТЯГ З ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ: ЯК ЙОГО ОТРИМАТИ І ДЛЯ ЧОГО ВІН ПОТРІБНИЙ?

**Ігор СЛАВІН,**

заступник директора департаменту державного земельного кадастру Держземагентства України

**Алла КАЛЬНІЧЕНКО,**

юрист редакції

На сьогодні для відчуження земельної ділянки власником, для реєстрації права власності або права користування земельною ділянкою необхідно мати витяг з Державного земельного кадастру. Тобто цим документом підтверджується, що така ділянка існує як об'єкт права та зареєстрована в Державному земельному кадастрі.

Відповідно до статті 1 Закону України «Про Державний земельний кадастр»:

■ **Державний земельний кадастр** — єдина державна геоінформаційна система відомостей про землі, розташовані в межах державного кордону України, їх цільове призначення, обмеження у їх використанні, а також дані про кількісну і якісну характеристику земель, їх оцінку, розподіл земель між власниками і користувачами;

■ **державна реєстрація земельної ділянки** — внесення до Державного земельного кадастру, передбачених цим Законом, відомостей про формування земельної ділянки та присвоєння їй кадастрового номера.

Державний земельний кадастр ведеться на електронних та паперових носіях у порядку, затвердженому постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051 (далі — Порядок).

Документи в паперовій формі, які створюються під час ведення Державного земельного кадастру,

витяги з Державного земельного кадастру про об'єкт Державного земельного кадастру, довідки, що містять узагальнену інформацію про землі (території).

У разі виявлення розбіжностей між відомостями на електронних та паперових носіях пріоритет мають відомості на паперових носіях.

Ведення Державного земельного кадастру здійснює Держземагентство та його територіальні органи.

Пунктом 171 Порядку встановлено, що витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку або обмеження у використанні земель надається за формою згідно з додатками 46 та 47.

За необхідності можна додатково отримати й графічну інформацію, тобто замовник може отримати викопіювання з кадастрової карти (плану) або іншої картографічної документації Державного земельного кадастру про земельну ділянку.

Отримати витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку можуть:

- 1) власники, користувачі земельної ділянки або уповноважені ними особи;
- 2) спадкоємці ( правонаступники — для юридичних осіб) осіб, зазначених у підпункті 1 цього пункту, або уповноважені ними особи;
- 3) особи, в інтересах яких встановлено обмеження, або уповноважені ними особи;

4) органи державної влади, органи місцевого самоврядування для здійснення своїх повноважень, визначених законом;

5) особи, які отримали ліцензії на проведення робіт із землеустрою, землеоціночних робіт, для виконання зазначених робіт (за дорученням власника, користувача або набувача права на земельну ділянку);

6) нотаріус за дорученням власника земельної ділянки під час вчинення правочину щодо неї;

7) особа, якій належить речове право на земельну ділянку.

Витяг з Державного земельного кадастру надається у двох примірниках, які підписує Державний кадастровий реєстратор та засвідчує свій підпис власною печаткою, а у разі, коли витяг надається в електронній формі, — посвідчує його власним цифровим підписом. Один примірник витягу заявникові, другий — зберігається у відповідному територіальному органі Держземагентства і долучається до Поземельної книги.

Якщо витяг надається нотаріусом, перший примірник такого витягу залишається у справах нотаріуса, а другий — передається протягом двох робочих днів територіальному органу Держземагентства для долучення до Поземельної книги.

Витяг з Державного земельного кадастру є дійсним протягом трьох місяців з моменту його видачі, крім витягу про земельну ділянку для оформлення права на спадщину, що видається спадкоємцям, та витягу з Державного земельного кадастру, що видається для підтвердження державної реєстрації земельної ділянки або внесення інших відомостей до Державного земельного кадастру, які є безстроковими (пункт 178 Порядку).

## ВИТЯГ з Державного земельного кадастру про земельну ділянку

|  |  |
|--|--|
| Номер витягу   | <номер витягу>   |
| Дата формування  | <число, місяць та рік формування витягу>   |
| Надано на заяву (запит)  | <прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи / найменування юридичної особи, за заявою (запитом) якої надано витяг><br><дата та номер документа, на підставі якого здійснюється надання витягу> |
| <b>Дані, за якими здійснювався пошук інформації у Державному земельному кадастрі</b>                         |  |
| Кадастровий номер земельної ділянки  | □□□□□□□□□□:□□:□□□:□□□□   |
| <b>Власник (користувач):</b>   |  |
| Прізвище, ім'я та по батькові / найменування   | <прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи / найменування юридичної особи>  |
| Податковий номер   | □□□□□□□□□□   |
| Загальні відомості про земельну ділянку  |  |
| Кадастровий номер  | □□□□□□□□□□:□□:□□□:□□□□   |
| Місце розташування (адміністративно-територіальна одиниця)   | <вулиця, номер домоволодіння (будинку), населений пункт, район, область>   |
| Цільове призначення:   |  |
| Категорія земель   | <назва категорії земель>   |
| Вид використання земельної ділянки   | <вид використання земельної ділянки в межах певної категорії земель>   |
| Форма власності  | <державна/комунальна/приватна>   |
| Площа земельної ділянки, гектарів  | <значення площі>   |
| Нормативна грошова оцінка, гривень   | <значення нормативної грошової оцінки на дату формування витягу>   |
| <b>Відомості про державну реєстрацію земельної ділянки</b>   |  |
| Інформація про документацію із землеустрою, на підставі якої здійснена державна реєстрація земельної ділянки | <назва документації із землеустрою, розробник документації із землеустрою, дата розроблення>   |
| Орган, який зареєстрував земельну ділянку  | <найменування органу, який зареєстрував земельну ділянку>  |
| Дата державної реєстрації земельної ділянки  | <число, місяць та рік державної реєстрації земельної ділянки>  |
| <b>Відомості про право власності / право постійного користування</b>   |  |
| Вид права  | <право власності / постійного користування>  |
| Інформація про власників (користувачів) земельної ділянки  |  |
| Прізвище, ім'я та по батькові / найменування   | <прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи / найменування юридичної особи>  |
| Громадянство   | <громадянство>   |
| Реквізити документа, що посвідчує особу  | <серія, номер документа, ким, коли виданий>  |
| Податковий номер / номер та серія паспорта фізичної особи  | <податковий номер / номер та серія паспорта фізичної особи, яка через свої релігійні переконання відмовилася від прийняття номера>   |
| Місце проживання / місцезнаходження  | <місце проживання фізичної особи / місцезнаходження юридичної особи>   |
| Частка у спільній власності  | <частка у спільній власності>  |
| Документ, який є підставою для виникнення права  | <назва документа> <найменування органу, яким прийнято документ, на підставі якого виникло право> <число, місяць та рік прийняття/підписання документа> <номер документа>                         |
| Документ, що посвідчує право   | <назва документа> <серія та номер державного акта та додатків до нього>  |
| <b>Відомості про оренду, суборенду</b>   |  |
| <b>Орендар:</b>  |  |
| Прізвище, ім'я та по батькові / найменування   | <прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи / найменування юридичної особи>  |
| Громадянство   | <громадянство>   |
| Реквізити документа, що посвідчує особу  | <серія, номер документа, ким, коли виданий>  |
| Податковий номер / номер та серія паспорта фізичної особи  | <податковий номер / номер та серія паспорта фізичної особи, яка через свої релігійні переконання відмовилася від прийняття номера>   |
| Місце проживання / місцезнаходження  | <місце проживання фізичної особи / місцезнаходження юридичної особи>   |
| Площа земельної ділянки, переданої в оренду  | <площа земельної ділянки, що передана в оренду, гектарів>  |
| Орган, що здійснив державну реєстрацію речового права  | <найменування органу державної реєстрації прав>  |
| Дата державної реєстрації речового права   | <число, місяць та рік державної реєстрації речового права>   |
| Строк дії речового права   | <строк дії речового права>   |
| <b>Суборендар:</b>   |  |
| Прізвище, ім'я та по батькові / найменування   | <прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи / найменування юридичної особи>  |
| Громадянство   | <громадянство>   |
| Реквізити документа, що посвідчує особу  | <серія, номер документа, ким, коли виданий>  |
| Ідентифікаційний номер   | □□□□□□□□□□   |
| Податковий номер / номер та серія паспорта фізичної особи  | <податковий номер / номер та серія паспорта фізичної особи, яка через свої релігійні переконання відмовилася від прийняття номера>   |

Місце проживання / місцезнаходження

Площа земельної ділянки (її частини), переданої в суборенду

Орган, що здійснив державну реєстрацію речового права

Дата державної реєстрації речового права

Строк дії речового права

Додаткові відомості

### Відомості про земельний сервітут

Вид сервітуту

Площа земельної ділянки (її частини), на яку поширюється дія сервітуту

Підстава для встановлення земельного сервітуту

Орган, що здійснив державну реєстрацію сервітуту

Дата державної реєстрації сервітуту

Строк дії сервітуту

Додаткові відомості

### Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки

Вид обмеження у використанні земельної ділянки

Площа земельної ділянки (її частини), на яку поширюється дія обмеження

Підстава для виникнення обмеження у використанні земельної ділянки

Орган, що здійснив державну реєстрацію обмеження

Дата державної реєстрації обмеження

Строк дії обмеження

### Відомості про державного кадастрового реєстратора (нотаріуса), який надав витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку

Витяг підготував та надав

Підпис

М.П.

<місце проживання фізичної особи / місцезнаходження юридичної особи>

<площа земельної ділянки (її частини), наданої в суборенду, гектарів>

<найменування органу державної реєстрації прав>

<число, місяць та рік державної реєстрації речового права>

<строк дії речового права>

<додаткові відомості>

<вид земельного сервітуту>

<площа земельної ділянки (її частини), гектарів>

<договір/закон/заповіт/рішення суду> <найменування органу, яким прийнято документ> <число, місяць та рік прийняття/підписання документа> <номер документа>

<найменування органу, що здійснив державну реєстрацію сервітуту>

<число, місяць та рік державної реєстрації сервітуту>

<строк дії сервітуту / безстроково>

<додаткові відомості>

<вид обмеження у використанні земельної ділянки>

<площа земельної ділянки (її частини), гектарів>

<закон / нормативно-правовий акт, прийнятий відповідно до закону / договір / рішення суду> <найменування органу, яким прийнято документ>

<число, місяць та рік прийняття/підписання документа> <номер документа>

<найменування органу, який зареєстрував обмеження у використанні земельної ділянки>

<число, місяць та рік державної реєстрації обмеження у використанні земельної ділянки>

<строк, на який встановлено обмеження у використанні земельної ділянки / безстроково>

<ініціали та прізвище Державного кадастрового реєстратора (нотаріуса), Держземагентство або найменування його територіального органу, Державним кадастровим реєстратором якого надано витяг (нотаріальний округ)> <підпис Державного кадастрового реєстратора (нотаріуса), який надав витяг>

Створено за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру.

Додаток до витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ р. № \_\_\_\_\_

Кадастровий план земельної ділянки

Кадастровий номер земельної ділянки \_\_\_\_\_

Опис меж:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Умовні позначення:

Масштаб 1:

Експлікація земельних угідь:

| Усього земель, гектарів   | У тому числі за земельними угіддями, гектарів: |                          |                          |                          |                          |                          |
|---|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|   | <назва угіддя>:                                | <назва угіддя>:          | <назва угіддя>:          | <назва угіддя>:          | <назва угіддя>:          | <назва угіддя>:          |
| Площа земельної ділянки, гектарів: <загальна площа земельної ділянки, гектарів>   | <площа угіддя, гектарів>                       | <площа угіддя, гектарів> | <площа угіддя, гектарів> | <площа угіддя, гектарів> | <площа угіддя, гектарів> | <площа угіддя, гектарів> |
| У тому числі в зоні дії обмежень, гектарів: <площа в зоні дії обмежень, гектарів> | <площа угіддя, гектарів>                       | <площа угіддя, гектарів> | <площа угіддя, гектарів> | <площа угіддя, гектарів> | <площа угіддя, гектарів> | <площа угіддя, гектарів> |

Відомості про Державного кадастрового реєстратора, який склав кадастровий план земельної ділянки

|   |  |
|---|--|
| Прізвище та ініціали Державного кадастрового реєстратора, який склав кадастровий план земельної ділянки |  |
| Підпис Державного кадастрового реєстратора, який склав кадастровий план земельної ділянки               |  |

# ЩОДО ОКРЕМИХ ПОЛОЖЕНЬ ПОСТАНОВИ КМУ

“Деякі питання проведення оцінки для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства”

## 1. Застосування норм законодавчих актів при даруванні та спадкуванні земельних ділянок

Відповідно до статті 7 Закону України «Про нотаріат» нотаріуси у своїй діяльності керуються законами України, постановами Верховної Ради України, указами і розпорядженнями Президента України, постановами і розпорядженнями Кабінету Міністрів України, а на території Автономної Республіки Крим, крім того, — законодавством Автономної Республіки Крим, наказами Міністра юстиції України, нормативними актами обласних, Київської та Севастопольської міських державних адміністрацій.

Слід зауважити, що нотаріус є процесуально незалежною особою, яка самостійно надає правову оцінку поданим для вчинення нотаріальної дії документам, приймає рішення щодо вчинення нотаріальної дії чи відмови у її вчиненні, а також комплексно застосовує нормативно-правові акти при вчиненні нотаріальних дій. Лише у разі наявності розбіжностей у нормативно-правових актах, якими врегульовано вчинення тієї чи іншої нотаріальної дії, нотаріуси застосовують положення нормативного акта, що має вищу юридичну силу.

Відповідно до статті 2 Закону України «Про оцінку земель» (далі — Закон) правове регулювання оцінки зе-

мель здійснюється відповідно до Конституції України, Земельного кодексу України, Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» (далі — Закону), законів України, інших нормативно-правових актів, прийнятих відповідно до них.

Частиною другою статті 201 Земельного кодексу України (далі — Кодекс) та статтею 5 Закону передбачено, що грошова оцінка земельних ділянок залежно від призначення та порядку проведення може бути нормативною і експертною.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель *тощо*. Експертна грошова оцінка використовується при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок. Грошова оцінка земельних ділянок проводиться за методикою, яка затверджується Кабінетом Міністрів України (частини третя — п'ята статті 201 Кодексу).

Відповідно до статті 13 Закону, якою визначено випадки обов'язкового проведення грошової оцінки земельних ділянок, нор-



мативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться у разі: визначення розміру земельного податку; визначення розміру орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності; *визначення розміру державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом*; визначення втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва; розробки показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель; відчуження земельних ділянок понад 50 гектарів для розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд. 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 статті 13 Закону; 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 та 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. У всіх інших випадках грошова оцінка земель-

них ділянок може проводитися за згодою сторін та у випадках, визначених законами України.

Статтею 20 Закону встановлено, що за результатами, зокрема, нормативної грошової оцінки земельних ділянок складається технічна документація, а за результатами проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок складається звіт. Дані про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки оформляються як витяг з технічної документації з нормативної грошової оцінки зем-

Разом з тим, відповідно до пункту 1 Порядку проведення оцінки для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 04 березня 2013 року № 231, 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.*

Цей Порядок є обов'язковим для застосування під час проведення оцінки для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства.

Статтями 377 Цивільного кодексу України та 120 Земельного кодексу України встановлено, що до особи, яка набула право власності на житловий будинок, будівлю або споруду, розміщені на зе-

мельній ділянці, що перебуває у власності іншої особи, переходить право власності на земельну ділянку або її частину, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення.

Враховуючи положення вказаних Кодексів, земельні ділянки можуть бути як самостійними об'єктами відчуження або успадкування, так і об'єктами право власності на які переходять до набувача разом з правом власності на житловий будинок, будівлю або споруду.

З огляду на викладе слід зауважити, що нотаріуси при видачі свідоцтв про право на спадщину на земельні ділянки, а також при посвідченні договорів дарування земельних ділянок мають керуватися положеннями вищевказаних нормативно-правових актів, з урахуванням необхідності проведення відповідної оцінки земельних ділянок для цілей передбачених законодавством. **Так, при даруванні та спадкуванні земельної ділянки застосовуються норми законодавчих актів щодо нормативно-грошової оцінки земельних ділянок (Земельний кодекс України, Закон України «Про оцінку земель»), а при переході права власності на земельні ділянки разом з правом власності на житловий будинок, будівлю або споруду застосовується норма законодавства щодо оцінки нерухомого та рухомого майна для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства (Податковий кодекс України, Закони України «Про внесення змін до деяких законів України з питань приватизації щодо реалізації положень Державної програми приватизації на 2012-2014 роки», «Про Фонд державного майна України», постанова Кабінету Міністрів України від 04 березня 2013 року № 231 «Деякі питання проведення оцінки для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства»).**

## 2. Щодо використання звітів про оцінку складених до 31 жовтня 2013 року при оформленні спадкових прав слід зазначити таке.

Конституційний Суд України у своєму рішенні по справі за конституційним зверненням Національного банку України щодо офіційного тлумачення положення частини першої статті 58 Конституції України (справа про зворотню дію в часі законів та інших нормативно-правових актів) від 09 лютого 1999 року № 1-рп/99 зазначив, що в регулюванні суспільних відносин застосовуються різні способи дії в часі законів та інших нормативно-правових актів. Разом з тим у вказаному рішенні зазначено, що за загальною ознакою принципом права закони та інші нормативно-правові акти не мають зворотної дії в часі. Цей принцип закріплений у частині першій статті 58 Конституції України

(закони та інші нормативно-правові акти не мають зворотної дії в часі, крім випадків, коли вони пом'якшують або скасовують відповідальність особи), за якою дію нормативно-правового акта в часі треба розуміти так, що вона починається з моменту набрання цим актом чинності і припиняється з втратою ним чинності, тобто до події, факту застосовується той закон або інший нормативно-правовий акт, під час дії якого вони настали або мали місце.

Відповідно до абзацу другого підпункту 3 пункту 2 постанови Кабінету Міністрів України від 04 березня 2013 року № 231 «Деякі питання проведення оцінки для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових

платежів, які справляються відповідно до законодавства» до 31 жовтня 2013 року можуть використовуватись 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, тобто без урахування положень Порядку, затвердженого цією постановою.

Враховуючи зазначене, а також положення статті 1218 Цивільного кодексу України, якою передбачено, що до складу спадщини входять усі права та обов'язки, що належали спадкодавцеві *на момент відкриття спадщини*, вважаємо, що при видачі свідоцтва про право на спадщину, якщо спадкову справу відкрито до 31 жовтня 2013 року, можуть використовуватись звіти про оцінку, складені та подані нотаріусу і долучені до матеріалів спадкової справи до 31 жовтня 2013 року.

Згідно з підпунктом 1.20 пункту 1 глави 2 розділу II Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженого наказом міністерства юстиції України від 22 лютого 2012 року № 296/5, 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 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».

Враховуючи наведене, при вчиненні нотаріальної дії **за участю фізичної особи**, предметом якої є об'єкт нерухомого та рухомого майна, нотаріуси перевіряють наявність звіту про оцінку, складеного відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 4 березня 2013 року № 231 «Деякі питання проведення оцінки для

## 3. Щодо перевірки нотаріусом наявності звіту про оцінку, складеного суб'єктом оціночної діяльності відповідно до постанови 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»

цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства».

Згідно з пунктом 3 Порядку проведення оцінки для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 4 березня 2013 року № 231, визначення оціночної вартості здійснюється суб'єктом оціночної діяльності, який відповідає вимогам, установленим правилами організації системи зовнішнього контролю якості, затвердженими Фондом

державного майна (далі — правова організація контролю якості), іншим вимогам законодавства та інформація про якого включена до Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності:

- за спеціалізацією 1.8 «Оцінка для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства» у межах напрямку 1 «Оцінка об'єктів у матеріальній формі» та/або спеціалізацією 2.3 «Оцінка для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодав-

ства» у межах напрямку 2 «Оцінка цілісних майнових комплексів, паїв, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів, у тому числі прав на об'єкти інтелектуальної власності» (далі — спеціалізація 1.8 та/або 2.3), у складі якого працює не менш як один оцінювач за спеціалізацією 1.8 та/або 2.3;

■ за напрямком 3 «Оцінка для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства» (далі — напрям 3), у складі якого працює не менш як один оцінювач за напрямом 3. Оцінювачами за напрямом 3 є оцінювачі за таким напрямом, а також оцінювачі за спеціалізацією 1.8 та/або 2.3.

Фонд державного майна України у визначеному ним порядку веде Державний реєстр оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності, у тому числі за спеціалізаціями 1.8, 2.3 та напрямом 3, із зазначенням у відповідному розділі інформації про оцінювачів (суб'єктів оціночної діяльності), які мають чинне кваліфікаційне свідоцтво оцінювача або сертифікат суб'єкта оціночної діяльності за спеціалізацією 1.8 та/або 2.3 та напрямом 3.

Враховуючи наведене, нотаріуси перевіряють наявність звіту про оцінку, складеного суб'єктом оціночної діяльності, який відповідає вимогам, установленим правилами організації системи зовнішнього контролю якості, затвердженими Фондом державного майна України, іншим вимогам законодавства та інформація про якого включена до Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності за спеціалізацією 1.8 або за спеціалізацією 2.3, або за напрямом 3.

Така перевірка наявності звіту про оцінку включає в себе і перевірку нотаріусом реєстрації звіту про оцінку у Єдиній базі звітів про оцінку для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства (далі — Єдина база) відповідно до

Порядку ведення єдиної бази звітів про оцінку для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства, затвердженого наказом Фонду державного майна України від 10 червня 2013 року № 795.

Відповідно до пункту 2.5 Порядку ведення єдиної бази звітів про оцінку для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства нотаріуси є користувачами Єдиної бази. Згідно з пунктом 4.1 Порядку ведення єдиної бази звітів про оцінку для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства, користувачі Єдиної бази для здійснення

перевірки достовірності інформації зі звіту про оцінку, мають право доступу до Єдиної бази в частині перегляду загальних відомостей (найменування суб'єкта оціночної діяльності, що виконав звіт, категорія об'єкта оцінки, оціночна вартість об'єкта, дата виконання звіту). Пошук певного звіту користувачами Єдиної бази здійснюється за його реєстраційним номером.

При цьому звертаємо увагу на те, що **звіт про оцінку є дійсним за умови включення інформації зі звіту про оцінку до Єдиної бази та присвоєння такому звіту реєстраційного номера** (пункт 4.2 Порядку ведення єдиної бази звітів про оцінку для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства).

#### 4. Щодо визначення вартості предмета застави (іпотеки) відповідно до Законів України «Про заставу», «Про іпотеку»

Відповідно до частини першої статті 582 Цивільного кодексу України оцінка предмета застави здійснюється у випадках, встановлених договором або законом. Оцінка предмета застави здійснюється заставодавцем разом із заставодержателем відповідно до звичайних цін, що склалися на момент виникнення права застави, якщо інший порядок оцінки предмета застави не встановлений договором або законом (частина друга статті 582 Цивільного кодексу України).

Відповідно до частини третьої статті 12 Закону України «Про заставу» при укладанні договору застави за згодою сторін або на вимогу однієї із сторін може бути проведена оцінка предмета застави відповідно до законодавства.

Відповідно до частини шостої статті 5 Закону України «Про іпотеку» вартість предмета іпотеки визначається за згодою між іпотекодавцем і іпотекодержателем або шляхом проведення оцінки предмета іпотеки відповідним суб'єктом оціночної діяльності у випадках, встановлених законом або договором.

Таким чином, оцінка предмета застави (іпотеки) проводиться з метою визначення його вартості для укладення договору застави (іпотечного договору).

Враховуючи наведене, на думку Фонду державного майна України, вартість предмета застави (іпотеки), що передається фізичною особою в заставу (іпотеку), визначається за згодою між заставодавцем (іпотекодавцем) і заставодержателем (іпотекодержателем) або, якщо це передбачено договором між ними або законом, — шляхом визначення ринкової вартості предмета іпотеки суб'єктом оціночної діяльності.

Оцінка предмета застави (іпотеки), що відчужується юридичною особою (банком, іншим заставодержателем (іпотекодержателем)) не проводиться суб'єктами оціночної діяльності за спеціалізацією 1.8 та/або 2.3 або напрямом 3.

Разом з тим, якщо предмет застави (іпотеки) відчужується фізичною особою, його оцінка проводиться суб'єктами оціночної діяльності за спеціалізацією 1.8 та/або 2.3 або напрямом 3.

**Оксана МУСТАФІНА,**  
начальник Рєстраційної служби  
Головного управління юстиції у Хмельницькій області

# ПОРЯДОК ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВА СПІЛЬНОЇ ЧАСТКОВОЇ ВЛАСНОСТІ на земельну ділянку і житловий будинок

**В**арто сказати, що ідея визначення сутності права спільної власності бере свій початок із стародавніх часів. Вперше про це заговорили ще римські юристи, які звернули увагу на те, що трапляються ситуації, коли на одну і ту ж саму річ на абсолютно законній підставі виникає право власності не в однієї особи, а у декількох. Саме в ті часи такі відносини почали називати «спільна власність». Таким чином, вони набули своєї усталеної форми і закріпилися у сучасному законодавстві. Тому, відповідно до ч. 1 ст. 355 Цивільного кодексу України, майно, що є у власності двох або більше осіб (співвласників), належить їм на праві спільної власності (спільне майно). Отже, право спільної власності характеризується двома ознаками:

- 1) єдністю об'єкта;
- 2) множинністю суб'єктів права власності.

**Ц**ивільний кодекс України (далі — ЦКУ) виділяє два види спільної власності: спільна сумісна та спільна часткова власність. Основною відмінністю таких форм власності є визначення часток співвласників у праві на майно. Спільна часткова власність передбачає, що частки учасників у праві на майно чітко визначені. Кожен із них має право за своїм бажанням припинити відносини спільної власності шляхом виділу своєї частки зі спільного майна. У відносинах спільної сумісної власності частки співвласників наперед не визначені. Вони визначаються лише у випадку

припинення спільної власності шляхом поділу майна, виділу з нього певної частки або трансформації спільної сумісної у спільну часткову власність. При цьому розмір цих часток може бути як однаковим, так і неоднаковим, і залежати від конкретних обставин.

Спільна власність вважається частковою, якщо договором або законом не передбачена спільна сумісна власність на майно. У спільній частковій власності кожному її учаснику належить право на визначену частку (1/2, 2/3, 3/5 тощо). Це є підставою називати такий вид спільної власності спільною частковою. Кожному співвласнику належить частка у праві на спільне майно.

Специфіка часткової власності як особливого виду спільної власності така:

- по-перше, право кожного співвласника не обмежується якоюсь конкретною часткою спільної речі;
- по-друге, об'єктом цього права є річ;
- по-третє, права інших співвласників також поширюються на все майно в цілому, тобто ця власність є багатосуб'єктною;
- по-четверте, кожному співвласнику належить визначена частка у праві власності.

Суб'єктами права спільної часткової власності можуть бути фізичні та юридичні особи, а також держава або територіальна громада у будь-якому їх поєднанні. Частка у праві спільної часткової власності визначається з урахуванням вкладу

в майно кожного зі співвласників, якщо інше не визначено домовленістю між ними чи не встановлено законом. Правовий режим спільної часткової власності визначається з урахуванням інтересів усіх її учасників.

Що стосується земельної ділянки, то вона може перебувати у власності декількох осіб (спільній власності). Відповідно до ст. 86 ЗКУ право спільної власності на земельну ділянку може бути двох видів: спільна часткова власність (з визначенням частки кожного з учасників спільної власності) або спільна сумісна власність (без визначення часток учасників спільної власності), які суттєво різняться між собою.

З цього року у зв'язку зі змінами у законодавстві право власності на нерухоме майно, у тому числі і на земельні ділянки, має бути зареєстроване у Державному реєстрі речових прав. Відповідно до статті 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» державна реєстрація речових прав на нерухоме майно — офіційне визнання і підтвердження державою фактів виникнення, переходу або припинення прав на нерухоме майно, обтяження таких прав шляхом внесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Якщо ж говорити про державну реєстрацію права власності на земельну ділянку, то порядок її реєстрації регулюється також цим Законом.

## Хто реєструє право власності на земельну ділянку?

Право власності на земельну ділянку, у тому числі і право спільної сумісної або спільної часткової власності, реєструється реєстраційними службами територіальних управлінь юстиції за місцем розташування нерухомого майна, а саме — земельної ділянки.

## Документи, які необхідно надати для здійснення державної реєстрації права спільної часткової власності на земельну ділянку:

- заява про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (щодо права власності), форма якої затверджена наказом Міністерства юстиції України від 17.04.2012 № 595/5 «Про впорядкування відносин, пов'язаних із державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»;
- документ, що підтверджує сплату державного мита;
- документ, що підтверджує плату за надання витягу з Державного реєстру прав;
- копія документа, що посвідчує особу (паспорт громадянина України, посвідка на проживання особи, яка мешкає в Україні, національний, дипломатичний чи службовий паспорт іноземця або документ, що його заміняє) та копія реєстраційного номера облікової картки платника податку згідно з Державним реєстром фізичних осіб — платників податків (ідентифікаційний код);
- витяг з Державного земельного кадастру щодо загальної земельної ділянки;
- рішення органу місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки.

## Більш детально потрібно дослідити порядок подачі заяви.

Слід відмітити, що законодавство у сфері державної реєстрації прав та програмне забезпечення Державного реєстру прав дозволяє отримувати заяви **як від усіх співвласників одночасно**, так і **від кожного із співвласників окремо**, крім випадків проведення державної реєстрації права спільної часткової власності з видачею свідоцтва про право власності на нерухоме майно, а також проведення державної реєстрації права спільної сумісної власності. Тобто, якщо частка співвласника у спільній власності визначена, то такий співвласник має право подати як самостійно заяву про державну реєстрацію прав щодо своєї частки у праві спільної власності, так і спільно з іншими співвласниками заяву про державну реєстрацію прав щодо спільної власності.

## Що відбувається після подання необхідних документів:

- державний реєстратор приймає подані документи і реєструє заяву в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно;
- сканує оригінали поданих документів, зокрема рішення органу місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки і витяг з Державного земельного кадастру.

У результаті прийняття заяви про державну реєстрацію заявнику видається карта прийому відповідної заяви.

## Варто знати!

Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно здійснюється упродовж 14 робочих днів.

Протягом цього терміну державний реєстратор вивчає всі подані документи, надсилає запит до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно і, у випадку, якщо на вказане майно та заяву відсутні обтяження, то державний реєстратор приймає рішення про державну реєстрацію права спільної часткової власності на земельну ділянку.

**Важливо врахувати**, що свідоцтво видається на новосформовану земельну ділянку або на земельну ділянку, яка утворилася в результаті поділу і виділу кожному, хто подав заяву на здійснення державної реєстрації права спільної часткової власності.

- Державний реєстратор формує свідоцтво про право спільної часткової власності, після якого виносить рішення про державну реєстрацію речового права на нерухоме майно;
- на підставі прийнятого рішення відкривається розділ, супровідним документом якого є сформоване державним реєстратором свідоцтво про державну реєстрацію речового права на нерухоме майно;
- в розділі реєструється право спільної часткової власності на заявника, розділ відкривається на об'єкт;
- в результаті реєстрації формується витяг окремо на кожного заявника, всі документи формуються у двох примірниках.

**Я**кщо особа бажає зареєструвати додатково право власності на житловий будинок, що знаходиться на земельній ділянці, то їй потрібно подавати ще одну заяву на реєстрацію права власності на житловий будинок та необхідні документи, а саме:

- копію документа, що посвідчує особу заявника (паспорт громадянина України, посвідка на проживання особи, яка мешкає в Україні, національний, дипломатичний чи службовий паспорт іноземця або документ, що його заміняє);
- копію реєстраційного номера облікової картки платника податку згідно з Державним реєстром фізичних осіб — платників податків (ідентифікаційний код);
- документ, що підтверджує внесення плати за надання витягу з Державного реєстру прав (квитанція);
- документ про сплату державного мита (квитанція);
- технічний паспорт;
- декларацію про прийняття в експлуатацію житлового будинку;
- довідку про присвоєння адреси.

**О**тже, для того, щоб зареєструвати право спільної часткової власності на земельну ділянку та житловий будинок, потрібно подати заяву та необхідні документи. При цьому, заявникам не обов'язково робити таку дію одночасно. Плата проводиться кожним заявником окремо за кожну заяву і так само видається свідоцтво та витяг — на підставі звернення особи із заявою до реєстраційної служби за місцем розташування нерухомого майна.

На запитання відповідають Олена ЮРЕЦЬ, здобувач кафедри земельного та аграрного права Національного університету «Юридична академія України імені Ярослава Мудрого» та Алла КАЛЬНИЧЕНКО, юрист редакції

Перш за все слід зазначити, що відповідно до статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», який набув чинності у червні 1997 року, питання щодо регулювання земельних відносин вирішуються виключно на пленарних засіданнях сільської, селищної, міської ради. У зв'язку з цим, рішення виконкому місцевої ради про приватизацію земельної ділянки, прийнятого після 16 червня 1997 року, не достатньо для набуття права власності на земельну ділянку.

Відповідно до статті 120 Земельного кодексу України істотною умовою договору, який передбачає набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, є кадастровий номер земельної ділянки, право на яку переходить у зв'язку з набуттям права власності на ці об'єкти. При відчуженні частини будинку, будівлі, споруди зазначення в угоді кадастрового номера земельної ділянки, на якій розташований цей об'єкт, законом не передбачено, однак його відсутність може бути підставою для відмови у державній реєстрації права набувача на частину такого об'єкта.

Відповідно до пункту 3 Перехідних і прикінцевих положень Закону України «Про Державний земельний кадастр» у разі, якщо на земельній ділянці, право власності (користування) на яку не зареєстровано, розташований житловий будинок, право власності на який зареєстровано, кадастровий номер на таку земельну ділянку присвоюється за заявою власників такого будинку на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на

## ПРИ СПІЛЬНІЙ ЧАСТКОВІЙ ВЛАСНОСТІ НА МАЙНО КОЖНИЙ ІЗ СПІВВЛАСНИКІВ РЕЄСТРУЄ СВОЄ ПРАВО ОКРЕМО ТА ОТРИМУЄ ВИТЯГ З РЕЄСТРУ ПРАВ



Житловий будинок належить двом співвласникам на праві спільної часткової власності. В одного 3/10 частки, у другого — 7/10 частки. Земельна ділянка між співвласниками реально не розділена. Є рішення виконкому місцевої ради про приватизацію земельної ділянки в спільну власність.

Запитання:

1. Чи можна продати належну частину житлового будинку та частину земельної ділянки, що знаходиться у спільній сумісній власності?
2. Чи потрібно виділяти частину будинку в окрему «одиницю» та присвоювати окрему адресу для того, щоб земельну ділянку приватизувати у спільну часткову власність?
3. Як отримати витяг із ДЗК та копію кадастрового плану та яка їх вартість?
4. Який порядок реєстрації права власності на земельну ділянку після оформлення договору купівлі-продажу?
5. Якщо біля будинку земля неприватизована, в користуванні, і право користування переходить відповідно до ст. 377 ЦК, то яких заходів має вжити новий власник для оформлення речових прав на земельну ділянку?

**Віра СИДОРЕНКО**

місцевості). Забороняється вимагати для присвоєння земельній ділянці кадастрового номера інші документи. Такий кадастровий номер є чинним з моменту його присвоєння.

Згідно зі статтею 24 Закону України «Про Державний земельний кадастр» при здійсненні державної реєстрації земельної ділянки їй присвоюється кадастровий номер.

На підтвердження державної реєстрації земельної ділянки після 1 січня 2013 року, заявнику (заявникам) безоплатно видається витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку. Витяг містить усі відомості про земельну ділянку,

внесені до Поземельної книги. Складовою частиною витягу є кадастровий план земельної ділянки.

Відповідно до статті 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» права на нерухоме майно та їх обтяження, які підлягають державній реєстрації відповідно до цього Закону, виникають з моменту такої реєстрації. При цьому у випадку спільної часткової власності на майно (будинок, земельну ділянку тощо) кожен із співвласників реєструє своє право в державному реєстрі речових прав окремо та отримує витяг з реєстру прав.

Державна реєстрація прав на нерухоме майно (земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення — стаття 181 Цивільного кодексу України) здійснюється державними реєстраторами прав на нерухоме майно відповідних реєстраційних служб, а також нотаріусами як спеціальними суб'єктами, на яких покладаються функції державного реєстратора прав. Що стосується процедури державної реєстрації прав, видачі свідоцтв про право власності на нерухоме майно, то ці питання роз'яснюються у «Землевпорядному віснику» № 5, 2013 р. (с. 26).

У разі, якщо земельна ділянка Вами не буде приватизована, то з моменту оформлення права власності на житловий будинок новим власником, враховуючи норми статті 120 Земельного кодексу України та 377 Цивільного кодексу України, ця особа є користувачем цієї земельної ділянки, передбаченої для будівництва та обслуговування житлового будинку. Оформлення такого права, в тому числі і приватизація земельної ділянки, буде здійснюватися на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), згідно зі статтею 55 Закону України «Про землеустрій».

Слід наголосити, що відповідно до статті 362 Цивільного кодексу України, у разі продажу частки у праві спільної часткової власності співвласник має переважне право перед іншими особами на її купівлю за ціною, оголошеною для продажу, та на інших рівних умовах, крім випадку продажу з публічних торгів.

## ПРАВО ПОСТІЙНОГО КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЮ ДІЛЯНКОЮ НЕ УСПАДКОВУЄТЬСЯ

**В**ідповідно до статті 92 Земельного кодексу України право постійного користування земельною ділянкою — це право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, без встановлення строку.

Статтями 316, 317 Цивільного кодексу України передбачено, що правом власності є право особи на річ (майно), яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб. Власникові належать права володіння, користування та розпорядження майном. Розпорядження майном — це юридично забезпечена можливість визначити юридичну долю речі (передавати її у власність чи у користування іншим особам на підставі договору, заповідати, передавати у заставу тощо).

Слід зазначити, що право постійного користування земельною ділянкою не дає права користувачу земельної ділянки розпоряджатися нею, а відповідно спадкоємці не мають права успадкувати її за заповітом або за законом. Єдиним виключенням є право довічного успадкованого користування, яке виникло у деяких громадян за рішеннями місцевих рад з березня 1991-року до травня 1992 року, тобто до набрання чинності Земельного кодексу України в редакції 1992 року. Згідно із Земельним кодексом УРСР від 18 грудня 1990 року, який набув чинності 15 березня 1991 року, громадянам надавалися земельні ділянки саме на такому праві і видавалися відповідні державні акти. У цьому випадку це право може бути успадковане. Однак, у зв'язку з кардинальними змінами у законодавстві оформити таке право спадкоємцю буде дуже важко.

Щодо набуття права на землю фізичними та юридичними особами, то відповідно до статті 116 Зе-



У 1997 році мій дідусь (він помер у 2012-му) зробив заповіт на мою користь на землю, яка була в нього на праві постійного користування. Є акт на цю землю. Яким чином можна її переоформити на себе, тобто як зробити, щоб земля стала моєю (в разі, якщо відповідно до заповіту не можна)?

**Світлана  
МЕЛЬНИЧЕНКО**

м. Хмельницький

мельного кодексу України громадяни та юридичні особи набувають право власності та право користування земельними ділянками із земель державної або комунальної власності за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування в межах їх повноважень, визначених цим Кодексом, або за результатами аукціону.

Безоплатна передача земельних ділянок у власність громадян провадиться у разі:

- приватизації земельних ділянок, які перебувають у користуванні громадян;
- одержання земельних ділянок внаслідок приватизації державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій;
- одержання земельних ділянок із земель державної і комунальної власності в межах норм безоплатної приватизації.

Порядок безоплатної приватизації передбачається статтею 118 Земельного кодексу України та залежно від цільового призначення земельної ділянки та місця її знаходження органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування передають земельні ділянки у власність або користування (стаття 122 Земельного кодексу України).

**З**гідно зі статтею 118 Земельного кодексу України (далі — ЗКУ) громадянин, зацікавлений у приватизації земельної ділянки, яка перебуває у його користуванні, подає заяву до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, який передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу.

Рішення органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування щодо приватизації земельних ділянок приймається у місячний строк на підставі технічних матеріалів та документів, що підтверджують розмір земельної ділянки.

На сьогодні такими технічними матеріалами є технічна документація щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості). Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки розробляється лише у випадку:

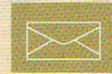
- надання земельної ділянки із зміною її цільового призначення;
- формування нової земельної ділянки (крім поділу та об'єднання).

Якщо земельна ділянка вже була у користуванні, то вона вважається сформованою, оскільки визначено її цільове призначення, площу та межі.

Крім того, зауважуємо, що у Вашому випадку право власності на земельні ділянки вже виникло у Вашого покійного батька з дня прийняття рішення ради про передачу йому безоплатно у власність земельної ділянки, оскільки таке рішення прийняте до 2002 року, тобто до набрання чинності Земельного кодексу України (в редакції 2001 року).

Нагадуємо, що відповідно до абзачу другого пункту 1 Перехідних положень ЗКУ рішення про передачу громадянам України безоплатно у приватну власність земельних ділянок, прийняті орга-

## ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ, ЯКІ ПЕРЕБУВАЮТЬ У КОРИСТУВАННІ, ПРИВАТИЗОВУЮТЬ ЗА ТЕХНІЧНОЮ ДОКУМЕНТАЦІЄЮ



У травні 2012 року я успадкувала після смерті мого батька житловий будинок з дворовими спорудами в с. Конюшків Бродовського району Львівської області. За житловим будинком закріплена земельна ділянка площею 0,65 га. Крім того, мій батько використовував земельну ділянку площею 0,20 га для ведення особистого підсобного господарства в межах села. Цими земельними ділянками мій батько користувався більше 40 років і рішенням Язлівчицької сільської ради від 7 вересня 1995 року вони були передані йому у власність, однак акта на право приватної власності на землю він не виготовив.

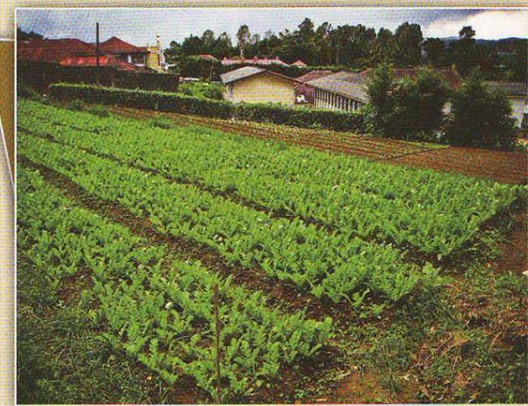
У грудні 2012 року я звернулася до сільської ради із заявою про надання дозволу на складання технічної документації із землеустрою щодо складання документів, які посвідчують право власності на вищезазначені земельні ділянки. Такий дозвіл я отримала і звернулася до проектної організації, яка провела обміри і виготовила необхідну документацію. Однак зі змінами до законодавства я повторно звернулася до сільської ради із заявою про внесення змін до прийнятого сільською радою рішення в частині зміни виду технічної документації щодо встановлення меж земельних ділянок в натурі (на місцевості). Проектна організація відповідно до внесених сільською радою змін переробила технічну документацію і подала до місцевого відділу Держземагентства для присвоєння кадастрових номерів земельним ділянкам і подальшої реєстрації права власності на земельні ділянки. У відділі Держземагентства у присвоєнні кадастрових номерів відмовили, мотивуючи тим, що технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) розроблена неправильно і що необхідно розробляти проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок, якими користувався мій батько і якими я користуюся до сьогодні.

Прошу Вас надати роз'яснення, чи правомірні вимоги відділу Держземагентства щодо розроблення проекту землеустрою на існуючі земельні ділянки?

**Ірина АГАПТОВА**

м. Броди  
Львівської області

нами 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 (з 2013 року — реєстрації права власності в Укреджреєстрі).



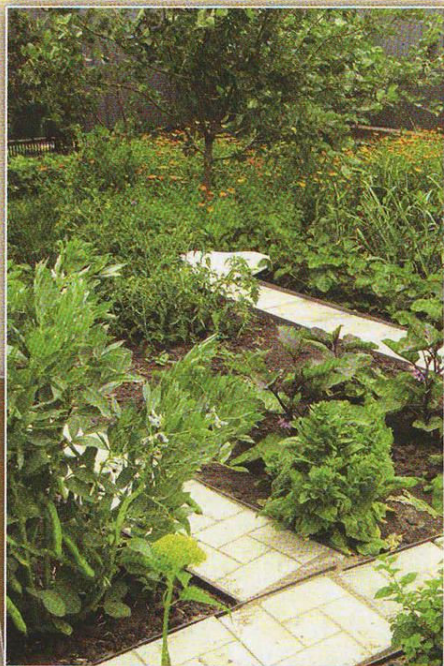


## ЗЕМЕЛЬНА ДІЛЯНКА ДЛЯ ГОРОДУ НАДАЄТЬСЯ ТІЛЬКИ В ОРЕНДУ



Скажіть, будь-ласка, чи можна приватизувати невеличкий город біля будинку, в одній із квартир якого прописані. Коли ми заселялися в новобудову, то біля будинку, привізши землю, сформували город, який довгі роки обробляли. Життя так склалося, що після смерті матері довелося переїхати до іншої квартири, а ту квартиру приватизували, невдовзі там проживатиме наш син. Город, який ми самі зробили, деякий час не обробляли — переїзд, зміна роботи, хвороби — причин достатньо. Так ось, «добрий сусід», який недавно купив житло в цьому будинку, перекопав наш город і заявляє, що це вже його город. Ми законно просимо припинити цей конфлікт. Просимо допомоги порадою.

**Лариса КРАВЧУК**



Відповідно до статті 116 Земельного кодексу України (далі — ЗКУ) громадяни та юридичні особи набувають право власності та права користування земельними ділянками із земель державної або комунальної власності за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування в межах їх повноважень, визначених цим Кодексом, або за результатами аукціону.

Набуття права на землю громадян здійснюється шляхом передачі земельних ділянок у власність або надання їх у користування.

Із вище поданого листа слід розуміти, що земельна ділянка знаходиться в межах населеного пункту, рішення відповідного органу не приймалося щодо надання заявниці у власність або користування земельної ділянки.

Отже, безоплатна приватизація земельних ділянок у власність може бути здійснена шляхом одержання земельних ділянок із земель державної і комунальної власності в межах норм безоплатної приватизації.

Порядок безоплатної приватизації земельних ділянок громадянам встановлений статтею 118 ЗКУ, а норми безоплатної передачі земельних ділянок передбачені статтею 121 ЗКУ.

Так, громадяни України мають право на безоплатну приватизацію їм земельних ділянок із земель державної або комунальної власності в таких розмірах:

- для ведення фермерського господарства — в розмірі земельної частки (паю), визначеної для членів сільськогосподарських підприємств;
- для ведення особистого селянського господарства — не більше 2,0 гектара;
- для ведення садівництва — не більше 0,12 гектара;
- для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) у селах — не більше 0,25 гектара, в селищах

— не більше 0,15 гектара, в містах — не більше 0,15 гектара;

- для індивідуального дачного будівництва — не більше 0,10 гектара;
- для будівництва індивідуальних гаражів — не більше 0,01 гектара.

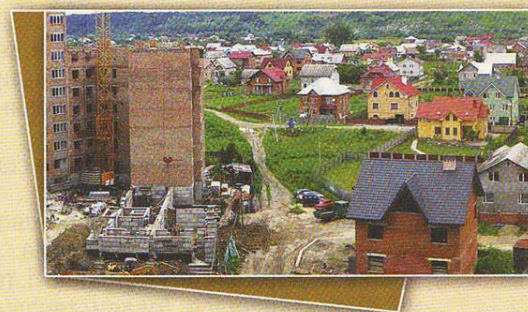
Передача земельних ділянок безоплатно у власність громадян у межах норм провадиться один раз по кожному виду використання (п. 4 статті 116 Земельного кодексу України).

Однак слід звернути увагу на те, що земельні ділянки, що використовуються для вирощування сільськогосподарських культур віднесені до земель сільськогосподарського призначення, а житловий будинок розміщується на земельній ділянці, віднесеній до земель житлового та громадського будівництва. Крім того, існує таке поняття як «прибудинкова територія», на якій розміщений сам будинок та інші будівлі і споруди, необхідні для нормального його функціонування, а також зелені насадження як благоустрій території. Така територія є неподільною і з неї не можуть виділятися окремі земельні ділянки для передачі їх у власність або користування іншим громадянам, у тому числі і для іншого цільового призначення.

Надання земельної ділянки для городництва може здійснюватися виключно на умовах оренди згідно зі статтею 36 Земельного кодексу України.

Отже, для вирішення питання про узаконення користування землею Вам необхідно звернутися до органів земельних ресурсів та отримати інформацію про земельну ділянку, яку бажаєте приватизувати або отримати у користування. Якщо ця земельна ділянка розташована поза межами прибудинкової території і може бути надана або для ведення особистого селянського господарства, або для городництва, необхідно звернутись із відповідною заявою до органу місцевого самоврядування за місцем її знаходження.

## ВІДСУТНІСТЬ МЕЖ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТИВ НЕ Є ПЕРЕПОНОЮ ДЛЯ ПЕРЕДАЧІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ГРОМАДЯНАМ



Відповідно до договору купівлі-продажу житлового будинку від 21 грудня 1998 року Волинським обласним бюро технічної інвентаризації 10 січня 2012 року прийнято рішення про державну реєстрацію приватної власності на житловий будинок на моє ім'я. Відповідно присвоєно реєстраційний номер, видано технічний паспорт на об'єкт нерухомого майна.

Рішенням міської ради від 29.12.2011 р. «Про надання дозволу на виготовлення технічної документації із землеустрою щодо складання документів, що посвідчують право на земельну ділянку» надано дозвіл на виготовлення технічної документації із землеустрою на 0,10 га, а не на 0,12 га, якою я користуюсь і відповідно за яку сплачую земельний податок. На 0,02 га пропонують писати заяву на користування і відповідно виготовлення іншої технічної документації.

Іншим пунктом зобов'язано мене подати документи на виготовлення технічної документації і подання її на затвердження сесією міської ради.

Це рішення я виконав сповна і подав на затвердження міської ради 15.06.2012 р. виготовлену технічну документацію. Кадастровий номер присвоєно. Проплата за виготовлення проведена в повному обсязі.

Документація виготовлена районним виробничим відділом регіональної філії Державного земельного кадастру.

Однак у затвердженні та видачі державного акта на право власності на земельну ділянку мені було відмовлено. Мотив — «У зв'язку з відсутністю внесених змін до генерального плану м. Любомль та відсутністю технічної документації по встановленню меж міста відповідно до постанови ВР України від 18.04.2011 р. № 32/38V»!

На повторне моє звернення отримав таку ж формальну відписку.

Чи правомірні такі дії, рішення і відмова міської ради?

Що мені робити далі? Я законослухняний ветеран органів міського самоврядування і хочу мати встановлені нормативні документи на земельну ділянку, якою вже давно користуюся.

**Петро МОХНЮК**

м. Любомль  
Волинської області

**Н**асамперед слід відмітити, що документом, який підтверджує право власності на нерухоме майно (будівлю), є свідоцтво про право власності.

Відповідно до статті 120 Земельного кодексу України, якщо жийлий будинок, будівля або споруда розміщені на земельній ділянці, що перебуває у користуванні, то у разі набуття права власності на ці об'єкти до набувача переходить право користування земельною ділянкою, на якій вони розміщені,

на тих самих умовах і в тому ж обсязі, що були у попереднього землекористувача.

З 01.01.2013 року відповідно до статті 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» забороняється передача (надання) земельних ділянок із земель державної або комунальної власності у власність чи користування фізичним та юридичним особам для містобудівних потреб у разі відсутності плану зонування або детального плану території.

Статтею 21 зазначеного Закону передбачено, що визначення територій і вибір земель для містобудівних потреб здійснюється на підставі затвердженої містобудівної документації та планів земельно-господарського устрою. Землі, визначені для перспективного розвитку населених пунктів, спорудження конкретних об'єктів, до часу їх вилучення (викупу) і надання для містобудівних потреб використовуються власниками землі, землекористувачами відповідно до земельного законодавства.

У зв'язку з цим, до внесення відповідних змін до цього Закону, існують ускладнення щодо передачі земельних ділянок фізичним та юридичним особам із земель державної та комунальної власності.

Що стосується меж населених пунктів, то відповідно до пункту 8 Прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» у разі, якщо межі сіл, селищ, міст не встановлені відповідно до вимог статей 174, 175 та 176 Земельного кодексу України, визначення меж земель державної та комунальної власності здійснюється з урахуванням меж населених пунктів, зазначених у Державному земельному кадастрі.

Отже, сільські, селищні, міські ради можуть приймати рішення про передачу у власність та надання земельних ділянок у користування у разі відсутності встановлених меж населених пунктів.



Прочу роз'яснити, що в себе включає невід'ємна частина договору оренди земельної ділянки (паю).

Коротко поясню ситуацію, що склалася в нашому господарстві.

В 2007 році були укладені договори оренди терміном на п'ять років, які пройшли державну реєстрацію і термін дії їх закінчився. Товариство уклало нові договори з пайовиками терміном на десять років і звернулося до реєстраційної служби, щоб провести державну реєстрацію цих договорів.

До цих договорів також надали невід'ємну частину договору оренди, яка обов'язково має додаватися, а саме:

- Акт визначення меж земельної ділянки,
- Ситуаційний план земельної ділянки.

Ці документи були виготовлені до попередніх договорів. У реєстраційній службі їх не прийняли, мотивуючи тим, що потрібно виготовляти нові документи і подавати оригінали цих документів. Прочу дати роз'яснення, як нам діяти згідно з чинним законодавством.

**В. БАРТОШАК,**

начальник земельного відділу  
ТОВ «Оболонь Агро»

с/мт Чемерівці  
Хмельницької області

## НЕВІД'ЄМНОЮ ЧАСТИНОЮ КОЖНОГО ДОГОВОРУ ОРЕНДИ МАЮТЬ БУТИ СВОЇ ДОДАТКИ

Частиною четвертою статті 15 Закону України «Про оренду землі» визначено, що невід'ємною частиною договору оренди землі є:

- план або схема земельної ділянки, яка передається в оренду;
- кадастровий план земельної ділянки з відображенням обмежень (обтяжень) у її використанні та встановлених земельних сервітутів;
- акт визначення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості);
- акт приймання-передачі об'єкта оренди;
- проект відведення земельної ділянки у разі його розроблення згідно із законом.

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

Додатки мають бути саме до договору оренди земельної ділянки, який укладається, а не до інших договорів, які вже закінчилися. Не може в «шапці» додатку до договору, який укладається, бути зазначено, що це додаток до договору оренди земельної ділянки, термін дії якого закінчився. З вищевказаного переліку не потрібно додавати лише проект відведення земельної ділянки, оскільки він виготовляється лише один раз з метою формування земельної ділянки та її державної реєстрації в Державному земельному кадастрі.

У випадку, коли договір оренди земельної ділянки пролонгується (продовжується його дія), додатки залишаються незмінними, а сторони укладають додаткову угоду про продовження дії чинного договору оренди.

У випадку, якщо укладається новий договір оренди земельної ділянки, **додатки до нього** мають бути оформлені належним чином.

### ● ДО УВАГИ ЧИТАЧІВ!

## «ВАШ КОНСУЛЬТАНТ» уже у вересні можна передплатити окремо!

Зустрічаючись під час виїзних семінарів з працівниками органів місцевого самоврядування та виконавчої влади, сільськими землевпорядниками, місцевими підприємцями, юристами та нотаріусами, ми часто чули від них прохання: надавайте нам більше допомоги, підказок у вирішенні питань, які у нас постійно виникають під час роботи — і не лише у сфері земельних, а й господарських, адміністративних, майнових відносин, податків тощо.

Та й відповіді на анкету, розміщену на веб-сайті журналу, листи та дзвінки до редакції засвідчують вашу велику потребу у кваліфікованих роз'ясненнях, відповідях, коментарях та виступах землевпорядників, податківців, юристів, нотаріусів, прокурорів, банкірів.

Тож інформуємо, що на ваше прохання з 2014 року почне виходити у світ окреме практичне видання — щомісячний журнал «Ваш консультант», який уже у вересні — з початком передплатної кампанії на наступний рік — ви зможете передплатити у будь-якому поштовому відділенні України. Індекс видання — 86006.

Передусім він буде цікавим і корисним для голів сільських і селищних рад, працівників органів виконавчої влади, сільських землевпорядників, суб'єктів господарювання, юристів, нотаріусів, громадян.



## ЗАКОН УКРАЇНИ

### Про внесення змін до деяких законодавчих актів України у сфері земельних відносин щодо спрощення процедури відведення земельних ділянок

Верховна Рада України постановляє:

І. Внести зміни до таких законодавчих актів України:

1. Частину першу статті 16 Водного кодексу України (Відомості Верховної Ради України, 1995 р., № 24, ст. 189) доповнити пунктом 12<sup>11</sup> такого змісту:

«12<sup>11</sup>) погодження документації із землеустрою у випадках та порядку, визначених Земельним кодексом України та Законом України «Про землеустрій» щодо відповідності зазначеної документації водному законодавству».

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

1) пункт «і» частини першої статті 15 виключити;

2) у частині першій статті 15<sup>1</sup>:

у пункті «д» слова «та розмежуванні земель державної і комунальної власності» виключити;

доповнити пунктом «є<sup>1</sup>» такого змісту:

«є<sup>1</sup>) розпорядження землями державної власності в межах, визначених цим Кодексом»;

3) частину четверту статті 20 виключити;

4) у статті 151:

частину восьму викласти в такій редакції:

«8. Відповідний орган виконавчої влади, Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Рада міністрів Автономної Республіки Крим або орган місцевого самоврядування згідно із своїми повноваженнями у тижневий строк з дня реєстрації клопотання направляє:

оригінал клопотання з додатками до центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, за місцем розташування земельної ділянки;

копію клопотання та додатків до нього до структурного підрозділу районної державної адміністрації

у сфері містобудування та архітектури, а якщо місто не входить до території певного району, — до виконавчого органу міської ради у сфері містобудування та архітектури, а в разі, якщо такий орган не утворений, — до органу виконавчої влади Автономної Республіки Крим з питань містобудування та архітектури чи структурного підрозділу обласної державної адміністрації з питань містобудування та архітектури.

Органи, зазначені в абзацах другому і третьому цієї частини, протягом десяти днів з дня одержання клопотання надають відповідному органу виконавчої влади, Верховній Раді Автономної Республіки Крим, Раді міністрів Автономної Республіки Крим або органу місцевого самоврядування висновок про погодження місця розташування об'єкта або про відмову в такому погодженні;

у частині одинадцятій слова «висновку Комісії» замінити словами «висновків, зазначених у частині восьмій цієї статті»;

5) у статті 186<sup>1</sup>:

частини другу — п'яту викласти в такій редакції:

«2. Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки у межах населеного пункту або земельної ділянки за межами населеного пункту, на якій розташовано об'єкт будівництва або планується розташування такого об'єкта, подається також на погодження до структурних підрозділів районних, Київської та Севастопольської міських державних адміністрацій у сфері містобудування та архітектури, а якщо місто не входить до території певного району, — до виконавчого органу міської ради у сфері містобудування та архітектури, а в разі, якщо такий орган не утворений, — до органу виконавчої влади Автономної Республіки Крим з питань містобудування та архітектури чи структурного підрозділу обласної державної адміністрації з питань містобудування та архітектури.

3. Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки: природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земельної ділянки, розташованої на території чи в межах об'єкта природно-

заповідного фонду або в межах прибережної захисної смуги, підлягає також погодженню з органом виконавчої влади Автономної Республіки Крим у сфері охорони навколишнього природного середовища, структурним підрозділом обласної, Київської чи Севастопольської міської державної адміністрації у сфері охорони навколишнього природного середовища;

розташованої на території пам'яток культурної спадщини національного значення, їх охоронних зон та охоронюваних археологічних територіях, підлягає також погодженню з центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері охорони культурної спадщини;

розташованої на території земель історико-культурного призначення, пам'яток культурної спадщини місцевого значення, їх охоронних зон, в історичних ареалах населених місць та інших землях історико-культурного призначення, крім випадків, зазначених в абзаці третьому цієї частини, підлягає також погодженню з органом виконавчої влади Автономної Республіки Крим у сфері охорони культурної спадщини, відповідним структурним підрозділом обласної, Київської чи Севастопольської міської державної адміністрації у сфері охорони культурної спадщини;

лісгосподарського призначення підлягає також погодженню з центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері лісового господарства, а на території Автономної Республіки Крим — з органом виконавчої влади Автономної Республіки Крим з питань лісового господарства;

водного фонду підлягає також погодженню з центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері розвитку водного господарства, а на території Автономної Республіки Крим — з органом виконавчої влади Автономної Республіки Крим з питань водного господарства.

4. Розробник подає на погодження до органу, визначеного в частині першій цієї статті, за місцем розташування земельної ділянки оригінал проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, а до органів, зазначених у частинах другій і третій цієї статті, — завірені ним копії проекту.

5. Органи, зазначені в частинах першій — третій цієї статті, зобов'язані протягом десяти робочих днів з дня одержання проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або копії такого проекту безоплатно надати або надіслати рекомендованим листом з повідомленням розробнику свої висновки про його погодження або про відмову в такому погодженні з обов'язковим посиланням на закони та прийняті відповідно до них нормативно-правові акти, що регулюють відносини у відповідній сфері»;

доповнити частиною сьомою такого змісту:

«7. Органам, зазначеним у частинах першій — третій цієї статті, при погодженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки забороняється вимагати:

додаткові матеріали та документи, не включені до проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки відповідно до статті 50 Закону України «Про землеустрій»;

надання погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки будь-якими іншими органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування, підприємствами, установами та організаціями;

проведення будь-яких обстежень, експертиз та робіт.

Кожен орган здійснює розгляд та погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки самостійно та незалежно від погодження проекту іншими органами, зазначеними у частинах першій — третій цієї статті, у визначений законом строк».

3. У Лісовому кодексі України (Відомості Верховної Ради України, 2006 р., № 21, ст.170):

1) статтю 28<sup>1</sup> доповнити пунктом 11<sup>1</sup> такого змісту:

«11<sup>1</sup>) погоджує документацію із землеустрою у випадках та порядку, визначених Земельним кодексом України та Законом України «Про землеустрій», щодо відповідності зазначеної документації лісовому законодавству»;

2) пункт 2 статті 29<sup>1</sup> виключити;

3) частину першу статті 62 після другого речення доповнити новим реченням такого змісту:

«Висновки щодо використання земельних ділянок для цілей, не пов'язаних з веденням лісового господарства, надаються у порядку погодження проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок, визначеному Земельним кодексом України».

4. У Законі України «Про місцеві державні адміністрації» (Відомості Верховної Ради України, 1999 р., № 20-21, ст. 190; 2004 р., № 15, ст. 228; 2010 р., № 10, ст. 107):

1) статтю 20 доповнити пунктом 6 такого змісту:

«6) погоджує документацію із землеустрою у випадках та порядку, визначених Земельним кодексом України та Законом України «Про землеустрій», щодо відповідності зазначеної документації законодавству у сфері містобудування та архітектури, охорони культурної спадщини»;

2) статтю 21 доповнити пунктом 11 такого змісту:

«11) погоджує документацію із землеустрою у випадках та порядку, визначених Земельним кодексом України та Законом України «Про землеустрій», щодо відповідності зазначеної документації законодавству у сфері охорони навколишнього природного середовища».

5. Пункт 22 частини другої статті 5 Закону України «Про охорону культурної спадщини» (Відомості Вер-

ховної Ради України, 2000 р., № 39, ст. 333; із змінами, внесеними Законом України від 16 жовтня 2012 року № 5461-VI) викласти в такій редакції:

«22) погодження документації із землеустрою у випадках та порядку, визначених Земельним кодексом України та Законом України «Про землеустрій», щодо відповідності зазначеної документації законодавству у сфері охорони культурної спадщини».

6. У Законі України «Про землеустрій» (Відомості Верховної Ради України, 2003 р., № 36, ст. 282 із наступними змінами):

1) у статті 14:

пункт «б» після слів «участь у» доповнити словами «розробленні та»;

пункт «г» викласти в такій редакції:

«г) здійснення сертифікації інженерів-землепорядників, утворення Кваліфікаційної комісії та ведення Державного реєстру сертифікованих інженерів-землепорядників, Державного реєстру сертифікованих інженерів-геодезистів у порядку, визначеному законом»;

2) статтю 61 виключити.

7. У Законі України «Про Державний земельний кадастр» (Відомості Верховної Ради України, 2012 р., № 8, ст. 61, № 49, ст. 555; із змінами, внесеними законами України від 2 жовтня 2012 року № 5394-VI та від 16 жовтня 2012 року № 5462-VI):

1) абзац одинадцятий частини другої статті 7 викласти в такій редакції:

«створення документів Державного земельного кадастру»;

2) статтю 9 доповнити частиною восьмою такого змісту:

«8. Державна реєстрація земельних ділянок, обмежень у їх використанні, ведення поземельних книг, внесення до Державного земельного кадастру відомостей про земельні ділянки здійснюються Державними кадастровими реєстраторами, які здійснюють свою діяльність за місцем розташування земельної ділянки (район, місто республіканського значення Автономної Республіки Крим, місто обласного значення)»;

3) абзац восьмий частини першої статті 38 викласти в такій редакції:

«Витяг із Державного земельного кадастру про земельну ділянку може бути виданий будь-яким Державним кадастровим реєстратором незалежно від території дії його повноважень».

II. Прикінцеві положення

1. Цей Закон набирає чинності з дня, наступного за днем його опублікування.

2. Кабінету Міністрів України у шестимісячний строк з дня набрання чинності цим Законом:

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

забезпечити приведення нормативно-правових актів міністерств та інших центральних органів виконавчої влади у відповідність із цим Законом.

Президент України

В. ЯНУКОВИЧ

м. Київ

2 липня 2013 року

№ 365-VII



## ЗАКОН УКРАЇНИ

### Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення процедури відведення земельних ділянок

Верховна Рада України постановляє:

I. Внести зміни до таких законодавчих актів України:

1. Статтю 53<sup>5</sup> Кодексу України про адміністративні правопорушення (Відомості Верховної Ради УРСР, 1984 р., № 51, ст. 1122) викласти в такій редакції:

«Стаття 53<sup>5</sup>. Порушення строку погодження (відмови у погодженні) документації із землеустрою

Порушення посадовою особою Ради міністрів Автономної Республіки Крим, органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування встановленого законодавством строку погодження (відмови у погодженні) документації із землеустрою —

тягне за собою накладення штрафу від тридцяти до п'ятдесяти неоподатковуваних мінімумів доходів громадян.

Діяння, передбачене частиною першою цієї статті, вчинене посадовою особою, яку протягом року було піддано адміністративному стягненню за таке саме порушення, —

тягне за собою накладення штрафу від п'ятдесяти до двохсот неоподатковуваних мінімумів доходів громадян».

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

1) у статті 118:

у частині шостій:

у третьому реченні слова «викопіювання з кадастрової карти (плану) або інші» виключити;

«доповнити реченням такого змісту: «Верховній Раді Автономної Республіки Крим, Раді міністрів Автономної Республіки Крим, органам виконавчої влади або органам місцевого самоврядування, які передають земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу,

забороняється вимагати додаткові матеріали та документи, не передбачені цією статтею»;

частину сьому доповнити абзацом третім такого змісту:

«У разі якщо у місячний строк з дня реєстрації клопотання Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування, який передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу, не надав дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або мотивовану відмову у його наданні, то особа, зацікавлена в одержанні безоплатно у власність земельної ділянки із земель державної або комунальної власності, у місячний строк з дня закінчення зазначеного строку має право замовити розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки без надання такого дозволу, про що письмово повідомляє Верховну Раду Автономної Республіки Крим, Раду міністрів Автономної Республіки Крим, відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування. До письмового повідомлення додається договір на виконання робіт із землеустрою щодо відведення земельної ділянки»;

2) у статті 123:

частину першу викласти в такій редакції:

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

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

надання земельної ділянки із зміною її цільового призначення;

формування нової земельної ділянки (крім поділу та об'єднання).

Надання у користування земельної ділянки, зареєстрованої в Державному земельному кадастрі відповідно до Закону України «Про Державний земельний кадастр», право власності на яку зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, без зміни її меж та цільового призначення здійснюється без складення документації із землеустрою.

Надання у користування земельної ділянки в інших випадках здійснюється на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості). У такому разі розроблення такої документації здійснюється на підставі дозволу, наданого Верховною Радою Автономної Республіки Крим, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, органом виконав-

чої влади або органом місцевого самоврядування, відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу, крім випадків, коли особа, зацікавлена в одержанні земельної ділянки у користування, набуває право замовити розроблення такої документації без надання такого дозволу.

Земельні ділянки державної та комунальної власності, на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна, що перебувають у державній чи комунальній власності, передаються особам, зазначеним у пункті «а» частини другої статті 92 цього Кодексу, лише на праві постійного користування»;

у частині другій:

у другому реченні абзацу другого слова «викопіювання з кадастрової карти (плану) або інші» виключити;

доповнити реченням такого змісту: "Верховній Раді Автономної Республіки Крим, Раді міністрів Автономної Республіки Крим, органам виконавчої влади або органам місцевого самоврядування, які передають земельні ділянки державної чи комунальної власності у користування відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу, забороняється вимагати додаткові матеріали та документи, не передбачені цією статтею»;

частину третю після абзацу другого доповнити новим абзацом такого змісту:

«У разі якщо у місячний строк з дня реєстрації клопотання Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування, який передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у користування відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу, не надав дозволу на розроблення документації із землеустрою або мотивовану відмову у його наданні, то особа, зацікавлена в одержанні у користування земельної ділянки із земель державної або комунальної власності, у місячний строк з дня закінчення зазначеного строку має право замовити розроблення документації із землеустрою без надання такого дозволу, про що письмово повідомляє Верховну Раду Автономної Республіки Крим, Раду міністрів Автономної Республіки Крим, відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування. До письмового повідомлення додається договір на виконання робіт із землеустрою щодо відведення земельної ділянки».

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

II. Цей Закон набирає чинності з дня, наступного за днем його опублікування.

Президент України

м. Київ  
2 липня 2013 року  
№ 366-VII

В. ЯНУКОВИЧ



## ЗАКОН УКРАЇНИ

## Про внесення змін до законів України «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність» та «Про землеустрій»

Верховна Рада України постановляє:

I. Внести зміни до таких законів України:

1. У Законі України «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність» (Відомості Верховної Ради України, 1999 р., № 5-6, ст. 46 із наступними змінами):

1) абзаци третій та шостий статті 5 викласти в такій редакції:

«центральный орган виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у галузі топографо-геодезичної і картографічної діяльності, центральный орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин»;

«юридичні та фізичні особи, які володіють необхідним технічним та технологічним забезпеченням та у складі яких за основним місцем роботи є сертифікований інженер-геодезист, що є відповідальним за якість результатів топографо-геодезичних і картографічних робіт»;

2) статтю 5<sup>1</sup> викласти в такій редакції:

**«Стаття 5<sup>1</sup>. Професійна підготовка та кадрове забезпечення у сфері топографо-геодезичної та картографічної діяльності**

Професійною топографо-геодезичною і картографічною діяльністю можуть займатися особи, які мають вищу освіту за спеціальностями та кваліфікаціями у галузі геодезії.

Сертифіковані інженери-геодезисти несуть відповідальність за якість результатів топографо-геодезичних і картографічних робіт.

Сертифікованим інженером-геодезистом може бути особа, яка має стаж роботи за спеціальністю не менше одного року, склала кваліфікаційний іспит, одержала кваліфікаційний сертифікат та внесена до Державного реєстру сертифікованих інженерів-геодезистів відповідно до вимог цього Закону.

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

Інженер-геодезист, заінтересований у складанні кваліфікаційного іспиту, подає до Кваліфікаційної комісії:

заяву встановленого зразка;

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

документ, що підтверджує стаж роботи.

Складання кваліфікаційного іспиту Кваліфікаційній комісії інженером-геодезистом та підвищення кваліфікації сертифікованими інженерами-геодезистами здійснюються на базі факультетів геодезичного або землепорядного профілю у вищих навчальних закладах відповідного рівня акредитації, які уклали договір із центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин.

Кваліфікаційний іспит є процедурою, під час проведення якої підтверджується професійна компетентність особи, рівень кваліфікації і знань як виконавця топографо-геодезичних і картографічних робіт.

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

Інженеру-геодезисту, який склав кваліфікаційний іспит, видається кваліфікаційний сертифікат інженера-геодезиста у паперовій або електронній формі, що підтверджує відповідність особи кваліфікаційним характеристикам професії та її спро-



можність самостійно проводити топографо-геодезичні і картографічні роботи.

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

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

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

Строк дії кваліфікаційного сертифіката інженера-геодезиста не обмежений у часі, крім випадків, визначених законом. Невиконання вимоги щодо підвищення кваліфікації у встановлені законом строки є підставою для зупинення дії сертифіката на період до одержання свідоцтва про підвищення кваліфікації.

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

невиконання вимог цього Закону щодо підвищення кваліфікації;

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

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

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

а) за зверненням сертифікованого інженера-геодезиста;

б) у разі набрання законної сили рішенням суду про обмеження дієздатності особи, яка є сертифікованим інженером-геодезистом, визнання її недієздатною, безвісно відсутньою;

в) за поданням Кваліфікаційної комісії у разі встановлення факту порушення інженером-геодезистом законодавства у сфері топографо-геодезичної і картографічної діяльності, на підставі розгляду письмових звернень юридичних або фізичних осіб, органів державної влади та органів місцевого самоврядування;

г) на підставі свідоцтва про смерть.

Кваліфікаційний сертифікат інженера-геодезиста може бути також анульований за рішенням суду.

Рішення про зупинення дії чи анулювання кваліфікаційного сертифіката інженера-геодезиста може бути оскаржено до суду.

Порядок роботи Кваліфікаційної комісії, видачі та анулювання кваліфікаційного сертифіката інженера-геодезиста, форма кваліфікаційного сертифіката встановлюється центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у галузі топографо-геодезичної і картографічної діяльності»;

3) частину першу статті 5<sup>2</sup> викласти в такій редакції:

«Центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, веде Державний реєстр сертифікованих інженерів-геодезистів, які отримали кваліфікаційний сертифікат»;

4) доповнити Закон статтею 17<sup>1</sup> такого змісту:

«**Стаття 17<sup>1</sup>.** Технічне та технологічне забезпечення топографо-геодезичної і картографічної діяльності

Технічне забезпечення топографо-геодезичної і картографічної діяльності базується на використанні засобів обчислювальної та інформаційної техніки, технічних засобів для виконання топографо-геодезичних і картографічних робіт.

Технологічне забезпечення топографо-геодезичної і картографічної діяльності базується на використанні сучасних інформаційних технологій і систем для створення геодезичних, топографічних і картографічних матеріалів, збору, ведення, контролю, накопичення, зберігання, поновлення, пошуку, перетворення, переробки, відображення, видачі й передачі даних.

Основою інформаційного забезпечення топографо-геодезичної і картографічної діяльності є автоматизовані системи, призначені для обробки даних кадастрових, топографічних та інших зйомок і дистанційного зондування, ведення банків (баз) геопросторових даних, прогнозування, планування, проектування, картографування, організаційного управління.

Вимоги до технічного і технологічного забезпечення виконавців топографо-геодезичних і картографічних робіт встановлюються центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у галузі топографо-геодезичної і картографічної діяльності»;

5) статтю 24 викласти в такій редакції:

«**Стаття 24.** Порядок здійснення державного геодезичного нагляду

Державний геодезичний нагляд за топографо-геодезичною і картографічною діяльністю здійснюється центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, шляхом проведення планових та позапланових пе-

ревірок відповідно до підстав, визначених Законом України «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності».

Державний нагляд здійснюється за місцем провадження господарської діяльності виконавцем топографо-геодезичних і картографічних робіт або його відокремленими підрозділами. Заходи державного нагляду можуть здійснюватися у приміщенні органу державного нагляду за згодою виконавця топографо-геодезичних і картографічних робіт.

У разі виявлення порушень вимог до технічного, технологічного чи метрологічного забезпечення топографо-геодезичної і картографічної діяльності центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, видає наказ про усунення порушень, виявлених під час здійснення заходу.

Виконавець топографо-геодезичних і картографічних робіт повинен повідомити центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, про усунення порушень, виявлених під час здійснення заходу, у визначені наказом строки.

Встановлення факту невиконання наказу про усунення порушень, виявлених під час здійснення заходу, є підставою для зупинення виконання топографо-геодезичних і картографічних робіт за рішенням адміністративного суду, ухваленого за результатами розгляду позову центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин.

Застосовані адміністративним судом заходи реагування за позовом центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, скасовуються адміністративним судом у порядку, встановленому законом.

Під час здійснення заходів державного нагляду за діяльністю виконавців топографо-геодезичних і картографічних робіт центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, перевіряє дотримання сертифікованим інженером-геодезистом вимог положень законів, інших нормативно-правових актів, нормативно-технічних документів, стандартів, норм і правил у галузі топографо-геодезичної і картографічної діяльності.

За наявності підстав для анулювання чи зупинення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-геодезиста акт перевірки є обов'язковим для розгляду на засіданні Кваліфікаційної комісії. За результатами розгляду акта Кваліфікаційна комісія направляє подання центральному органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, про анулювання чи зупинення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-геодезиста.

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

Рішення про позбавлення інженера-геодезиста кваліфікаційного сертифіката може бути оскаржено до суду».

2. У Законі України «Про землеустрій» (Відомості Верховної Ради України, 2003 р., № 36, ст. 282 із наступними змінами):

1) у статті 14:

пункт «г» викласти в такій редакції:

«г) здійснення сертифікації інженерів-землепорядників, утворення Кваліфікаційної комісії та ведення Державних реєстрів сертифікованих інженерів-землепорядників та інженерів-геодезистів»;

доповнити пунктом ж<sup>1</sup> такого змісту:

«ж<sup>1</sup>) здійснення державного нагляду у сфері землеустрою»;

2) частину другу статті 26 викласти в такій редакції:

«Розробниками документації із землеустрою є:

юридичні особи, що володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та у складі яких працює за основним місцем роботи не менше двох сертифікованих інженерів-землепорядників, які є відповідальними за якість робіт із землеустрою;

фізичні особи — підприємці, які володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та є сертифікованими інженерами-землепорядниками, відповідальними за якість робіт із землеустрою»;

3) статтю 61 виключити;

4) статтю 61<sup>1</sup> викласти в такій редакції:

«**Стаття 61<sup>1</sup>.** Державний нагляд у сфері землеустрою

Державний нагляд у сфері землеустрою здійснює центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, шляхом проведення планових та позапланових перевірок відповідно до підстав, визначених Законом України «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності».

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

У разі виявлення порушень вимог до технічного і технологічного забезпечення виконавців робіт із землеустрою центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, видає наказ про усунення порушень, виявлених під час здійснення заходу.

Виконавець робіт із землеустрою повинен повідомити центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, про усунення порушень, виявлених під час здійснення заходу, у визначені наказом строки.

Встановлення факту невиконання наказу про усунення порушень, виявлених під час здійснення заходу, є підставою для зупинення виконання робіт із землеустрою за рішенням адміністративного суду, ухваленим за результатами розгляду позову центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин.

Застосовані адміністративним судом заходи реагування за позовом центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, скасовуються адміністративним судом у порядку, встановленому законом.

Під час здійснення заходів державного нагляду виконавців робіт із землеустрою центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, перевіряє дотримання сертифікованим інженером-землевпорядником вимог положень законів, інших нормативно-правових актів, нормативно-технічних документів, стандартів, норм і правил у сфері землеустрою.

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

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

Рішення про анулювання кваліфікаційного сертифіката може бути оскаржено до суду»;

5) статтю 66 викласти в такій редакції:

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

Професійною діяльністю у сфері землеустрою можуть займатися особи, які мають вищу освіту за спеціальностями та кваліфікаціями у галузі знань землеустрою.

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

Відповідальними особами за якість робіт із землеустрою можуть бути лише сертифіковані інженери-землевпорядники.

Сертифікованими інженерами-землевпорядниками є особи, які мають вищу освіту за спеціальностями та кваліфікаціями у галузі знань землеустрою, мають стаж роботи за спеціальністю не менше одного року, склали кваліфікаційний іспит, одержали сертифікат та зареєстровані в Державному реєстрі сертифікованих інженерів-землевпорядників відповідно до цього Закону.

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

Складання інженерами-землевпорядниками кваліфікаційного іспиту Кваліфікаційній комісії та підвищення кваліфікації сертифікованих інженерів-землевпорядників здійснюється на базі факультетів землевпорядного профілю у вищих навчальних закладах відповідного рівня акредитації, які уклали договір з центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин.

Кваліфікаційний іспит є процедурою, під час проведення якої підтверджується професійна компетентність особи, рівень кваліфікації і знань як виконавця робіт із землеустрою.

Вимоги до програм підвищення кваліфікації сертифікованих інженерів-землевпорядників установлюються Кваліфікаційною комісією, склад якої затверджується наказом центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин. До складу Кваліфікаційної комісії включаються десять осіб з числа висококваліфікованих фахівців, які є представниками центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, п'ять осіб з числа представників навчальних закладів, п'ять осіб з числа представників саморегульованих організацій у сфері землеустрою. Строк повноважень членів Кваліфікаційної комісії становить сім років. Члени Кваліфікаційної комісії обирають зі свого складу голову і секретаря. Засідання Кваліфікаційної комісії є правомочним у разі присутності на ньому більш як половини її членів. Рішення Кваліфікаційної комісії вважається прийнятим простою більшістю голосів присутніх на її

засіданні. У разі рівного розподілу голосів голос голови Кваліфікаційної комісії є вирішальним. Член Кваліфікаційної комісії може бути виключений з її складу за власним бажанням, у разі його смерті, набрання законної сили рішенням суду про позбавлення (обмеження) волі або призначення іншого покарання, яке унеможливує членство у Кваліфікаційній комісії, визнання особи обмежено дієздатною або недієздатною, втрати особою громадянства України. Кваліфікаційна комісія здійснює контроль за якістю професійної підготовки сертифікованих інженерів-землевпорядників. Рішення Кваліфікаційної комісії може бути оскаржено до суду.

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

заяву встановленого зразка;

копію документа про вищу освіту у галузі знань землеустрою за освітньо-кваліфікаційним рівнем спеціаліста або магістра;

документ, що підтверджує стаж роботи;

рекомендації керівника стажування;

перелік документації із землеустрою та/або оцінки земель, у складанні якої інженер-землевпорядник брав участь, засвідчений керівником стажування;

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

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

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

Форма кваліфікаційного сертифіката встановлюється центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері земельних відносин.

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

Сертифікований інженер-землевпорядник має особисту печатку, на якій зазначаються його прізвище, ім'я, по батькові та реєстраційний номер облікової картки платника податків (РНОКПП) або серія та номер паспорта (для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків, офіційно повідомили про це відповідний орган державної податкової служби та мають відмітку у паспорті).

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

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

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

Строк дії кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника не обмежений у часі, крім випадків, визначених законом. Невиконання вимоги щодо підвищення кваліфікації у встановлений законом строк є підставою для зупинення дії сертифіката на період до одержання свідоцтва про підвищення кваліфікації.

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

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

Кваліфікаційний сертифікат інженера-землевпорядника може бути також анульований за рішенням суду.

Рішення про зупинення дії чи анулювання кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника може бути оскаржено до суду.

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

б) у статті 66<sup>1</sup>:

пункти 6 та 7 частини другої викласти в такій редакції:

«6) інформація про підвищення кваліфікації;

«7) інформація щодо анулювання чи зупинення дії кваліфікаційного сертифіката»;

після частини другої доповнити новою частиною такого змісту:

«Відомості про зупинення дії чи анулювання кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника вносяться центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, до Державного реєстру сертифікованих інженерів-землевпорядників у строк не пізніше ніж через три робочі дні після прийняття відповідного рішення про анулювання (позбавлення) чи зупинення дії кваліфікаційного сертифіката».

У зв'язку з цим частини третю — п'яту вважати відповідно частинами четвертою — шостою;

7) розділ IX «Прикінцеві положення» доповнити пунктом 1<sup>1</sup> такого змісту:

«1<sup>1</sup>. Центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, видає дублікати кваліфікаційних серти-

фікатів інженерів-землевпорядників, отриманих ними відповідно до Закону України від 2 жовтня 2012 року № 5394-VI «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо дерегуляції господарської діяльності з проведення робіт із землеустрою та землеоціночних робіт».

II. Прикінцеві положення

1. Цей Закон набирає чинності з дня, наступного за днем його опублікування.

2. Кабінету Міністрів України протягом шести місяців з дня набрання чинності цим Законом:

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

забезпечити приведення центральними органами виконавчої влади їх нормативно-правових актів у відповідність із цим Законом.

Президент України

В. ЯНУКОВИЧ

м. Київ  
2 липня 2013 року  
№ 367-VII



## ЗАКОН УКРАЇНИ

### Про внесення змін до деяких законодавчих актів України у зв'язку із запровадженням державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень

Верховна Рада України постановляє:

I. Внести зміни до таких законодавчих актів України:

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

1) в абзаці другому частини другої статті 100 слова «Договір про встановлення земельного сервітуту» замінити словами «Земельний сервітут»;

2) частину четверту статті 132 виключити;

3) у другому реченні частини другої статті 142 слова «та державній реєстрації» виключити.

2. У Сімейному кодексі України (Відомості Верховної Ради України, 2002 р., № 21-22, ст. 135):

1) абзац другий частини першої статті 89 викласти в такій редакції:

«Договір, за яким передається у власність нерухоме майно, має бути нотаріально посвідчений.

Право власності на нерухоме майно, що передається за таким договором, виникає з моменту державної реєстрації цього права відповідно до закону»;

2) абзац другий частини першої статті 190 викласти в такій редакції:

«Такий договір нотаріально посвідчується. Право власності на нерухоме майно за таким договором виникає з моменту державної реєстрації цього права відповідно до закону».

3. У Цивільному кодексі України (Відомості Верховної Ради України, 2003 р., №№ 40-44, ст. 356):

1) в абзаці другому частини другої статті 402 слова «Договір про встановлення земельного сервітуту» замінити словами «Земельний сервітут»;

2) частину третю статті 811 виключити;

3) статтю 1299 виключити.

4. Підпункт 2 пункту «б» частини першої статті 33 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» (Відомості Верховної Ради України, 1997 р., № 24, ст. 170; 2003 р., № 4, ст. 31, № 45, ст. 360; 2004 р., № 15, ст. 228; 2010 р., № 10, ст. 107; із змінами, внесеними Законом України від 2 жовтня 2012 року № 5406-VI) виключити.

5. У Законі України «Про іпотеку» (Відомості Верховної Ради України, 2003 р., № 38, ст. 313; 2006 р., № 13, ст. 110, № 16, ст. 134; 2009 р., № 19, ст. 257, № 38, ст. 535; 2013 р., № 23, ст. 224):

1) у статті 3:

частину другу викласти в такій редакції:

- «Взаємні права і обов'язки іпотекодавця та іпотекодержателя виникають з моменту державної реєстрації іпотеки відповідно до закону»;
- у частині третій слова «нерухомість, будівництво якої не завершено» замінити словами «об'єкт незавершеного будівництва», а слова «цю нерухомість» — словами «цей об'єкт»;
- у першому реченні частини шостої слова «не за-реєстровані у встановленому законом порядку або» виключити;

2) статтю 4 викласти в такій редакції:

**Стаття 4.** Державна реєстрація іпотеки

Обтяження нерухомого майна іпотекою підлягає державній реєстрації відповідно до закону. Державна реєстрація застави повітряних та морських суден, суден внутрішнього плавання, космічних об'єктів проводиться у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України»;

3) у другому реченні частини четвертої статті 20 слова «внесенню до відповідного державного реєстру за місцем державної реєстрації іпотеки у встановленому законодавством порядку» замінити словами «державній реєстрації у порядку, встановленому законодавством про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»;

4) частину першу статті 26 викласти в такій редакції:

«Передача заставної шляхом вчинення індосаменту надає індосату всі права іпотекодержателя за іпотечним договором та основним зобов'язанням. Індосат набуває прав іпотекодержателя з моменту державної реєстрації відомостей про передачу заставної в установленому законом порядку».

6. У Законі України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» (Відомості Верховної Ради України, 2003 р., № 52, ст. 377; 2009 р., № 17, ст. 236):

1) у статті 19:

у частині першій слова «отримані від органів, що здійснюють реєстрацію права власності на нерухоме майно» виключити;

у першому реченні частини п'ятої слова «подальшого оформлення» замінити словами «подальшої державної реєстрації за довірительом»;

в абзаці першому частини шостої слова «оформлення правовстановлюючих документів» замінити словами «проведення державної реєстрації права власності на закріпленій за довірительом об'єкт інвестування»;

у частині одинадцятій:

у першому реченні слово «Оформлення» замінити словами «Державна реєстрація»;

у другому реченні слова «Органи місцевого самоврядування оформлюють право» замінити словами «Органи, що здійснюють державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно, проводять державну реєстрацію права», а слова «органи місцевого самоврядування» — словами «такі органи»;

у частинах дванадцятій та чотирнадцятій слова «Оформлення» та «оформлення» замінити відповідно словами «Державна реєстрація» та «державної реєстрації»;

2) друге речення статті 35 виключити.

7. Третє речення частини другої статті 19 Закону України «Про забезпечення вимог кредиторів та реєстрацію обтяжень» (Відомості Верховної Ради України, 2004 р., № 11, ст. 140) викласти в такій редакції: «Таке обтяження нерухомого майна виникає з моменту його державної реєстрації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно».

8. Частину другу статті 19<sup>1</sup> Закону України «Про кооперацію» (Відомості Верховної Ради України, 2004 р., № 5, ст. 35; 2009 р., № 43, ст. 639) доповнити реченням такого змісту: «Право власності на таке майно у члена кооперативу виникає з моменту державної реєстрації цього права відповідно до закону».

9. У Законі 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» (Відомості Верховної Ради України, 2010 р., № 1, ст. 2):

1) у першому реченні частини першої статті 12 слова «та державній реєстрації» виключити;

2) у частині першій статті 13 слова «з дня отримання інформації (письмового повідомлення) про викуп до дня нотаріального посвідчення договору купівлі-продажу (іншого правочину, що передбачає передачу права власності) та його державної реєстрації» замінити словами «до переходу права власності на таку земельну ділянку, інші об'єкти нерухомого майна, що на ній розміщені, до держави чи територіальної громади».

II. Цей Закон набирає чинності з дня, наступного за днем його опублікування.

**Президент України**

**В. ЯНУКОВИЧ**

м. Київ

4 липня 2013 року

№ 402-VII



## КАБІНЕТ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

**ПОСТАНОВА**  
**від 3 червня 2013 р. № 483**  
 Київ

**Про затвердження**  
**Порядку інформаційної взаємодії**  
**між кадастрами та**  
**інформаційними системами**

ЗАТВЕРДЖЕНО  
 постановою Кабінету Міністрів України  
 від 3 червня 2013 р. № 483

**ПОРЯДОК**  
**інформаційної взаємодії між кадастрами**  
**та інформаційними системами**

1. Цей Порядок визначає механізм обміну інформацією між кадастрами та інформаційними системами і перелік відомостей, обмін якими може здійснюватись у процесі такої взаємодії, та спрямований на: формування єдиної картографічної основи для геоінформаційних систем; забезпечення взаємного поповнення даними інформаційних систем; забезпечення обов'язковості передачі геопросторових даних до Державного земельного кадастру у випадках, передбачених законодавством; забезпечення об'єктивності, достовірності та повноти відомостей у Державному земельному кадастрі; визначення переліку відомостей, обмін якими може здійснюватись у процесі взаємодії між інформаційними системами; запобігання дублюванню робіт з інформаційного наповнення інформаційних систем; уніфікацію інформаційних систем; забезпечення актуальними геопросторовими даними органів державної влади, органів місцевого самоврядування, юридичних і фізичних осіб.

2. Терміни, що вживаються у цьому Порядку, мають таке значення:

адаптація інформації — підготовка інформації інших інформаційних систем до внесення до Державного земельного кадастру, що включає проведення аналізу інформації, виділення з неї геопросторових об'єктів, інформаційних шарів і атрибутів, переведення в електронний формат, сумісний з Держав-

Відповідно до статті 31 Закону України «Про Державний земельний кадастр» Кабінет Міністрів України постановляє:

1. Затвердити Порядок інформаційної взаємодії між кадастрами та інформаційними системами, що додається.

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

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

Прем'єр-міністр України

М. АЗАРОВ

ним земельним кадастром, прив'язка до єдиної державної системи координат тощо;  
 атрибут — дані, що визначають кількісні чи якісні характеристики конкретного геопросторового об'єкта;  
 база геопросторових даних — іменована сукупність геопросторових даних, що відображає стан геопросторових об'єктів та їх відношень у визначеній предметній області, яка не є геоінформаційною системою;

інформаційна система — кадастр, геоінформаційна система чи база геопросторових даних;

інформаційний шар — сукупність однорідних геопросторових даних, що одночасно відображаються на картографічній основі;

публічна інформаційна система — державна чи комунальна інформаційна система;

суб'єкт інформаційного обміну — орган державної влади, орган місцевого самоврядування, власник приватної інформаційної системи, юридична чи фізична особа, що відповідає за ведення інформаційної системи;

уніфікація інформаційних систем — формування єдиного методологічного підходу до створення, функціонування геоінформаційних систем, зберігання геопросторових даних, визначення ступеня їх точності, забезпечення можливості автоматизованого обміну даними між геоінформаційними системами в режимі реального часу, усунення розбіжностей та забезпечення достовірності геоінформаційних систем.

Інші терміни вживаються у значенні, наведеному у Законах України «Про Державний земельний кадастр» та «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність».

3. Обмін інформацією між кадастрами та іншими інформаційними системами ведеться на електронних, а на вимогу суб'єкта інформаційного обміну — паперових носіях.

4. Взаємодія між кадастрами та інформаційними системами здійснюється шляхом надання картографічної основи та іншої інформації Державного земельного кадастру для інших кадастрів та інформаційних систем, а також шляхом надання до Державного земельного кадастру геопросторових даних та інших матеріалів кадастрів та інформаційних систем.

Перелік відомостей, обмін якими здійснюється в процесі інформаційної взаємодії між кадастрами та інформаційними системами, наведено у додатку.

5. Взаємодія з інфраструктурою геопросторових даних ЄС (INSPIRE), а також геоінформаційними системами та базами геопросторових даних інших країн здійснюється відповідно до міжнародних договорів України, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України.

6. Обмін інформацією для формування картографічної основи:

1) Державного земельного кадастру здійснюється шляхом:

надання до Державного земельного кадастру картографічної основи картографо-геодезичного фонду України;

створення документів під час ведення Державного земельного кадастру;

передачі до Державного земельного кадастру картографічної основи інших інформаційних систем;

2) суб'єкта інформаційного обміну здійснюється шляхом:

безпосереднього автоматизованого обміну даними між Державним земельним кадастром та іншими геоінформаційними системами;

надання доступу до Державного земельного кадастру в режимі читання;

забезпечення можливості пошуку, перегляду, копіювання та роздрукування відомостей Державного земельного кадастру, оприлюднених на офіційному веб-сайті Держземагентства;

надання викопіювань з кадастрової карти (плану) та іншої картографічної документації Державного земельного кадастру;

взаємодії із суб'єктами інформаційного обміну іншими узгодженими способами з урахуванням вимог законодавства.

7. Порядок обміну даними та їх зміст між Державним земельним кадастром та іншими геоінформаційними системами встановлюється спільними рішеннями Мінагрополітики та держателями інформаційних систем органів виконавчої влади або договорами між держателем Державного земельного кадастру та держателями інших публічних і приватних інформаційних систем.

У разі обміну інформацією між містобудівним кадастром та Державним земельним кадастром склад та зміст, порядок формування запиту на інформацію, порядок та структура формування відповіді, встановлен-

ня форми обміну інформацією, визначення обмінного формату даних, вимоги до коректності, відповідності та повноти інформації, процедура взаємодії інформаційних систем, порядок внесення змін до встановлених вимог обміну інформацією визначаються спільним рішенням Мінрегіону і Мінагрополітики.

8. Надання доступу до Державного земельного кадастру в режимі читання, пошуку, перегляду, копіювання та роздрукування відомостей Державного земельного кадастру, оприлюднених на офіційному веб-сайті Держземагентства, а також викопіювань з кадастрової карти (плану) та іншої картографічної документації Державного земельного кадастру здійснюється згідно з Порядком ведення Державного земельного кадастру, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051 (Офіційний вісник України, 2012 р., № 89, ст. 3598).

9. У разі коли суб'єкти інформаційного обміну, відповідальні за ведення публічних інформаційних систем, виявлять, що картографічна основа їх інформаційних систем має вищу якість, ніж надана їм картографічна основа Державного земельного кадастру, вони за письмовим зверненням Держземагентства передають йому свою картографічну основу для потреб Державного земельного кадастру.

10. Передача до Державного земельного кадастру геопросторових даних про кількісні чи якісні характеристики об'єктів Державного земельного кадастру здійснюється шляхом:

1) безпосереднього автоматизованого обміну даними між Державним земельним кадастром та іншими геоінформаційними системами;

2) відображення геопросторових даних інших інформаційних систем безпосередньо на картографічній основі Державного земельного кадастру у режимі доступу Державного кадастрового реєстратора до такої інформаційної системи або у паперовому вигляді з наступною передачею до Державного земельного кадастру;

3) надсилання геопросторових даних в електронному чи паперовому вигляді до Державного земельного кадастру одночасно з їх внесенням до відповідних інформаційних систем;

4) періодичного надсилання накопичених нових геопросторових даних в електронному чи паперовому вигляді до Державного земельного кадастру;

5) надання геопросторових даних в електронному чи паперовому вигляді на запит Держземагентства;

6) взаємодії із суб'єктами інформаційного обміну іншими узгодженими ними способами.

11. Безпосередній автоматизований обмін геопросторовими даними може здійснюватися за умови уніфікації геоінформаційних систем з Державним земельним кадастром і попередньої адаптації інформації відповідними суб'єктами інформаційного обміну.



12. Держатель Державного земельного кадастру надає суб'єктам інформаційного обміну доступ до Державного земельного кадастру для безпосереднього відображення геопросторових даних інших інформаційних систем на картографічній основі Державного земельного кадастру у вигляді інформаційних шарів і атрибутів. У разі створення суб'єктами інформаційного обміну таких геопросторових даних та їх атрибутів розпорядження ними визначається спільними рішеннями Мінагрополітики та держателями інформаційних систем органів виконавчої влади або договорами між держателем Державного земельного кадастру та держателями інших публічних і приватних інформаційних систем, в яких передбачається, зокрема, платна або безоплатна передача такої інформації.

13. З метою здійснення обміну інформацією необхідно провести її адаптацію, що включає:

- 1) проведення аналізу інформації, виділення з неї геопросторових об'єктів, інформаційних шарів і атрибутів;
- 2) визначення взаємозв'язків виявлених інформаційних шарів і атрибутів з наявними інформаційними шарами і атрибутами, запитами, вибірками тощо;
- 3) з'ясування питання щодо можливості безпосереднього внесення геопросторових даних до наявних інформаційних шарів і атрибутивних таблиць;
- 4) переведення інформації в електронний формат, сумісний з Державним земельним кадастром;
- 5) визначення картографічної основи для нанесення геопросторових даних;
- 6) внесення до Державного земельного кадастру геопросторових даних у режимі непідтвердженої інформації шляхом поновлення наявних інформаційних шарів і атрибутивних таблиць або створення нових;
- 7) створення у разі потреби нових запитів, вибірок тощо;
- 8) формування у разі потреби аналітичних інформаційних шарів на базі існуючих чи нових запитів, вибірок тощо;
- 9) прив'язку геопросторових даних до єдиної державної системи координат;
- 10) проведення інших узгоджених необхідних дій.

14. З метою уніфікації інформаційних систем суб'єкти інформаційного обміну узгоджують єдині методологічні підходи щодо:

- 1) створення геоінформаційних систем та їх подальшого функціонування;
- 2) запобігання дублюванню робіт з наповнення інформаційних систем, а саме:

отримання суб'єктами інформаційного обміну під час планування робіт з інформаційного наповнення інформаційних систем відомостей Державного земельного кадастру;

перевірки отриманих відомостей Державного земельного кадастру стосовно наявності інформації, яку передбачалось отримати за результатами робіт, що планується виконати;

прийняття рішення про:

- необхідність проведення повторних робіт;
  - необхідність проведення робіт для отримання додаткових відомостей;
  - відмову у проведенні повторних робіт та використанні для інформаційного наповнення відповідної інформаційної системи відомостей, наявних у Державному земельному кадастрі;
- 3) зберігання геопросторових даних;
  - 4) визначення ступеня їх точності;
  - 5) забезпечення можливості автоматизованого обміну даними між геоінформаційними системами в режимі реального часу;
  - 6) усунення розбіжностей та забезпечення достовірності інформаційних систем.

15. В усіх геоінформаційних системах повинна застосовуватись єдина державна система координат.

У разі виявлення розбіжностей у геопросторових даних різних інформаційних систем уточнюються дані Державного земельного кадастру, містобудівного кадастру та кадастрів інших природних ресурсів шляхом звірки з іншими документами, які містять більш детальні геопросторові дані. Після уточнення даних Державного земельного кадастру Держземагентство повідомляє уточнені дані суб'єктам інформаційного обміну, які відповідають за ведення інформаційних систем, з якими виникли розбіжності.

Додаток  
до Порядку

**ПЕРЕЛІК ВІДОМОСТЕЙ,  
обмін якими здійснюється в процесі  
інформаційної взаємодії між кадастрами  
та інформаційними системами**

1. Планово-картографічна основа Державного земельного кадастру.
2. Дані про державний кордон і межі адміністративно-територіальних одиниць.

3. Межі кадастрових зон і кварталів.
4. Обмеження у використанні земель та земельних ділянок.
5. Земельні угіддя (із зазначенням контурів будівель, споруд, розташованих на земельних ділянках).
6. Межі економіко-планувальних зон нормативної грошової оцінки земель.
7. Межі земельних ділянок.
8. Кадастрові номери земельних ділянок.
9. Цільове призначення земельних ділянок.
10. Розподіл земель між власниками і користувачами (форма власності, вид речового права).

11. Нормативна грошова оцінка земельних ділянок.
12. Геопорострові відомості інформаційних ресурсів системи містобудівного кадастру відповідно до пункту 7 Порядку інформаційної взаємодії між кадастрами та інформаційними системами та згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 25 травня 2011 р. № 559 «Про містобудівний кадастр» (Офіційний вісник України, 2011 р., № 41, ст. 1673).
13. Матеріали поділу лісів на категорії та виділення особливо захисних лісових ділянок.
14. Грошова оцінка лісів.
15. Плани лісових ділянок, лісовпорядні карти, тематичні лісові карти та інший топографо-геодезичний і картографічний матеріал державного лісового кадастру.
16. Картографічні матеріали державного кадастру родовищ і проявів корисних копалин і Державного інформаційного геологічного фонду.
17. Геопросторові відомості, кількісні та якісні характеристики об'єктів, щодо яких ведеться інформаційна система.
18. Картографічні матеріали державного кадастру тваринного світу.
19. Картографічні матеріали державного кадастру водних біоресурсів.
20. Картосхеми поширення видів рослин.
21. Архівна та поточна геопросторова інформація з дистанційного зондування землі, у тому числі аерокосмічні дані.
22. Картографічний матеріал державного еколого-геологічного картування території України.
23. Дані про річки, водосховища, канали, зрошувальні системи і водойми у межах водогосподарських систем комплексного призначення, систем міжгалузевого та сільськогосподарського водопостачання.
24. Дані про місця розташування та характеристики звалищ промислових і побутових відходів.
25. Планово-картографічні матеріали агрохімічного стану сільськогосподарських угідь.
26. Планово-картографічні матеріали розташування територій та об'єктів природно-заповідного фонду.
27. Картографічний матеріал державного кадастру природних територій курортів.
28. Дані про зонування та площу округу санітарної охорони курортів.
29. Картографічні матеріали Державного кадастру природних лікувальних ресурсів.
30. Картографічні матеріали інформаційних систем транспорту, енергетики, зв'язку.
31. Картографічні матеріали інформаційних систем охорони культурної спадщини.
32. Відомості Державного реєстру нерухомих пам'яток України.
33. Межі, правовий режим, характеристики охоронюваних археологічних територій.
34. Межі та режими використання зон охорони пам'яток культурної спадщини.
35. Межі та режими використання історичних ареалів населених місць, обмеження господарської діяльності на територіях історичних ареалів населених місць.

ЗАТВЕРДЖЕНО  
постановою Кабінету Міністрів України  
від 3 червня 2013 р. № 483

### **ЗМІНИ, що вносяться до постанов Кабінету Міністрів України**

1. Пункт 9 Порядку державного обліку родовищ, запасів і проявів корисних копалин, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 31 січня 1995 р. № 75 (ЗП України, 1995 р., № 4, ст. 99; 1996 р., № 5, ст. 154; Офіційний вісник України, 1997 р., число 35, с. 84; 2004 р., № 51, ст. 3345; 2006 р., № 22, ст. 1635; 2011 р., № 67, ст. 2572), доповнити абзацом такого змісту:

«Відомості (зміни до відомостей) про об'єкти Державного земельного кадастру, які включені до державного обліку, що веде Держгеонадра, передаються до Державного земельного кадастру відповідно до Порядку інформаційної взаємодії між кадастрами та інформаційними системами, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 3 червня 2013 р. № 483.»

2. У Порядку ведення державного водного кадастру, затвердженому постановою Кабінету Міністрів України від 8 квітня 1996 р. № 413 (ЗП України, 1996 р., № 10, ст. 292; Офіційний вісник України, 1999 р., № 39, ст. 1943; 2000 р., № 40, ст. 1687; 2004 р., № 25, ст. 1650; 2011 р., № 67, ст. 2572; 2012 р., № 22, ст. 834, № 81, ст. 3257):

- 1) в абзаці четвертому пункту 3 слова «використання вод» замінити словом «водокористування»;
- 2) пункт 5 після слів «державного водного кадастру» доповнити словами «, які обмінюються інформацією з Державним земельним кадастром (крім розділу «Водокористування»)»;
- 3) пункт 7 доповнити абзацами такого змісту:

«ДСНС за результатами робіт із складання державного водного кадастру за розділом «Поверхневі води» передає відомості (зміни до відомостей) про земельні ділянки до Державного земельного кадастру відповідно до Порядку інформаційної взаємодії між кадастрами та інформаційними системами, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 3 червня 2013 р. № 483.

Держгеонадра за результатами робіт із складання державного водного кадастру за розділом «Підземні

води» передає відомості (зміни до відомостей) про обмеження у використанні земель до Державного земельного кадастру відповідно до Порядку інформаційної взаємодії між кадастрами та інформаційними системами, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 3 червня 2013 р. № 483.»;

4) у тексті Порядку слово «МНС» замінити словом «ДСНС».

3. Пункт 6 Порядку створення і ведення Державного кадастру природних лікувальних ресурсів, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 26 липня 2001 р. № 872 (Офіційний вісник України, 2001 р., № 31, ст. 1397; 2012 р., № 77, ст. 3120), доповнити абзацом такого змісту:

«Обмін інформацією між кадастрами та іншими інформаційними системами здійснюється відповідно до Порядку інформаційної взаємодії між кадастрами та інформаційними системами, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 3 червня 2013 р. № 483.»

4. У постанові Кабінету Міністрів України від 28 грудня 2001 р. № 1781 «Про затвердження Положення про регіональні кадастри природних ресурсів» (Офіційний вісник України, 2002 р., № 1, ст. 10; 2009 р., № 69, ст. 2384; 2012 р., № 77, ст. 3120):

1) у пункті 2 постанови:

в абзаці першому слова «Міністерству охорони навколишнього природного середовища» замінити словами «Міністерству екології та природних ресурсів України»;

в абзаці другому слова «Державного комітету лісового господарства, Державного комітету по водному господарству, Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики» замінити словами «Державного агентства лісових ресурсів, Державного агентства водних ресурсів, Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства», а слова «Державним комітетом статистики» — словами «Державною службою статистики»;

в абзаці третьому слова «Державним комітетом лісового господарства, Державним комітетом по водному господарству, Державним комітетом будівництва, архітектури та житлової політики» замінити словами «Державним агентством лісових ресурсів, Державним агентством водних ресурсів, Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства»;

2) у Положенні, затвердженому зазначеною постановою:

у пункті 3:

в абзаці другому слова «і правовий режим», «оцінку» та «, розподіл серед власників і землекористувачів» виключити;

в абзаці четвертому слова «груп, категорій захисності» замінити словом «категорій»;

доповнити пункт абзацом такого змісту:

«Дані про об'єкти регіональних кадастрів базуються на відомостях Державного земельного кадастру.»;

пункт 5 доповнити абзацом такого змісту:

«Відомості (зміни до відомостей) про об'єкти Державного земельного кадастру, які включені до відповідних розділів регіональних кадастрів, передаються до Державного земельного кадастру відповідно до Порядку інформаційної взаємодії між кадастрами та інформаційними системами, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 3 червня 2013 р. № 483.»

5. Абзац другий пункту 10 Порядку ведення державного лісового кадастру та обліку лісів, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 20 червня 2007 р. № 848 (Офіційний вісник України, 2007 р., № 46, ст. 1885; 2012 р., № 1, ст. 21), доповнити реченням такого змісту: «(Відомості (зміни до відомостей) про об'єкти Державного земельного кадастру, які включені до лісового кадастру, передаються до Державного земельного кадастру відповідно до Порядку інформаційної взаємодії між кадастрами та інформаційними системами, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 3 червня 2013 р. № 483)».

ЗАТВЕРДЖЕНО  
постановою Кабінету Міністрів України  
від 3 червня 2013 р. № 483

### ПЕРЕЛІК постанов Кабінету Міністрів України, що втратили чинність

1. Постанова Кабінету Міністрів України від 2 грудня 1997 р. № 1355 «Про Програму створення автоматизованої системи ведення державного земельного кадастру».
2. Постанова Кабінету Міністрів України від 2 квітня 2002 р. № 449 «Про затвердження форм державного

акта на право власності на земельну ділянку та державного акта на право постійного користування земельною ділянкою» (Офіційний вісник України, 2002 р., № 14, ст. 753).

3. Постанова Кабінету Міністрів України від 12 листопада 2008 р. № 1019 «Про внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України від 2 квітня 2002 р. № 449» (Офіційний вісник України, 2008 р., № 90, ст. 3008).
4. Постанова Кабінету Міністрів України від 27 травня 2009 р. № 774 «Питання видачі державних актів на право власності на земельну ділянку» (Офіційний вісник України, 2009 р., № 56, ст. 1958).



## КАБІНЕТ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

**ПОСТАНОВА**  
**від 1 серпня 2013 р. № 501**  
Київ**Про внесення змін**  
**до пункту 2 постанови**  
**Кабінету Міністрів України**  
**від 4 березня 2013 р.**  
**№ 231**

Кабінет Міністрів України постановляє:

Внести зміни до підпункту 3 пункту 2 постанови Кабінету Міністрів України від 4 березня 2013 р. № 231 «Деякі питання проведення оцінки для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших

обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства» (Офіційний вісник України, 2013 р., № 28, ст. 953), виклавши абзаци другий і третій у такій редакції:

«звіти про оцінку, що проведена до 31 жовтня 2013 р. включно суб'єктами оціночної діяльності за спеціалізаціями 1.1-1.7 у межах напряму 1 і спеціалізаціями 2.1 та 2.2 у межах напряму 2, можуть використовуватися протягом строку дії, зазначеного у таких звітах, але не більше трьох місяців;

з 1 листопада 2013 р. використовуються звіти про оцінку, що проведена відповідно до Порядку, затвердженого цією постановою, крім випадку, передбаченого абзацом другим підпункту 3 пункту 2 цієї постанови.»

Прем'єр-міністр України

М. АЗАРОВ



## МІНІСТЕРСТВО АГРАРНОЇ ПОЛІТИКИ ТА ПРОДОВОЛЬСТВА УКРАЇНИ

**НАКАЗ**  
**04.07.2013 № 409**

Зареєстровано  
в Міністерстві юстиції України  
19 липня 2013 р.  
за № 1225/23757

**Про затвердження форми**  
**витягу з Державного реєстру**  
**оцінювачів з експертної**  
**грошової оцінки**  
**земельних ділянок**

Відповідно до пункту 7 Порядку ведення Державного реєстру оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 18 липня 2007 року № 941, підпункту 7.51 підпункту 7 пункту 4 Положення про Міністерство аграрної політики та

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

1. Затвердити форму витягу з Державного реєстру оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок, що додається.

2. Державному агентству земельних ресурсів України (Тимченко С.М.) забезпечити видачу витягів із Державного реєстру оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок відповідно до заяв фізичних та юридичних осіб за встановленою формою.

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

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

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

Міністр

М.В. Присяжнюк

ЗАТВЕРДЖЕНО  
Наказ Міністерства аграрної політики  
та продовольства України  
04.07.2013 № 409



ДЕРЖАВНЕ АГЕНТСТВО ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ УКРАЇНИ

Кому \_\_\_\_\_  
(прізвище, ім'я, по батькові/найменування  
суб'єкта господарювання)  
\_\_\_\_\_ (місце проживання/місцезнаходження)

ВИТЯГ

з Державного реєстру оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок

20 \_\_\_\_ р.

№ \_\_\_\_\_

| Прізвище, ім'я, по батькові оцінювача | Відомості про кваліфікаційне свідоцтво |                |   | Дата внесення інформації до реєстру, № реєстрації | Відомості про підвищення кваліфікації |                |  | Відомості щодо зупинення дії кваліфікаційного свідоцтва оцінювача | Відомості щодо позбавлення оцінювача кваліфікаційного свідоцтва (його анулювання) |
|---------------------------------------|--|----------------|---|---|---------------------------------------|----------------|--|---|---|
|                                       | дата видачі                            | серія та номер | найменування навчального закладу, який видав кваліфікаційне свідоцтво |   | дата видачі                           | серія та номер | найменування навчального закладу, який видав посвідчення про підвищення кваліфікації |   |   |
|                                       |  |                |   |   |                                       |                |  |   |   |

Голова (заступник Голови)  
Державного агентства земельних ресурсів України

\_\_\_\_\_  
(підпис)  
М.П.

\_\_\_\_\_  
(прізвище, ім'я, по батькові)



МІНІСТЕРСТВО АГРАРНОЇ ПОЛІТИКИ ТА ПРОДОВОЛЬСТВА УКРАЇНИ

НАКАЗ  
22.07.2013 № 453

Зареєстровано  
в Міністерстві юстиції України  
25 липня 2013 р. за № 1236/23768

Про внесення змін до  
наказу Мінагрополітики України  
від 10 травня 2012 року № 258

Відповідно до статті 21 Закону України «Про центральні органи виконавчої влади», пункту 7 Положення про Державне агентство земельних ресурсів України, затвердженого Указом Президента України від 08 квітня 2011 року № 445, пункту 8 Положення про Міністерство аграрної політики та продовольства України, затвердженого Указом Президента України від 23 квітня 2011 року № 500, НАКАЗУЮ:

1. Затвердити такі, що додаються:
- 1) Зміни до Положення про Управління (Відділ) Держземагентства у районі, затвердженого наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 10 травня 2012 року № 258, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 30 травня 2012 року за № 854/21166;
- 2) Зміни до Положення про Управління (Відділ) Держземагентства в місті, затвердженого наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 10 травня 2012 року № 258, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 30 травня 2012 року за № 855/21167;
- 3) Зміни до Положення про Міськрайонне управління (відділ) Держземагентства, затвердженого наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 10 травня 2012 року № 258, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 30 травня 2012 року за № 856/21168;

- 4) Зміни до Положення про Міжміське управління Держземагентства, затвердженого наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 10 травня 2012 року № 258, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 30 травня 2012 року за № 857/21169;
- 5) Зміни до Положення про Міжрайонне управління Держземагентства, затвердженого наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 10 травня 2012 року № 258, зареєстровано-

го в Міністерстві юстиції України 30 травня 2012 року за № 858/21170.

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

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

4. Контроль за виконанням цього наказу покласти на заступника Міністра Давиденка В.М.

Міністр

М.В. Присяжнюк

#### ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України  
22.07.2013 № 453

Зареєстровано  
в Міністерстві юстиції України  
25 липня 2013 р. за № 1236/23768

#### ЗМІНИ

#### до Положення про Управління (Відділ) Держземагентства у районі

Доповнити пункт 4 підпунктами 4.27, 4.28 такого змісту:

«4.27. Передає відповідно до закону земельні ділянки сільськогосподарського призначення дер-

жавної власності у власність або в користування для всіх потреб у межах району у разі утворення Управління (Відділу) на території Автономної Республіки Крим.

4.28. Виступає організатором земельних торгів щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності в межах району з усіма правами та обов'язками, визначеними законодавством, у разі утворення Управління (Відділу) на території Автономної Республіки Крим.».

У зв'язку з цим підпункти 4.27, 4.28 вважати відповідно підпунктами 4.29, 4.30.

Директор

Департаменту землеробства

О.А. Демидов



## ДЕРЖАВНЕ АГЕНТСТВО ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ УКРАЇНИ

### НАКАЗ

17 липня 2013 року № 295

Київ

### Про деякі питання щодо надання адміністративних послуг Держземагентством України та його територіальними органами

Відповідно до вимог статей 6 та 7 Закону України «Про адміністративні послуги», Положення про Державне агентство земельних ресурсів України, затвердженого указом Президента України від 8 квітня 2011 року № 445, враховуючи накази Держземагентства України від 29 березня 2013 року № 132 «Про затвердження Інформаційних та Технологічних карток адміністративних послуг, які надаються Держземагентством України» та № 133 «Про затвердження Примірних Інформаційних та Технологічних карток адміністративних послуг, які надаються територіальними органами Держземагентства України»,

НАКАЗУЮ:

1. Забезпечити надання Держземагентством України та його територіальними органами адміністративних послуг не менше 40 годин на тиждень, з понеділка по п'ятницю, у тому числі в суботу — не менше шести годин.

2. Затвердити Графік прийому фізичних та юридичних осіб структурними підрозділами Держземагентства України щодо надання адміністративних послуг Держземагентством України, що додається.

3. Відділу взаємодії зі ЗМІ та громадськістю забезпечити розміщення зазначеного наказу на офіційному веб-сайті Держземагентства України та в приміщенні громадської приймальні Держземагентства України.

4. Голові Рескомзему АР Крим, начальникам Головних управлінь Держземагентства України в областях, містах Києві та Севастополі:

затвердити власними наказами графіки надання адміністративних послуг відповідно до вимог цього наказу;

забезпечити затвердження відповідних графіків надання адміністративних послуг територіальними органами Держземагентства України нижчого рівня в межах області;

забезпечити розміщення наказів на офіційних веб-сайтах та інформаційних стендах Рескомзему АР Крим та відповідних територіальних органів Держземагентства України;

в термін до 22 липня 2013 року прозвітувати до Юридичного департаменту Держземагентства України про стан виконання цього наказу.

5. Встановити, що керівники самостійних структурних підрозділів Держземагентства України, Голова Рескомзему АР Крим та керівники територіальних органів Держземагентства України несуть персональну відповідальність за невиконання або неналежне виконання цього наказу.

6. Юридичному департаменту (Шемелинець Л.М.) в термін до 5 серпня 2013 року проаналізувати надані звіти про стан виконання цього наказу та подати Голові Держземагентства узагальнену довідку з пропозиціями щодо притягнення до відповідальності керівників територіальних органів Держземагентства України за невиконання або неналежне виконання цього наказу.

7. Контроль за виконанням цього наказу покласти на першого заступника Голови А.М. Кадомського та заступника Голови Є.С. Берднікова відповідно до розподілу обов'язків.

Голова

С.М. Тимченко

ЗАТВЕРДЖЕНО  
наказ Держземагентства України  
від 17.07.2013 №295

## Графік прийому фізичних та юридичних осіб структурними підрозділами Держземагентства України щодо надання адміністративних послуг Держземагентством України

| Назва адміністративної послуги   | Відповідальний підрозділ                                      | Години прийому  |
|--|---|---|
| Видача ліцензії на провадження господарської діяльності з проведення землеоціночних робіт та земельних торгів  | Департамент державної експертизи та ліцензування              | Пн – Чт 09.00–13.00 13.45–18.00<br>Пт 09.00–13.00 13.45–16.45<br>Сб 11.00–17.00 |
| Видача копії ліцензії на провадження господарської діяльності з проведення землеоціночних робіт та земельних торгів  | Департамент державної експертизи та ліцензування              | Пн – Чт 09.00–13.00 13.45–18.00<br>Пт 09.00–13.00 13.45–16.45<br>Сб 11.00–17.00 |
| Видача дублікату ліцензії на провадження господарської діяльності з проведення робіт із землеустрою, землеоціночних робіт та земельних торгів                                    | Департамент державної експертизи та ліцензування              | Пн – Чт 09.00–13.00 13.45–18.00<br>Пт 09.00–13.00 13.45–16.45<br>Сб 11.00–17.00 |
| Переоформлення ліцензії на провадження господарської діяльності з проведення землеоціночних робіт та земельних торгів  | Департамент державної експертизи та ліцензування              | Пн – Чт 09.00–13.00 13.45–18.00<br>Пт 09.00–13.00 13.45–16.45<br>Сб 11.00–17.00 |
| Обов'язкова, добровільна державна експертиза землевпорядної документації, а також вибіркова державна експертиза землевпорядної документації (у разі видачі негативного висновку) | Департамент державної експертизи та ліцензування              | Пн – Чт 09.00–13.00 13.45–18.00<br>Пт 09.00–13.00 13.45–16.45<br>Сб 11.00–17.00 |
| Видача витягів з Державного реєстру сертифікованих інженерів-землевпорядників і Державного реєстру сертифікованих інженерів-геодезистів  | Департамент державної експертизи та ліцензування              | Пн – Чт 09.00–13.00 13.45–18.00<br>Пт 09.00–13.00 13.45–16.45<br>Сб 11.00–17.00 |
| Прийняття рішення про видачу (анулювання, позбавлення, зупинення, поновлення) кваліфікаційного сертифіката сертифікованого інженера-землевпорядника                              | Департамент державної експертизи та ліцензування              | Пн – Чт 09.00–13.00 13.45–18.00<br>Пт 09.00–13.00 13.45–16.45<br>Сб 11.00–17.00 |
| Реєстрація апаратури супутникових навігаційних систем (СРНС)   | Департамент топографо-геодезичної і картографічної діяльності | Пн – Чт 09.00–13.00 13.45–18.00<br>Пт 09.00–13.00 13.45–16.45<br>Сб 11.00–17.00 |
| Висновок щодо меж географічного місця, з яким пов'язані особливі властивості, певні якості та інші характеристики товару   | Департамент топографо-геодезичної і картографічної діяльності | Пн – Чт 09.00–13.00 13.45–18.00<br>Пт 09.00–13.00 13.45–16.45<br>Сб 11.00–17.00 |

| Назва адміністративної послуги  | Відповідальний підрозділ                                      | Години прийому  |
|---|---|---|
| Погодження виконання робіт в охоронних зонах геодезичних пунктів та робіт із знесення і перезакладення геодезичних пунктів  | Департамент топографо-геодезичної і картографічної діяльності | Пн – Чт 09.00–13.00 13.45–18.00<br>Пт 09.00–13.00 13.45–16.45<br>Сб 11.00–17.00 |
| Державна реєстрація обмежень у використанні земель  | Департамент Державного земельного кадастру                    | Пн – Чт 09.00–13.00 13.45–18.00<br>Пт 09.00–13.00 13.45–16.45<br>Сб 11.00–17.00 |
| Внесення до Державного земельного кадастру відомостей (змін до них) про землі в межах територій адміністративно-територіальних одиниць  | Департамент Державного земельного кадастру                    | Пн – Чт 09.00–13.00 13.45–18.00<br>Пт 09.00–13.00 13.45–16.45<br>Сб 11.00–17.00 |
| Внесення до Державного земельного кадастру відомостей (змін до них) про обмеження у використанні земель   | Департамент Державного земельного кадастру                    | Пн – Чт 09.00–13.00 13.45–18.00<br>Пт 09.00–13.00 13.45–16.45<br>Сб 11.00–17.00 |
| Надання витягу з Державного земельного кадастру про землі в межах територій адміністративно-територіальних одиниць  | Департамент Державного земельного кадастру                    | Пн – Чт 09.00–13.00 13.45–18.00<br>Пт 09.00–13.00 13.45–16.45<br>Сб 11.00–17.00 |
| Надання витягу з Державного земельного кадастру про обмеження у використанні земель   | Департамент Державного земельного кадастру                    | Пн – Чт 09.00–13.00 13.45–18.00<br>Пт 09.00–13.00 13.45–16.45<br>Сб 11.00–17.00 |
| Надання довідки, що містить узагальнену інформацію про землі (території)  | Департамент Державного земельного кадастру                    | Пн – Чт 09.00–13.00 13.45–18.00<br>Пт 09.00–13.00 13.45–16.45<br>Сб 11.00–17.00 |
| Надання вкопювання з кадастрової карти (плану) та іншої картографічної документації Державного земельного кадастру  | Департамент Державного земельного кадастру                    | Пн – Чт 09.00–13.00 13.45–18.00<br>Пт 09.00–13.00 13.45–16.45<br>Сб 11.00–17.00 |
| Внесення до Державного земельного кадастру відомостей про обмеження у використанні земель, встановлені законами та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами   | Департамент Державного земельного кадастру                    | Пн – Чт 09.00–13.00 13.45–18.00<br>Пт 09.00–13.00 13.45–16.45<br>Сб 11.00–17.00 |
| Видача витягу з Державного земельного кадастру на підтвердження внесення до Державного земельного кадастру відомостей про обмеження у використанні земель, встановлені законами та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами | Департамент Державного земельного кадастру                    | Пн – Чт 09.00–13.00 13.45–18.00<br>Пт 09.00–13.00 13.45–16.45<br>Сб 11.00–17.00 |
| Виправлення технічної помилки у відомостях Державного земельного кадастру, яка була допущена не з вини органу, що здійснює його ведення   | Департамент Державного земельного кадастру                    | Пн – Чт 09.00–13.00 13.45–18.00<br>Пт 09.00–13.00 13.45–16.45<br>Сб 11.00–17.00 |
| Виправлення технічної помилки у відомостях з Державного земельного кадастру, яка була допущена органом, що здійснює його ведення  | Департамент Державного земельного кадастру                    | Пн – Чт 09.00–13.00 13.45–18.00<br>Пт 09.00–13.00 13.45–16.45<br>Сб 11.00–17.00 |
| Внесення до Державного земельного кадастру відомостей (змін до них) про межі державного кордону України у разі, коли замовником документації із землеустрою, на підставі якої вносяться відомості, є орган державної влади                  | Департамент Державного земельного кадастру                    | Пн – Чт 09.00–13.00 13.45–18.00<br>Пт 09.00–13.00 13.45–16.45<br>Сб 11.00–17.00 |





## ДЕРЖАВНЕ АГЕНТСТВО ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ УКРАЇНИ

**НАКАЗ**  
**09.08.2013 № 323**  
**Київ**

**Про деякі питання формування  
електронного документа  
про обмеження  
у використанні земель**

Відповідно до Положення про Державне агентство земельних ресурсів України, затвердженого Указом Президента України від 08 квітня 2011 року № 445, з метою забезпечення якісного та повного заповнення елементів електронного документа про обмеження у використанні земель

НАКАЗУЮ:

1. Затвердити та рекомендувати для використання в роботі методичні рекомендації щодо формування електронного документа про обмеження у використанні земель (далі — методичні рекомендації), що додаються\*.

2. Державному підприємству «Центр державного земельного кадастру» протягом двох тижнів з дня підписання цього наказу забезпечити можливість внесення до Державного земельного кадастру відомостей про обмеження у використанні земель за допомогою електронного документа, розробленого відповідно до методичних рекомендацій, і передбачити можливість узагальнення та надання зазначених відомостей Державного земельного кадастру відповідно до Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 року № 1051.

3. Контроль за виконанням цього наказу залишаю за собою.

**В. о. Голови**

**А. М. Кадомський**

\* Додаток до наказу «Методичні рекомендації щодо формування електронного документа про обмеження у використанні земель» через великий обсяг ми не друкуємо. З ним можна ознайомитися на редакційному веб-сайті <http://zemvisnuk.com.ua> в розділі «Офіційні документи».

**ЖУРНАЛ «ЗЕМЛЕВПОРЯДНИЙ ВІСНИК» видається з 1997 року**

Свідоцтво про державну реєстрацію серії КВ № 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:**

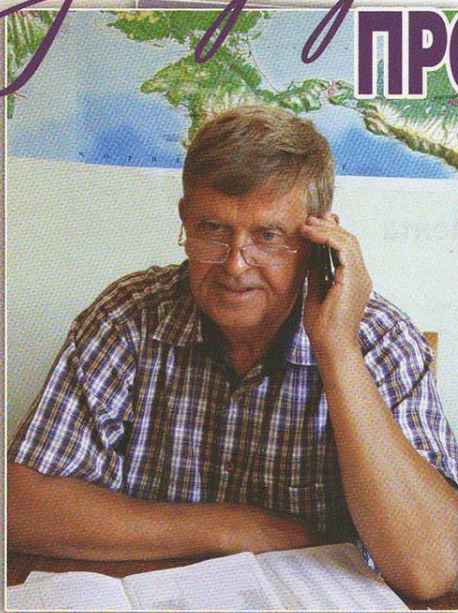
04080, м. Київ-80, вул. Фрунзе, 105.  
Тел.: 468-21-18, 468-21-30, 067-442-33-09.  
E-mail: zemvisnuk@ukr.net

Формат 60x84/8. Друк офсетний. Зам. 3082240556. Наклад 7450 прим.

Підписано до друку 19.08.2013 р.  
Віддруковано в ДП ВПЦ «Такі Справи». Адреса: м. Київ, вул. Виборзька, 84.

# Штрихи до портрета ПРОФЕСІОНАЛА

5 серпня 2013 року виповнилося 60 років з дня народження Миколи Івановича Пономарьова, директора ДП «Кіровоградський науково-дослідний та проектний інститут землеустрою».



Народився він у далекому 1953-му в с. Лазареново Красногвардійського району Белгородської області в сім'ї селян. Нелегким було його дитинство та юність, які випали на період, коли країна підводилася з руїн після фашистської навали. Саме тоді в маленького Миколи почали гартуватися такі риси як мужність, стійкість, наполегливість, виживаність.

Закінчивши школу, Микола навчався у сільськогосподарському технікумі в м. Алексеевка, де здобув першу освіту за спеціальністю «бухгалтерський облік», яка в його трудовій діяльності відіграла вагомий роль. Згодом служба в лавах Радянської Армії, по завершенню якої розпочалися перші трудові будні обліковця Кіровоградської сільськогосподарської дослідної станції.

Із серпня 1974 року в житті Миколи Пономарьова розпочинається новий і, як потім стало зрозуміло, визначальний життєвий виток — він починає свій трудовий шлях на земельпорядній ниві в Кіровоградському філіалі інституту «Укрземпроект» на посаді техника-землепорядника. Непростими були перші кроки у цій сфері, але загартованість, набута ще з дитинства, зробила свою добру справу.

Згодом молодий технік-землепорядник стає старшим техніком-землепорядником, інженером-землепорядником та керівником групи. А після здобуття в 1982 році вищої освіти у Харківському сільськогосподарському інституті ім. В.В. Докучаєва за спеціальністю «інженер-

землепорядник» Микола Іванович вже дивився на землепорядкування зовсім по-іншому — очима творця, художника, а найчастіше філософа та стратега. Здобуті знання в інституті породжували у фахівця нові ідеї та плани: як впорядкувати земельні наділи, зробити це якомога ефективніше та з прицілом на майбутнє для нащадків, щоб рідна земля віддачувала своїми можливостями ще багато десятиліть. Починаючи з 1998 року, коли наш ювіляр очолив підприємство, ці думки набули практичної окраси й почали реалізовуватися з новим життєвим потенціалом та енергією.

Складними були ті роки — роки здобутків та втрат, похвали та приниження... Але Микола Іванович не втратив ні «на йоту» людської гідності, гордості та поваги серед людей.

Велику роль у діяльності амбіційного, але тверезого керівника відіграло його ставлення до очолюваного ним колективу, який у складні часи завжди підтримував свого керівника та ділив з ним усі радощі та незгоди. До речі, за ці роки колектив зріс аж до 145 висококваліфікованих спеціалістів своєї справи. Серед них 62 землепорядники, 3 геодезисти, 4 топографи, гідротехнік, лісомеліоратор, 4 ґрунтознавці та 8 вчених агрономів, 12 інженерів-програмістів, 2 економісти та інші віддані своїй справі

фахівці, з яких 86 мають вищу освіту. Також за керівництва Миколи Івановича було запроваджено, а колективом підтримано фінансову допомогу працівникам підприємства при народженні дитини, а ветерани ВВВ, учасники бойових дій та пенсіонери підприємства — на особливому рахунку директорської опіки.

Кіровоградський інститут землеустрою за основними показниками господарської діяльності сьогодні входить до трійки найпотужніших аналогічних профільних підприємств. Він володіє сучасним електронним обладнанням, користується новітнім програмним забезпеченням та оснащений за останнім словом техніки. Зрозуміло, що всі ці досягнення не залишилися непоміченими. За 39 років своєї трудової діяльності наш ювіляр нагороджений знаком «Переможець соцзмагань» 1975, 1976, 1979 років, бронзовою медаллю ВДНГ СРСР, Почесною грамотою Кабінету Міністрів України, нагрудним знаком Держкомзему України «Почесний землепорядник України», Почесною грамотою Кіровоградської облдержадміністрації й обласної ради та багатьма іншими нагородами і відзнаками.

Сьогодні Микола Іванович успішний менеджер та висококваліфікований землепорядник, керівник з великої лівтери, член науково-експертної ради при Держземагентстві України, голова державної екзаменаційної комісії в сільськогосподарському технікумі ім. Порики, що в м. Бобринець.

До того ж наш ювіляр ще й чудовий сім'янин. Разом з дружиною Людмилою Василівною виховали двох доньок — Олю та Лілу і, звісно, тепер має чи не найбільшу радість від онуків Каті та Колі.

А ще Микола Іванович дуже захоплюється рибалкою та лижним спортом.

Успішний на роботі — успішний й в особистому житті. Саме так кажуть про Миколу Івановича Пономарьова — справжнього професіонала, чоловіка, батька і дідуся.

Наш передплатний індекс 48783

# Землевпорядний Вісник

НАУКОВО-ВИРОБНИЧИЙ ЖУРНАЛ

На календарі  
вересень –

розпочинається передплата  
«Землевпорядного вісника»

на 2014 рік!

За традицією, що склалася у поштовиків, із середини вересня розпочинається передплатна кампанія на друковані засоби масової інформації на 2014 рік. А це означає, що вже можна поспішати до операційних залів поштамтів, пунктів приймання передплати, відділень зв'язку, щоб оформити передплату на журнал «Землевпорядний вісник» — за готівку або за безготівковим розрахунком на наступний рік. Листоноші теж допоможуть вам у цьому.

## ІНФОРМУЄМО:

редакція і цього разу передплатну ціну не змінила! На 2014 рік вона залишилася такою ж і значно дешевшою за аналогічні видання!

ПЕРЕДПЛАТИТИ ВИДАННЯ  
МОЖНА Й ЧЕРЕЗ РЕДАКЦІЮ.

Контактні телефони:

067-442-33-09,  
044-468-21-30

Електронна та поштова  
адреси:

- [zemvisnuk@ukr.net](mailto:zemvisnuk@ukr.net);
- 04080, м. Київ-80,  
вул. Фрунзе, 105

Веб-сайт:

<http://zemvisnuk.com.ua>

Незмінний передплатний індекс журналу – **48783**