

Наш передплатний індекс 48783

Землевпорядний Вісник

НАУКОВО-ВИРОБНИЧИЙ ЖУРНАЛ

10 2013

УКРАЇНА ВИЙШЛА НА ЗАВЕРШАЛЬНИЙ ЕТАП ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМИ

Президент України
Віктор ЯНУКОВИЧ

INVESTMENT DAY
ELISAVETGRAD ID
КІРОВОГРАД, 3 ЖОВТНЯ 2013

Conference
house

КЕРНЕ



Нам потрібно завершити земельну реформу, що триває вже понад 20 років. Наша позиція є послідовною: щоб досягти максимально ефективного використання аграрного потенціалу, земля в Україні має стати товаром. Нове земельне законодавство покликане не лише регламентувати ринкові земельні відносини, але й спрямувати їх на економічний і соціальний розвиток села. Вважаю, що забезпеченню збалансованого, раціонального землекористування, підвищенню родючості українських чорноземів сприятиме прийняття Закону «Про ґрунти та їх родючість».

З виступу Президента України
Віктора ЯНУКОВИЧА

«ELISAVETGRAD ID-2013»:

ЗЕМЕЛЬНІ АСПЕКТИ ІНВЕСТИЦІЙ В АГРАРНИЙ СЕКТОР УКРАЇНИ

III Міжнародний інвестиційний форум Кіровоградської області ELISAVETGRAD INVESTMENT DAY, який відбувся 3 жовтня, зібрав фахівців, що знаються на земельних питаннях.

Вітаючи гостей, голова Кіровоградської облдержадміністрації Андрій НІКОЛАЄНКО зазначив, що на форумі завжди плануються проекти, які були б цікаві не тільки для одного регіону. Організатори розглядають цю трибуну як майданчик для дискусій на загальноукраїнські і міжнародні теми. Минулі два форуми були присвячені презентації регіонів України та індустріальним паркам.

Нині в рамках загальної теми «Земельні аспекти інвестицій в аграрний сектор України» учасників запросили на три дискусії: про земельне законодавство і, зокрема, доступ агробізнесу до землі, про фінансування агросектора і доступ

до фінансових ресурсів, а також про ринок сільгоспземель — яким він має бути.

Президент України Віктор ЯНУКОВИЧ у своєму виступі перед учасниками форуму відзначив: Україна вийшла на завершальний етап земельної реформи, суть якого полягає у введенні земель сільськогосподарського призначення в економічний оборот і законодавчому врегулюванні ринку землі. Це має розв'язати низку проблем, головні з яких — усунення зі сфери земельних відносин недобросовісних схем, обмеження концентрації землі у приватній власності та в господарському обороті на основі оренди, зупинення монополізації агрохолдингів, захист здорової конкуренції. Щоб досягти максимально ефективного використання аграрного потенціалу, земля в Україні має стати товаром, наголосив Президент України.

У роботі інвестфоруму «ELISAVETGRAD ID-2013» взяли участь міністр аграрної політики та продовольства України Микола ПРИСЯЖНЮК, голова Державного агентства земельних ресурсів України Сергій ТИМЧЕНКО, президент Торгово-промислової палати України Геннадій ЧИЖИКОВ, голова правління ПАТ «Державний земельний банк» Світлана СКОСІРСЬКА, представники бізнесових, фінансових, юридичних компаній, малого і середнього бізнесу, наукових закладів і громадських організацій, органів державної влади і місцевого самоврядування.

«Землевпорядний вісник» був у числі інформаційних спонсорів форуму. Пропонуємо вашій увазі звіт про дискусії, які точилися навколо суто земельних питань — земельного законодавства і ринку сільгоспземель.

*Виступи учасників форуму
читайте на 8–15 сторінках.*

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 КАЛЬНИЧЕНКО, заступник головного редактора

Олександр КАНАШ, канд. с.-г. н., ДП «Головний інститут землеустрою»

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

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

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

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

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

Леонід НОВАКОВСЬКИЙ, 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 / ОБҐРУНТУВАННЯ ДЕРЖЗЕМАГЕНТСТВА УКРАЇНИ

Євген БЕРДНІКОВ

Проект Закону України «Про обіг земель сільськогосподарського призначення»: з чим не згодні критики

5 / ДЕРЖЗЕМАГЕНТСТВО УКРАЇНИ ІНФОРМУЄ

Євген БЕРДНІКОВ, Наталія РАДКЕВИЧ

Новини законопроектної діяльності

8 / ІІІ МІЖНАРОДНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОРУМ КІРОВОГРАДСЬКОЇ ОБЛАСТІ

Тетяна КОЛЯДИНСЬКА, Володимир ЗВІРКО

«Elisavetgrad ID-2013»:
Земельні аспекти інвестицій
в аграрний сектор України

16 / НА КОНТРОЛІ — ПЕРШОЧЕРГОВІ ЗАВДАННЯ

Володимир ЧЕРНОВ

Як інвентаризують землі на Сумщині

18 / ОБҐРУНТУВАННЯ ВЧЕНИХ

Тетяна ГАЛАГАН

Еколого-економічна стратегія використання та охорони рекультивованих земель

20 / МАЛІ ФОРМИ ГОСПОДАРЮВАННЯ

Ніна СОЛОВ'ЯНЕНКО

Організаційно-економічні аспекти функціонування особистих селянських господарств в контексті розвитку земельних відносин

22 / З ПРАКТИКИ НОТАРІУСА

Вікторія НІКІТЕНКО

Викуп земельних ділянок державної та комунальної власності

25 / ЖУРНАЛ У ЖУРНАЛІ

ВАШ КОНСУЛЬТАНТ

У НОМЕРІ

39 / ОФІЦІЙНІ ДОКУМЕНТИ

- 39 Закон України від 19 вересня 2013 р. № 606-VII «Про внесення змін до розділу V «Прикінцеві положення» Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» щодо зупинення дії заборони на відведення земельних ділянок»
- 39 Постанова Кабінету Міністрів України від 4 вересня 2013 р. № 653 «Про внесення змін до пункту 32 переліку документів, які додаються до заяви про видачу ліцензії для окремого виду господарської діяльності»
- 39 Наказ Мін'юсту України від 23 вересня 2013 р. № 1990/5 «Про впорядкування відносин у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»
- 40 Наказ Мінагрополітики України від 22 серпня 2013 р. № 508 «Про затвердження Порядку нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)»
- 44 Наказ Мінагрополітики України від 2 вересня 2013 р. № 517 «Про затвердження Порядку організації та проведення особистого прийому громадян у Державному агентстві земельних ресурсів України та його територіальних органах»
- 46 Наказ Держземагентства України від 2 жовтня 2013 р. № 395 «Про затвердження Методичних рекомендацій щодо розроблення схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць»
- 47 Методичні рекомендації щодо розроблення схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць
- 52 Наказ Держземагентства України від 2 жовтня 2013 р. № 396 «Про затвердження Методичних рекомендацій щодо розроблення проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівоозміни та впорядкування угідь»
- 52 Методичні рекомендації щодо розроблення проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівоозміни та впорядкування угідь»

Євген БЕРДНІКОВ,

заступник Голови Держземагентства України

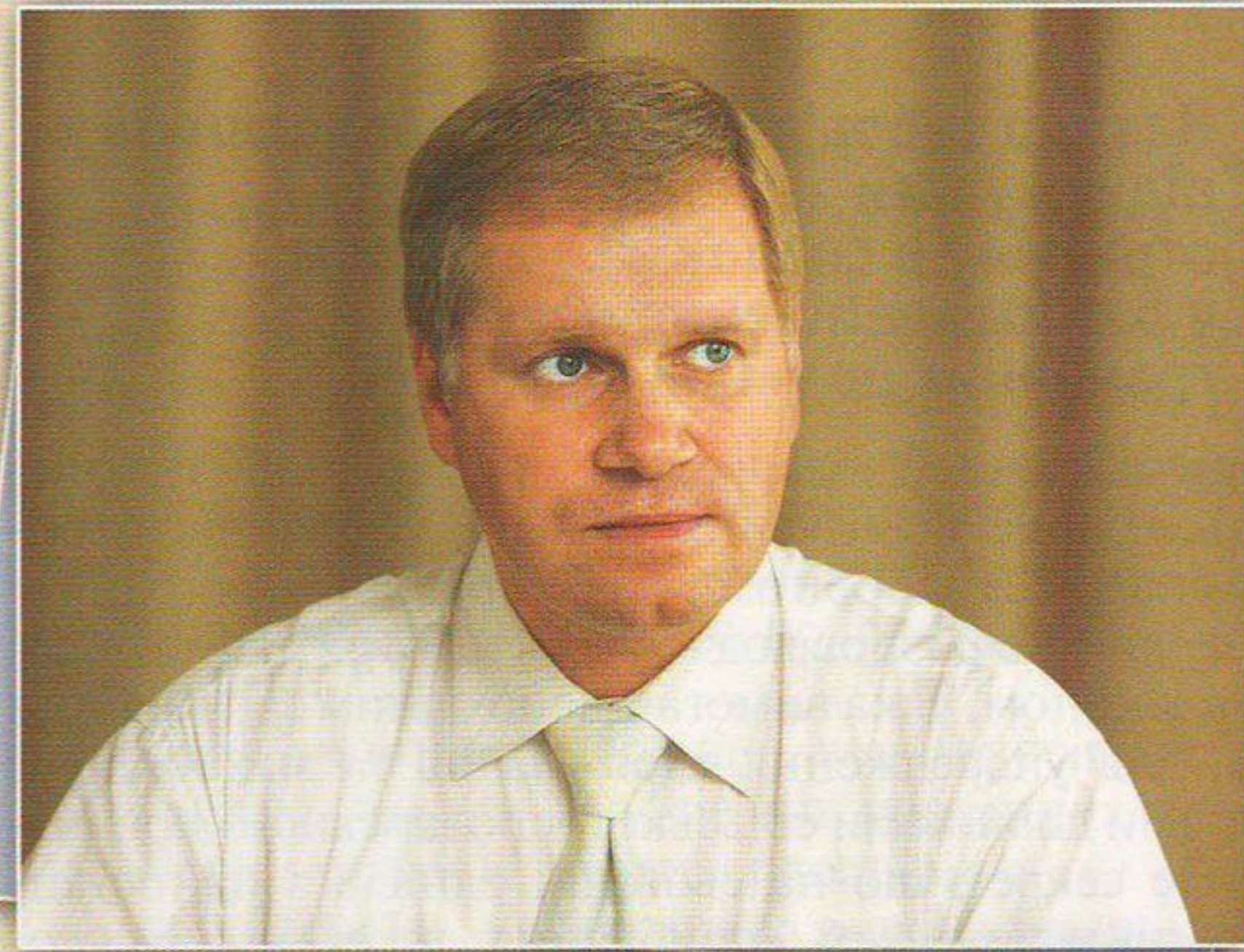
Завершився процес погодження проекту Закону України «Про обіг земель сільськогосподарського призначення» в міністерствах та інших центральних органах виконавчої влади і зараз він готується до розгляду Кабінетом Міністрів України. Формулювання дещо уточнено, технічні помилки виправлено, юридично вдосконалено. Однак, неузгодженими залишаються декілька принципових питань, від обраного варіанта відповідей на які залежатимуть стратегічні напрями розвитку українського села, сільськогосподарського землекористування та, без перебільшення, сама доля українського народу як у близькому, так і в далекому майбутньому. З урахуванням того, що такі ж самі питання звучать і з вуст представників окремих аграрних корпоративних спільнот та деяких міжнародних консалтингових та фінансових організацій, вважаємо за доцільне ознайомити читачів із цими принциповими запереченнями та думкою Держземагентства щодо них.

1. Чому б не дозволити юридичним особам купувати сільськогосподарські землі?

Держземагентство вважає, що виключення юридичних осіб з кола потенційних покупців сільськогосподарських земель дозволить:

- виключити можливість придбання таких земель іноземними фізичними та юридичними особами, зокрема, через механізми придбання корпоративних прав, розрахунків за зобов'язаннями тощо;
 - здійснювати ефективний контроль за концентрацією земель у власності бенефіціарів (фактичних власників — фізичних осіб);
 - сприятиме розвитку дрібно- та середньотоварного фермерства через поєднання в одній особі власника, працівника та місцевого сільського мешканця.
- Крім того, норма щодо заборони на купівлю сільськогосподарських земель юридичними особами позитивно сприймається переважною більшістю українського суспільства.

До речі, тенденція законодавчого впровадження протекційних заходів захисту сільськогосподарських земель від зовнішнього корпоративного тиску останнім часом набирає обертів у країнах південно-східної Азії, латинської Америки та, навіть, у країнах «нової Європи».



ПРОЕКТ ЗАКОНУ УКРАЇНИ «Про обіг земель сільськогосподарського призначення»:

з чим не згодні критики

2. **Навіщо обмежувати коло фізичних осіб-покупців сільськогосподарських земель якимись вимогами — нехай купують усі!**

Держземагентство вважає, що надання можливості фізичним особам купувати земельні ділянки сільськогосподарського призначення потребує чіткого законодавчого визначення зрозумілого та соціально прийнятого «портрету» покупця таких земель.

Відсутність вищезазначених обмежень до покупців земель сільськогосподарського призначення:

- призведе до загострення соціальних ризиків та побоювань щодо придбання земельних ділянок на «тіньові» доходи особами, наближеними до влади, придбання через підставних осіб, придбання кримінальними елементами, спекулянтами, особами, які не мають намірів особисто займатися сільським господарством, інвестувати додаткові чималі кошти у його розвиток та розвиток соціальної інфраструктури села та проживати у сільській місцевості, а розглядають таку купівлю земель лише як спосіб вкладення вільних грошей;
- не сприятиме розвитку економіки та соціальної сфери села, забезпечення зайнятості (передусім самозайнятості) сільських жителів на засадах поєднання в одній особі власника та користувача земельної ділянки, працівника та місцевого жителя.

Отже, з урахуванням того, що суспільство (як і під час проведення паювання сільськогосподарських земель) готове сприймати землевласником лише місцевого працюючого селянина, дбайливого фермера, є нагальна необхідність визначити критерії, які відрізняють його від інших (значно заможніших за селянина) потенційних покупців, з появою яких саме й пов'язані зазначені вище соціальні ризики та побоювання.

Такими критеріями відповідно до законопроекту є:

- реєстрація та проживання не менше трьох років у населеному пункті, розташованому в радіусі 20 кілометрів від земельної ділянки, що продається;
- намір, переважно власною або сімейною працею, вести на земельній ділянці самостійне товарне сільськогосподарське виробництво;

- наявність досвіду роботи у сільському господарстві чи ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерства та реєстрація як фізичної особи-підприємця, або членство у фермерському господарстві;

- легальність походження коштів (у тому числі банківський кредит) на придбання земельної ділянки.

А вимога щодо відкритого відображення відомостей про покупців земельних ділянок сільськогосподарського призначення на офіційному веб-порталі центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, робить «соціальний портрет» покупця не тільки зрозумілим та прийнятним для суспільства, але й легко контролюваним як на державному, так і громадському рівнях.

Крім того, практика, у той чи інший спосіб, збереження сільськогосподарських земель за жителями місцевих сільських громад є загальнопоширеною у країнах Західної Європи, Канаді тощо.

3. **Навіщо давати комусь (особливо, державі та територіальним громадам) переважне право на придбання сільськогосподарських земель?**

Держземагентство вважає, що закріплення за державою та територіальними громадами переважного права на придбання сільськогосподарських земель у власників, які з тих чи інших причин не можуть ефективно їх використовувати, не тільки відображає широку громадську думку і є важливим фактором національної безпеки, але й дозволить державі та територіальним громадам ефективніше реалізовувати інфраструктурні, соціальні та екологічні проекти, створювати громадські пасовища, зони відпочинку тощо.

Також надання переважного права власникам суміжних земельних ділянок та орендарям забезпечує соціальну справедливість, цілісність (консолідацію) земельних масивів, підвищення ефективності агровиробництва та захист від «рейдерства».

До речі, існування інституту переважного права, у тому чи іншому вигляді, є притаманним багатьом країнам Європи.

4. Для чого обмежувати граничний розмір земельної власності площею 100 гектарів?

Держземагентство вважає, що встановлення у проекті закону граничної площі земельних ділянок у власності є регуляторним заходом держави щодо обмеження концентрації значних площ сільськогосподарських угідь в однієї особи, можливості встановлення монопольного стану на ринку продовольства, упередження надмірного соціального розшарування суспільства та остаточної маргіналізації сільського населення (один «пан», решта — «холопи»), його подальшої деградації та вимирання.

При розробці законопроекту в частині встановлення граничної площі у власності на рівні 100 га виходили із соціальної точки зору. На сьогодні площа однієї сільської ради (до якої в середньому належить 3 села) становить у середньому 2300 га, тобто не менше 23 власників на 3 села, а це їхні робочі місця та їхніх родичів, збереження громадського ладу, соціальної інфраструктури села та багатокладності економіки.

Водночас зазначені обмеження не стримуватимуть агровиробництва, оскільки дозволятимуть декільком фермерським родинам на кооперативних засадах вести великотоварне виробництво.

Великі і середні підприємства можуть розвивати свій агробізнес на засадах довгострокового, надійно гарантованого державою, права оренди землі, яке відповідно до законопроекту вільно відчужуватиметься.

Крім того, норма щодо граничного розміру земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності на рівні 100 га існує у Земельному кодексі України з 2002 року та підтримана громадськістю під час обговорення проекту Закону.

До речі, середній розмір європейського фермерського господарства не перевищує декількох десятків гектарів.

5. Чи варто встановлювати жорсткі обмеження щодо оренди сільськогосподарських земель з окремими процедурами державного контролю, чи, навпаки, треба зняти будь-які обмеження на оренду?

Держземагентство вважає, що достатньо обмежити загальну площу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, яка може перебувати в оренді однієї особи, з урахуванням осіб, пов'язаних з нею відносинами контролю, не більше 20% площі сільськогосподарських угідь на території району та 100 тисяч гектарів площі сільськогосподарських угідь на території України. Водночас, контроль за монополізацією орендних відносин здійснюватиметься за загальними нормами антимонопольного законодавства без встановлення окремих процедур та отримання будь-яких додаткових дозволів. Це дозволить упередити монополізацію орендних відносин без створення будь-яких додаткових бюрократичних механізмів.

6. Навіщо зобов'язувати землевласників відчужувати земельну ділянку, отриману в спадок за заповітом у разі перевищення нею граничних розмірів (100 га)?

Держземагентство підкреслює, що таке зобов'язання стосується лише відчуження земельної ділянки, отриманої у спадок за заповітом у разі перевищення граничних розмірів і не розповсюджується на отримання спадщини за законом. Така вимога є необхідним запобіжним заходом для упередження зловживань та махінацій із земельними ділянками сільськогосподарського призначення. Не секрет, що на сьогодні однією з найпоширеніших тіньових схем «прибрання до рук» сільськогосподарських земель «тіньовими» ділками є їх купівля у пенсіонерів через оформлення договорів довгострокової оренди разом із заповітами і навіть посвідчення таких заповітів головними лікарями місцевих лікарень.

7. Чи варто застосувати диференційований розмір державного мита як інструмент для недопущення спекуляцій сільськогосподарськими землями?

Держземагентство вважає, що запропонований законопроектом механізм для запобігання спекулятивних операцій на ринку сільськогосподарських земель шляхом встановлення регресивної шкали ставки державного мита (від 100% нормативної грошової оцінки — при відчуженні протягом першого року з моменту придбання, до 10% — при відчуженні протягом десятого року з моменту придбання) у разі їх перепродажу є найбільш ефективним та поширеним у Європі.

Крім того, такий механізм був підтриманий Урядом, депутатами та громадськістю ще у тексті проекту Закону України «Про ринок земель».

8. Навіщо відкривати для держави та територіальних громад можливість купувати сільськогосподарські землі на 2 роки раніше (з 1 січня 2014 року), ніж для громадян (з 1 січня 2016 року)?

Держземагентство вважає, що запропонований порядок набуття законом чинності:

- розширює права власників земельних ділянок, оскільки дозволяє їм ще до формального закінчення дії мораторію (протягом 2014–2015 років) продавати власні земельні ділянки;
- дає можливість державі та територіальним громадам нормативно, інфраструктурно та фінансово підготуватися до зняття мораторію, закласти у відповідні бюджети та накопичити необхідні кошти, визначити пріоритети у придбанні земель сільськогосподарського призначення;
- відповідає очікуванням суспільства щодо ролі держави як економічного «буфера», що поглинає першу хвилю надлишкової пропозиції сільськогосподарських земель на ринку, усуває ажіотаж, дозволяє виявити та вчасно усунути можливі законодавчі прогалини.



НОВИНИ ЗАКОНОПРОЕКТНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

Євген БЕРДНІКОВ,

заступник Голови Держземагентства України

Наталія РАДКЕВИЧ,

головний спеціаліст відділу взаємодії з Верховною Радою України та Адміністрацією Президента України Управління координації законопроектної діяльності Держземагентства України

У період з 1 по 30 вересня 2013 року суб'єктами законодавчої ініціативи внесено до Верховної Ради України VII скликання 14 проектів законів України, які стосуються регулювання земельних відносин.

1. Законопроект «Про внесення змін до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»» (реєстр. № 3156 від 02.09.2013), внесений народним депутатом України О.І. Махніцьким, спрямований на спрощення правил дозвільної системи та унормування питань розміщення та експлуатації тимчасових споруд (малих архітектурних форм). Так, автором пропонується викласти у новій редакції статтю 28 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», яка дає визначення таким поняттям як: стаціонарна тимчасова споруда для здійснення підприємницької діяльності (далі — ТС), торгова галерея, замовник, комплексна схема розміщення ТС, схема благоустрою ТС, сервітутне землекористування, особистий сервітут, сервітуарій. Також пропонується доповнити Закон кількома новими статтями щодо вимог до земельних ділянок, на яких здійснюється розміщення ТС, та порядку оформлення права користування земельною ділянкою за договором сервітуту для розміщення та обслуговування ТС. На думку автора, проект закону передбачає усунення таких негативних наслідків сучасної хаотичної вуличної торгівлі, як торгівля алкогольними напоями та тютюновими виробами поруч з навчальними закладами, спортивними спорудами, закладами охорони здоров'я.

2. Законопроект «Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо розпорядження землями державної власності» (реєстр. № 3162 від 02.09.2013), внесений народним депутатом України В.П. Пилипенком, пропонується змінити порядок розпорядження землями сільськогосподарського призначення державної власності. Відповідно до вимог статей 15-1, 84, 116 та 122 Земельного кодексу України ці повноваження на сьогодні належать центральному органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів у галузі земельних відносин та його територіальним органам. До 1 січня 2013 року ці функції виконували районні державні

адміністрації. Автор проекту закону вважає, що повноваження щодо розпорядження землями сільськогосподарського призначення доцільно передати обласним та районним державним адміністраціям.

3. Законопроект «Про внесення змін до Закону України «Про землеустрій» щодо обмеження вартості робіт із землеустрою» (реєстр. № 3204 від 05.09.2013), внесений народним депутатом України О.А. Царьовим, передбачається надати повноваження Кабінету Міністрів України щодо встановлення граничних розмірів вартості робіт із землеустрою при реалізації громадянами прав на землю при наданні (передачі) земельних ділянок громадянам України в межах норм безоплатної приватизації. Такий механізм пропонується створити шляхом внесення доповнень до статей 10 та 26 (щодо повноважень Кабінету Міністрів України у сфері землеустрою та замовників і розробників документації із землеустрою) Закону України «Про землеустрій». На думку автора, прийняття законопроекту сприятиме зменшенню серед населення соціальної напруги, пов'язаної з вартістю робіт із землеустрою під час реалізації громадянами України прав на землю при наданні (передачі) земельних ділянок в межах норм безоплатної приватизації.

4. Законопроект «Про внесення змін до деяких законодавчих актів у сфері земельних відносин (щодо оренди земель сільгоспризначення)» (реєстр. № 3206 від 05.09.2013), внесений народним депутатом України В.П. Кравчуком, передбачає встановлення у Земельному кодексі України та Законі України «Про оренду землі» мінімального строку оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення, земельної частки (паю) не менше 10 років. Автор проекту закону вважає, що такий підхід буде сприяти більш раціональному використанню земельних ділянок сільськогосподарського призначення, збереженню продуктивності сільськогосподарських угідь, підвищенню їх екологічної стійкості та родючості ґрунтів, а також зменшить ризики та надасть гарантовану підтримку сільськогосподарським товаровиробникам, створивши сприятливий клімат для притоку інвестицій в аграрну галузь.

5. Законопроект «Про внесення змін до Земельного кодексу України (щодо надання в постійне користування земель водного фонду для обслуговування об'єктів рекреації установами природно-заповідного фонду та звільнення їх від відшкодування втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва)» (реєстр. № 3208 від 06.09.2013), внесений народним депутатом України І.М. Єремеевим, спрямований на законодавче врегулювання надання у постійне користування земель водного фонду. Автор законопроекту пропонує внести зміни до Земельного кодексу України, доповнивши статтю 59 можливістю надання цих земель у постійне користування природоохоронним установам для обслуговування об'єктів рекреації та водних об'єктів за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування. Крім того, змінами до статті 208 цього Кодексу запропоновано звільнити зазначені установи від відшкодування втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва.

6. Законопроект «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо уточнення повноважень нотаріусів та особливостей реєстрації похідних речових прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення» (реєстр. № 3237 від 12.09.2013), внесений народним депутатом України О. І. Кулінічем, направлений на оптимізацію процесу реєстрації прав, удосконалення процедури реєстрації похідних речових прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення. На думку автора, такої мети можна досягти шляхом забезпечення доступу нотаріусів до відомостей на електронних (цифрових) носіях Державного земельного кадастру з метою пошуку у Державному земельному кадастрі відомостей про зареєстровану земельну ділянку та формування витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку. Законопроектом також встановлюється, що реєстрація похідного речового права на земельну ділянку сільськогосподарського призначення, право власності на яку виникло та було оформлено до 1 січня 2013 року, здійснюється одночасно з державною реєстрацією права власності на цю земельну ділянку. При цьому на період до 1 січня 2018 року передбачена можливість державної реєстрації права оренди земельної ділянки на підставі заяви, поданої власником або набувачем похідних прав на таку ділянку, або уповноваженою ними особою, в електронній формі. Також, пропонується запровадити адміністративну відповідальність за порушення законодавства про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

7. Законопроектом «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо визначення складу, змісту та порядку погодження документації із землеустрою» (реєстр. № 3238 від 12.09.2013), внесеним народним депутатом України Г.М. Калетніком, запропоновано зміни до Земельного кодексу України та низки законів України, серед яких: «Про землеустрій», «Про державну експертизу землепорядної документації», «Про правовий режим земель охоронних зон об'єктів магістральних трубопроводів», «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних

об'єктів», «Про охорону земель», «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)», «Про Державний земельний кадастр», «Про державний контроль за використанням та охороною земель», «Про Перелік документів дозвільного характеру у сфері господарської діяльності» з метою уніфікації видів документації із землеустрою, усунення розбіжностей у назвах документацій із землеустрою у різних законах, визначення виключного переліку суб'єктів, які здійснюють погодження конкретних видів документації із землеустрою, та складу і змісту усіх видів документації із землеустрою. Автор зазначає, що діюча редакція Закону України «Про землеустрій» не містить виключного переліку видів документації із землеустрою та дозволяє законам України та іншими нормативно-правовими актами встановлювати інші види документації із землеустрою, а це призвело до того, що в різних законах ідентична документація із землеустрою називається по-різному та містить різні підходи до її погодження і затвердження. Така ситуація, на його думку, призводить до зловживань та корупції у сфері земельних відносин на етапі погодження та затвердження документації із землеустрою. Тому виникла потреба у систематизації видів документації із землеустрою, визначення їх складу і змісту та встановлення чіткого порядку погодження і затвердження документації із землеустрою.

8. Законопроектом «Про внесення змін до статті 208 Земельного кодексу України (щодо уточнення переліку форм власності об'єктів, при будівництві яких не відшкодовуються втрати сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва)» (реєстр. № 3243 від 16.09.2013), внесеним народним депутатом України О.А. Царьовим, пропонується шляхом доповнення до статті 208 Земельного кодексу України звільнити громадян та юридичних осіб від відшкодування втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва у разі використання ними земельних ділянок для будівництва комунальних об'єктів охорони здоров'я, культури, фізкультури та спорту, соціального забезпечення, комунальних об'єктів дорожнього будівництва. Автор вважає, що це дозволить активізувати будівництво, особливо у сільській місцевості, комунальних об'єктів охорони здоров'я, культури, фізкультури та спорту, соціального забезпечення, об'єктів дорожнього будівництва, а також скоротити строки їх спорудження та забезпечити потребу громадян у цих об'єктах.

9. Законопроектом «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України (щодо забезпечення доступу громадян до прибережних захисних смуг водних об'єктів та пляжів)» (реєстр. № 3265 від 18.09.2013), внесеним народним депутатом України В.І. Балогою, пропонується врегулювати питання безперешкодного і безоплатного доступу громадян до узбережжя морів, морських заток і лиманів у внутрішніх морських водах в межах пляжної зони для загального водокористування чи проходу вздовж берега моря, морської затоки чи лиману в межах пляжної зони, а також до узбережжя річок, водойм та островів для загального водокористування, а також

чіткого визначення наявних обмежень. На думку автора, такої мети можна досягти шляхом внесення відповідних змін до Водного, Земельного кодексів України, Кодексу України про адміністративні правопорушення та Закону України «Про місцеві державні адміністрації».

10. Законопроект «Про внесення змін до Закону України «Про оренду землі» щодо строків оренди» (реєстр. № 3289 від 18.09.2013), внесеним народним депутатом України Л.Ю. Миримським, пропонується внести зміни до статей 19 та 32 Закону України «Про оренду землі». Зокрема, передбачається, що в разі зведення орендарем на орендованій земельній ділянці об'єктів будівництва, або покупки їм об'єктів будівництва, розташованих на орендованій земельній ділянці, зайняття сільськогосподарським виробництвом або іншою підприємницькою діяльністю з використанням орендованої земельної ділянки, строк оренди цієї земельної ділянки становить не менш ніж 49 років. Також встановлюється можливість одностороннього розірвання договору оренди з боку орендаря, якщо це не суперечить інтересам третіх осіб. На думку автора, такі зміни дозволять усунути, або значно ослабити, можливості маніпуляцій з боку орендодавця договірними умовами. Крім того, автор законопроекту вважає, що такий підхід зніме деякі проблемні ситуації, які стають приводом для звернення в суд, або розриву договірних відношень, дозволить орендарям більш спокійно, з перспективою орендувати землю для особистих потреб або для господарської діяльності, а також сприятиме розвитку ринку землі, вдосконаленню і впорядкуванню процесу узаконювання вже забудованих земельних ділянок державної або комунальної власності, та знизить соціальне напруження і зменшить кількість порушень і зловживань у сфері землекористування та будівництва.

11. Законопроект «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України з питань оціночної діяльності» (реєстр. № 3298 від 19.09.2013), внесеним народними депутатами України С.П. Лабазюком, С.В. Скубашевським, О.В. Боритою та ін., пропонується зміни до законів України «Про оцінку землі» та «Про Фонд державного майна», якими виключається необхідність обов'язкового проведення нормативної грошової оцінки земельної ділянки при оформленні спадщини на цю земельну ділянку. На думку авторів, у такому разі відбудеться скасування плати за оцінку успадкованого майна, що покращить соціальне становище громадян.

12. Законопроект «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сталого використання земель сільськогосподарського призначення» (реєстр. № 3316 від 19.09.2013), внесений народними депутатами України О.І. Кулінічем, С.П. Іваховим, В.В. Лунченком, розроблено з метою стимулювання раціонального використання сільськогосподарських земель та запобігання їх виснаження. На думку авторів, такої мети можна досягти шляхом внесення змін та доповнень до Земельного кодексу України, Кодексу України про адміністративні правопорушення і низки Законів України «Про Державний земельний кадастр», «Про оренду

землі», «Про особисте селянське господарство», «Про землеустрій», «Про охорону земель», «Про державну експертизу землепорядної документації», «Про Раду міністрів Автономної Республіки Крим» та запровадити наступне: замість обов'язкової розробки проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь і передбачають заходи з охорони земель ввести обов'язковий, регулярний (кожні 6 років) лабораторний аналіз стану якості ґрунтів земель сільськогосподарського призначення на основі державних стандартів, обов'язок землекористувача відшкодувати збитки, пов'язані із зниженням якісного стану ґрунтів; мінімальний строк оренди сільськогосподарських земель — 12 років; скорочення кількості істотних умов договору оренди та повне скасування додатків до нього; справляння орендної плати виключно у грошовій формі; сприяння прозорості земельних відносин через публічність інформації про власників та користувачів землі на електронній кадастровій карті тощо.

13. Законопроект «Про внесення змін до Податкового кодексу України (щодо орендної плати за землю)» (реєстр. № 3317 від 19.09.2013), внесений народним депутатом України Г.Є. Смітюхом, передбачає внесення змін до статті 288 Податкового кодексу України, відповідно до якої звільняються від орендної плати за земельну ділянку заклади культури, науки, освіти, охорони здоров'я, соціального забезпечення, фізичної культури та спорту різних форм власності. Крім того, цю норму автором запропоновано застосовувати також і до тих суб'єктів господарювання, які отримали право на оренду та/або на початок будівельних робіт. На думку автора, таким чином буде створено більш сприятливі умови діяльності для закладів культури, науки, освіти, охорони здоров'я та соціального забезпечення.

14. Законопроект «Про внесення змін до Податкового кодексу України (щодо орендної плати за землю)» (реєстр. № 3194-3 від 23.09.2013), внесеним народним депутатом України В.О. Яворівським, запропоновано зміни до законів України «Про свободу совісті та релігійні організації», «Про охорону культурної спадщини» та Земельного кодексу України, згідно з якими до земель історико-культурного призначення віднесено також землі в межах зон охорони пам'яток культурної спадщини, що входять до складу об'єктів культурної спадщини, включених і запропонованих для включення до Списку всесвітньої спадщини ЮНЕСКО. На думку автора законопроекту, його прийняття дозволить врегулювати питання передачі у приватну власність, у тому числі релігійним організаціям, пам'яток культурної спадщини, що перебувають у державній та комунальній власності і входять до складу об'єктів культурної та природної спадщини, включених і запропонованих для включення до Списку всесвітньої спадщини ЮНЕСКО. Крім того, поширення на землі буферних зон статусу земель історико-культурного призначення дасть змогу посилити охорону зазначених об'єктів.

ЗЕМЕЛЬНІ АСПЕКТИ ІНВЕСТИЦІЙ



Євген БЕРДНІКОВ,

заступник голови Державного агентства земельних ресурсів України:

«ДЕРЖЗЕМАГЕНТСТВО ОРІЄНТУЄТЬСЯ НА РЕАЛЬНІ ПОТРЕБИ»

Як відомо, з 1 січня 2013 року принципово змінилася система державної реєстрації земельних ділянок та прав на них. А будь-яка нова система — це нові проблеми, які треба швидко вирішувати, щоб досягти бажаного результату.

Отже, як Держземагентство реагує сьогодні на ті виклики, що пов'язані зі зміною законодавства і труднощами, які виникли у цьому зв'язку? Разом із народними депутатами ми розробили і провели у Верховній Раді низку законів, які вирішили добру частину проблем і розблокували роботу. Згадаю лише про три з них, бо вони знакові.

Насамперед це Закон України від 14 травня 2013 року №233-VII «Про внесення змін до деяких законів України щодо вдосконалення порядку державної реєстрації речових прав на земельні ділянки державної та комунальної власності у зв'язку з їх розмежуванням», який був прийнятий рекордною кількістю голосів (за нього проголосували 363 народні депутати) і зняв чимало питань, що виникли у зв'язку зі зміною системи реєстрації прав. Він вніс зміни в законодавство про державну реєстрацію речових прав, розблокував ситуацію з наданням земельних ділянок. Як відомо, з 1 січня треба було спочатку зареєструвати право державної або комунальної власності на земельну ділянку в органах державного реєстру прав, заплатити за це

120 грн, які не були закладені в жодному бюджеті, і тільки потім виконувати розпорядницькі дії щодо ділянки. Присутні тут керівники органів державної влади і місцевого самоврядування знають, яку пильну увагу приділяла прокуратура на початку року рішенням, прийнятим в обхід цих положень. Ситуація виявилася заблокованою. Ми її розблокували. Відтепер, по-перше, для органів державної влади і місцевого самоврядування така реєстрація здійснюється безоплатно; по-друге, можна приймати розпорядницькі рішення, не здійснюючи реєстрацію. Вона буде здійснюватися одночасно з реєстрацією похідного права, наприклад, права оренди.

Ще два свіжі закони: від 2 липня 2013 року 365-VII «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України у сфері земельних відносин щодо спрощення процедури відведення земельних ділянок» і 366-VII «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення процедури відведення земельних ділянок», які з 27 липня набули чинності. Вони принципово змінили і спростили порядок погодження землепорядної документації. Ті, хто стикався з питаннями землевідведення, хто замовляв або розробляв проекти землевідведення, добре знають, що, починаючи з 2002 року, коли набув чинності діючий сьогодні Земельний кодекс, законодавство, пов'язане з погодженням документації, перманентно ускладнювалося. До погодження залучалися ще якісь органи, які, в свою чергу, залучали свої підприємства, інститути, все це обростало шаром корупції, і погодити документацію було дуже важко. Ми це питання кардинально вирішили, виправивши помилку депутатів, які придумали у 2009 році

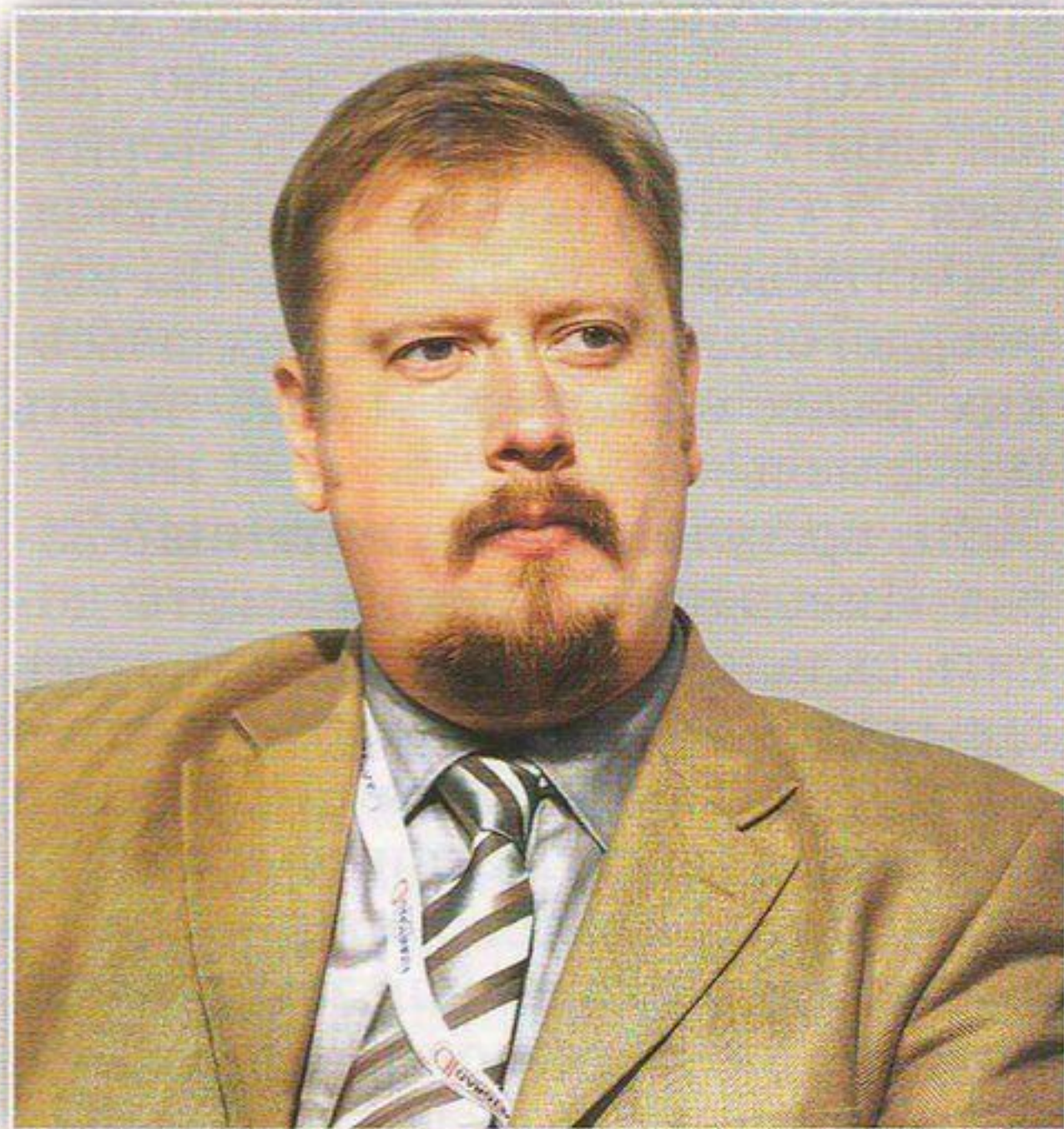
земельні комісії на зразок «колективної безвідповідальності». Тепер, щоб відвести ділянку сільгосппризначення, треба здійснити одне-єдине погодження з органом земельних ресурсів; якщо береться ділянка під забудову, то ще одне — з органом архітектури. Якщо на цій ділянці ліс, то необхідне ще погодження з лісниками, а якщо водний об'єкт, то з водниками. І тільки у тому випадку, коли мова йде про екологічно цінні території, то виникає потреба в погодженні з органом екології, а якщо це об'єкт культурної спадщини, то з органом охорони культурної спадщини.

Інший закон із цієї серії вперше ввів принцип мовчазної згоди. Це стосується передусім проблем великих міст, де важко зібрати сесію, де сесія відмовляється розглядати питання по суті. Тепер питання вирішується так: якщо протягом місяця, у встановлений законом термін, на подані документи не отримано ні дозволу, ні відмови, людина має право на розробку землепорядної документації. Тобто це пряма боротьба з корупцією, це — спосіб, як боротися з колективною безвідповідальністю.

Усі три закони були проголосовані конституційною більшістю голосів. Це свідчить про те, що Держземагентство в своїй роботі орієнтується на реальні потреби і розробляє потрібні законопроекти.

Що на часі? Вирішення питання сівозмін; питання спрощення реєстрації сільськогосподарських земель; активізація проведення земельних торгів, впорядкування землепорядної документації; здешевлення послуг, пов'язаних з реєстрацією земельних ділянок та прав на них. Такі законопроекти або розроблені і внесені, або розроблені і готуються до внесення, або розробляються.

«ELISAVETGRAD ID-2013»: В АГРАРНИЙ СЕКТОР УКРАЇНИ



Сергій БІЛЕНКО,
член ради Земельної спілки України:

«ПРОБЛЕМА РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ БУДЕ ВИРІШЕНА»

можлива виключно після реєстрації права власності на неї.

Сільське господарство — це, напевно, єдина галузь в Україні, господарювання в якій засноване на тимчасових правах користування землею. І такої кількості договорів оренди, яка курсує в межах цієї системи, нема в жодній іншій галузі. Вони постійно укладаються, розриваються, поновлюються. А у зв'язку із запуском нової системи державні акти, які отримали власники земельних ділянок, на жаль, не є достатніми для укладання договорів оренди, і всі права власності потрібно перереєструвати у Державному реєстрі прав.

Чимало є організаційних труднощів. Протягом кількох місяців реєстрація взагалі не здійснювалася. Досі не налагоджений інформаційний зв'язок між ДЗК і Державним реєстром прав у тому вигляді, в якому він прописаний у законі, і часто інформацію беруть у паперовому вигляді. Інформаційної взаємодії в автоматизованому режимі, — в необхідному обсязі — на жаль, немає.

Земельна спілка України разом з народними депутатами, Держзем-агентством, Державною реєстраційною службою шукають вихід із ситуації, яка склалася. На даний час у Верховній Раді зареєстровано кілька проектів, якими пропонується вирішити проблему реєстрації похідних прав на нерухоме майно, в т.ч. на зе-

мельні ділянки. Зокрема, пропонується перенести всі відомості з Книги реєстрації державних актів та договорів оренди землі до Державного реєстру прав в автоматизованому режимі протягом одного терміну і визначити, що вони мають бути відомостями Державного реєстру. Якщо цю норму приймуть, то, в принципі, обов'язковість перереєстрації прав власності та й прав оренди зникне.

В іншому законопроекті авторства Кабінету Міністрів пропонується взагалі не реєструвати право власності, а тимчасово реєструвати тільки право оренди. Ми виступаємо проти цього законопроекту, бо реєстр буде порожній, і державний реєстратор не завжди зможе пересвідчитися в тому, що земельна ділянка надана саме власником, а не іншою особою.

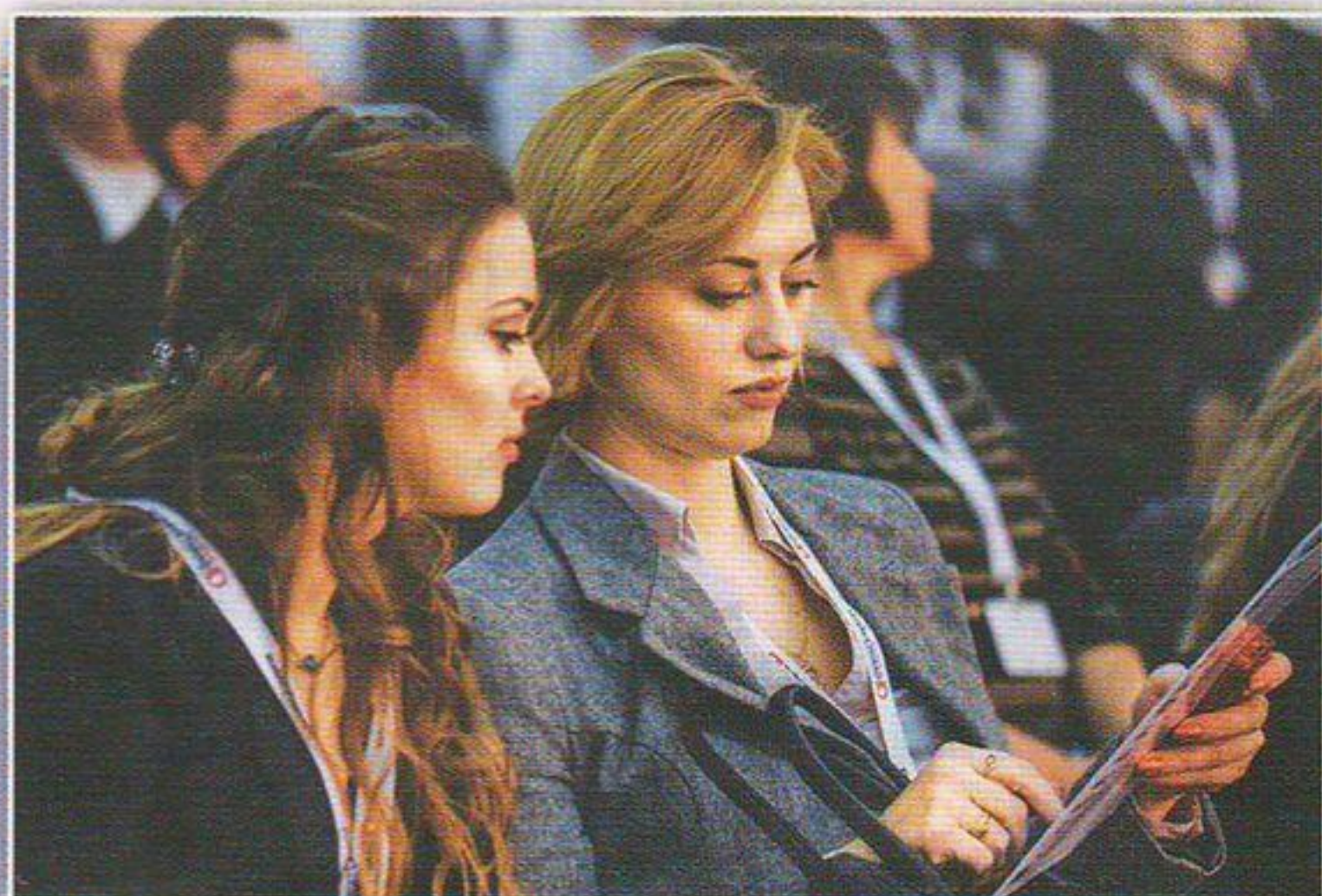
Ще один законопроект пропонує надати орендарю право подавати заяву про державну реєстрацію права власності на земельну ділянку у випадку, якщо це право виникло до 2013 року, самостійно, без узгодження з власником. А всі необхідні для цього матеріали будуть запитуватись органами Держреєстру в органів земельних ресурсів.

Який із цих законопроектів буде прийнятий, я не знаю, але можу сказати з упевненістю, що протягом півроку-року ця проблема так чи інакше буде вирішена.

Аграрний сектор України працює здебільшого із землями сільськогосподарського призначення приватної власності, і саме під час оформлення прав на такі землі в нинішньому році виникла досить значна кількість проблем.

Найбільша з них, яку створила нова система реєстрації, запроваджена з 1 січня 2013 року: це те, що, на відміну від нової системи ДЗК, всі відомості, які накопичувалися протягом тривалого часу в органах реєстрації до 2013 року, не були перенесені в нову систему. Якщо кадастр накопичив інформацію про всі земельні ділянки, зареєстровані до 2013 року, то державний реєстр прав на нерухоме майно — це абсолютно нова система, створена з нуля.

Що ми отримали в результаті? Нова редакція закону про державну реєстрацію речових прав запровадила правило, за яким реєстрація будь-якого правокористування на нерухоме майно, в т.ч. і земельні ділянки,



Андрій МАРТИН,

завідувач кафедри землевпорядного проектування
Національного університету біоресурсів і природокористування України:

«ЗАКОНОДАВСТВО ПРО ОРЕНДУ ЗЕМЛІ МАЄ БУТИ КАРДИНАЛЬНО СПРОЩЕНЕ»

Для того, щоб зробити простішим життя агробізнесу в нашій країні, насамперед, держава сама повинна перенести в Державний реєстр відомості про ті права, які були зареєстровані до 1.01.2013 року. І не створювати оці штучні перешкоди, через що страждають громадяни, які офіційно не можуть передати свою землю в оренду, і агробізнес, який змушений доводити, що він є фактичним користувачем земель, на які уже давно укладені договори оренди. Те, що держава один раз зареєструвала, вона не повинна вимагати реєструвати повторно.

Дотепер незалежно взаємодіють реєстраційна служба і Держзем-агентство, а це створює можливості для масового шахрайства на ринку оренди сільськогосподарських земель. Реєстраційна служба веде реєстр прав, але вона нічого не знає про договори оренди, які вже уклались. Отже, власник земельної ділянки, яка вже здана в оренду до 2013 року, може прийти з державним актом, новим договором оренди з іншим орендарем і зареєструвати нове право власності. Причому воно буде більш надійно оформлене, бо уже внесене в діючий реєстр прав. Таким чином, попередній орендар стане «никто и звать его никак». А відтак на рівному місці можуть виникати господарські суперечки і масове рейдерство.

Ще хотів би звернути увагу на надмірну зарегульованість оренди землі законодавством. Чимало пунктів статті про умови договору оренди Закону України «Про оренду землі» фактично ніколи не виконуються на практиці. До цього договору має бути додана купа папірців, межові знаки щоразу при передачі земельної ділянки в оренду треба перезаконпати... Тобто лівова частка договорів оренди землі у нас насправді «підвішена в повітрі». І будь-який рейдер, щоб атакувати сільгосп підприємство і перехопити



його права на землю, має для цього чимало зачіпок.

Отже, законодавство про оренду землі має бути спрощене, причому кардинально. Треба звернути увагу й на те, що коли приймали закон про оренду землі, то ще не було нового Цивільного кодексу, який врегулював питання, втім числі найменування нерухомого майна.

Третя серйозна проблема — це землі колективної власності. Український агробізнес виріс на теренах колишніх колективних сільгосп підприємств, яким земля передавалася у колективну власність. Але розпаювали ми лише частину цих земель — сільгоспугіддя. Вся сільськогосподарська інфраструктура України — господарські двори, частина лісів, польові дороги — і дотепер «висять» в оцій колективній власності. Правове регулювання щодо колективної власності в українському законодавстві, по суті, відсутнє. Сьогодні будь-якого сільгоспвиробника можна посадити у в'язницю за самовільне захоплення земельних ділянок, тому що агробізнес в Україні використовує землі колективної власності, дуже часто не врегулювавши відповідні правовідносини.

Наступна проблема — відумерла спадщина. Мораторій насправді має

один дуже неприємний наслідок. Якщо власник земельної ділянки (паю) не має спадкоємців і заповіту не залишив, то після його смерті земельна ділянка, по суті, випадає з господарського обігу. Агробізнес хотів би використовувати цю землю, але він навіть не знає, до кого звернутися. А у нас є регіони, наприклад, Чернігівська область, де частка відумерлої спадщини в окремих сільських радах становить майже чверть усіх земель.

Як врегулювати це питання? Зараз Цивільний кодекс містить досить складні схеми, більшість голів сільських і селищних рад взагалі не хочуть зв'язуватися із судами і займатися врегулюванням питань спадщини. Можливо, слід запроваджувати радикальніші законодавчі новели, які б дозволили повернути ці землі (а їх буде усе більше і більше) у нормальний господарський обіг і використовувати за призначенням.

Ще одна проблема, з якою зіткнулися в цьому році, — це використання земель державної власності. Третина земель сільгосппризначення все ще лишається у власності держави, і їх розпорядником у цьому році стало Держзем-агентство України. Агробізнес готовий брати цю землю в оренду через аукціони. Але чи проводяться вони? Реалії такі: повноваження Держзем-агентству дали, а грошей у бюджеті на підготовку земельних ділянок до продажу на торгах ніхто не заклав.

Хотілося б мати і більш прозору державну політику у сфері визначення орендної плати за землі державної та комунальної власності. Зараз, як відомо, Податковим кодексом передбачена вилка. За оренду земель державної власності платимо від трикратного розміру земельного податку до 12% нормативно-грошової оцінки. Це досить великий діапазон. Тому коли вирішується питання орендної ставки з розпорядником земель, то часто застосовується принцип: «друзям» — трикратний розмір земельного податку, «ворогам» — 12% від нормативно-грошової оцінки.

Бізнесу легше працюватиметься, коли будуть визначені чіткі параметри, які можна закладати в бізнес-плани і які не будуть містити в собі шалених корупційних ризиків.

Тридцять три відсотки населення України проживає в сільській місцевості. Структура сільгоспземель таким чином розбудована, що на сьогодні, з одного боку, вона дає можливість розвиватися великотоварним виробникам, а з іншого, — у нас близько 3,5 млн га перебуває в статусі так званих городів, присадибних ділянок. (Для порівняння: Південна Корея має всього сільськогосподарської землі 1 млн га). Ми розуміємо, який це потенціал, і саме тут наше завдання — знайти оптимальну модель для розвитку аграрного сектора, яка б і давала можливість використовувати високотехнологічні процеси, бути присутнім на зовнішніх ринках і обов'язково враховувала соціальний аспект. Сьогодні у світі є багато моделей, за якими розвивається аграрний сектор. Це і бразильська, і європейська, і модель США, але я вас запевняю, що жодна модель без

Микола ПРИСЯЖНЮК,

міністр

аграрної політики та продовольства України:

«МИ ЩЕ НЕ ГОТОВІ ЗАВТРА БЕЗ ОБМЕЖЕНЬ ЗАПРОВАДИТИ КУПІВЛЮ-ПРОДАЖ ЗЕМЛІ»



Ще одна проблема: близько двох мільйонів гектарів належать людям, які померли, і правонаступників нема. Куди сплачуються кошти за користування цими ділянками? Адже земля обробляється!

Сьогодні ми не можемо вимагати від орендаря виконання тих умов, які він повинен виконувати стосовно збереження родючості ґрунтів. Бо оренда не довгострокова. Укладаючи угоди на два-три роки, він, зрозуміло, не буде піклуватися про родючість ґрунтів. Але ми поступово будемо цього вимагати і повернемо ту родючість, яка відповідала б нашим чорноземам. Хай це буде через 10 років, але ми зробимо це обов'язково. А для цього необхідна довгострокова оренда. Ми пропонуємо мінімальний термін оренди 15 років, максимальний — 49,5. Таким чином, на першому етапі матимемо землевласника, який, проживаючи в селі, отримуватиме певні доходи від оренди, й інвестора, який матиме гарантовану довгострокову оренду. За таких умов можемо вимагати збереження родючості ґрунтів.

Давайте подивимося ще на таку проблему. Врожайність кукурудзи в середньому по країні — 60 центнерів. Але у великотоварних підприємств — в середньому 140 центнерів. Про що це говорить? Що фермер-односібник, дрібнотоварний виробник не спроможний мати таку кількість обігових коштів, щоб обробляти землю високотехнологічно, вносити необхідну кількість добрив і використовувати техніку, яка відповідає сьогоднішнім стандартам.

Уся Європа, весь світ тримається на тому, що власник один, а орендар і той, хто обробляє, — інший. І це нормально. Ми сьогодні не готові до такого стрімкого ринку землі, який передбачав би завтра без обмежень її купівлю-продаж. Але ми готові до завершення земельної реформи у тому вигляді, який би дав можливість інвестувати, не обезземелити селянина і працювати на землі спокійно і впевнено.

Ми чітко розуміємо, що завершення земельної реформи не повинно обезземелити українського селянина. Нам вдалося підняти оцінку землі, тобто індикатив вартості землі. Зрозуміло, що вона ще не відповідає європейським цінам. І я думаю, що наше основне завдання — не допустити тієї помилки, яка була допущена під час приватизації промисловості: приватизували промисловість, усі отримали ваучери і залишилися без нічого. Такої помилки нам ніхто не простить.

Найближчим часом ми будемо виносити законопроект про обіг земель сільськогосподарського призначення, розроблений спільно Держземагентством і міністерством, на розгляд уряду, і, звичайно, він піде до Верховної Ради. Підходи будуть виважені, стримані і поетапні. Цей документ є на сайті, в активній фазі обговорення.

А тем для дискусій чимало. Наприклад: земля у нас була розпайована в натурі. До кожного земельного паю площею 3 га прокладена на карті дорога. Хто обробляє цю дорогу? Нема таких. Хто кому сплачує за ту землю, яка не обробляється? Скільки у нас під дорогами? Більше мільйона гектарів. Хто нас розумними назве, якщо мільйон гектарів родючої землі ми віддали під дороги?



аналізу і без адаптації до наших особливостей не спрацює.

Основа всьому — українська сільськогосподарська земля, навколо якої дуже багато полеміки. Земельний кодекс передбачає завершити земельну реформу прийняттям закону про ринок земель. Мене словосполучення «ринок земель» не зовсім влаштовує. Продати землю, як українці говорять, — це все одно, що продати Батьківщину. Для українця земля — це не товар. Бо цей «товар» обтяжений своїми особливостями — використання, експлуатації, національними особливостями та ін. А от «обіг сільськогосподарських земель» — це більш-менш коректно, справедливо і правильно.

Світлана СКОСИРСЬКА,
голова правління ПАТ «Державний земельний банк»:

«НАША МЕТА — СТАТИ ПАРТНЕРАМИ ДРІБНОМУ І СЕРЕДНЬОМУ БІЗНЕСУ»

Необхідність створення Державного земельного банку була зафіксована ще перехідними положеннями Земельного кодексу України в 2002 році. На сьогодні Державний земельний банк створено. У 2012 році Верховна Рада України прийняла законодавчі акти, які регулюють його діяльність. 6 вересня цього року ми отримали банківську ліцензію. Вчора банк був під'єднаний до системи електронних платежів і сьогодні вийшов перший баланс. Це — початок. Початок розвитку, який, сподіваюся, виправдає всі надії, які покладаються на Державний земельний банк.

Відповідно до Земельного кодексу України Кабінет Міністрів може формувати статутний капітал банку як грошовими коштами, так і земельними ділянками державної власності. Насамперед орними землями. На сьогодні таких земель у державі налічується 2,5 млн га. Кабмін вніс у статутний капітал 120 млн грн, а для внесення земельних ділянок потрібно внести зміни в Земельний кодекс України. Відповідний законопроект



був підготовлений і зареєстрований у Верховній Раді. На сьогодні Державне земельне агентство України вже практично підготувало передачу в Земельний банк 2,5 млн га землі.

Слід зазначити, що ідея функціонування Державного земельного банку позитивно сприймається як в українському суспільстві, так і в політичних колах. Банк готовий кредитувати досить дешевими ре-

сурсами малий і середній бізнес, фермерство. Кредитні ставки мають бути на 7-10, а, можливо, й на 12 відсотків нижчі за ринкові.

Ми плануємо працювати не тільки з малим і середнім бізнесом, а й активізувати банки і, беручи на себе частину ризиків, активізувати їхні фінанси. Після зняття мораторію на продаж земель сільгосппризначення банк стане одним із першочергових покупців земельних паїв. Це дасть можливість консолідувати у державній власності до 30 відсотків земель держави, як рекомендовано ООН. Наразі в державній власності перебуває 25 відсотків земель.

Хочу ще раз підкреслити: наша мета — стати партнерами дрібному і середньому бізнесу. Ми знаємо, що великі корпорації мають можливість залучити дешеві ресурси на західних ринках. Саме таким постачальником дешевих ресурсів для дрібного й середнього бізнесу має стати Державний земельний банк.

Сьогодні визначені три основні цілі Державного земельного банку. Це — ефективне управління державними землями сільськогосподарського призначення; фінансова підтримка малого та середнього сільгоспвиробника; підтримка державних програм розвитку АПК на основі поворотного фінансування. Я вважаю, що при виконанні цих трьох цілей буде набагато легше, ніж на сьогодні, підняти економіку України і, зокрема, сільське господарство.

Максим БЕРЕЗКІН,
голова наглядової ради, Промислова група «Креатив»:

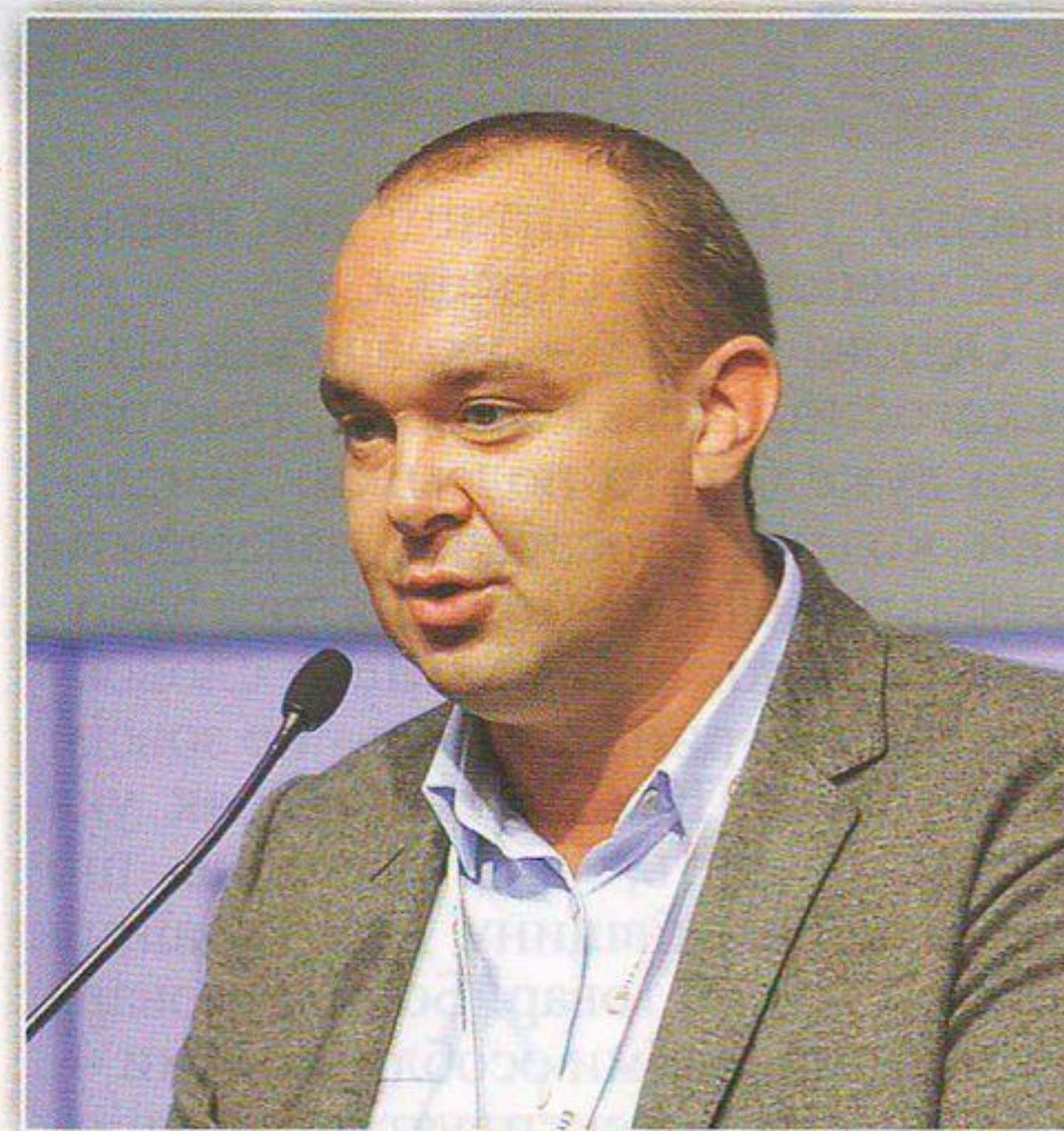
«ГОЛОВНЕ — ПОБУДУВАТИ ПАРТНЕРСЬКІ ВІДНОСИНИ»

Яким має бути ринок землі? Насамперед, прозорим. Не важливо, що буде — власність чи оренда. Важливо, щоб і власник землі, і компанія, яка обробляє землю, були зацікавлені у чесній співпраці.

Для ефективного розвитку аграрного виробництва головне — побудувати партнерські відносини між усіма учасниками: власником землі, компаніями, які вирощують сільгосппродукцію, і переробником. Я представляю компанію, яка

має відношення до переробки соняшника, інших масляних культур.

Часом у гонитві за «швидким карбованцем» деякі сільгоспвиробники намагаються швидко і максимально дорого продати свій урожай. Можливо, не завжди чесним шляхом. Я закликаю всіх задуматися: а що в перспективі дає такий миттєвий результат? Нічого хорошого. За рік-два можна розгубити надійних і стабільних парт-



нерів. Отже, обирайте тих, хто буде свою роботу на перспективу, а не живе з миттєвою вигодою.

Павло КУЛИНИЧ,
головний юридичний радник проекту USAID «АгроІнвест»:

«ТРЕБА КОНСОЛІДУВАТИ ЗЕМЛІ СІЛЬГОСППРИЗНАЧЕННЯ ДО ОПТИМАЛЬНИХ РОЗМІРІВ»

Назва нашого форуму змушує звернути увагу на об'єкт інвестицій. У що мають вкладати кошти інвестори, які працюють у сфері аграрного бізнесу? Безперечно, в землю. Однак тут виникає друге питання: а чи є наша земля привабливою для інвестицій?

Так, завдячуючи загостренню світової продовольчої проблеми, інвестори звернули увагу на наші чорноземи і вкладають певні кошти в розвиток сільськогосподарського виробництва. Але чи всі резерви залучення інвестицій в аграрний сектор економіки використані в плані розвитку нашого земельного законодавства?

Відповіді на це запитання знайдуться далеко не всі. За 20 років проведення земельної реформи селяни приватизували близько 30 млн га сільськогосподарських земель, в результаті чого наш земельний фонд став надзвичайно подрібненим. Замість 12 тисяч землеволодінь, які мали на початку паювання землі, ми отримали більше 7 мільйонів дрібних ділянок середнім розміром 4 га, які самі по собі не є привабливими з точки зору залучення інвестицій.

Ми передали право власності на ці землі тим, хто на землі не працює. Передали тому, що не можемо або не хочемо вирішити проблему, яка давно назріла, — що робити з селом в умовах ринкової економіки? В умовах, коли сільськогосподарське виробництво може працевлаштувати лише невелику кількість працівників (а у нас третина населення живе в селі), держава вирішила тимчасово (цей час затягнувся) влаштувати жителів села в статусі рант'є. Тобто надати всім право власності на оці дрібні ділянки, «заморозити» їх у цьому статусі, ввести мораторій на продаж землі сільськогосподарського призначення з тим, щоб вони, віддаючи землю в оренду, мали кошти на



прожиття. Але така ситуація довго тривати не може.

Зараз ми обрали не найкращий шлях розвитку агробізнесу, що базується на тотальній оренді землі. Однак ще у 18 столітті англійський

Геннадій ЧИЖИКОВ,
президент Торгово-промислової палати України:

«Є ПОТРЕБА У СТВОРЕННІ ІНФОРМАЦІЙНО-КОНСУЛЬТАТИВНИХ ЦЕНТРІВ»

Ми активно підключилися до обговорення законопроектів «Про обіг земель сільськогосподарського призначення». Це доленосний документ, і ми впевнені, що після широкого обговорення, він буде прийнятий.

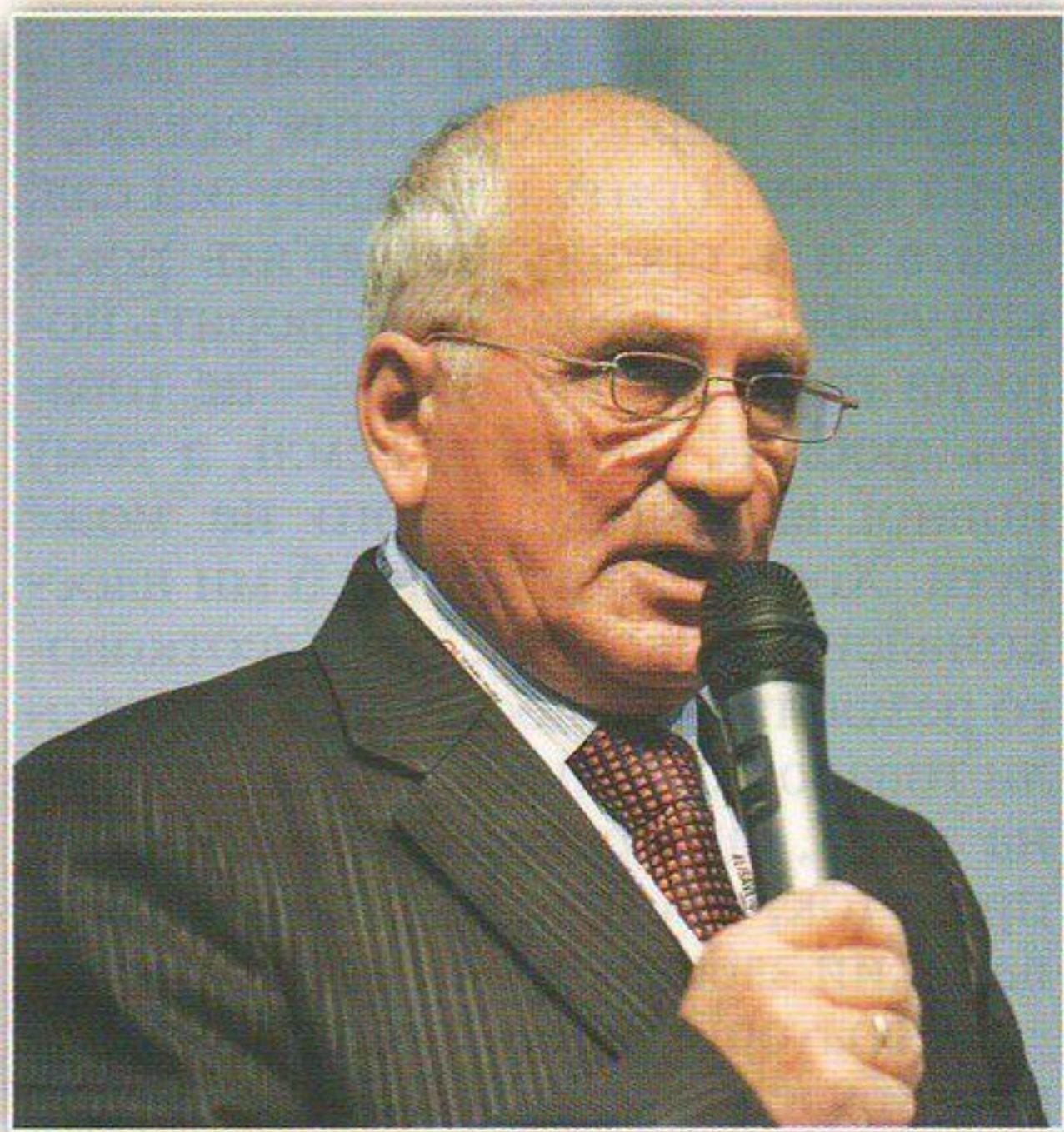
Але є певні питання, на які треба звернути увагу. Перше: щодо встановлення прав громадян на придбання земельних ділянок. Зокрема, запровадження норми проживання не менше трьох років в радіусі 20 км від місця отримання ділянки істотно обмежує права громадян України. Друге: норма про примусове позбавлення фермера права на ділянку у випадку несплати земельного по-

агроном Артур Юнг сказав: дайте людині у тверде володіння скелю, і вона перетворить її на квітучий сад; дайте їй в оренду на дев'ять років квітучий сад, і вона перетворить його на пустелю. Орендар — це товаровиробник на чужій землі, а тому повної віддачі від нього не може бути. Хоч як добивалися б ми вдосконалення сівозмін, стовідсоткового результату не досягнемо. А от коли товаровиробник буде господарем на землі, він дбатиме не тільки про прибуток, а й про засіб виробництва, який забезпечує цей прибуток.

Мораторій, який зараз діє, врешті решт буде скасований. І ми повинні бути готовими до цього. На мій погляд, зараз найневідкладніше завдання в сфері земельного законодавства — це прийняття закону про консолідацію земель сільськогосподарського призначення. Фактично ми повинні повернути земельну реформу у зворотній напрямок. Але на більш високому рівні. Якщо на першому етапі земельної реформи подрібнили землю і приватизували її, то на етапі консолідації маємо укрупнити землі сільгосппризначення і довести земельні ділянки (як об'єкти господарювання) до оптимальних розмірів, які забезпечують ефективне виробництво.

датку. Це також суперечить і Конституції України, і Податковому кодексу, яким уже передбачена юридична відповідальність за несплату податків. Ці недоліки треба усунути.

ТПП розуміє свою відповідальність у справі проведення аграрної реформи. Ми бачимо, що є потреба у створенні інформаційно-консультативних центрів, які би проводили семінари, практикуми, а також допомагали орієнтуватися фермерам, як правильно і на які ринки продукції виходити. Саме через недостатність інформації, лише 20 відсотків селян, за нашими опитуваннями, підтримують зняття мораторію на продаж земель сільгосппризначення.



Микола ФУРСЕНКО,

голова Всеукраїнської асоціації сільських та селищних рад:

«СЕЛЯНИ ХОЧУТЬ ГАРАНТІЙ, ЩО ЗЕМЛЮ У НИХ НЕ ЗАБЕРУТЬ»

зробити повну інвентаризацію землі. Сільська рада і сільська громада господарюють тільки в межах села. До всього, що за межами населеного пункту, ми не маємо стосунку. Однак на тих площах не тільки землі сільськогосподарського виробництва, а й ті землі, що використовувалися Міністерством оборони, іншими міністерствами, і які сьогодні не використовуються, і практично невідомо, що з ними там відбувається. Іноді знаєш, що є вже державні акти на ті землі, які незрозуміло яким чином і кому надавалися у приватну власність.

Сьогодні більшість сільських голів підтримують пропозицію, щоб агрофірми платили фіксований сільськогосподарський податок із розрахунку один відсоток від вартості землі. Таким чином можна в разі збільшити надходження до місцево-

го бюджету і дати можливість сільським громадам розвиватися й будувати інфраструктуру на селі.

Для того, щоб були робочі місця, треба розвивати кооперативний рух. Адже не секрет, що сьогодні колишні колгоспні двори пустують або їх хтось комусь продав, і громада зиску від цього не має. А якщо розмістити там якесь підприємство, або ферму або заготівельний кооператив, то можна мати гарний дохід.

Є приклади, що по 6-7 років земельні паї, власники яких померли, а спадкоємців нема або вони не вступили в права, використовують агрофірми і невідомо куди й кому за це платять. Тому в ряді населених пунктів на пропозицію Ради Європи створюються громадські організації для захисту інтересів власників паїв. І перші зрушення на краще вже є.

Тривалий час держава звертала увагу на розвиток великотоварного сільськогосподарського виробництва. Мети досягли — продовольчу безпеку маємо, але на цьому фоні, на жаль, недостатнім чином використали можливості, щоб врятувати українське село. Воно занепадає. За кількістю жителів, за економічним розвитком ми далеко відстаємо від європейських стандартів. Навіть наші сусіди сьогодні значно далі пішли, ніж ми. Бюджети майже всі дотаційні, а села, де здебільшого проживають пенсіонери, втратили спроможність самовідтворення, і особливо це стосується південно-східних регіонів України.

Стратегія «Рідне село», яка торік була затверджена Мінагрополітики, покликана зупинити занепад сільських територій, а для їх відродження пропонується розвивати підприємництво, кооперативний рух, допомагати фермерству.

Через малопоінформованість сільські жителі насторожено сприймають запровадження ринку землі. Близько 50 відсотків сьогодні категорично проти. Але абсолютна більшість сільських громад і сільських голів з розумінням ставляться до того, що ринок землі має бути, але цивілізований, і гарантувати українському селу, що землю у селян не заберуть.

На наш погляд, треба вирішити низку питань, щоб селянин повірив у справедливість. На жаль, виходить так, що п'ять великотоварних фірм — агрохолдингів взяли землю в оренду, робочих місць не створили, молодь іде із села шукати кращої долі. Тому на завершальному етапі реформування земельних відносин ми маємо

Євген ОСИПОВ,

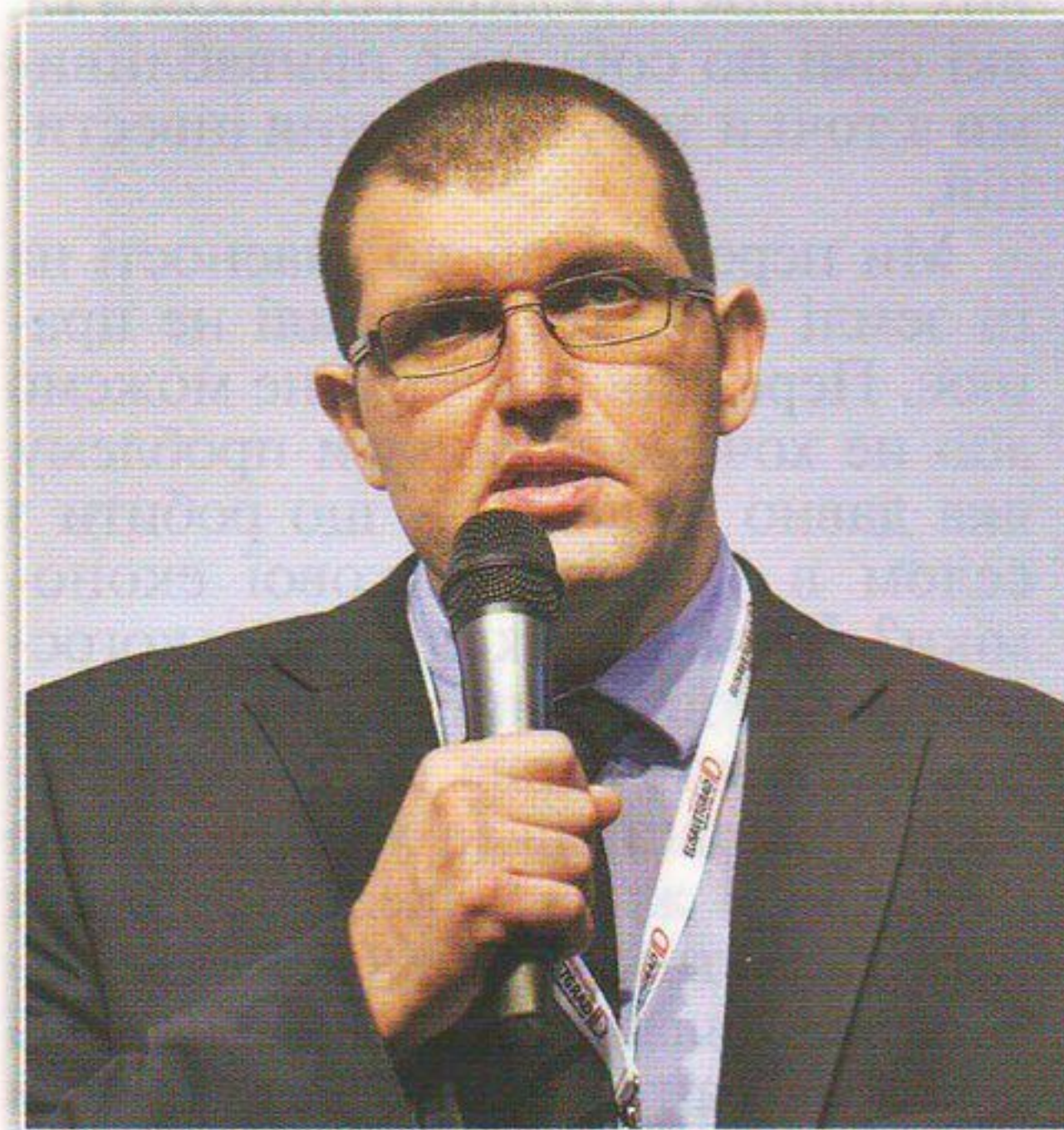
генеральний директор Агробізнесу, «Кернел»:

«ЩОБ ЗЕМЛЯ НАБУЛА РЕАЛЬНОЇ ВАРТОСТІ, МАЄ ДОРОГО КОШТУВАТИ ЇЇ ОРЕНДА»

Що ми, представники бізнесу, думаємо про ринок землі? Насамперед, що він має «працювати» на збільшення аграрної продукції в Україні, а також забезпечити селянам власність на ту землю, яку вони сьогодні мають, і сприяти розвитку сільських територій.

Для цього потрібні інвестиції в інфраструктуру сіл, у виробництво на місцях. У нашій компанії інвестиції на гектар землі із врахуванням оборотного капіталу сягають понад тисячу доларів. Це досить великі кошти.

Одночасно з цим треба зберегти ситуацію, за якої селяни залишаються власниками землі, і щоб земля ця коштувала максимально дорого. Для цього потрібно, щоб ефективно працююче виробництво поступово призводило до зростання вартості оренди землі. За останні п'ять років ми, зокрема, цього досягли. На це спра-



цювали два фактори: конкуренція між товаровиробниками — вони старалися платити більше, щоб отримати договори оренди. І політика держави — вона збільшила нормативну

СУСПІЛЬСТВО НЕ ПОТРЕБУЄ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕВОЛЮЦІЙ

Підсумовуючи роботу форуму, заступник голови Держземагентства України Євген БЕРДНІКОВ, який безпосередньо бере участь у підготовці земельного законодавства, зауважив, що дискусія на надто гостру тему стала практичною і прагматичною.

грошову оцінку землі і підняла мінімальний процент оплати за цю землю.

Сьогодні для того, щоб земля набула реальної вартості, вона має коштувати досить дорого з точки зору її оренди. Наша компанія платить 150 доларів на рік за гектар. П'ять років тому цей показник був меншим утричі — на рівні 40-50 доларів.

Щоб рухатися вперед, треба чітко розуміти цілі на ринку землі, мати чітке законодавство і чітко його дотримуватися. А на сьогодні така ситуація: ми підписуємо договір оренди землі, а потім рік не можемо його зареєструвати згідно з діючими процедурами. У цей час різні контролюючі органи нас перевіряють і кажуть, що ми працюємо на незареєстрованій землі (хоча є ж угода!), а власник паю вимагає платити за оренду. І ми платимо, фактично порушуючи при цьому законодавство. Це нонсенс, але це існує.

Дуже важливий момент: розвиток інфраструктури — доріг, залізниць, портів. Без цього ми ніколи не зможемо бути конкурентними. І тут потрібна державна підтримка відповідних ініціатив і проектів.

І ще — про довгострокові договори оренди землі. Неможливо інвестувати великі кошти, не маючи гарантій на оренду землі протягом тривалого часу (законопроекти пропонують від 12 до 15 років, — і той, і другий термін прийнятні). Сьогодні наша компанія живе бізнес-планом на 10 років. Тобто на цей час ми плануємо, яким вектором рухатися, які напрямки бізнесу розвивати, які інвестиції вкладатимемо. Без розуміння обсягів нашого земельного банку на певний час ми не можемо скласти довгострокові проекти. А довгострокові проекти — це якраз і є інфраструктура, створення переробних комплексів.

Сьогодні вводити ринок землі, усі розуміють, не можна. Але рухатися в цьому напрямку треба. Одночасно треба підняти продуктивність праці і збільшити кількість вироблюваної продукції, підвищувати поступово орендну плату і вже в цих умовах вводити ринок землі. Тоді це буде ефективно.

— Сьогодні в країні нема таких сил ні з боку землевласників, ні з боку фермерів, і навіть з боку агрохолдингів, які б вимагали: «Дайте нам завтра вільний ринок!», — зазначив він. — Суспільство не потребує земельних революцій. Сьогодні є певний баланс — економічний, політичний, правовий. І є конкретні проблеми, які треба вирішувати для того, щоб цей баланс задовольняв всі верстви населення і виробників. Ось із цих позицій ми можемо врешті-решт виходити, будуючи законодавство про землі сільськогосподарського призначення. І сьогодні на решті можливо створити такий законопроект, який би не розділяв суспільство, а навпаки — консолідував його.

Євген Бердніков детально зупинився на тих «блоках», з яких вибудовувався законопроект «Про обіг земель сільськогосподарського призначення».

Перший блок стосується питань гарантованої довгострокової оренди. У цьому документі вперше (інші законопроекти копіюють дану норму) запропоновано мінімальну норму оренди сільськогосподарських земель. При цьому він працює не тільки на економіку, а й на екологію, на збереження родючості ґрунтів, на дотримання системи сівозмін, що неможливо за умов короткострокової оренди. В законопроекті закладені норми, коли право оренди може вільно відчужуватися і може бути предметом іпотеки в банку, що відкриває можливості довгострокового кредитування.

Другий блок розв'язує старі проблеми нерозподіленої колективної власності.

— Ми маємо різну практику, і, на щастя, на Кіровоградщині ситуація краща, ніж у цілому по країні, — зауважив спікер. — У 90-х роках тут було прийнято правильне і мудре рішення — передати державі землі запасу, які не розпайовані в натурі. У тих регіонах, де це не зробили, проблема залишку нерозподілених земель стоїть дуже й дуже гостро. Сьогодні це землі без статусу, і ми намагаємося вирішити питання в законодавчому порядку.

Законопроект передбачає механізми, які, наприклад, роблять можливим отримання в оренду земельних ділянок

на безконкурентних засадах. Зокрема, мова йде про надання не виділених в натурі польових шляхів та лісосмуг власникам паїв із земель колективної власності.

Питання відумерлої спадщини пропонується вирішити, виходячи з того, що, з розмежуванням земель на державні і комунальні, землі за межами населеного пункту визнані державними, отже, і відумерла спадщина також повинна визнаватися власністю держави. Сьогодні вона використовується без будь-яких правових засад, за неї ніхто не сплачує.

— Нашу ідею щодо поповнення місцевих бюджетів у період, коли відумерла спадщина не оформлена, підхопили й творці інших законопроектів. Як відомо, про право на спадщину можна заявити через 6 місяців після смерті людини. А право визнати земельну спадщину відумерлою з'являється тільки через рік, і сільські ради сьогодні цим не користуються. Проте користуються аферисти, які добувають «липові» заповіти. Ми пропонуємо прозорий механізм.

Що влаштує товаровиробників? Принципове вирішення питання про реєстрацію прав вкупі з рішеннями стосовно оренди забезпечать їм стає землекористування.

Що влаштує селян? Підвищення нормативно-грошової оцінки землі спонукає товаровиробників підвищувати рівень орендної плати.

Чи є українською мрією такий ринок, коли будуть на полях чудові урожаї, але не буде українців? Щоб зберегти тих, хто залишився на селі, потрібно забезпечити їх робочими місцями.

— Багато агрохолдингів, особливо ті, що вирощують культури, орієнтовані на експорт, працюють вахтовим методом. І ми запропонували надати державі право визначати кількість обов'язкових повних робочих місць на одиницю площі, виходячи зі структури населення, щоб таким чином забезпечити зайнятність. Умова одна: хочете орендувати землю — забезпечте людей роботою.

**Матеріали форуму підготували
Тетяна КОЛЯДИНСЬКА,
Володимир ЗВІРКО**

ЯК ІНВЕНТАРИЗУЮТЬ ЗЕМЛІ НА СУМЩИНІ

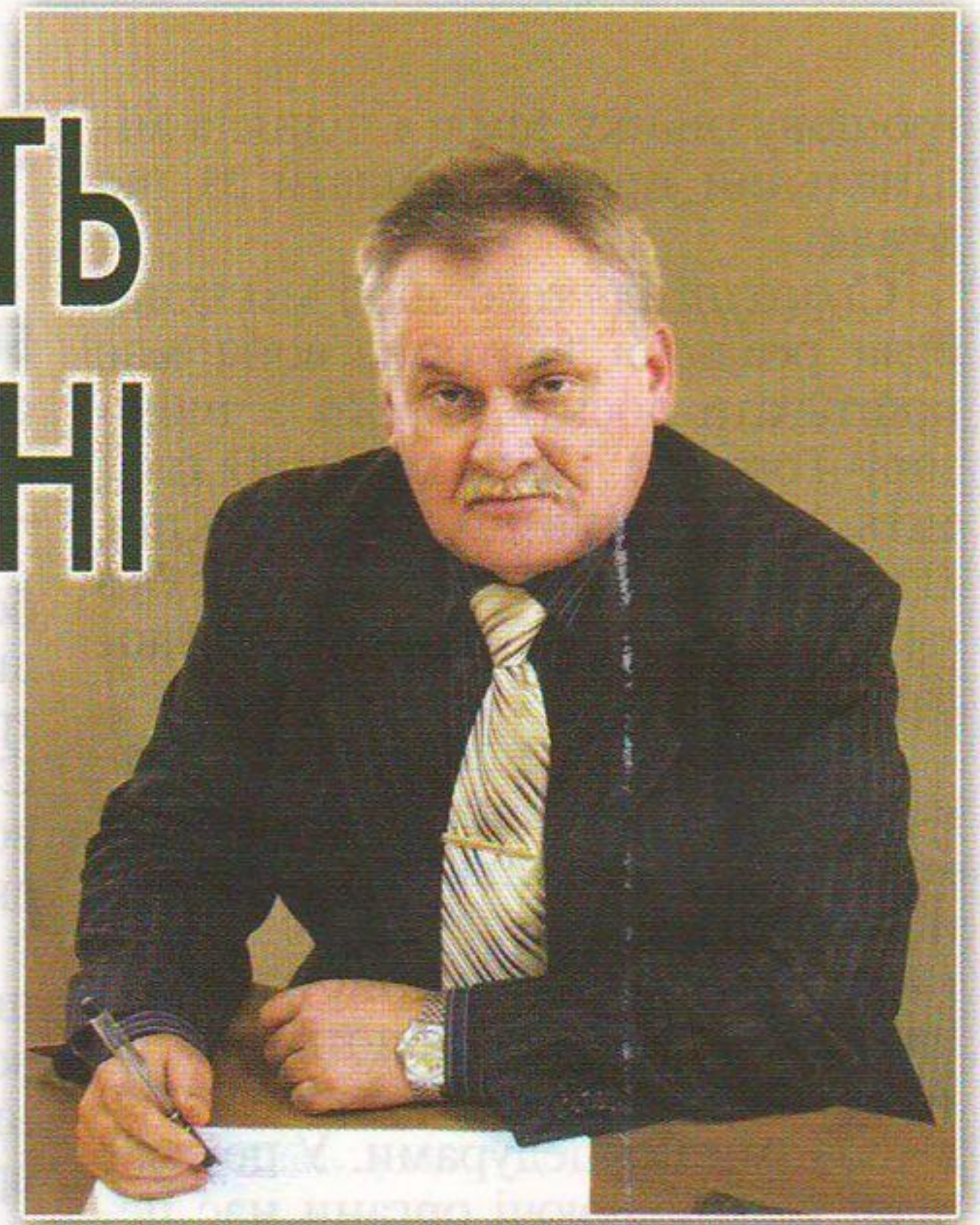


Кілька разів планували виїхати в поле, і кілька разів через погоду (точніше, через її несприятливість) доводилося ту поїздку відкладати. Власне, для працівників Головного управління Держземагентства в Сумській області, та й для безпосередніх виконавців робіт дощі не страшні — як мовиться, не з цукру зроблені, не розтанули б. А ось для техніки польове бездоріжжя — то ніби епідемія грипу для школярів, доводиться оголошувати «карантин», бо забуксує «Лада» десь за тридев'ять земель, і тоді хоч танком витягай. Не джип все-таки... Та й дорогі електронні прилади хто під дощ виставлятиме?

Та тільки-но зашморгнулися хмари, мене відразу ж запросили до Северинівки, де миттю закипіла землевпорядна робота. Це одне з сіл у Сумському районі, де треба провести інвентаризацію сільськогосподарських земель державної власності. Такі ділянки знаходяться на територіях всіх районів області, і держава виділила Сумщині

для їх інвентаризації 7,34 млн грн — досить шедру порівняно з попередніми роками суму. На один гектар припадає 120 гривень.

— Усього на Сумщині близько 1 млн 100 тис. га земель сільськогосподарського призначення, — говорить заступник начальника головного управління Держземагентства в області Юрій Лях. — Розпаювання завершили в основному до 2000 року. Як і вимагалось, 15 відсотків ріллі потрапило до резерву та запасу. Це приблизно 152 тис. га. Однак на сьогодні у державній власності залишилося менше половини цього масиву. Когось пропустили під час основного розпаювання, тож доводилося виправляти помилки, частину землі розпаювали представникам соціальної сфери, а останні 3 роки було особливо багато охочих взяти землю під ОСГ — особисте селянське господарство. Люди приходили до органу влади і говорили приблизно таке: ось прочитав уважно Земельний кодекс і дізнався, що маю право, а ви не маєте права відмовити мені у реалізації мого права. Як результат, станом на сьогодні в усіх разом узятих районах Сумської області в державній власності залишилося 61 тисяча 152 га землі сільськогосподарського призначення. Ось уряд і виділив гроші, аби ми точно знали, який маємо «земельний підсумок» після 22-х років незалежності, у якому стані ділянки, наскільки вони заліснені чи, можливо, еродовані. Можливо, хтось



Юрій Лях

десь їх незаконно використовує... Загалом, інвентаризація передбачає формування земельних ділянок, присвоєння їм кадастрових номерів і внесення до єдиної бази з уточненням площ.

— Коли було розпочато цю роботу на Сумщині і коли вона буде завершена?

— Треба все закінчити до кінця року, — відповідає Юрій Михайлович. — Підготовчі роботи розпочалися 15 серпня, коли на тендері визначився переможець. Ним стало державне підприємство «Сумський інститут землеустрою». 23 серпня із цією організацією підписано офіційну угоду, їй надано вихідну інформацію. Близько 40 відсотків загального обсягу робіт — то, так би мовити, польовий етап, за ним буде так званий камеральний — одержані дані переводитимуть у кабінетах на паперові та електронні носії. Складатиметься і погоджуватиметься технічна документація із землеустрою та формуватимуться електронні обмінні файли для внесення відомостей до Державного земельного кадастру.

Сумський інститут землеустрою, говорить Ю. Лях, залучив до роботи партнерів — Сумську регіональну філію Державного земельного кадастру та «Сумгеодезкартографію». Усі три підприємства є державними, тож виділені на інвентаризацію землі гроші залишаються у державній кишені. На жаль, до дощів вдалося провести геодезичну зйомку лише на площі близько 9 тисяч гектарів на територіях Глухівського, Конопського, Недригайлівського, Тростянецького, Шосткинського та Краснопільського районів, але, впевнений заступник керівника головного управління Держземагентства, вже у жовтні «осінньо-польові роботи» на Сумщині буде повністю завершено.

Проїхавши кілометрів з два полем, біля Северинівки, де ще виднілися залишки нещодавно скошеної кукурудзи, зустрічаємо працівників Сумської регіональної філії Центру Державного земельного кадастру Дмитра Міклоша та Дмитра Корнева. На запитання, що останній так уважно дивиться в окуляр тахіометра, Д. Міклош відповідає: відбиває ліс від контурів поля.

— Зараз займаємось обміром земельних ділянок запасу, — більш детально пояснює Д. Корнев. — Обміри проводяться супутниковим методом через глобальну систему позиціонування — зазвичай, це сьогодні називають словом «джіпіес». Закріплюємо точки на місцевості, з яких тахіометром робиться зйомка.

Корнев працює у філії ДЗК вже 11 років. Закінчив у Сумах технікум, з тим — університет, а тепер здобуває ще одну вищу освіту — цього разу вже за спеціальністю «Землепорядкування». За його словами, у поле зараз виїжджають щодня, а коли йдуть дощі, здобутий матеріал допрацьовується «кабінетним методом». Їхнє підприємство, філія Державного земельного кадастру, виряджає щодня

на польові роботи 2 групи фахівців, і вони за день можуть опрацювати від 200 до 400 га земельної площі.

— Темпи залежать від складності ділянки, — додає Корнев. — Іноді буває важко доїхати, бо треба долати глибокий яр, а іноді заважає заліснення.

Найзручніше працювати, кажуть хлопці, коли до групи входить 3 чоловіки. За словами Ю. Ляха, усього в інвентаризаційній роботі на Сумщині задіяно близько 170 чоловік.

— Директор Сумського інституту землеустрою навіть свого водія у поле вирядив, — говорить Юрій Михайлович. — І йому клопотів вистачає: перевезти обладнання, межові знаки, поїхати до якоїсь сільради узгодити якийсь документ...

Ю.Лях підкреслює: аби у стислі строки впоратись із роботою і виконати її на високому якісному рівні, потрібна чітка організація процесу.

— Маємо дані по кожній сільраді, буквально по кожній шматочку землі, — запевнює він. — Це дозволяє раціонально розподіляти зусилля. Наприклад, земельні ділянки розташовані на територіях трьох сільрад, але знаходяться неподалік одна від одної. Тож, можливо, бригаді краще пожити три дні там і завершити всю роботу, аніж кілька днів їздити туди-сюди, витрачаючи і додатковий час, і зайве пальне...

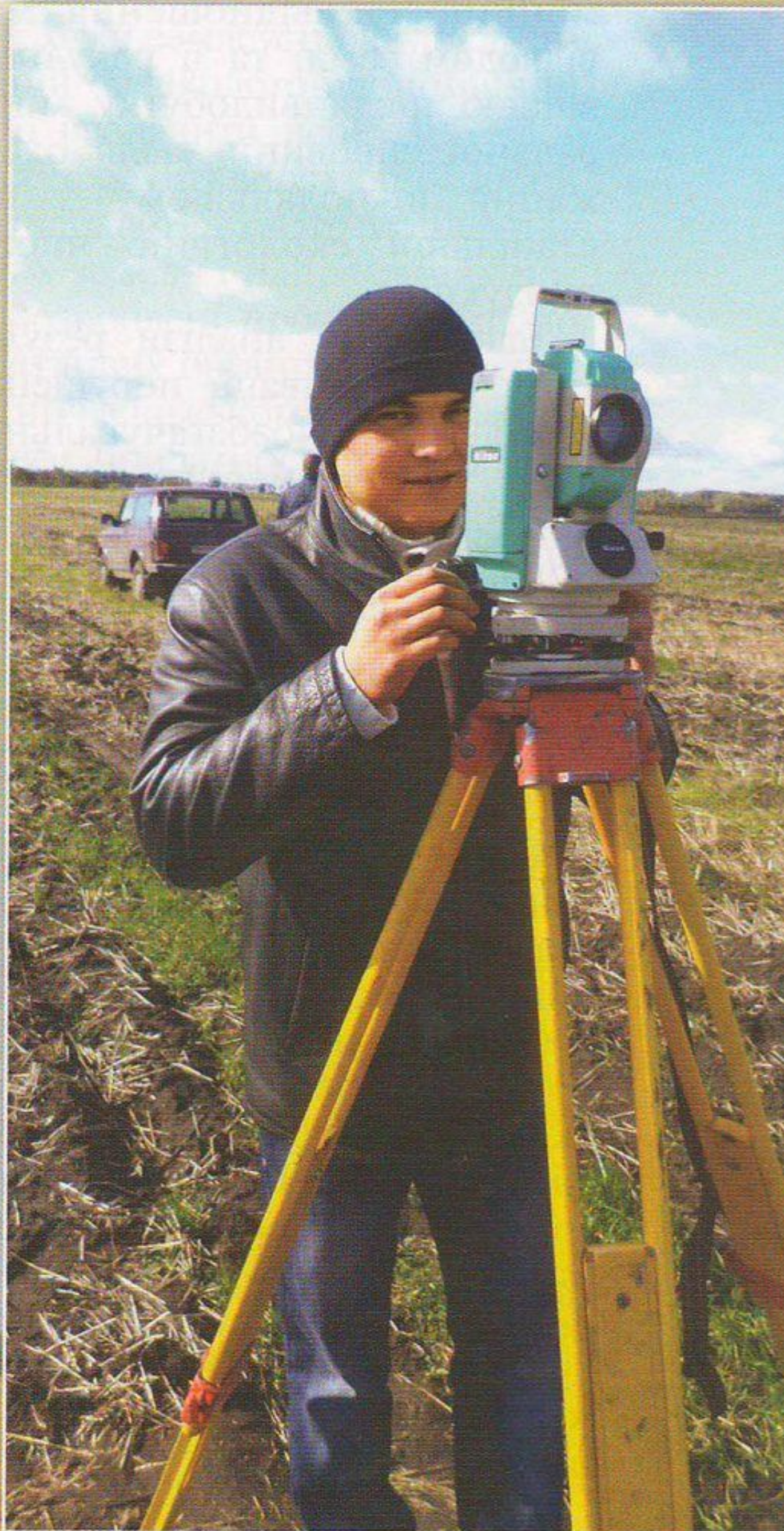
Найбільший обсяг робіт на Сумщині доведеться виконати у Глухівському та Білопільському районах — і там, і там треба виготовити документацію на більш як 5 тис. га державних земель сільськогосподарського призначення.

Володимир ЧЕРНОВ
Фото автора

Сумська область



Дмитро Корнев



Дмитро Міклош

Тетяна ГАЛАГАН,
доцент Дніпропетровського
державного аграрного
університету,
кандидат економічних наук

Головна мета такої стратегії — створення передумов для впровадження збалансованого еколого-економічного використання рекультивованих земель та їх охорони. Це принципово новий тип ошадливого землекористування, який може забезпечити гармонійне співвідношення між відводом землі та її рекультивацією після видобутку мінеральної сировини задля одержання в подальшому з неї стабільної екологічно чистої продукції.

Багаторічні аналізи результатів рекультивації порушених земель гірничозбагачувальними, гірничо-металургійними, залізорудними комбінатами степової зони України, а також відвалів шахт об'єднання «Павлоградвугілля» дозволили нам визначити деякі основні екологічні чинники, які зумовлюють родючість відновлених земель.

Передусім, це фізико-хімічні властивості едафотопу, його гранулометричний склад, водноповітряний, сольовий і живильний режими, а також вміст органічних речовин та видовий склад культурфітоценозів (агрофітоценозів). На підставі багаторічних досліджень ми розробили і пропонуємо стратегію еколого-економічного обґрунтування рекультивації порушених земель, їх використання та охорони.

Стратегія складається з чотирьох основних взаємозалежних етапів.



ЕКОЛОГО-ЕКОНОМІЧНА СТРАТЕГІЯ ВИКОРИСТАННЯ ТА ОХОРОНИ РЕКУЛЬТИВОВАНИХ ЗЕМЕЛЬ

Із соціальної, екологічної та економічної точок зору техногенне навантаження на довкілля Дніпропетровщини набуває, щонайменше, загрозливого стану. Отже, є нагальна потреба розробити на державному та регіональному рівнях еколого-економічну стратегію, керуючись якою можна було б звести нанівець шкоду від виробничої діяльності людини, особливо у гірничодобувній промисловості.

Перший, підготовчий, етап

забезпечує окультурення верхнього шару відпрацьованої ділянки кар'єру шляхом впровадження культуртехнічних і хімічних меліорацій залежно від того, в якій галузі економіки в подальшому використовуватиметься ця ділянка. Протягом цього часу витрачаються кошти на проведення тут гірничотехнічних робіт, пов'язаних з рекультивацією.

Про завершення першого етапу свідчать такі показники: створення умов для застосування на рекультивованих ділянках сільськогосподарської і лісгосподарської техніки, нейтральна реакція ґрунтового середовища в орному шарі і поява сходів різних видів рослин.

Тривалість етапу обмежується часом, протягом якого припиняються основні просядкові явища гірських порід (5-8 років).

Другий, агротехнічний, етап

забезпечує оптимізацію властивостей едафотопу як середовища перебування рослин. Під час його витрачаються кошти на внесення органічних (нормою не менше 50 т/га перегною), органомінеральних і мінеральних (близько 80 кг/га д.р.) добрив. У цьому випадку поліпшуються фізико-хімічні властивості відновлених земель, підвищується рівень їхньої родючості, що відбивається на кількості отриманої продукції.

Про завершення агротехнічного етапу, який триває від одного до трьох років, свідчить спроможність сільськогосподарських культур, впроваджених на рекультивованих землях, утворювати продукцію у такій кількості, як і на непорушених землях даної місцевості.



На третьому, агроекологічному, етапі

формується придатність едафотопу до використання у сільськогосподарському виробництві — завдяки діям, спрямованим на його окультурення, і післядії всіх попередніх заходів. Під час проведення цього етапу особлива увага приділяється остаточному плануванню поверхні поля та впровадженню спеціальних фітомеліоративних сівозмін, насичених багаторічними бобовими або їх сумішами з іншими травами.

Для кожного едафотопу необхідно конструювати тільки йому прийнятну сівозміну, співвідношення і підбір видового складу рослин якої має бути зорієнтованим не тільки на отримання стабільної, високоякісної продукції, але й на формування відповідних екологічних умов, які забезпечують оптимальний розвиток всіх компонентів біогеоценозу.

Тривалість цього етапу безстрокова. Показником, який свідчить про його завершення, є створення на порушеній території екологічних умов, максимально наближених до колишніх природних показників, насамперед в орному шарі ґрунту (0-40 см).

Четвертий, економічний, етап

є таким, що визначає галузь найбільш доцільного подальшого використання рекультивованих земель.

На основі багаторічних моніторингових досліджень, в межах кожного регіону, розробляються методологічні вказівки та практичні рекомендації основ раціонального соціально-екологічного і економічного використання рекультивованих земель в сільськогосподарському виробництві.

Визначається строк окупності всіх витрат, проведених протягом рекультивації порушеної ділянки та території в цілому.

Про завершення економічного етапу свідчить стабільне отримання високоякісної сільськогосподарської продукції з одночасним поліпшенням екологічної та соціальної обстановки в межах регіону.

НА НАШ ПОГЛЯД, ДЛЯ ВПРОВАДЖЕННЯ ТАКОЇ СТРАТЕГІЇ ТРЕБА:

- спрямувати наукову діяльність відповідних закладів на подальше удосконалення методів еколого-економічної оцінки рекультивації порушених земель окремо для кожного регіону України;
- розповсюджувати апробовані для умов техногенного середовища методологічні розробки та рекомендації, основою яких є поліпшення екологічної, соціальної та економічної ситуації порушеної території;
- здійснювати протягом перших 5-8 років меліорацію відновлених земель та їх захист від деградації;
- звільнити власників рекультивованих ділянок від плати за здійснення меліоративних заходів;
- виділяти власникам рекультивованих ділянок пільгові кредити та субсидії, а також частково компенсувати витрати за вжиті заходи, що підвищують родючість і охорону ґрунту;
- забезпечити ефективно та цільове використання коштів, спрямованих на проведення рекультивації порушених земель;
- створювати рекультивовані землі з насипним родючим шаром ґрунту товщиною 40-50 см, що сприятиме збільшенню виробництва конкурентоспроможної екологічно чистої сільськогосподарської продукції;
- збагачувати рекультивовані землі поживними речовинами, як основи збільшення рослинницької продукції. Задля цього вносити завищені норми органічних та мінеральних добрив, окупність яких збільшиться приростами врожаїв у 2-3 рази;
- упроваджувати на рекультивованих землях без ґрунтового покриву культурні косовиці, які є джерелом кормової бази м'ясо-молочного скотарства та продуктів бджільництва;
- на базі Запорізької біоекологічної станції моніторингу техногенних ландшафтів (м. Орджонікідзе Дніпропетровської області) створити загальнодержавний консультативний і навчальний центр розповсюдження прийомів і способів рекультивації порушених земель та їх охорони;
- грошові витрати на впровадження стратегії здійснювати за допомогою держави, під її наглядом, а також за рахунок місцевих бюджетів та коштів власників рекультивованих ділянок, які отримують з них продукцію.

Усе це дасть змогу вкласти значну суму коштів у відновлення порушеної території та підвищення родючості її ґрунтів на рівні колишньої продуктивності.

При цьому вкрай необхідно організувати й активізувати природоохоронну діяльність громадськості. Цьому питанню слід приділяти особливу увагу, оскільки з виділенням у системі суспільного розподілу праці природоохоронної діяльності у самостійний вид з'явиться об'єктивна необхідність керувати коштами, які виділяються на охорону природи в цілому і на рекультивацію порушених земель зокрема.

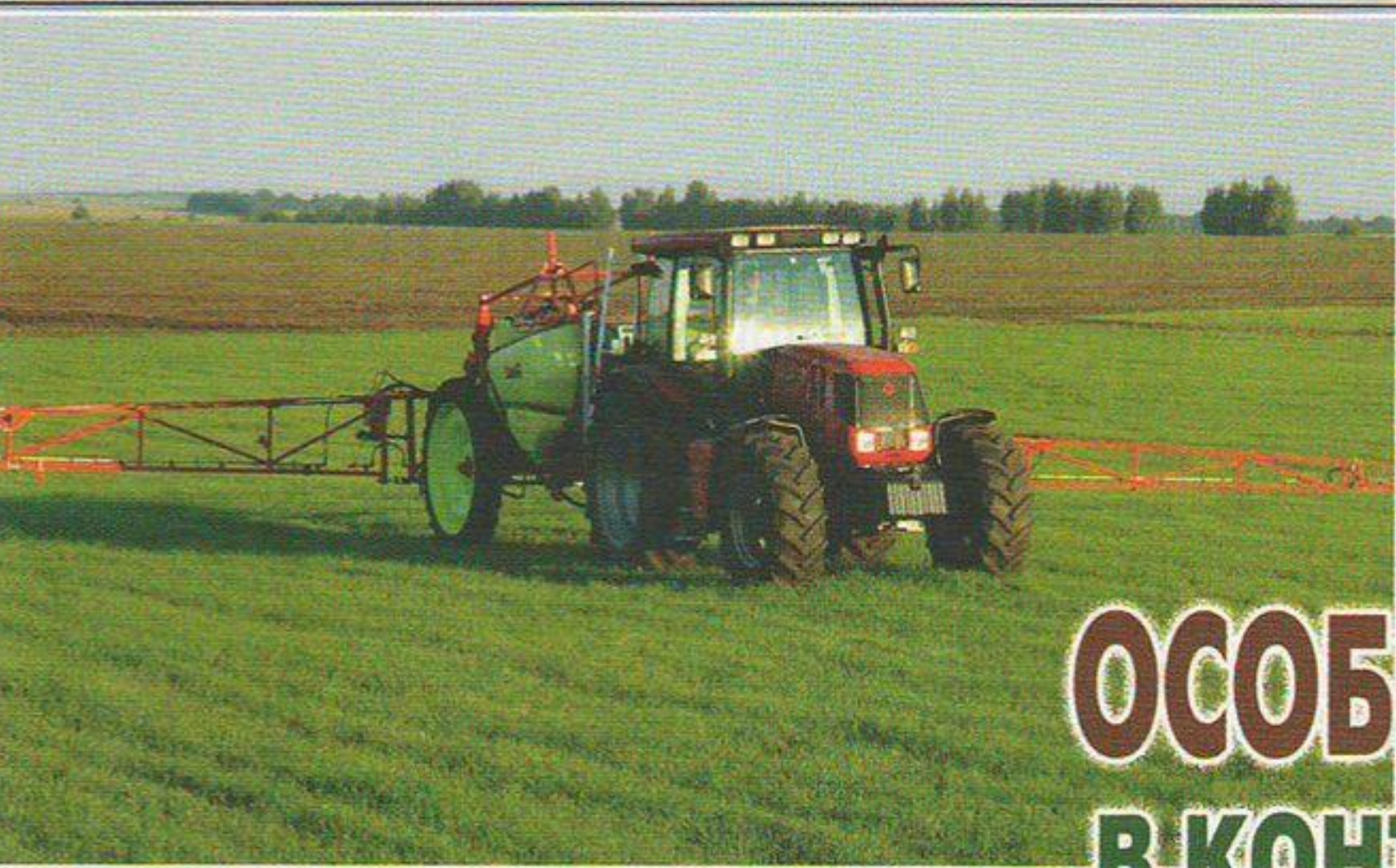
Для обґрунтування планових і прогнозних об'ємів фінансування цих робіт, а також для економічного обґрунтування рішень щодо рекультивації земель у схемах землевпорядкування, територіальних схемах рекультивації та інших необхідно скласти нормативи витрат на здійснення рекультиваційних робіт.

Аналіз галузевих матеріалів по розробці таких нормативів в умовах техногенних ландшафтів степового Придніпров'я свідчить про недостатність первинної інформації, неспівставність показників витрат по галузях через різні методи розрахунків і неспівставність результуючих форм.

Отже:

- необхідно розраховувати нормативи на основі єдиного методичного підходу з використанням більш повної первинної інформації, яка забезпечує достатні показники як по напрямках рекультивації, так і по регіонах держави, а також інформації, що враховує диференціацію параметрів порушених земель;
- доцільно представляти результати розрахунків-нормативів в однаковій формі, зручній для використання при плануванні, прогнозуванні і розробці регіональних схем.

Впровадження стратегії еколого-економічного використання рекультивованих земель дозволить створити умови для попередження деградації схильних до цього відновлених ґрунтів і відновити зруйновану агроecosystemу.



ОРГАНІЗАЦІЙНО-ЕКОНОМІЧНІ АСПЕКТИ ФУНКЦІОНУВАННЯ ОСОБИСТИХ СЕЛЯНСЬКИХ ГОСПОДАРСТВ В КОНТЕКСТІ РОЗВИТКУ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

Правові, організаційні, економічні та соціальні засади ведення особистого селянського господарства викладені в Земельному кодексі та Законі України «Про особисте селянське господарство» від 15 травня 2003 року.

Земельним кодексом визначено, що громадяни України мають право на безоплатну передачу їм земельних ділянок із земель державної або комунальної власності для ведення особистого селянського господарства в розмірі не більше 2 гектарів.

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. Такі земельні ділянки можуть бути власністю однієї особи, спільною сумісною власністю подружжя та спільною частковою власністю членів особистого селянського господарства відповідно до закону.

Громадяни України, які реалізували своє право на безоплатну приватизацію земельної ділянки для ведення особистого підсобного господарства (в розмірі до 2 гектарів), мають право на збільшення земельної ділянки в межах норм, установлених статтею 121 Земельного кодексу України.

За даними Держземагентства нині у власності й користуванні громадян перебуває 16 млн га (39%) проти 6,1 млн га сільськогосподарських угідь (15%) до початку земельної реформи. Понад 1 млн селян приєднали земельні паї до особистих селянських господарств (без створення юридичної особи) загальною площею 4 мільйони гектарів.

Частка таких господарств у виробництві валової продукції сільськогосподарства становить 48,2 %, або 97,6 млрд грн. Зокрема, їх частка у валовій продукції тваринництва становить 59,4 %, або 42,3 млрд грн, а рослинництва — відповідно 43,3 % і 70,3 млрд гривень.

Разом з тим, недостатня визначеність організаційно-правових форм господарювання малих селянських господарств, які є економічними суб'єктами за змістом, але без створення юридичної особи, перешкоджає їм у рівноправному отриманні державної підтримки та соціального захисту порівняно з юридичними суб'єктами господарювання.

Державне регулювання взаємовідносин між суспільством та особистим селянським господарством визначається через обов'язки господарства та їх державну підтримку. До обов'язків членів особистого селянського господарства відносяться такі положення:

- дотримуватися вимог земельного законодавства та законодавства про охорону довкілля;
- забезпечувати використання земельної ділянки за цільовим призначенням, підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі;
- не порушувати права власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів;
- дотримуватися діючих нормативів щодо якості продукції, санітарних, екологічних та інших вимог відповідно до законодавства.

Кабінет Міністрів України відповідно до загальнодержавних програм щорічно при підготовці проекту Державного бюджету України передбачає відповідні кошти на підтримку особистих селянських господарств.

Державне регулювання діяльності особистих селянських господарств базується на законодавчих та відповідних нормативно-правових актах, що регулюють майнові, земельні, податкові правовідносини, які виникають при веденні громадянами особистих селянських господарств.

Законом України «Про державну підтримку сільського господарства в Україні», статтею 10 Закону України «Про особисті селянські господарства» визначено, що «органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування відповідно до регіональних програм щорічно передбачають кошти в проектах місцевих бюджетів на підтримку особистих селянських господарств». Однак така підтримка на практиці залишається декларацією, оскільки коштів у держави на це, як правило, немає.

Потрібен єдиний закон, в якому були б закріплені норми правових засад використання земельних ділянок, правового режиму майна, здійснення виробничо-господарської діяльності, правового регулювання праці у цих господарствах та їх державна підтримка.

Увага держави до розвитку цієї категорії господарств нині є недостатньою. На селі надто мало обслуговуючих кооперативів із належною сучасною сільськогосподарською технікою. Практично не

приділяється увага якості насінневого матеріалу. Відсутня система сортооновлення та сортозаміни насінневого матеріалу. Посівний матеріал використовується без попереднього лабораторного аналізу. Існуючі закупівельні ціни на насінневий матеріал не дають можливості селянину придбати його в достатній кількості. В більшості випадків у особистих селянських господарствах не практикує-

Значну частину цих питань на сучасному етапі розвитку агропродовольчої системи можна було б усунути шляхом об'єднання особистих селянських господарств у кооперативи з визначенням їх як юридичних осіб із відповідними нормами державного регулювання. Відповідно до Закону України «Про сільськогосподарську кооперацію» сільськогосподарський кооператив — це «юридична особа, утворена фізичними та/або юридичними особами, що є сільськогосподарськими товаровиробниками, на засадах добровільного членства та об'єднання майнових пайових внесків для спільної виробничої діяльності у сільському господарстві та обслуговування переважно членів кооперативу».

Сільськогосподарський обслуговуючий кооператив створюється для надання послуг переважно членам кооперативу та іншим особам з метою провадження сільськогосподарської діяльності. Ці кооперативи поділяються на переробні, заготівельно-збутові, постачальницькі, сервісні та інші. Кооператив є власником будівель, споруд, грошей, майнових внесків його членів, виготовленої ним продукції, доходів, одержаних від її реалізації та іншої діяльності, передбаченої статутом кооперативу, а також майна, придбаного на підставах, не заборонених законом.

Право власності на землю може набуватися кооперативом

шляхом використання науково обгрунтованого чергування сільськогосподарських культур.

Зменшення поголів'я худоби призводить до зменшення органічних добрив. Надто високі ціни на мінеральні добрива не дають можливості придбати їх у достатній кількості. Це негативно впливає на родючість ґрунтів, а, отже, і на обсяги виробництва продукції рослинництва.

шляхом внесення до пайового фонду земельних ділянок його засновниками та членами, а також придбання земельних ділянок за договорами купівлі-продажу, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами відповідно до Земельного кодексу України.

Створення широкого кола кооперативів дасть змогу отримувати їм державну підтримку в частині пільгових кредитів, фінансування окремих напрямів діяльності та спеціальних програм для підвищення техніко-технологічного рівня всієї агропродовольчої системи, а також здійснювати соціальний захист громадян.

Одночасно це дозволить державі уточнити баланс земельних площ, які знаходяться у власності громадян, для удосконалення нормативів їх оподаткування в системі земельних правовідносин «земельний пай — земельна ділянка для ведення особистого селянського господарства — земельна ділянка для ведення підсобного господарства». Наявність у громадян земельних ділянок, площі яких перевищують відповідні норми безоплатної передачі, дозволяє говорити про те, що виробництво сільськогосподарської продукції у таких господарствах здійснюється переважно для отримання прибутку, а не для задоволення власних потреб громадян, що відповідно до існуючого законодавства вимагає уточнення напрямів і обсягів їх оподаткування.

ПРОПОЗИЦІЇ

Сучасне законодавство та нормативно-правові акти щодо агропродовольчої системи України визначають необхідність:

- нормативно-правового забезпечення діяльності особистих селянських господарств у частині землекористування,
- державної підтримки, оподаткування,
- соціально-економічного захисту громадян, які задіяні у виробництві продуктів харчування як для внутрішніх потреб господарств, так і для ринкових цілей.

Реалізація заходів щодо підвищення ефективності діяльності малих форм господарювання має здійснюватися за участю держави у напрямах:

- організації у сільській місцевості кредитних спілок, сільськогосподарських обслуговуючих кооперативів для надання послуг із заготівлі, зберігання, переробки та збуту сільськогосподарської продукції, спільного використання технічних і транспортних засобів та соціально-побутового обслуговування, забезпечення кормами і молодняком худоби і птиці;
- організації на селі консультативних дорадчих служб для допомоги особистим селянським господарствам у веденні господарства, застосування передового досвіду;
- надання державної підтримки на придбання господарствами худоби, кормів, насіння, добрив;
- часткової компенсації з державного бюджету фінансових витрат на спорудження приміщень для розвитку тваринництва;
- надання пільгових кредитів на придбання механізованої техніки для ведення господарської діяльності особистих селянських господарств;
- запровадження стимулювання за підвищення родючості ґрунтів (проведення гіпсування, вапнування тощо), безкоштовного проведення агрохімічних обстежень ґрунтів.

Вирішення зазначених проблем сприятиме суттєвому підвищенню ефективності діяльності особистих селянських господарств.

Нині особисте селянське господарство є тим потенціалом, який здатний забезпечити відродження агропродовольчого виробництва в державі та його сталий розвиток відповідно до внутрішніх вимог та світових умов забезпечення суспільства продуктами харчування.

Ніна СОЛОВ'ЯНЕНКО

Вікторія
НІКІТЕНКО,
приватний нотаріус

ВІКУП ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЕРЖАВНОЇ ТА КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ

Тривалий час користувачі земельних ділянок державної та комунальної власності не поспішали їх викупувати, допоки такі земельні ділянки не перетворилися на товар. Переоцінка цінності землі, підвищення орендної плати об'єкта оренди, а також наміри раціонального використання землі як об'єкта нерухомості (власності) впритул наблизили користувачів до питання викупу.

Розпорядження землями державної та комунальної власності здійснюється у спосіб прямо передбачений законом шляхом передачі їх у власність або надання у користування громадянам і юридичним особам як платно, так і безоплатно. Безоплатна передача земельних ділянок у власність громадянам здійснюється згідно зі ст.ст. 116, 118 Земельного кодексу України (далі — ЗКУ) в межах норм, передбачених статтею 121 цього Кодексу. В інших випадках земельні ділянки державної або комунальної власності передаються громадянам і юридичним особам за плату.

За загальними правилами земельні ділянки державної та комунальної власності та права на них продаються на конкурентних засадах шляхом проведення земельних торгів у формі аукціонів. Слід зауважити, що до липня 2012 року проведення земельних торгів було дещо ускладнене через неврегульованість на законодавчому рівні деяких питань щодо його прове-

дення. 5 липня 2012 року Верховною Радою прийнято Закон України № 5077-17, яким внесено зміни до ЗКУ щодо порядку проведення земельних торгів у формі аукціону (набув чинності 19.08.2012), та визначено принципово новий порядок підготовки лотів й проведення земельних торгів.

Це ще один крок у реформуванні земельних відносин. Та чи всі питання цим Законом вирішені? Адже загальне правило, що стосується необхідності конкурентного продажу земельних ділянок державної та комунальної власності, має низку винятків. Так, наприклад, не підлягають продажу на конкурентних засадах земельні ділянки державної та комунальної власності або права на них, якщо на цих ділянках розміщені об'єкти нерухомості, що належать на праві власності фізичним та юридичним особам. При цьому фізичні особи

не використовують своє право на безоплатну приватизацію, яке обмежене нормами, визначеними в ст. 121 ЗКУ, а юридичні особи мають намір викупити такі земельні ділянки. Процедура викупу земельних ділянок проходить у кілька етапів, про що і йтиметься в цій статті.

Земельні ділянки державної та комунальної власності відчужуються виключно за договорами купівлі-продажу та у прямо передбаченому випадку за договорами міни (ч. 1 ст. 12 Закону України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності»). Чинне законодавство не передбачає можливості відчуження таких земельних ділянок за іншими договорами.

Порядок викупу земельних ділянок державної і комунальної власності

Органи державної влади та місцевого самоврядування передають земельні ділянки державної та комунальної власності у приватну власність у межах повноважень, визначених законом. Порядок безаукціонного продажу таких земельних ділянок та прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) передбачений ст.ст. 127, 128 ЗКУ.

Громадяни та юридичні особи, зацікавлені у придбанні земельних ділянок у власність, подають заяву (клопотання) до відповідного органу виконавчої влади або сільської, селищної, міської ради чи державного органу приватизації. У заяві (клопотанні) зазначаються місце розташування земельної ділянки, її цільове призначення, розміри та площа, а також згода на укладення договору про оплату авансового внеску в рахунок оплати ціни земельної ділянки.

До заяви (клопотання) додаються:

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

Орган державної влади, Рада міністрів Автономної Республіки Крим або орган місцевого самоврядування у місячний строк розглядає заяву (клопотання) і приймає рішення про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (якщо такий проект відсутній) та/або про проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки (крім земельних ділянок площею понад 50 гектарів для розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд) чи про відмову в продажу із зазначенням обґрунтованих причин відмови.

У випадку отримання згоди землекористувач (майбутній покупець) вносить авансовий платіж за договором авансового внеску, за рахунок якого фінансуються роботи з проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки. Аванс не може бути більшим ніж 20% вартості земельної ділянки, визначеної за нормативною грошовою оцінкою цієї ділянки. Сума авансового внеску зараховується до ціни продажу та, за відмови від укладання договору купівлі-продажу земельної ділянки, не повертається.

Рішення Ради міністрів Автономної Республіки Крим, місцевої державної адміністрації, сільської, селищної, міської ради про продаж земельної ділянки є підставою для укладання договору купівлі-продажу земельної ділянки.

Визначення викупної вартості земельної ділянки

Викупна вартість земельної ділянки, що відчужується, визначається на підставі її експертної грошової оцінки, проведеної відповідно до закону організаціями, які мають відповідну ліцензію на виконання цього виду робіт, на замовлення органів державної влади, Ради міністрів Автономної Республіки Крим або органів місцевого самоврядування. Грошова оцінка земельних ділянок може бути нормативною і експертною. Експертна грошова оцінка земельних ділянок та прав на них проводиться з метою визначення вартості об'єкта оцінки, яка враховується як стартова під час встановлення ціни продажу на аукціоні. Така оцінка земельних ділянок використовується також при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок та прав на них, крім випадків, визначених Законом України «Про оцінку земель» (далі — Закон № 1378-IV) та іншими законами. Отже, визначення експертної грошової оцінки у випадку викупу — обов'язкове. Однак відповідно до ст. 632 Цивільного кодексу України (далі — ЦКУ), ціна продажу визначається за домовленістю сторін договору й відповідно може суттєво відрізнитися від експертної грошової оцінки.

Згідно зі ст.ст. 21, 22 зазначеного вище Закону про оцінку земель, звіти з експертної грошової оцінки земельних ділянок державної та комунальної власності у разі

їх продажу підлягають державній експертизі відповідно до закону. Однак, статтею 9 Закону України «Про державну експертизу землепорядної документації» передбачено випадки обов'язкової державної експертизи. Звіти з експертної грошової оцінки земельних ділянок державної та комунальної власності серед них відсутні. Отже, питання експертизи все-таки залежить від того, яким нормативно-правовим актом слід керуватися за цих обставин. А, як відомо, при розбіжності між загальним і спеціальним нормативно-правовим актами, перевага завжди надається спеціальному, якщо він не скасований виданим пізніше загальним актом.

Крім того, звіти з експертної грошової оцінки земельних ділянок підлягають рецензуванню, порядок якого визначається Кабінетом Міністрів України.

Рецензування звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок здійснюється:

- оцінювачами з експертної грошової оцінки земельних ділянок із стажем практичної роботи не менше двох років;
- експертними радами саморегулювальних організацій оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок.

Рішенням органу державної влади або місцевого самоврядування затверджується звіт з експертної грошової оцінки і визначається ціна продажу земельної ділянки.

Укладання договору купівлі-продажу земельної ділянки

Наступним етапом викупу є укладання договору купівлі-продажу земельної ділянки, який підлягає обов'язковому нотаріальному посвідченню.

Розрахунок за придбання земельної ділянки може здійснюватися в повному обсязі в момент укладення договору або із розстроченням платежу, але не більше ніж на п'ять років. Порядок здійснення розрахунків з розстроченням платежу визначається постановою Кабінету Міністрів України № 381 від 22.04.2009 (далі — Постанова № 381). До набрання нею чинності, розстрочення платежу здійснювалося за домовленістю сторін договору та не мало законодавчо визначених обмежень.

Відповідно до Постанови № 381, розстрочення можливе лише за певних умов, а саме:

- сплати протягом 30 календарних днів після нотаріального посвідчення договору купівлі-продажу не менш як 50% коштів, що заховується до державного та місцевого бюджетів (решта розстроченої суми сплачується рівними частинами не рідше ніж раз у три місяці згідно з графіком, який є невід'ємною частиною договору купівлі-продажу або одноразово у повному обсязі у строк, який не буде перевищувати трьох місяців після внесення першого або чергового платежу);
- встановлення відповідно до законодавства заборони на продаж або інше відчуження покупцем земельної ділянки до повного розрахунку за договором купівлі-продажу.

Разом з тим, ст. 128 ЗКУ передбачає, що нотаріально посвідчений договір купівлі-продажу земельної ділянки та документ про оплату або сплату першого платежу (у разі продажу земельної ділянки з розстроченням платежу) є підставою для проведення державної реєстрації права власності на земельну ділянку. Водночас, у Постанові № 381 зазначається про право сплати покупцем першого платежу протягом 30 календарних днів, що викликає значний розрив у часі між державною реєстрацією права власності та моментом укладення правочину. Це зумовлює необхідність повторного звернення покупця до нотаріуса з метою завершення реєстраційних дій щодо вчинюваної нотаріальної дії.

Додатково правового аналізу потребує також ст. 695 ЦКУ «Особливості оплати товару з розстроченням платежу», пункт 3 якої є бланкетним та відсилає до ст. 694 ЦКУ. Пункт 6 зазначеної статті передбачає, що з моменту передання товару в кредит (в тому числі з умовою про розстрочення платежу) і до його оплати продавцеві належить право застави на цей товар. Якщо предметом договору купівлі-продажу є нерухоме майно, то право застави (іпотеки) на

таке майно виникає в силу закону, незважаючи на те, чи передбачили сторони договору умову про забезпечення виконання зобов'язань покупця. Іпотека є похідним речовим правом, яке підлягає обов'язковій державній реєстрації. В свою чергу, накладення заборони, яке вимагає пункт 3 Постанови № 381 — є обтяженням речового права щодо вільного розпорядження майном та визначається суто як нотаріальна

Припинення права оренди на викуплену орендарем земельну ділянку

Не можна залишити поза увагою й факт існування в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно щодо відчужуваної земельної ділянки такого речового права як оренда, що наявна в розділі, відкритому на об'єкт нерухомого майна. Відповідно до ст. 31 Закону України «Про оренду землі», в разі поєднання в одній особі власника земельної ділянки та орендаря договір оренди землі припиняється. На мою думку, розвиток подій можливий за двома напрямками. Перший — це припинення похідного речового права нотаріусом, який посвідчив договір купівлі-продажу земельної ділянки на підставі цього ж таки договору. Другий — це звернення до реєстраційної служби за місцезнаходженням нерухомого майна із заявою про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (щодо іншого речового права). Під час проведення державної реєстрації припинення речового права на нерухоме майно, відмінного від права власності, орган держреєстрації, нотаріус у день прийняття рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень надсилає власникові нерухомого майна (якщо заяву про державну реєстрацію подано правонабувачем) чи правонабувачеві нерухомого майна (якщо заяву про державну реєстрацію подано власником) письмове повідомлення про проведення державної реєстрації припинення такого речового права (п. 41 постанови Кабінету Міністрів України «Про затвер-

дія. Обтяження нерухомого майна також підлягає державній реєстрації.

Враховуючи, що іпотека як речове право та заборона як обтяження речового права у новій редакції Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» ототоженні, то кожен нотаріус як спеціальний суб'єкт, що здійснює державну реєстрацію прав, в тому числі обтяжень, керується лише власними судженнями.

дження Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень і Порядку надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно» № 703 від 22.06.2011).

Підсумовуючи вищевикладене, можна сказати, що на сьогодні процедура продажу земель державної та комунальної власності передбачає низку заходів із планування, підготовки та здійснення продажу таких земельних ділянок. Але, на жаль, залишається й низка питань, які потребують додаткового нормативно-правового врегулювання, серед яких найважливішими є:

- вдосконалення законодавчої бази щодо проведення державної експертизи звітів з експертної грошової оцінки земель державної та комунальної власності;
- врегулювання моменту укладення договору та моменту реєстрації переходу права власності на земельну ділянку до покупця;
- визначення виду забезпечення виконання зобов'язання щодо повної оплати земельної ділянки покупцем та момент його реєстрації.

Відповіді на ці та інші запитання стануть першими кроками на шляху вдосконалення процедури викупу, адже сьогодні вона визначається законом лише в розрізі однієї статті ЗКУ, яка, між іншим, й досі не зазнала змін у зв'язку з прийняттям низки законодавчих актів у сфері державної реєстрації прав та їх обтяжень.

26 / ВІДКРИТА ЛЕКЦІЯ

Алла КАЛЬНИЧЕНКО

Про спадкування фермерського господарства

29 / УКРДЕРЖРЕЄСТР РОЗ'ЯСНЮЄ

29 Щодо видачі сертифіката на право на земельну частку (пай) та реєстрації договорів оренди земельної частки (паю)

29 Щодо державної реєстрації права власності на нерухоме майно з видачею свідоцтва про право власності на нерухоме майно

30 / МІНІСТЕРСТВО ДОХОДІВ І ЗБОРІВ УКРАЇНИ РОЗ'ЯСНЮЄ

З якого часу спадкоємець має сплачувати податок на землю

31 / ЗАПИТУВАЛИ — ВІДПОВІДАЄМО

31 Успадковану іноземцем земельну частку (пай) в натуру не виділяють

32 Документацію із землеустрою має погоджувати їх розробник

32 Пай члена фермерського господарства прирівнюється до паю члена сільськогосподарського підприємства, розташованого на цій же території

34 Надлишок земельної ділянки може бути орендований, викуплений або приватизований за іншим цільовим призначенням

34 Раніше видані державні акти на земельну ділянку — чинні

35 Орендарем земельної ділянки може бути орендар будівлі, яка на ній розміщена, або її власник

36 Житлові будинки не можуть розміщуватися на земельних ділянках особистого селянського господарства

37 / АНАЛІЗ ЖИТТЄВОЇ СИТУАЦІЇ

Володимир ЧЕРНОВ

Замість паю — компенсація

Алла КАЛЬНИЧЕНКО,
юрист редакції

ПРО СПАДКУВАННЯ

Деякі особливості створення фермерського господарства

Для розуміння того, яким чином і що саме спадкується у фермерському господарстві (далі — ФГ), згадаємо спочатку порядок його створення.

Так, відповідно до статті 1 Закону України «Про фермерське господарство» (далі — Закон) ФГ є формою підприємницької діяльності громадян із створенням юридичної особи, які виявили бажання виробляти товарну сільськогосподарську продукцію, займатися її переробкою та реалізацією з метою отримання прибутку на земельних ділянках, наданих їм для ведення фермерського господарства.

ФГ може бути створене одним громадянином України, який досяг 18-річного віку або кількома громадянами України, які є родичами або членами сім'ї. Громадянин, який бажає створити ФГ, повинен мати досвід роботи у сільському господарстві, і, як правило, стає головою ФГ та отримує землю в оренду ще до його створення. При цьому земельна ділянка надається саме для ведення фермерського господарства.

Статтею 7 Закону встановлено, що земельні ділянки для ведення фермерського господарства передаються громадянам України у власність і надаються в оренду із земель державної або комунальної власності єдиним масивом.

Для отримання (придбання) у власність або в оренду земельної ділянки державної власності з метою ведення фермерського господарства громадяни зверталися до місцевої ради (до 2002 року) або районної державної адміністрації (до 2013 року), а з 2013 року — до територіального органу Держзем-

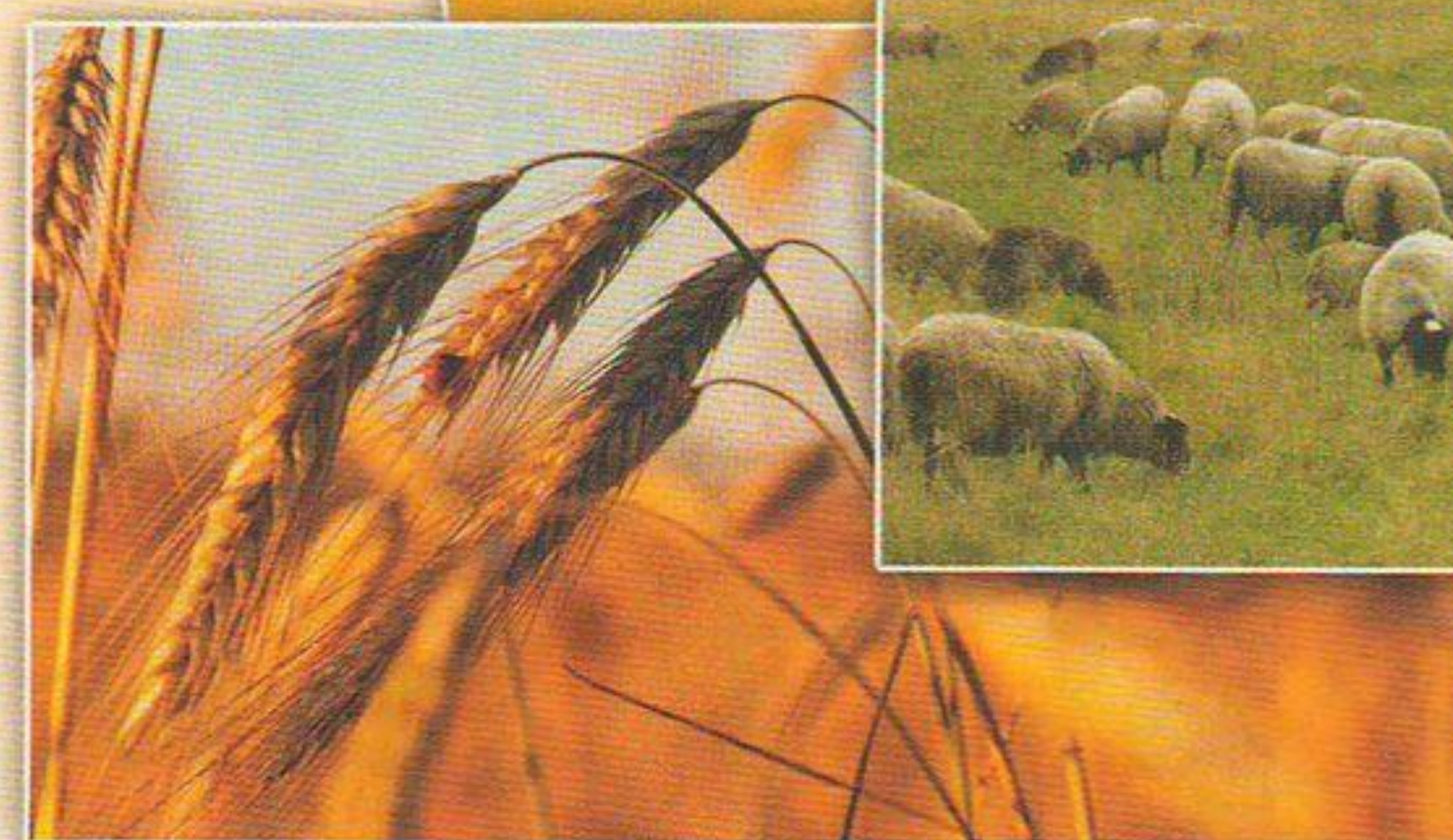
агентства України. Для отримання у власність або в оренду земельної ділянки із земель комунальної власності з метою ведення фермерського господарства громадяни звертаються до місцевої ради.

У заяві зазначаються: бажаний розмір і місце розташування ділянки, кількість членів фермерського господарства та наявність у них права на безоплатне одержання земельних ділянок у власність, обґрунтування розмірів земельної ділянки з урахуванням перспектив діяльності фермерського господарства. Право на безоплатне одержання землі громадяни мають підтвердити громадянством України та тим, що ні для ведення фермерського господарства, ні для товарного сільськогосподарського виробництва, ні для ведення ОСГ (пай) земельних ділянок безкоштовно не отримували. До заяви додаються документи, що підтверджують досвід роботи у сільському господарстві або наявність освіти, здобутої в аграрному навчальному закладі.

ФГ є юридичною особою, діє на основі Статуту, в якому зазначаються найменування господарства, його місцезнаходження, адреса, предмет і мета діяльності, порядок формування майна (складеного капіталу), органи управління, порядок прийняття ними рішень, порядок вступу до господарства та виходу з нього та інші положення, що не суперечать законодавству України.

Отже, підсумовуючи вищевикладене, при створенні ФГ:

- Спочатку надається земельна ділянка громадянину у користування або у власність і лише потім створюється ФГ як юридична особа.
- Виникає певна колізія, оскільки ФГ (юридична особа) використовує без будь-яких правовстановлюючих документів земельну ділянку, надану в користування громадянину до створення цієї юридичної особи.



Формування майна фермерського господарства

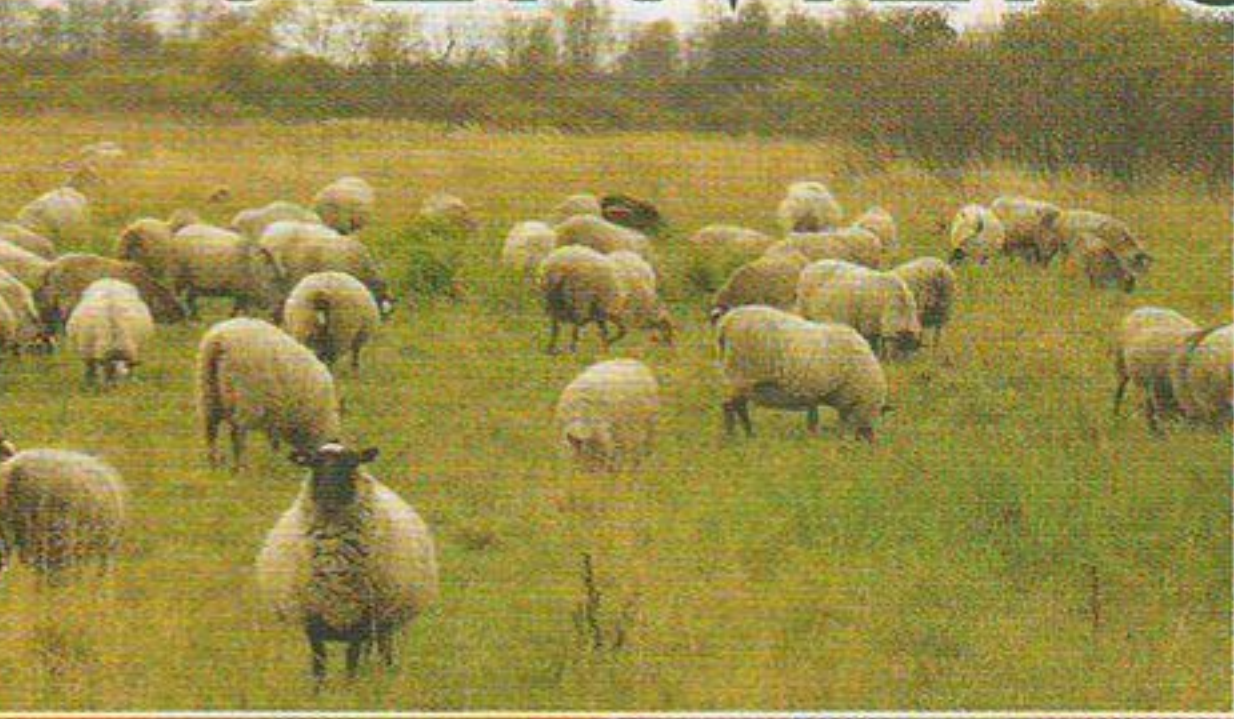
Статтею 19 Закону визначено, що до складу майна ФГ (складеного капіталу) можуть входити: будівлі, споруди, облаштування, матеріальні цінності, цінні папери, продукція, вироблена господарством в результаті господарської діяльності, одержані доходи, інше майно, набуте на підставах, що не заборонені законом, **право користування землею**, водою та іншими природними ресурсами, будівлями, спорудами, обладнанням, а також інші майнові права (в тому числі на інтелектуальну власність), грошові кошти, які передаються членами цього господарства до його складеного капіталу.

Майно ФГ належить йому на праві власності. **Майнові права, що входять до його складеного капіталу, передаються йому на визначений у Статуті термін.** Тобто, право користування земельною ділянкою, надане голові ФГ, має бути відображено в Статуті ФГ. Якщо це право постійного користування, то строк, на який передається право користування земельною ділянкою головою ФГ самому ФГ, може не вказуватися. Якщо ж мова йде про оренду земельної ділянки — має бути вказаний термін, передбачений договором оренди землі.

Порядок володіння, користування і розпорядження майном фермерського господарства здійснюється відповідно до його Статуту або угоди між членами фермерського господарства.

Взагалі, коли ми говоримо про ФГ як об'єкт майнових прав, слід згадати,

ФЕРМЕРСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА



що Законом ФГ визнається цілісним майновим комплексом, який включає майно, передане до складеного капіталу, не розподілений прибуток, майнові та інші зобов'язання (ст. 22 Закону).

За рішенням членів фермерського господарства відповідно до Закону ФГ як **цілісний майновий комплекс** може бути відчужене на підставі цивільно-правових угод громадянам України, які мають право на створення фермерського господарства, або юридичним особам України для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

Якщо ФГ як цілісний майновий комплекс на підставі цивільно-правової угоди придбали громадяни України, то вони мають створити та зареєструвати своє ФГ або у деяких випадках внести зміни до Статуту цього ФГ в частині його членів. У випадку придбання ФГ юридичними особами майно і майнові права переоформлюються на покупця, а ФГ як юридична особа ліквідується.

Спадкування фермерського господарства

Загальні правила спадкування встановлені Цивільним кодексом України. Однак у Законі «Про фермерське господарство», як спеціальному законі, що регулює питання створення та діяльності ФГ, є норми, які також стосуються питань спадкування.

Зокрема, статтею 23 Закону встановлено, що спадкування фермерського господарства як цілісного майнового комплексу або його частини здійснюється відповідно до закону.

Також встановлюється мінімальна неподільна площа земель при спадкуванні ФГ.

Успадкування земель фермерського господарства

Далі розглянемо спадкування земель ФГ. Статтею 12 Закону визначено, що землі ФГ можуть складатися із:

- земельної ділянки, що належить на праві власності ФГ як юридичній особі;
- земельних ділянок, що належать громадянам — членам ФГ на праві приватної власності;
- земельної ділянки, що використовується ФГ на умовах оренди.

Права володіння та користування земельними ділянками, які знаходяться у власності членів фермерського господарства, здійснює фермерське господарство.

Крім того, в різний час земельна ділянка надавалася голові ФГ для його створення спочатку у довічне успадковане користування (1990-1992 роки), у власність (з 1992 року і до нині), у постійне користування (до 2002 року), в оренду — з 2002 року і до нині.

- **Спадкування земельних ділянок ФГ, які належать на праві власності йому або його членам**

Якщо земельна ділянка є власністю ФГ (юридичної особи), це господарство створене лише однією особою — головою ФГ і він помирає, у цьому випадку спадкується земельна ділянка за загальними правилами, встановленими Цивільним кодексом України з врахуванням особливостей щодо можливої неподільності землі при спадкуванні декількома спадкоємцями. Так, статтею 23 Закону України «Про фермерське господарство» встановлено неподільність земельної ділянки ФГ у випадку, якщо при

спадкуванні декількома спадкоємцями шляхом поділу землі між ними можуть утворитися земельні ділянки менше мінімального розміру, встановленого для даного регіону.

Мінімальні розміри земельних ділянок, які утворюються в результаті поділу земельної ділянки фермерського господарства, що успадковується, визначаються постановою Кабінету Міністрів України від 10 грудня 2003 року № 1908.

Якщо ж спадкується земельна ділянка, яка є власністю члена ФГ, то застосовується загальний порядок спадкування і обмежень щодо можливості її поділу між спадкоємцями законодавство не містить. Однак, оскільки така земельна ділянка була передана спадкодавцем — членом ФГ, або до складеного капіталу цього господарства, або ж була укладена інша угода між спадкодавцем та ФГ щодо використання такої земельної ділянки, спадкоємці не можуть без згоди ФГ (юридичної особи) вилучити успадковану землю з користування ФГ та самостійно її обробляти. Натомість, як правило, спадкоємці стають членами ФГ і успадкована земельна ділянка продовжує використовуватися ФГ.

- **Спадкування права постійного користування земельною ділянкою**

Складніша ситуація із спадкуванням права на землю коли земельна ділянка була надана голові ФГ (спадкодавцю) у постійне користування.

Згадаємо, що право постійного користування виникає в силу відповідного рішення її власника (розпорядника). Тобто, місцева

рада, яка розпоряджалася земельними ділянками в межах відповідної території такої ради як в межах населеного пункту так і за його межами до 2002 року приймала рішення про надання громадянину України у постійне користування земельної ділянки для створення та ведення ФГ. При цьому, право постійного користування земельною ділянкою є виключно правом користування особи, якій це право надане, і яке не може бути передане іншій особі на відміну від оренди землі, коли орендар має право передати земельну ділянку або її частину в користування іншій особі (суборенда).

Разом з тим, якщо право постійного користування земельною ділянкою для ведення ФГ було посвідчено державним актом та внесено до складеного капіталу цього господарства (ст. 19 Закону), таке право успадковується.

Внесення цього права до складеного капіталу ФГ має бути відображене в його Статуті.

Якщо ж право постійного користування не було внесено головою ФГ до складеного капіталу ФГ, то таке право не може бути успадкованим і спадкоємцям, які успадковують ФГ як цілісний майновий комплекс, необхідно переоформляти користування земельною ділянкою на себе, але вже на праві оренди.

Також слід зважати і на те, що передача в оренду земельної ділянки у такому випадку на громадянина — спадкоємця відбуватиметься без проведення земельних торгів, у випадку, якщо ж спадкоємець (спадкоємці) матимуть намір оформити оренду земельної ділянки на ФГ (юридичну особу) — передача в оренду земельної ділянки здійснюватиметься на конкурентних засадах.

● Спадкування права оренди земельної ділянки

Статтею 7 Закону України «Про оренду землі» встановлено, 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 Земельного кодексу України та цього Закону.

Отже, якщо голові ФГ земельна ділянка була надана в оренду, після його смерті його спадкоємцями успадковується ФГ як цілісний майновий комплекс та успадковується також право оренди земельної ділянки.

ВАШУ ОБІЗНАНІСТЬ РОЗШИРИТЬ «ВАШ КОНСУЛЬТАНТ»

Ось уже кілька років поспіль у «Землевпорядному віснику» виходить журнал у журналі «Ваш консультант». І весь цей час ми роз'яснюємо, коментуємо, радимо, підказуємо, відповідаємо, наскільки нам дозволяють це робити наші можливості і, передусім, журнальна площа. А листів до редакції не зменшується: щодня надходять нові й нові... Й запитання часто виходять за межі земельної сфери. Тому і вирішили з нового року зробити «Ваш консультант» окремим виданням. Але це зовсім не означає, що в «Землевпорядному віснику» зникнуть вже звичні для вас рубрики:

«Відкритий семінар», «Запитували — відповідаємо», «Поради радам», «Коментують фахівці» та інші. Це будуть два журнали — науково-виробничий і практичний, матеріали в яких не повторюватимуться. До того ж «Ваш консультант», який виходитиме окремим виданням, буде більший за обсягом, ніж той, який виходить нині, і ширший за тематикою. Завдяки цьому він матиме можливість публікувати більше роз'яснень, відповідей, коментарів податківців, юристів, нотаріусів, прокурорів, банкірів, суб'єктів господарської діяльності тощо.

● ДО УВАГИ ЧИТАЧІВ!

Передплатити «Ваш консультант» можна в поштових відділеннях зв'язку, пунктах приймання передплати.

Передплатний індекс журналу «Ваш консультант» —

86006

Вартість передплати:

1 місяць — 16 грн 35 коп.,
3 місяці — 49 грн 05 коп.,
6 місяців — 98 грн 10 коп.,
12 місяців — 196 грн 20 коп.

Передплатити видання можна й за електронною адресою:
vash-konsultant@ukr.net



Щодо видачі сертифіката на право на земельну частку (пай) та реєстрації договорів оренди земельної частки (паю)

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

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

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

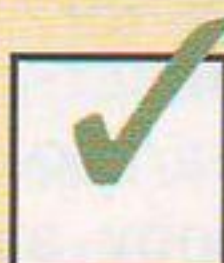
На відміну від земельної ділянки, земельна частка (пай) є умовною часткою земель, які належали колективним сільськогосподарським підприємствам, сільськогосподарським кооперативам, сільськогосподарським акціонерним товариствам, розмір якої визначений в умовних кадастрових гектарах. Місцезнаходження та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

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

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

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

Відповідно до абзацу першого розділу IX «Перехідні положення»



Щодо державної реєстрації права власності на нерухоме майно з видачею свідоцтва про право власності на нерухоме майно

Загальний порядок проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі — державна реєстрація прав) визначений частиною першою статті 15 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі — Закон).

Так, державна реєстрація прав проводиться в такому порядку:

- 1) прийняття і перевірка документів, що подаються для державної реєстрації прав, реєстрація заяви;
- 2) встановлення факту відсутності підстав для відмови в державній реєстрації прав, зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та/або їх обтяжень;
- 3) прийняття рішення про державну реєстрацію прав, відмову в ній або зупинення державної реєстрації;
- 4) внесення записів до Держреєстру речових прав на нерухоме майно (далі — Державний реєстр прав);

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

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

5) видача свідоцтва про право власності на нерухоме майно у випадках, встановлених статтею 18 цього Закону;

6) надання витягів з Державного реєстру прав про зареєстровані права та/або їх обтяження.

Згідно з частиною першою статті 19 державна реєстрація прав **проводиться на підставі, зокрема свідоцтва про право власності на нерухоме майно, виданих відповідно до вимог цього Закону.**

Перелік випадків, за наявності яких видається свідоцтво про право власності на нерухоме майно, що підтверджує виникнення права власності при здійсненні державної реєстрації прав, визначено статтею 18 Закону.

Тобто Законом передбачено, що державна реєстрація прав проводиться на підставі свідоцтва про право власності на нерухоме майно, що підтверджує виникнення права власності.

Особливості державної реєстрації прав на підставі свідоцтва про право власності на нерухоме майно визначається Порядком державної реєстрації на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 22 червня 2011 року № 703 (далі — Порядок), пунктом 42 якого передбачено, що державний реєстратор прав на нерухоме майно (далі — державний реєстра-

тор) у встановлених законом випадках за результатами розгляду заяви про державну реєстрацію видає свідоцтво про право власності на нерухоме майно, на підставі якого проводить державну реєстрацію права власності на нерухоме майно.

Згідно з пунктом 16 Порядку державний реєстратор приймає рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень за результатами розгляду заяви про державну реєстрацію та документів, необхідних для її проведення.

Відповідно до пункту 35 Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 26 жовтня 2011 року № 1141 (далі — Порядок ведення), державний реєстратор за результатом розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень оформляє свідоцтво про право власності на нерухоме майно, якому присвоюється індексний номер, фіксується дата та час його формування.

З аналізу наведених норм Закону, Порядку та Порядку ведення вбачається, що державний реєстратор приймає рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень на підставі документів, визначених у статті 19 Закону, у тому числі на підставі свідоцтва про право власності на нерухоме майно, яке оформлює за результатом розгляду заяви та доданих до неї документів, тобто перед прийняттям відповідного рішення.

При цьому, відповідно до ст. 26 Закону та п. 16 Порядку ведення на підставі прийнятого рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень державний реєстратор відкриває розділ Державного реєстру прав та/або вносить записи до Державного реєстру прав, а не видає свідоцтво про право власності на нерухоме майно.

Звісно ж, що для споживача реєстраційних послуг, тобто власника нерухомого майна, результатом проведення відповідних реєстраційних дій державним реєстратором є видача свідоцтва про право власності на нерухоме майно та витягу з Державного реєстру прав про зареєстровані права та/або їх обтяження, що і знайшло своє відображення у підпунктах 5 та 6 частини першої статті 15 Закону.

● МІНІСТЕРСТВО ДОХОДІВ І ЗБОРІВ УКРАЇНИ РОЗ'ЯСНЮЄ



З якого часу спадкоємець має сплачувати податок на землю

Як справляється плата за землю (земельний податок та орендна плата за земельні ділянки державної та комунальної власності) у випадку смерті власника (землекористувача) за період до дати оформлення прав власності (користування) спадкоємцями та з якого часу спадкоємці набувають обов'язку щодо сплати плати за землю?

Відповідно до п. 36.1 ст. 36 Податкового кодексу України від 2 грудня 2010 року № 2755-VI зі змінами та доповненнями (далі — ПКУ) податковим обов'язком визнається обов'язок платника податку обчислити, задекларувати та/або сплатити суму податку та збору в порядку і строки, визначені цим Кодексом, законами з питань митної справи.

Виконанням податкового обов'язку визнається сплата в повному обсязі платником відповідних сум податкових зобов'язань у встановлений податковим законодавством строк (п. 38.1 ст. 38 ПКУ).

Водночас згідно з пп. 37.3.2 п. 37.3 ст. 37 ПКУ підставами для припинення податкового обов'язку, крім його виконання, є, зокрема, смерть фізичної особи.

Відповідно до п. 287.2 ст. 287 ПКУ облік фізичних осіб — платників земельного податку (далі — податок) і нарахування відповідних сум проводяться щороку до 1 травня.

Згідно з п. 286.5 ст. 286 ПКУ нарахування фізичним особам сум земельного податку проводиться контролюючими органами, які видають платникові до 1 липня поточного року податкове повідомлення-рішення про внесення податку за формою, встановленою у порядку, визначеному статтею 58 ПКУ.

У разі переходу права власності на земельну ділянку від одного

власника до іншого протягом календарного року податок сплачується попереднім власником за період з 1 січня цього року до початку того місяця, в якому він втратив право власності на зазначену земельну ділянку, а новим власником — починаючи з місяця, в якому у нового власника виникло право власності.

Земельний податок фізичними особами сплачується протягом 60 днів з дня вручення податкового повідомлення-рішення (п. 287.5 ст. 287 ПКУ).

Облік фізичних осіб — платників орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, нарахування відповідних сум орендної плати та строки їх сплати згідно з п. 288.7 ст. 288 ПКУ визначається відповідно до вимог статей 285 — 287 ПКУ.

Враховуючи зазначене, у разі смерті фізичної особи — платника плати за землю (земельного податку або орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності) податковий обов'язок щодо сплати плати за землю (земельного податку або орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності) припиняється з початку місяця в якому наступила смерть власника (землекористувача).

Спадкоємці фізичної особи, які у загальновстановленому порядку отримали право власності на земельну ділянку або скористалися своїм правом на оренду земельної ділянки після смерті фізичної особи — орендаря і оформили у загальновстановленому порядку договір оренди земельної ділянки державної та комунальної власності, з місяця виникнення права власності або права користування земельною ділянкою сплачують плату за землю (п. 287.1 ст. 287 ПКУ).

Статтею 190 Цивільного кодексу України визначено, що *майном як особливим об'єктом вважаються окрема річ, сукупність речей, а також майнові права та обов'язки*. Майнові права є неспоживною річчю. Майнові права визнаються речовими правами.

Пунктом 17 розділу Х «Перехідні положення» Земельного кодексу України визначено, що *«сертифікати на право на земельну частку (пай), отримані громадянами, вважаються правовстановлюючими документами при реалізації ними права вимоги на відведення земельної частки (паю) в натурі (на місцевості) відповідно до законодавства»*.

Таким чином, сертифікат на право на земельну частку (пай) є документом, який посвідчує лише майнові права на невизначену земельну ділянку, а не є документом, який посвідчує право власності на конкретну земельну ділянку.

В силу положень частини 5 статті 22 та частин 2, 4 статті 81 Земельного кодексу України іноземні громадяни не можуть набувати у власність на території України земельні ділянки сільськогосподарського призначення, за виключенням єдиного випадку, коли право власності на такі ділянки набувається у порядку спадкування. В такому випадку правовстановлюючим документом на цю ділянку виступатиме свідоцтво про право на спадщину.

Відповідно до абзацу 12 частини 1 статті 5 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» до повноважень місцевої державної адміністрації щодо виділення земельних часток (паїв) у натурі (на місцевості) віднесено і прийняття рішення про видачу документів, що посвідчують право власності на земельну ділянку, власникам земельних часток (паїв).

Тобто, саме на підставі розпорядження місцевої державної адміністрації

На запитання відповідають Алла КАЛЬНИЧЕНКО, юрист редакції та Сергій ЩЕРБАТЬКО, старший юрист Європейської юридичної служби України

УСПАДКОВАНУ ІНОЗЕМЦЕМ ЗЕМЕЛЬНУ ЧАСТКУ (ПАЙ) В НАТУРУ НЕ ВИДІЛЯЮТЬ



До райдержадміністрації надійшла заява громадянина Російської Федерації, який успадкував право на земельну ділянку (пай) (земельний сертифікат) та звернувся з проханням про виділення земельної ділянки сільськогосподарського призначення в натурі та подальшої її передачі у власність.

Відповідно до ч. 5 статті 22 Земельного кодексу України землі сільськогосподарського призначення не можуть передаватися у власність іноземним громадянам, особам без громадянства, іноземним юридичним особам та іноземним державам.

Відповідно до пункту 1 ст. 81 ЗКУ така підстава для набуття права власності на земельні ділянки як виділення в натурі (на місцевості) належної земельної ділянки (паю) передбачена лише для громадян України.

Отже, з огляду на вищевикладене, просимо надати роз'яснення з таких питань:

- чи можливо в цьому випадку виділити земельну частку (пай) в натурі (на місцевості) та передати земельну ділянку сільськогосподарського призначення у власність іноземному громадянину за умови відчуження їх протягом року?
- якщо ні, то як тоді громадянину Росії реалізувати успадковане право на земельну частку (пай)?

Володимир РУДЕНКО,
голова райдержадміністрації

м. Красноармійськ
Донецької області

страції майнові права на невизначену земельну ділянку трансформуються у право власності на конкретно визначену земельну ділянку.

Отже, при відведенні земельної ділянки іноземному громадянину як власнику земельної частки (паю) за розпорядженням місцевої державної адміністрації, на думку автора, буде допущено порушення частини 5 статті 22 Земельного кодексу України.

Щодо реалізації іноземним громадянином успадкованого майнового права на земельну ділянку сільськогосподарського призначення (посвідченого сертифікатом на право на земельну частку (пай)), вважаю за доцільне зазначити таке.

Оскільки діючим законодавством не врегульовано зазначені відносини, то в цьому випадку можливо застосувати аналогію закону (ст.8 ЦК України), а саме частину 4 статті 81 Земельного кодексу України, якою визначено обов'язок іноземного громадянина провести відчуження успадкованої ним земельної ділянки сільськогосподарського призначення. Тобто, іноземний громадянин протягом року повинен **провести відчуження успадкованих ним майнових прав на земельну ділянку сільськогосподарського призначення** особі, що може бути покупцем таких майнових прав, або, іншими словами, продати (подарувати, обміняти) належне йому право на земельну частку (пай).

ДОКУМЕНТАЦІЮ ІЗ ЗЕМЛЕУСТРОЮ МАЄ ПОГОДЖУВАТИ ЇХ РОЗРОБНИК



Фізична чи юридична особа подала документи на виготовлення проекту землеустрою чи техдокументації підприємству, яке має відповідні дозволи і заплатила за роботу. Після виготовлення вищезазначеного пакету документів підприємство, яке виготовило документи, повертає їх замовнику для підпису акта про перенесення меж та закріплення зовнішніх меж земельної ділянки, підпису висновків у начальника Держкомзему, начальника відділу архітектури та будівництва, кадастрового плану. Хто повинен бігати підписувати висновки і кадастрові плани — замовник чи представник підприємства, яке виготовило ці документи? Упродовж якого терміну документи повинні бути підписані керівниками цих установ і який розмір плати за це? Що необхідно робити, коли представник підприємства, яке виготовило документи, в телефонній розмові повідомляє, що керівник установи не бажає підписувати ці документи і, каже, нехай лежать на його столі.

Також просимо відповісти, з якого періоду замовник повинен працювати із документами: з часу, коли підприємство надало документи замовнику для підписів документів замовником та відповідними керівниками, чи після підпису представником установи, з часу подачі документів до відділу Держкомзему для отримання витягу?

Микола МАЛАШТА,
сільський голова

с. Петрівка
Бобровицького району
Чернігівської області

Статтею 30 Закону України «Про землеустрій» визначено, що «*погодження і затвердження документації із землеустрою проводиться в порядку, встановленому Земельним кодексом України, цим Законом та іншими законами України.*

Відповідно до статті 186-1 Земельного кодексу України передбачено обов'язкове погодження уповноваженими органами (визначаються залежно від категорії та виду використання земельної ділянки, а також з урахуванням об'єктів, що на ній знаходяться) проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок.

Частиною 4 статті 186-1 Земельного кодексу України визначається, що «*Розробник подає на погодження до органу ... за місцем розташування земельної ділянки оригінал проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, а до органів ... — завірені ним копії проекту.*

Частиною 2 статті 26 Закону України «Про землеустрій» визначено, що 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 інже-



Працюю землевпорядником у сільській раді. До мене звернувся з проханням голова фермерського господарства (далі — ФГ) розпаювати земельну ділянку — пасовище площею 14 га, яке було виділено у 1995 році в постійне користування (державний акт на право постійного користування землею). Ділянка розташована за межами населеного пункту. У ФГ 4 особи: голова та три члени, один з яких вже помер. Які документи потрібні для розпаювання? Яка площа землі має належати кожному члену?

О. ПАПАКІНА

сел. Металіст
Амвросіївського району
Донецької області

ПАЙ ЧЛЕНА ФЕРМЕРСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА ПРИРІВНЮЄТЬСЯ ДО ПАЮ ЧЛЕНА СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПІДПРИЄМСТВА, РОЗТАШОВАНОГО НА ЦІЙ ЖЕ ТЕРИТОРІЇ

Відповідно до частини 2 статті 13 Закону України «Про фермерське господарство» «*членам фермерських господарств передаються безоплатно у приватну власність із раніше наданих їм у користування земельні ділянки у розмірі земельної частки (паю) члена сільськогосподарського підприємства, розташованого на території відповідної ради.*» Зазначена норма кореспондується з нормами статті 32 та пункту «а» частини 1 статті 121 Земельного кодексу України.

Відповідно до частини 2 статті 32 Земельного кодексу України право на отримання безоплатно у приватну власність зазначених земельних діля-

нок, мають лише ті громадяни, які раніше не набували права на земельну частку (пай). Крім того, іноземці та особи без громадянства не можуть набувати у власність земельні ділянки сільськогосподарського призначення.

Таким чином, громадяни — члени фермерського господарства, мають право отримати безоплатно у власність земельні ділянки для ведення фермерського господарства із земель раніше наданих їм у користування (в даному випадку на підставі державного акту на право постійного користування) в розмірі земельної частки (паю), визначеної для членів сільськогосподарського підприємства, розташованого на

нерів-землевпорядників, які є відповідальними за якість робіт із землеустрою;

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

Отже, погоджувати проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок має землевпорядна організація, з якою замовник уклав договір про розроблення проекту землеустрою.

Частиною 5 статті 186-1 Земельного кодексу України визначено, що «органи ... 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».

території сільської ради, де знаходиться фермерське господарство. Якщо на території сільської ради розташовано декілька сільськогосподарських підприємств, розмір земельної частки (паю) визначається як середній по цих підприємствах. У разі відсутності сільськогосподарських підприємств на території відповідної ради розмір земельної частки (паю) визначається як середній по району.

Оскільки земельна ділянка фермерського господарства розташована за межами населеного пункту, то відповідно до частини 4 статті 122 Земельного кодексу України з клопотанням про передачу безоплатно у власність членам цього господарства слід звертатися до відповідного територіального органу Держземагентства (далі — Уповноважений орган).

Приватизація земель фермерського господарства його членами

Статтею 53-5 Кодексу України про адміністративні правопорушення визначена відповідальність за 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.

Таким чином, висновок про погодження (непогодження) проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки повинен бути безоплатно підготовлений та направлений розробнику уповноваженим органом протягом десяти робочих днів з дня подання проекту землеустрою, а у випадку порушення зазначених строків, посадова особа відповідного органу може бути притягнута до адміністративної відповідальності.

Частиною 4 статті 26 Закону України «Про землеустрій» визначено, що «подання документації із землеустрою до центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, для внесення відомостей до

Державного земельного кадастру від імені замовника документації здійснюється її розробником, якщо інше не встановлено договором».

Отже, якщо договором про розроблення відповідної документації не визначено обов'язок замовника подавати відповідну документацію державному кадастровому реєстратору для внесення відомостей до ДЗК, то замовник починає працювати з документацією після внесення відомостей до Державного земельного кадастру і її погодження уповноваженими органами.

Щодо технічної документації із землеустрою, то питання обов'язковості її погодження певними органами законодавчо не врегульовано, а, отже, керуючись частиною 3 статті 26 Закону України «Про землеустрій», якою визначено, що «взаємовідносини замовників і розробників документації із землеустрою регулюються законодавством України і договором», зазначені питання можуть бути врегульовані в договорі про розроблення документації із землеустрою, що укладається між замовником та розробником.

Перелік документів необхідних для розгляду питання про передачу у власність земельних ділянок громадянам — членам фермерського господарства із земель цього господарства відповідно до погодженого проекту приватизації має містити:

- заяву громадянина — члена фермерського господарства про передачу йому у власність земельної ділянки із земель цього господарства;
- копію документа, що посвідчує особу (паспорт громадянина України);
- графічні матеріали, на яких зазначено місце розташування земельної ділянки, визначене за проектом приватизації;
- довідку про відсутність раніше набутого права на земельну частку (пай).



У нашому місті біля індивідуальних приватних житлових будинків є земельні ділянки більше 0,10 га, понаднормативна площа становить від декількох квадратних метрів до декількох соток. До початку 2013 року під час передавання земельних ділянок у приватну власність міська рада 0,10 га передавала для обслуговування житлового будинку, а понаднормативну площу — для ведення особистого селянського господарства або для садівництва, оскільки фактично ці землі так і використовуються. З початку 2013 року в приватну власність (з роз'яснень міської ради) можна отримати тільки 0,10 га, а лишки пропонується брати в оренду, але незрозуміло для яких цілей і по якому виду використання. Пояснюють це тим, що в житловій забудові можуть бути тільки землі для обслуговування житлових будинків. А куди ж діти ті декілька квадратних метрів?

Просимо пояснити, як оформити лишки більше 0,10 га біля житлових будинків.

* * *

І ще одне питання.

Раніше частина жителів міста отримали державні акти — бланки актів червоного кольору — без кадастрових номерів. Знову ж таки в цих актах були вказані 0,10 га під житлову забудову, житлові будинки, лишки для ОСГ або садівництва. І на всю площу видавався один акт. Чи дійсні ці акти? Як оформити відповідну документацію на ці земельні ділянки і отримати кадастрові номери? Це буде одна документація чи дві? Яка буде остаточна документація на цю землю, що має юридичну силу?

Наталія ПЛАХОТНЯ

м. П'ятихатки
Дніпропетровської
області

НАДЛИШОК ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ МОЖЕ БУТИ ОРЕНДОВАНИЙ, ВИКУПЛЕНИЙ АБО ПРИВАТИЗОВАНИЙ ЗА ІНШИМ ЦІЛЮВИМ ПРИЗНАЧЕННЯМ

Частиною 4 статті 116 Земельного кодексу України визначається, що передача земельних ділянок безоплатно у власність громадян у межах норм, визначених Земельним кодексом України, провадиться один раз по кожному виду використання. В свою чергу, норми безоплатної передачі земельних ділянок з видом використання «для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)» у власність громадянам встановлено статтею 121 Земельного кодексу України, і для міст не може бути більше 0,10 гектара.

Таким чином, справді можливо отримати безоплатно у власність присадибну земельну ділянку, яка розташована в місті, лише площею не більше 0,10 га.

Що стосується надлишку земельної ділянки, який перевищує норми безоплатної приватизації, то його можна орендувати (ст.ст. 123, 124 ЗКУ) або викупити (ст. 128 ЗКУ). Вид використання такої земельної ділянки буде залежати від основного цільового призначення (категорії) земель, з яких буде відводитися зазначена земельна ділянка, і визначатиметься з урахуванням діючої класифікації видів цільового призначення земель (КВЦПЗ), затвердженої наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 23.07.2010 № 548.

З урахуванням наданої Вами інформації, найімовірніше, земельна ділянка буде передана в користування або відчужена у власність з видом використання

РАНІШЕ ВИДАНІ ДЕРЖАВНІ АКТИ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ — ЧИННІ

Пунктом 2 постанови Кабінету Міністрів України від 02 квітня 2002 року № 449 «Про затвердження форм державного акта на право власності на земельну ділянку та державного акта на право постійного користування земельною ділянкою» (на сьогодні втратила чинність) визначалося, що раніше видані державні акти на право приватної 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. Статтею 58 Конституції

України визначається, що закони та інші нормативно-правові акти не мають зворотної дії у часі, крім випадків, коли вони пом'якшують або скасовують відповідальність особи.

Отже, зазначені у Вашому запиті державні акти на сьогодні чинні.

Пунктом 2 розділу VII Закону України «Про Державний земельний кадастр» визначається, що 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 зе-

«для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)» — код КВЦПЗ 02.01.

Щодо можливості отримання надлишку земельної ділянки, яка перевищує норму безоплатної передачі у власність для інших цілей (для ведення садівництва або особистого селянського господарства тощо), зазначаємо таке. За наданою Вами інформацією присадибна ділянка розташована на землях житлової та громадської забудови, а значить надлишок надається з видом використання передбаченим лише для зазначеної категорії.

Передача зазначеного надлишку як окремої земельної ділянки з іншим цільовим призначенням — «для ведення садівництва» або «особистого селянського господарства» можлива після формування з неї нової окремої земельної ділянки і зміни основного

цільового призначення міською радою із земель житлової та громадської забудови на землі сільськогосподарського призначення. Однак, слід зауважити, що з 01.01.2015 року вступає в силу норма, визначена частиною 4 статті 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», яка встановлює заборону на зміну цільового призначення земельної ділянки, яка не відповідає плану зонування території та/або детальному плану території.

Таким чином, оформлення частини присадибної земельної ділянки, яка перевищує норми визначені ЗКУ, можливо:

- у користування на умовах оренди;
- у власність шляхом викупу;
- безоплатно у власність після зміни її цільового призначення.

земель, їх державна реєстрація здійснюється на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) за заявою їх власників (користувачів земельної ділянки державної чи комунальної власності).

Таким чином, для внесення даних про зазначені земельні ділянки до Державного земельного кадастру (проведення державної реєстрації) їх власникам необхідно звернутися до землепорядної організації та замовити розроблення технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) на кожну земельну ділянку.

Після реєстрації земельних ділянок у Державному земельному кадастрі і отриманні витягів про земельну ділянку слід звернутися до структурного підрозділу Державної реєстраційної служби України за місцем знаходження земельної ділянки для проведення державної реєстрації прав власності на земельні ділянки, які зазначені в державному акті. За результатами державної реєстрації права власності в державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, на кожну земельну ділянку буде видано витяг з реєстру прав власності про реєстрацію права. Зазначені витяги разом з державним актом будуть засвідчувати право власності на земельні ділянки.

ОРЕНДАРЕМ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ МОЖЕ БУТИ ОРЕНДАР БУДІВЛІ, ЯКА НА НІЙ РОЗМІЩЕНА, АБО ЇЇ ВЛАСНИК



На території нашої сільської ради у межах села знаходиться будівля колишньої аптеки як об'єкта соціальної культури, який не увійшов до розпаювання. Цю будівлю не було передано на баланс сільської ради і вона досі знаходиться на балансі колишнього радгоспу «Сонячне», а тепер ПАТ «Сонячне».

На сьогодні адміністрація ПАТ «Сонячне» передала в оренду будівлю приватному підприємцю, який в одній половині будівлі відкрив магазин продуктових товарів, а в другій половині знаходиться пекарня, вироби якої продаються у цьому магазині.

Підкажіть, будь ласка, з ким сільська рада має укласти договір оренди земельної ділянки під будівлю колишньої аптеки — з ПАТ «Сонячне» чи з приватним підприємцем і яке має бути цільове призначення земельної ділянки? Земельна ділянка під будівлю аптеки є землею комунальної власності.

Василь БУЛГАКОВ,
сільський голова

с. Миколаївка
Тарутинського району
Одеської області

Договір оренди земельної ділянки може укладатися як із власником будівлі, так і з користувачем.

Якщо орендарем земельної ділянки буде ПАТ «Сонячне» (власник будівлі), термін дії договору може визначитися сторонами, але не більше ніж на 50 років. Потім ПАТ «Сонячне» (орендар земельної ділянки) зможе передати в суборенду земельну ділянку користувачу (орендарю) будівлі, але строком не більшим, ніж передбачено у договорі оренди будівлі.

Якщо орендарем земельної ділянки буде орендар будівлі — термін дії договору оренди земельної ділянки не повинен перевищувати терміну оренди приміщення. Крім того, в договорі оренди земельної ділянки має бути передбачено, що у випадку розірвання або припинення дії договору оренди будівлі припиняється також дія договору оренди землі.

В обох випадках цільове призначення земельної ділянки буде визначатися як комерційне (на нашу думку, код КВЦПЗ 03.15 Класифікації видів цільового призначення земель, затвердженої наказом Держкомзему України від 23.07.2010 № 548).

Як вже неодноразово наголошувалося на сторінках нашого журналу, для земельної ділянки важливою характеристикою є її цільове призначення. Саме виходячи із цільового призначення земельної ділянки виникає та чи інша можливість її використовувати. Житлові будинки розміщуються на землях житлової і громадської забудови і цільове призначення таких земельних ділянок — «для будівництва та обслуговування житлових будинків та господарських будівель і споруд». Особисте підсобне господарство (нині — особисте селянське господарство) розміщується на землях іншої категорії — землях сільськогосподарського призначення і надавалися земельні ділянки громадянам саме для ведення такого господарства.

Отже, свого часу в рішенні місцевої ради про передачу земельної ділянки у власність була допущена помилка, а саме: не була окремо передана у власність земельна ділянка для будівництва і обслуговування житлового будинку і господарських споруд, окремо — для ведення особистого підсобного господарства.

Для виправлення помилки спадкоємці мають звернутися до органу місцевого самоврядування про надання їм дозволу на поділ успадкованої земельної ділянки на дві з метою упорядкування та виправлення раніше допущеної помилки.

Після надання такого дозволу спадкоємці мають звернутися до землевпорядної організації та замовити дві технічні документи, які необхідно буде затвердити місцевою радою. На підставі цих документів новоутворені земельні ділянки будуть зареєстровані в Державному земельному кадастрі, а право власності — в Державному реєстрі прав.

ЖИТЛОВІ БУДИНКИ НЕ МОЖУТЬ РОЗМІЩУВАТИСЯ НА ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНКАХ ОСОБИСТОГО СЕЛЯНСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА



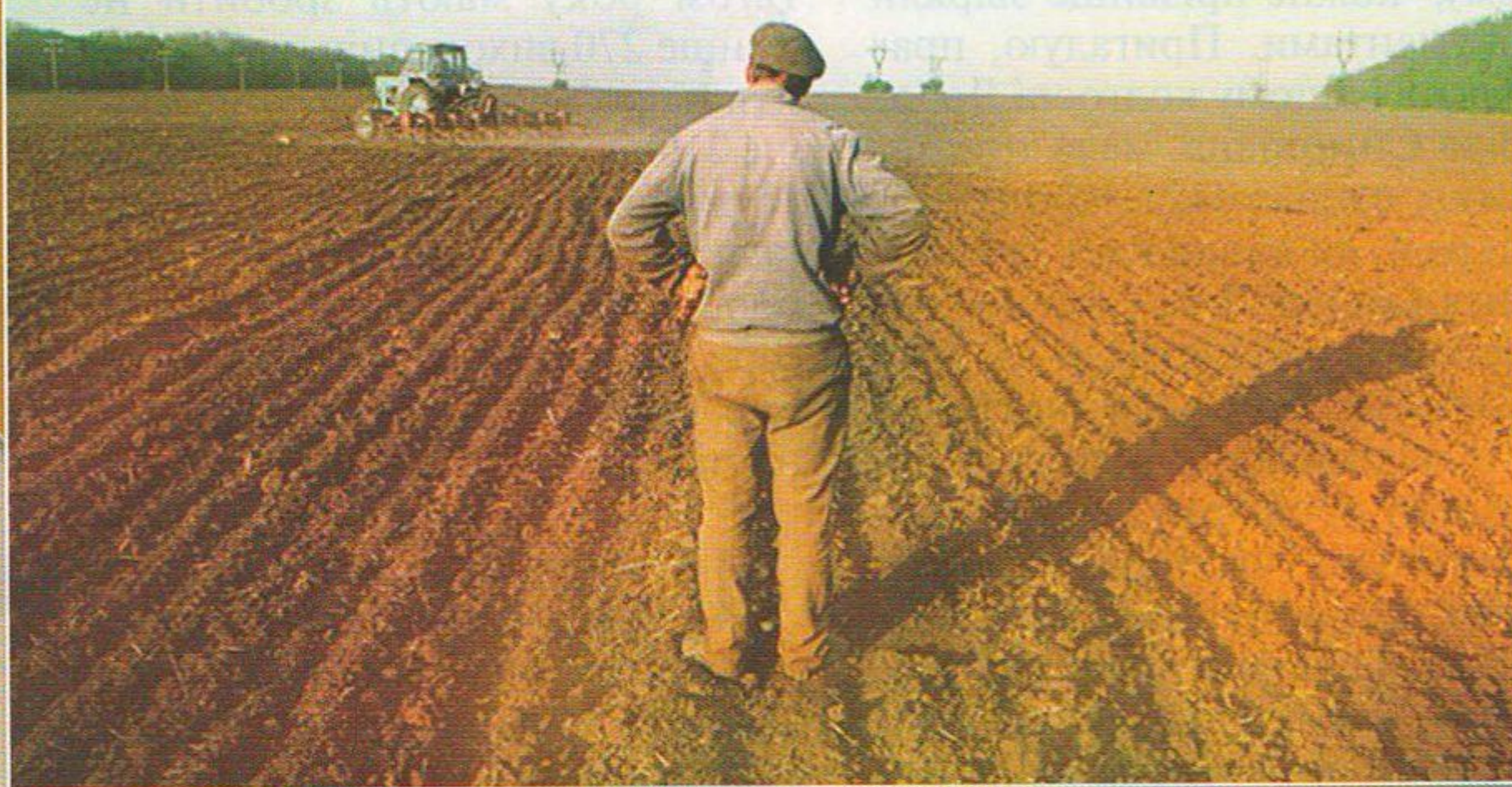
Сергіївська сільська рада просить дати роз'яснення щодо таких питань:

1. У 1996 році гр. Д. отримала державний акт на право приватної власності на землю за цільовим призначенням «для ведення особистого підсобного господарства» (далі — ОПГ) площею 0,60 га, на якій розташовувався і житловий будинок. У 2002 році вона померла, а спадкоємиця оформила спадщину за заповітом разом на житловий будинок і на земельну ділянку. Пізніше вона звернулася до землевпорядної організації ПП «Захід-Зем» і подала документи, щоб виготовити технічну документацію із землеустрою щодо встановлення та відновлення меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) для реєстрації її в земельному кадастрі. ПП «Захід-Зем» запропонувало спадкоємиці виготовити технічну документацію для ведення особистого селянського господарства. Це мотивували тим, що в акті старого зразка вписано цільове призначення для ОПГ, яке не передбачене чинним Земельним кодексом, і що вони можуть скласти технічну документацію тільки для ведення ОСГ. Запропонували у подальшому розділити земельну ділянку на дві — 0,25 га для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд та 0,35 га для ведення ОСГ. Чи має право сільська рада внести зміни до рішення, яке було прийняте раніше про приватизацію землі? Якщо так, то яким це рішення має бути?
- 2) Аналогічне запитання: гр. К. отримала державний акт на право приватної власності на землю в 1997 році за цільовим призначенням для ведення ОПГ площею 0,60 га, але на кадастровому плані земельної ділянки є позначка, яка означає, що на цій ділянці розташований житловий будинок. У 2012 році гр. К. померла. Спадкоємиці необхідно оформити спадщину, але через невідповідність цільового призначення в державному акті їй землевпорядна організація відмовляє у складанні технічної документації. Спадщина на житловий будинок та господарські будівлі і споруди оформлена і зареєстрована в державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Чи правомірні дії землевпорядної організації і як бути в такому випадку, враховуючи те, що і в першій ситуації, і в другій житлові будинки були збудовані ще до виготовлення державних актів на право приватної власності на землю? І з 1992 року згідно з записом у погосподарських, кадастрових книгах та формі б-зем згадані земельні ділянки за цільовим призначенням значаться «для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд» та «для ведення особистого селянського господарства».

Г. ГАЛИЦЯ,
землевпорядник сільської ради

с. Сергії
Путильського району
Чернівецької області

ЗАМІСТЬ ПАЮ – КОМПЕНСАЦІЯ



Право на помилку

Сумчанка Наталія Лебединець написала листа до «Землевпорядного вісника». Повідомляє про те, що «виникли деякі проблеми в землевпорядній сфері» і просить відповісти на кілька запитань. Вони, можна сказати, юридичні, і у тому немає нічого дивного: як пізніше з'ясувалося, Наталія Іванівна за фахом — правник. Ми зустрілися з нею в Сумах, і вона розповіла про життєву ситуацію, що спонукала звернутися до журналу.

Ось ті запитання, на які нам треба дати відповіді:

1. Чи має право на земельну частку (пай) колишній колгоспник, якщо про своє порушене право він довідався восени 2012 р. з радіопередачі? Зокрема, було сказано, що право на земельну частку (пай) мають особи, які на момент розпаювання були членами КСП, і що це не залежить від того, скільки часу працював у КСП. Як реалізувати це право сьогодні? За рахунок яких земель можна отримати пай? Чи можливо отримати земельну частку (пай) із земель, які за рішенням суду визнані відумерлою спадщиною та передані у власність територіальної громади?
2. Чи має право на земельну частку (пай) особа, членство якої в колгоспі та КСП підтверджується лише записами у трудовій книжці колгоспника, отриманим свідоцтвом сільського механізатора, довідками з трудового архіву, свідченнями свідків, а в рішенні правління (з невідомих причин) відсутній запис про прийняття у члени колгоспу (КСП)?
3. Чи вважається членом колгоспу (в подальшому КСП, АПТЗТ) особа, якщо у її трудовій книжці є запис про прийняття на роботу трактористом від 03.07.1990 р. та про звільнення з роботи за власним бажанням з 26.11.1999 р.? (Записи у трудовій книжці завірені головою АПТЗТ, яке було утворене після розпаду колгоспу). Чоловік звільнився з роботи у зв'язку з призовом до війська і у період з 29.11.1990 р. по 03.06.1991 р. проходив службу в армії, де став інвалідом 2 групи та був звільнений зі служби і знятий з військового обліку. Після чого повернувся до колгоспу, але через травму, отриману при проходженні військової служби, не завжди міг повноцінно працювати. Звільнився з роботи 26.11.1999 р. Чи має така особа право на земельну частку (пай), якщо була пропущена у списку на отримання?

● АНАЛІЗ ЖИТТЄВОЇ СИТУАЦІЇ

Отож, як можна зрозуміти з листа, чоловік, інтереси якого представляє Наталія ЛЕБЕДИНЕЦЬ — інвалід Радянської армії. Жив і працював 10 років в одному з колгоспів на Сумщині, а потім виїхав із села. Через це, говорить Н. Лебединець, він і прогавив розпаювання. Де конкретно жила і працювала людина — редакцію просили не вказувати. Що ми й робимо.

Справа дійшла до районного суду. Юристу шість разів довелося виїжджати до райцентру, де проходили судові засідання. «Каменем спотикання» став протокол про прийняття претендента на пай у члени колгоспу. Точніше, його відсутність: цього документа чи копії так ніде і не знайшли.

— Трудовий архів колгоспу зберігається у сільраді, а протоколи засідань правління та загальних зборів колгоспу знаходились у архівному відділі райдержадміністрації, — пояснює Н. Лебединець. — Згідно з документами, які вдалося знайти, мій клієнт працював у колгоспі із 1989-го по 1991-й рік та отримував зарплату. Але протоколу про його прийом у члени колгоспу, повторююся, відшукати не вдалося. Зрештою, воно й не дивно: однієї книги, де підшиті документи, взагалі не виявилось в архіві. Я не експерт, але навіть мені видно, що деякі протоколи дописували. Не виключаю, що й переписували. Не знаю, це халатність чи щось інше. Відомо, що при попередньому керівництві області у деяких районах Сумщини були проблеми із «земельною» документацією — про це навіть по телевізору сюжет показували.

За словами Н. Лебединець, на судові засідання приїздили свідки. Вони говорили, що пам'ятають, як проходило голосування на колгоспних зборах щодо прийому її клієнта у члени колгоспу.

Ціна питання — 3,47 га землі. Паї саме такої площі одержали колишні колгоспники, котрі працювали разом із головним героєм нашої публікації, імені якого Н. Лебединець просила не називати.

— Він говорить, що земля сьогодні — то хоч якась впевненість у завтрашньому дні, — ділиться Наталія Іванівна.

Хто не встиг, той запізнився

Прокоментувати ситуацію ми попросили заступника начальника головного управління Держземагентства в Сумській області Юрія ЛЯХА.

— Коли почалося розпаювання земель колективної власності, у господарствах були створені відповідні комісії, — розповідає Юрій Михайлович. — До них входили авторитетні і фахові люди, кожна комісія нараховувала 7 — 10 осіб. Очолював її керівник групи народного контролю, що свого часу діяли при кожному колгоспі, представник ревізійної комісії господарства або якийсь «аксакал», що користувався авторитетом у селі. Перед комісією ставилося завдання: на кількох засіданнях підготувати списки членів колгоспу — претендентів на паї. Далі ці списки розглядалися і затверджувалися на загальних зборах колгоспу. Така робота у кожному господарстві тривала не менше місяця-двох. Вивчалось все: хто коли прийшов на роботу, хто є членом колгоспу. Ним мав право бути і 14-річний підліток, і представник соціальної сфери, котрий не поривав зв'язків із господарством (наприклад, робітник їдальні, працівник аптеки чи пошти), і пенсіонер. Сформувавши списки, переходили на персоналії, досліджували внесок кожного у колективну справу. І вже тоді затверджували на загальних зборах колгоспу. До речі, я у період розпаювання працював головним економістом колгоспу «Вперед» Лебединського району, тож добре пам'ятаю, як все відбувалося практично. У нашому списку було 580 претендентів на паї. Далі

перелік «кандидатів» направлявся до сільради. Там дивилися по своєму, кожне прізвище звіряли з документами. Пригадую, працювала в нашому колгоспі Лобода Віра Симонівна, мала трудову книжку, одержувала зарплату. А в сільраді, як виявилось, була зареєстрована як Віра Семенівна, і у паспорті також стояло саме це по-батькові. Тож якби в сільраді цієї помилки не помітили, були б у жінки проблеми і з документами на пай, і пізніше — із пенсійним забезпеченням. Після сільради райвідділ земельних ресурсів готував списки як додаток до розпорядження голови райдержадміністрації. Ось така була технологія...

— І ніколи не було такого, що про когось забували і він не потрапляв до списку?

— Траплялося всяке. Тоді люди писали заяви, звернення. Їх розглядали ті ж комісії, колгоспні збори затверджували додаткові списки, які називались «уточненими», все це додатково перевіряла сільрада і приймалося додаткове розпорядження райдержадміністрації. Але ситуація, про яку розповідається у листі до редакції «Землепорядного вісника», інша. Якщо все і справді було, як написано, ми вже нічого не можемо вдіяти. Щось виправити — то компетенція виключно суду, а суд стоїть на тому, що минув строк позовної давності. Після розпаювання минуло вже близько 15-ти років.

— Хіба не може бути так, що людина і справді не знала про своє право на земельний пай і випадково довідалася про це із радіопередачі?

— Думаю, наш претендент розумів, що його з якихось причин не включать до списку, і тому з цим питанням не звертався. У

статуті чи не кожного колгоспу було зазначено, що чоловіки протягом року мають зробити не менше 270 вихододнів, тобто, вийти на роботу, а жінки — не менше 210 — 230-ти. Хто тепер, через 15 років, скаже, як у нашому випадку було насправді? Таку функцію, повторюся, може взяти на себе тільки суд, а він вважає, що вже минув термін позовної давності.

Із ситуацією, що стала предметом журналістського дослідження, добре знайомий і начальник головного управління Держземагентства в Сумській області Петро ОЛЕНИЧ.

— Ми пішли назустріч цій людині, оскільки вона потрапила у складну життєву ситуацію, — повідомив Петро Сергійович. — Оскільки суд не прийняв рішення, яке б задовольнило сторону позивача, ми вирішили діяти іншим чином. Кожен громадянин України має право на отримання до 2 гектарів землі для ведення особистого селянського господарства, і ми запропонували цим правом скористатися. Тож задовольнили клопотання двох осіб — членів однієї родини, і їм виділили ділянки. Загалом, це близько 4 гектарів землі, тоді як пай становив би 3,47 га, а в середньому по області він дорівнює 3,6 га. Тож людина одержала компенсацію, і конфлікт можна вважати вичерпаним.

— Чи часто трапляються ситуації, схожі на ту, яку ми щойно розглянули?

— На щастя, це один-єдиний такий випадок, що трапився на Сумщині.

Володимир ЧЕРНОВ
Сумська область



ОФІЦІЙНІ ДОКУМЕНТИ



ЗАКОН УКРАЇНИ

Про внесення змін до розділу V «Прикінцеві положення» Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» щодо зупинення дії заборони на відведення земельних ділянок

Верховна Рада України постановляє:

1. Внести до розділу V «Прикінцеві положення» Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (Відомості Верховної Ради України, 2011 р., № 34, ст. 343; 2012 р., № 27, ст. 274) такі зміни:

1) у пункті 6:

цифри «2013» замінити цифрами «2015»;

після слів «умов і обмежень» доповнити словами «на територіях, де відповідно до цього Закону не за-

тверджені плани зонування або детальні плани території»;

2) доповнити пунктом 6-1 такого змісту:

«6-1. Встановити, що дія частин третьої та четвертої статті 24 цього Закону до 1 січня 2015 року не поширюється на території, де відповідно до цього Закону не затверджені плани зонування або детальні плани території».

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

Президент України

В. ЯНУКОВИЧ

м. Київ

19 вересня 2013 року

№ 606-VII



КАБІНЕТ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

ПОСТАНОВА

від 4 вересня 2013 р.

№ 653

Київ

Про внесення змін до пункту 32 переліку документів, які додаються до заяви про видачу ліцензії для окремого виду господарської діяльності

Кабінет Міністрів України постановляє:

Внести до пункту 32 переліку документів, які додаються до заяви про видачу ліцензії для окремого виду господарської діяльності, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 4 липня 2001 р. № 756 (Офіційний вісник України, 2001 р., № 27, ст. 1212; 2011 р., № 52, ст. 2070), такі зміни:

у графі «Вид господарської діяльності» слова «робіт із землеустрою,» виключити;

у графі «Документи, які додаються до заяви про видачу ліцензії для окремого виду господарської діяльності» в абзаці першому слова «та витягу з Державного реєстру оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок» виключити.

Прем'єр-міністр України

М. АЗАРОВ



МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ

НАКАЗ

23.09.2013 № 1990/5

Зареєстровано
в Міністерстві юстиції України
24 вересня 2013 р.
за № 1635/24167

Про впорядкування відносин у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень

Відповідно до пункту 3 Положення про Міністерство юстиції України, затвердженого Указом Президента України від 6 квітня 2011 року № 395, підпункту 10 пункту 4 Положення про Державну реєстраційну службу України, затвердженого Указом Президента України від 6 квітня 2011 року № 401, НАКАЗУЮ:

1. Внести до пункту 1 наказу Міністерства юстиції України від 2 квітня 2013 року № 607/5 «Про заходи щодо взаємодії органів державної реєстрації прав та їх посадових осіб», зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 2 квітня 2013 року за № 534/23066, такі зміни:

слова «головних управлінь юстиції Міністерства юстиції України в Автономній Республіці Крим, в областях, містах Києві та Севастополі, а також районних, районних у містах, міських (міст обласного значення), міськрайонних, міжрайонних управлінь юстиції» замінити словами «територіальних органів Мін'юсту»;

слова та цифри «на нерухоме майно загальною площею понад 5000 кв. метрів» замінити словами та цифрами «на об'єкти нерухомого майна загальною площею понад 5000 кв. метрів, що розташовані на земельній ділянці»;

слова «щодо вищезазначених речових прав державна реєстрація» замінити словами «стосовно вищезазначених речових прав рішення щодо державної реєстрації»;

слово «проводяться» замінити словом «приймаються»;

доповнити пункт новим абзацом такого змісту:

«Дія цього наказу не поширюється на випадки внесення до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно відомостей про речові права на нерухоме майно, реєстрація яких проведена до 1 січня 2013 року відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення.»

2. У додатку до наказу Міністерства юстиції України від 2 квітня 2013 року № 607/5 «Про заходи щодо взаємодії органів державної реєстрації прав та їх посадових осіб», зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 2 квітня 2013 року за № 534/23066:

1) у пункті 1:

абзац одинадцятий викласти в такій редакції:

«на об'єкти нерухомого майна загальною площею понад 5000 кв. метрів, що розташовані на земельній ділянці»;»;

доповнити пункт новим абзацом такого змісту:

«Дія цього Порядку не поширюється на випадки внесення до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно відомостей про право власності та/або речові права на нерухоме майно, реєстрація яких проведена до 1 січня 2013 року відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення.»;

2) в абзаці першому пункту 5 слова «на підставі якого вносить запис про державну реєстрацію, скасування державної реєстрації речових прав або скасування записів Державного реєстру речових прав на нерухоме майно,» виключити;

3) пункт 6 після абзацу першого доповнити новим абзацом другим такого змісту:

«внесення запису про державну реєстрацію, скасування державної реєстрації речових прав або скасування записів Державного реєстру речових прав на нерухоме майно на підставі рішення, прийнятого державним реєстратором прав на нерухоме майно Укрдержреєстру»;».

У зв'язку з цим абзаци другий, третій вважати абзацами третім, четвертим відповідно.

3. Державному підприємству «Інформаційний центр» Міністерства юстиції України (Добжанський В.Б.) вжити усіх заходів, необхідних для реалізації цього наказу.

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

5. Контроль за виконанням цього наказу покласти на Голову Державної реєстраційної служби України Ворону Д.М.

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

Міністр

О. Лукаш



МІНІСТЕРСТВО АГРАРНОЇ ПОЛІТИКИ ТА ПРОДОВОЛЬСТВА УКРАЇНИ

НАКАЗ 22.08.2013 № 508

Зареєстровано
в Міністерстві юстиції України
12 вересня 2013 р.
за № 1573/24105

Про затвердження Порядку нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)

Відповідно до підпункту 7.40 підпункту 7 пункту 4 Положення про Міністерство аграрної політики та продовольства України, затвердженого Указом Президента України від 23 квітня 2011 року № 500, НАКАЗУЮ:

1. Затвердити Порядок нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів), що додається.

2. Департаменту землеробства (Демидов О.А.) забезпечити подання цього наказу на державну реєстрацію до Міністерства юстиції України.

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

4. Контроль за виконанням цього наказу покласти на заступника Міністра Давиденка В.М.

Міністр

М.В. Присяжнюк

ЗАТВЕРДЖЕНО
Наказ Міністерства аграрної
політики та продовольства України
22.08.2013 № 508

Зареєстровано в Міністерстві
юстиції України
12 вересня 2013 р.
за № 1573/24105

ПОРЯДОК нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)

I. Загальні положення

1.1. Цей Порядок визначає процедуру проведення нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів).

1.2. Нормативна грошова оцінка земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) проводиться відповідно до Методики нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів), що затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 23 листопада 2011 року № 1278.

1.3. Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення під господарськими будівлями і дворами здійснюється відповідно до цього Порядку як земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

II. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки

2.1. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки (Цн) визначається за формулою

$$\text{Цн} = \text{Пд} \times \text{Рд} \times \text{Ск} \times \text{Км} \times \text{Кв} \times \text{Кмц} \times \text{Кі},$$

де Пд — площа земельної ділянки, що приймається за даними Державного земельного кадастру або документації із землеустрою, кв. м;

Рд — рентний дохід на один кв. м площі для відповідної категорії земель, що визначається за нормативами рентного доходу для відповідної категорії земель згідно з додатком 1 до цього Порядку, гривень на рік;

Ск — строк капіталізації, що визначається згідно з пунктом 2.2 цього розділу, років;

Км — коефіцієнт, який враховує місце розташування земель, що визначається згідно з пунктом 2.3 цього розділу;

Кв — коефіцієнт, який враховує вид використання земельної ділянки, що визначається згідно з пунктом 2.7 цього розділу;

Кмц — коефіцієнт, який враховує належність земельної ділянки до земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного, історико-куль-

турного призначення, що визначається згідно з пунктом 2.12 цього розділу;

Кі — коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель, що визначається згідно із статтею 289 розділу XIII Податкового кодексу України.

2.2. Строк капіталізації рентного доходу визначається для всіх категорій земель (крім земель лісгосподарського призначення) і становить 33 роки, для земель лісгосподарського призначення — 50 років.

2.3. Коефіцієнт, який враховує місце розташування земель (Км) (крім земель лісгосподарського призначення та земель водного фонду), визначається для кадастрового кварталу, межі якого відображаються на індексних кадастрових картах (планах), за формулою

$$\text{Км} = \text{Кр} \times \text{Кл},$$

де Кр — коефіцієнт, який враховує регіональні фактори місця розташування кадастрового кварталу, що визначається згідно з пунктом 2.4 цього розділу;

Кл — коефіцієнт, який враховує локальні фактори місця розташування кадастрового кварталу за територіально-планувальними, інженерно-геологічними, історико-культурними, природно-ландшафтними, санітарно-гігієнічними та іншими умовами, що визначається згідно з пунктом 2.6 цього розділу.

Для земель лісгосподарського призначення та земель водного фонду коефіцієнт, який враховує місце розташування земель (Км), приймається рівним одиниці.

2.4. Коефіцієнт, який враховує регіональні фактори місця розташування кадастрового кварталу (Кр), визначається за формулою

$$\text{Кр} = \text{Кр1} \times \text{Кр2} \times \text{Кр3},$$

де Кр1 — коефіцієнт, який враховує віддаленість кадастрового кварталу від населених пунктів, що визначається згідно з пунктом 2.5 цього розділу;

Кр2 — коефіцієнт, який враховує віддаленість кадастрового кварталу від автомобільних доріг державного значення та визначається згідно з додатком 2 до цього Порядку;

Кр3 — коефіцієнт, який враховує розташування кадастрового кварталу у зонах радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи та визначається згідно з додатком 3 до цього Порядку.

2.5. Коефіцієнт, який враховує віддаленість кадастрового кварталу від населених пунктів (Кр1), нормативна грошова оцінка земель яких визначена, якщо найменша відстань від межі кадастрового кварталу до межі населеного пункту не перевищує зони впливу населеного пункту (Д), для відповідної категорії земель визначається за формулою (крім земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого призначення, історико-культурного призначення, лісгосподарського призначення, водного фонду)

$$K_{p1} = \frac{\left(\frac{C_{nm} \times K_{пт}}{C_k \times R_d \times K_{p2} \times K_{p3}} \right) - 1 \times (D - L)}{D} + 1,$$

де C_{nm} — середня вартість одного квадратного метра земель населеного пункту залежно від регіональних факторів місця розташування, що визначена відповідно до Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затвердженого наказом Державного комітету України по земельних ресурсах, Міністерства аграрної політики України, Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України, Української академії аграрних наук від 27 січня 2006 року № 18/15/21/11, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 05 квітня 2006 року за № 388/12262, з урахуванням коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки земель, гривень;

$K_{пт}$ — коефіцієнт, який враховує ступінь містобудівної цінності територій у зоні впливу населених пунктів та визначається згідно з додатком 4 до цього Порядку;

C_k — строк капіталізації (33 роки);

R_d — рентний дохід на один кв. м площі для відповідної категорії земель (крім земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого призначення, історико-культурного призначення, лісогосподарського призначення, водного фонду), що визначається за нормативами рентного доходу для відповідної категорії земель згідно з додатком 1 до цього Порядку, гривень на рік;

K_{p2} — коефіцієнт, який враховує віддаленість кадастрового кварталу від автомобільних доріг державного значення та визначається згідно з додатком 2 до цього Порядку;

K_{p3} — коефіцієнт, який враховує розташування кадастрового кварталу у зонах радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи та визначається згідно з додатком 3 до цього Порядку;

D — ширина зони впливу населеного пункту, що визначається згідно з додатком 5 до цього Порядку, км;

L — геометрично найменша відстань від межі кадастрового кварталу до межі населеного пункту відповідно до даних індексних кадастрових карт (планів), км.

Якщо населені пункти, нормативна грошова оцінка земель яких визначена, відсутні на відстані від межі кадастрового кварталу меншій, ніж ширина зони впливу населених пунктів (D), коефіцієнт K_{p1} приймається рівним одиниці.

Для земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого призначення,

історико-культурного призначення, лісогосподарського призначення, водного фонду коефіцієнт K_{p1} приймається рівним одиниці.

Якщо кадастровий квартал розташований у межах ширини зони впливу декількох населених пунктів, приймається найбільше з можливих значень коефіцієнта K_{p1} .

Якщо розрахункове значення коефіцієнта K_{p1} менше одиниці, він приймається рівним одиниці.

2.6. Коефіцієнт, який враховує локальні фактори місця розташування кадастрового кварталу за територіально-планувальними, інженерно-геологічними, історико-культурними, природно-ландшафтними, санітарно-гігієнічними та іншими умовами (K_l), визначається згідно з додатком 6 до цього Порядку як добуток значень коефіцієнтів, які відповідають локальним факторам, що мають прояв у межах цього кадастрового кварталу.

2.7. Коефіцієнт, який враховує вид використання земельної ділянки (K_v), визначається за формулою

$$K_v = K_{v1} \times K_{v2} \times K_{v3} \times K_{v4},$$

де K_{v1} — коефіцієнт, який враховує склад угідь земельної ділянки, визначається згідно з додатком 7 до цього Порядку відповідно до даних Державного земельного кадастру;

K_{v2} — коефіцієнт, який враховує регіональні відмінності у формуванні рентного доходу та визначається для земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення згідно з додатком 8 до цього Порядку, а для земельних ділянок інших категорій прирівнюється до одиниці;

K_{v3} — коефіцієнт, що враховує продуктивність лісових насаджень та визначається для земель, вкритих лісовою (деревною та чагарниковою) рослинністю, згідно з пунктами 2.8, 2.9 та 2.10 цього розділу, а для інших земельних угідь прирівнюється до одиниці;

K_{v4} — коефіцієнт, що враховує продуктивність водних об'єктів та визначається для земель із цими об'єктами: природні водотоки (річки та струмки), штучні водотоки (канали), озера, ставки, водосховища та інші водні об'єкти, згідно з пунктом 2.11 цього розділу, а для інших земельних угідь прирівнюється до одиниці.

2.8. Коефіцієнт, що враховує продуктивність лісових насаджень (K_{v3}), визначається за формулою

$$K_{v3} = K_{l1} \times K_{l2} \times K_{l3},$$

де K_{l1} — коефіцієнт, який враховує тип лісорослинних умов та визначається згідно з додатками 9, 10, 11, 12 та 13 до цього Порядку залежно від місця розташування земельної ділянки;

K_{l2} — коефіцієнт, який враховує ефект від використання технічних, лікарських, інших продуктів лісу та корисних властивостей лісів та приймається: для експлуатаційних лісів — 1,5; для

лісів інших категорій, в яких рубки головного користування дозволені, — 2,0; для лісів, у яких рубки головного користування заборонені, — 4,0;

Кл3 — коефіцієнт, який враховує відповідність фактичної лісистості території оптимальній та визначається згідно з додатком 14 до цього Порядку.

2.9. Площі і типи лісорослинних умов або типи лісу в таксаційних виділах лісових земель, їхня належність до адміністративно-територіальних одиниць, природно-кліматичних зон, категорій лісів, лісотаксових поясів та розрядів лісових такс приймаються за даними Республіканського комітету Автономної Республіки Крим з лісового та мисливського господарства, територіальних органів Державного агентства лісових ресурсів України, які подаються фізичною або юридичною особою, яка звертається за отриманням адміністративної послуги з видачі витягу з технічної документації про нормативну грошову оцінку земель.

2.10. Нормативна грошова оцінка лісових земель, у лісах яких рубки головного користування заборонені, за розрядами лісових такс не диференціюється і приймається на рівні оцінок за першим розрядом.

2.11. Коефіцієнт, який враховує продуктивність водних об'єктів (Кв4), визначається за формулою

$$Кв4 = Квд1 \times Квд2 \times Квд3,$$

де Квд1 — коефіцієнт, який враховує значення водного об'єкта та визначається згідно з додатком 15 до цього Порядку;

Квд2 — коефіцієнт, який враховує якісний стан водного об'єкта та визначається згідно з додатком 16 до цього Порядку;

Квд3 — коефіцієнт, який враховує екологічне значення водного об'єкта та визначається згідно з додатком 17 до цього Порядку.

Значення та якісний стан водних об'єктів приймаються за даними Державного агентства водних ресурсів України, а екологічне значення — за даними Міністерства екології та природних ресурсів України.

2.12. Коефіцієнт, який враховує належність земельної ділянки до земель природно-заповідного та іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення (Кмц), визначається для земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого призначення, рекреаційного призначення та історико-культурного призначення за формулою

$$Кмц = Кмц1 \times Кмц2,$$

де Кмц1 — коефіцієнт, який враховує цінність земель оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення та визначається згідно з додатками 18, 19 та 20 до цього Порядку;

Кмц2 — коефіцієнт, що враховує статус земель оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення та приймається: для об'єктів

місцевого значення — 1,1; для об'єктів загальнодержавного значення — 1,3.

Для земель лісогосподарського призначення, водного фонду, промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення коефіцієнт (Кмц) прирівнюється до одиниці, а для земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення: для об'єктів місцевого значення — 3,3; для об'єктів загальнодержавного значення — 3,9.

2.13. Значення коефіцієнтів Кр1, Кпт, Кр2, Кр3, Кр, Кл, Км, Кв1, Кв2, Кл1, Кл2, Кл3, Кв3, Квд1, Квд2, Квд3, Кв4, Кв, Кмц1, Кмц2, Кмц визначаються із точністю до 0,0001.

III. Оформлення результатів нормативної грошової оцінки

3.1. За результатами проведення нормативної грошової оцінки земель у межах району складається технічна документація про нормативну грошову оцінку земель району, що затверджується районною радою.

3.2. Технічна документація про нормативну грошову оцінку земель району включає:

пояснювальну записку;
завдання на виконання робіт;
рішення про проведення нормативної грошової оцінки земель у межах району;

випікання з кадастрових карт (планів) з відображенням кадастрових зон та кварталів;

картограму із зазначенням: зон впливу населених пунктів; зон віддаленості від автомобільних доріг державного значення; зон радіоактивного забруднення; зон прояву локальних факторів за територіально-планувальними, інженерно-геологічними, історико-культурними, природно-ландшафтними, санітарно-гігієнічними та іншими умовами;

таблицю з переліком кадастрових кварталів, що містить: номер кадастрового кварталу; площу кадастрового кварталу; значення коефіцієнтів Кр1, Кр2, Кр, Кл, Км для кадастрового кварталу.

3.3. Результати нормативної грошової оцінки окремої земельної ділянки на замовлення фізичної або юридичної особи видаються відповідним територіальним органом Держземагентства України як витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земель району (додаток 21 до цього Порядку).

3.4. До затвердження технічної документації про нормативну грошову оцінку земель району нормативна грошова оцінка земельних ділянок визначається за технічною документацією про нормативну грошову оцінку земельної ділянки, що затверджується відповідною районною радою та включає:

пояснювальну записку;
завдання на виконання робіт;
картограму із зазначенням: зон впливу населених пунктів; зон віддаленості від автомобільних доріг державного значення; зон радіоактивного забруднення; зон прояву локальних факторів за територіально-планувальними, інженерно-геологічними,

історико-культурними, природно-ландшафтними, санітарно-гігієнічними та іншими умовами; таблицю із значенням: категорії земель; цільового призначення земельної ділянки; кадастрового номера земельної ділянки (за наявності); нормативу рентного доходу (Р); строку капіталізації (Ск); коефіцієнтів Кр1, Кпт, Кр2, Кр3, Кр, Кл, Км, Кв1, Кв2, Кл1, Кл2, Кл3, Кв3, Квд1, Квд2, Квд3, Кв4, Кв, Кмц1, Кмц2, Кмц; нормативної грошової оцінки земельної ділянки (грн/кв. м та грн за земельну ділянку).

Через великий обсяг редакція не друкує Додатки 1 — 21 до Порядку нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім населених пунктів). З ними можна ознайомитися на редакційному веб-сайті <http://zemvisnik.com.ua> в розділі «Офіційні документи».

3.5. З метою внесення даних до Державного земельного кадастру про нормативну грошову оцінку земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) оформлюється електронний документ відповідно до вимог Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 року № 1051.

Директор
Департаменту землеробства

О.А. Демидов



МІНІСТЕРСТВО АГРАРНОЇ ПОЛІТИКИ ТА ПРОДОВОЛЬСТВА УКРАЇНИ

НАКАЗ 02.09.2013 № 517

Зареєстровано
в Міністерстві юстиції України
17 вересня 2013 р.
за № 1604/24136

Про затвердження Порядку організації та проведення особистого прийому громадян у Державному агентстві земельних ресурсів України та його територіальних органах

Відповідно до статті 22 Закону України «Про звернення громадян», Указу Президента України від 7 лютого 2008 року № 109 «Про першочергові заходи щодо забезпечення реалізації та гарантування конституційного права на звернення до органів державної влади та органів місцевого самоврядування», пункту 8 Положення про Міністерство аграрної політики та продовольства

України, затвердженого Указом Президента України від 23 квітня 2011 року № 500, з метою вдосконалення організації особистого прийому громадян Державним агентством земельних ресурсів України та його територіальними органами НАКАЗУЮ:

1. Затвердити Порядок організації та проведення особистого прийому громадян у Державному агентстві земельних ресурсів України та його територіальних органах, що додається.

2. Державному агентству земельних ресурсів України (Тимченко С.М.) забезпечити:

1) організацію прийому громадян відповідно до Порядку;
2) оприлюднення цього наказу на офіційному веб-сайті Державного агентства земельних ресурсів України.

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

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

5. Контроль за виконанням цього наказу покласти на заступника Міністра Давиденка В.М.

Міністр

М.В. Присяжнюк

ЗАТВЕРДЖЕНО
Наказ Міністерства аграрної
політики та продовольства України
02.09.2013 № 517

Зареєстровано в Міністерстві
юстиції України
17 вересня 2013 р.
за № 1604/24136

ПОРЯДОК організації та проведення особистого прийому громадян у Державному агентстві земельних ресурсів України та його територіальних органах

1. Цей Порядок визначає основні вимоги до організації та проведення особистого прийому громадян у Держземагентстві України та його територіальних органах з питань, що належать до їх компетенції.

2. Посадові особи Держземагентства України та його територіальних органів, які здійснюють особистий прийом громадян, у своїй діяльності керуються Конституцією України, Законами України «Про звернення громадян», «Про державну службу», Указом Президента України від 7 лютого 2008 року № 109 «Про першочергові заходи щодо забезпечення реалізації та гарантування конституційного права на звернення до органів державної влади та органів місцевого самоврядування», Положенням про Державне агентство земельних ресурсів України, затвердженим Указом Президента України

від 08 квітня 2011 року № 445, іншими нормативно-правовими актами, що врегульовують порядок прийому та розгляду звернень громадян, та цим Порядком.

3. Особистий прийом громадян Головою Держземагентства України, його першим заступником та заступником (далі — керівництво Держземагентства України), керівництвом відповідного територіального органу Держземагентства України проводиться за попереднім записом у дні та години, визначені графіками особистого прийому громадян, затвердженими наказами Держземагентства України та відповідного територіального органу, які розміщуються на офіційному веб-сайті Держземагентства України та/або відповідного територіального органу Держземагентства України.

4. У першочерговому порядку здійснюється прийом таких категорій громадян:

жінки, яким присвоєно почесне звання України «Мати-героїня»;
інваліди Великої Вітчизняної війни;
Герої Соціалістичної Праці;
Герої Радянського Союзу;
Герої України.

5. Особлива увага приділяється вирішенню проблем, з якими звертаються ветерани війни та праці, інваліди, громадяни, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи, багатодітні сім'ї, одинокі матері та інші громадяни, які потребують соціального захисту та підтримки.

6. Попередній (не пізніше ніж за сім днів до дня прийому) запис на особистий прийом до керівництва Держземагентства України здійснює структурний підрозділ апарату Держземагентства України за адресою: м. Київ, вул. Народного ополчення, 3, або за телефоном (044) 244-82-47 щодня (крім святкових та вихідних днів) з 9.00 до 18.00 (у п'ятницю з 9.00 до 16.45), обідня перерва з 13.00 до 13.45.

7. Попередній (не пізніше ніж за сім днів до дня прийому) запис на особистий прийом до керівництва відповідного територіального органу Держземагентства України здійснює відповідальний структурний підрозділ, визначений наказом органу.

8. Під час попереднього запису на особистий прийом з'ясовуються прізвище, ім'я, по батькові, місце проживання громадянина, зміст порушеного питання, до яких посадових осіб чи органів державної влади він звертався і яке було прийнято рішення, визначається структурний підрозділ апарату Держземагентства України, до компетенції якого належить вирішення питання, вивчаються документи, інші матеріали, що подаються громадянином для обґрунтування своєї заяви (клопотання), скарги або пропозиції (зауваження).

Не допускається з'ясування відомостей про особу громадянина, що не стосуються його звернення.

9. У записі на особистий прийом до керівництва Держземагентства України та/або його територіальних органів може бути відмовлено на таких підставах:

- 1) повторне звернення одного й того самого громадянина з одного й того самого питання, що було вирішено по суті;
- 2) звернення з питань, які не належать до компетенції Держземагентства України та його територіальних органів;
- 3) звернення з приводу оскарження рішення, що було подане з порушенням строків, визначених статтею 17 Закону України «Про звернення громадян»;
- 4) звернення особи, визнаної судом недієздатною (за винятком випадків, коли від імені особи діє законний представник, повноваження якого оформлені в порядку, встановленому законодавством).

10. Забороняється відмова громадянину в записі на особистий прийом з підстав ознак раси, кольору шкіри, політичних, релігійних та інших переконань, статі, етнічного та соціального походження, майнового стану, місця проживання, мовних або інших ознак.

У разі відмови в записі структурним підрозділом апарату Держземагентства України та відповідним структурним підрозділом територіального органу Держземагентства України громадянину надаються відповідні роз'яснення щодо причин відмови.

11. Прийом громадян у дні, не визначені графіком особистого прийому, та з питань, що не потребують прийняття рішень керівництвом Держземагентства України (надання громадянам усних роз'яснень, консультацій тощо), здійснюють керівники (працівники) структурних підрозділів Держземагентства України. Графік особистого прийому керівниками (працівниками) структурних підрозділів Держземагентства України затверджується наказом Держземагентства України. Організацію розгляду зазначених звернень проводить структурний підрозділ апарату Держземагентства України.

12. Запис громадян на особистий прийом до керівництва Держземагентства України та його територіальних органів проводиться у разі, коли порушене громадянином питання залишилося не вирішеним по суті після особистого прийому посадовою особою структурного підрозділу апарату Держземагентства України або відповідних підрозділів територіального органу Держземагентства України відповідно до компетенції.

13. Структурний підрозділ апарату Держземагентства України або відповідний підрозділ територіального органу Держземагентства України подає документи та інші матеріали, що подаються громадянами для обґрунтування своєї заяви (клопотання), скарги або пропозиції (зауваження), для вивчення та опрацювання до структурного підрозділу апарату Держземагентства України або територіального органу Держземагентства України, до компетенції якого належить вирішення питання.

14. Структурні підрозділи апарату Держземагентства України або його територіального органу по кожному зверненню відповідно до компетенції у п'ятиденний строк готують пропозиції щодо вирішення порушених громадянами питань та разом з обґрунту-

ванням повертають до структурного підрозділу апарату Держземагентства України або відповідного структурного підрозділу територіального органу Держземагентства України.

15. Структурний підрозділ апарату Держземагентства України або відповідний структурний підрозділ територіального органу Держземагентства України подає опрацьовані матеріали керівництву Держземагентства України або його територіального органу для ознайомлення та проведення особистого прийому громадян згідно із затвердженим графіком.

16. Під час особистого прийому громадянин повинен пред'явити документ, що посвідчує його особу.

На прийомі громадян можуть бути присутніми їх представники, повноваження яких оформлені в установленому законодавством порядку, та/або особи, які перебувають у родинних стосунках з такими громадянами і мають документи, що підтверджують їх особу та повноваження.

Присутність сторонніх осіб під час проведення особистого прийому не допускається.

17. Посадова особа під час проведення особистого прийому громадян розглядає питання по суті, надає відповідно до чинного законодавства обґрунтоване роз'яснення та вживає заходів щодо усунення порушень (за їх наявності).

18. Якщо вирішити порушене у зверненні громадянина питання безпосередньо під час особистого прийому неможливо, воно розглядається в тому самому порядку, що й письмове звернення. Про результати такого розгляду громадянинів за його згодою надається усна або письмова відповідь.

19. Для забезпечення кваліфікованого роз'яснення поставлених громадянином питань посадова особа може залучати до їх розгляду працівників відповідних структурних підрозділів апарату Держземагентства України, працівників територіальних органів земельних ресурсів, підприємств, установ та організацій, що належать до сфери управління Держземагентства України.

20. Відповідь на звернення, що подано під час особистого прийому керівництвом Держземагентства України, надається за підписом посадової особи, яка здійснювала цей прийом.

21. Відповідь на звернення, що подано під час особистого прийому керівництвом відповідного територіального органу Держземагентства України, надається за підписом посадової особи, яка здійснювала цей прийом.

22. Письмові та усні звернення (пропозиції, заяви і скарги), подані під час особистого прийому, передаються до структурного підрозділу апарату Держземагентства України та до відповідного структурного підрозділу територіального органу Держземагентства України для реєстрації відповідно до Інструкції з діловодства за зверненнями громадян в органах державної влади і місцевого самоврядування, об'єднаннях громадян, на підприємствах, в установах, організаціях незалежно від форм власності, в засобах масової інформації, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 14 квітня 1997 року № 348.

Структурні підрозділи апарату Держземагентства України, його територіальні органи, підприємства, установи та організації, що належать до сфери управління Держземагентства України, відповідно до компетенції у триденний строк подають пропозиції за підписом керівника про результати опрацювання наданих матеріалів щодо розгляду звернень громадян до структурного підрозділу апарату Держземагентства України.

23. Облік громадян та контроль за дотриманням термінів розгляду звернень, прийнятих під час особистого прийому, здійснюється структурним підрозділом апарату Держземагентства України та відповідним структурним підрозділом територіального органу Держземагентства України.

Директор
Департаменту землеробства

О.А. Демидов



ДЕРЖАВНЕ АГЕНТСТВО ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ УКРАЇНИ

НАКАЗ

02.10.2013 № 395

Київ

Про затвердження Методичних рекомендацій щодо розроблення схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць

Відповідно до пункту 9 Положення про Державне агентство земельних ресурсів України, затвердженого Указом Президента України від 8 квітня 2011 року № 445, та з метою надання методичної допомоги при розробленні схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, НАКАЗУЮ:

1. Затвердити Методичні рекомендації щодо розроблення схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, що додаються.

2. Контроль за виконанням цього наказу залишаю за собою.

В. о. Голови

Є. С. Бердніков

ЗАТВЕРДЖЕНО
Наказ Державного агентства
земельних ресурсів України
від 02.10.2013 № 395

**МЕТОДИЧНІ РЕКОМЕНДАЦІЇ
щодо розроблення схем землеустрою
і техніко-економічних обґрунтувань
використання та охорони земель
адміністративно-територіальних одиниць**

I. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

1.1. Методичні рекомендації щодо розроблення схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць носять рекомендаційний характер стосовно складу, змісту та порядку розроблення схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць.

1.2. Схеми землеустрою і техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць (далі — Схеми землеустрою) розробляються з метою визначення перспективи щодо використання та охорони земель, для підготовки обґрунтованих пропозицій у галузі земельних відносин, організації раціонального використання та охорони земель, перерозподілу земель з урахуванням потреби сільськогосподарського, лісового та водного господарств, розвитку сіл, селищ, міст, територій оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення, природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення тощо.

1.3. Схеми землеустрою є передпроектним документом, в якому на основі врахування природних, економічних та соціальних умов розробляється комплекс взаємозв'язаних заходів щодо раціонального використання земельних ресурсів, їх розвитку і організації, встановленню інфраструктури, яка відповідає потребам адміністративно-територіальної одиниці.

1.4. Основне завдання Схем землеустрою — виявлення найбільш ефективного напрямку використання і охорони земельних ресурсів для забезпечення подальшого ефективного розвитку адміністративно-територіальної одиниці.

1.5. Схеми землеустрою містять рекомендації щодо вирішення наступних основних питань:

- а) удосконалення розподілу земель між категоріями відповідно до перспектив розвитку, для чого рекомендується: установити відповідність фактичного використання земель їх цільовому призначенню; виявити резерви земель, придатних до використання в сільськогосподарстві і для інших цілей; визначити і обґрунтувати потреби земель для несільськогосподарського призначення; скласти баланс розподілу земель по категоріях на кожен розрахунковий період;
- б) розробка пропозицій по більш ефективному використанню сільськогосподарських угідь шляхом: освоєння нових земель, трансформації сільськогосподарських

угідь, поліпшення меліоративного стану земель, удосконалення структури посівних площ і впровадження прогресивної системи землеробства;

- в) удосконалення організацій територій, для чого рекомендується: розробити пропозиції по формуванню нових і усуненню недоліків існуючих землекористувань, розміщенню центральних садиб сільськогосподарських підприємств, їхніх виробничих підрозділів, господарських центрів і тваринницьких комплексів, їхньої організації території агропромислових і інших виробничих об'єднань; визначити потреби земель для внутрішньогосподарських нестатків (господарські центри і тваринницькі комплекси за межами населеними пунктами, захисні насадження, гідромеліоративна мережа, дороги, скотопрогони тощо);
- г) розробка заходів щодо охорони земель: рекомендується визначити обсяги робіт із захисту ґрунтів від вітрової і водної ерозії, по рекультивациі порушених земель; виявити джерела забруднення земель промисловими відходами і розробити заходи щодо запобігання негативних наслідків цього забруднення; дати пропозиції по поліпшенню ландшафту;
- г) визначення економічної ефективності і черговості здійснення намічених заходів.

1.6. В основу розробки Схеми землеустрою покладаються еколого-ландшафтний та еколого-економічний підходи, де рекомендовано визначити необхідні і достатні заходи з підвищення продуктивності та охорони земель, стабілізації агроландшафтів, оптимізації угідь та консервації деградованих земель і напрямків їх подальшого використання, розроблені пропозиції щодо створення найбільш сприятливих організаційно-територіальних умов для ведення сільськогосподарського виробництва, з урахуванням придатності ґрунтів для вирощування основних сільськогосподарських культур, визначені охоронні зони режимоутворюючих об'єктів із відповідними обмеженнями у використанні та розпорядженні землею.

1.7. Основними принципами, якими рекомендується керуватися при складанні схем землеустрою є:

- а) створення найбільш сприятливих організаційно-територіальних умов для ведення сільського господарства;
- б) збереження і поліпшення сільськогосподарських угідь;
- в) забезпечення неухильного підвищення родючості ґрунтів;
- г) наукова обґрунтованість і економічна ефективність пропонованих заходів щодо освоєння земель і поліпшення їх меліоративного стану;
- г) узгодженість інтересів різних галузей господарства і адміністративно-територіальних одиниць.

1.8. Схеми землеустрою рекомендується розробляти в розрізі землевласників, землекористувачів та категорій земель.

1.9. Об'єктом Схем землеустрою є всі землі, що знаходяться в межах адміністративно-територіальної одиниці.

1.10. При розробці Схем землеустрою рекомендується враховувати раніше розроблену документацію із

землеустрою, містобудівну документацію, інші документи і матеріали.

1.11. При розробці Схем землеустрою рекомендується застосовувати наступні методи дослідження: порівняльно-аналітичний, статистичний, експертних оцінок, картографічний.

1.12. Схеми землеустрою розробляються відповідно до Земельного, Лісового та Водного кодексів України, Законів України «Про охорону навколишнього природного середовища», «Про землеустрій», «Про Державний земельний кадастр», «Про містобудівну діяльність» та інших нормативно-правових актів.

1.13. Схеми землеустрою розробляються для використання при поточному та перспективному плануванні діяльності органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування в галузі земельних відносин щодо раціонального використання і охорони земель, а також землевласниками та землекористувачами в практичній роботі.

1.14. Складання схеми землеустрою рекомендується здійснювати в наступному порядку:

- а) підготовчі роботи;
- б) підготовка завдання на розробку схеми землеустрою;
- в) розробка схеми землеустрою;
- г) оформлення матеріалів і виготовлення документів;
- г) погодження, експертиза і затвердження схеми землеустрою.

2. ПІДГОТОВЧІ РОБОТИ

2.1. У процесі підготовчих робіт по складанню Схем землеустрою рекомендується провести збір, систематизацію і аналіз матеріалів, що характеризують природні і економічні умови адміністративно-територіальних одиниць, а також наявних розробок і матеріалів по перспективному розвитку, раціональному використанню земельних ресурсів і охороні земель.

2.2. Картографічною основою для розробки Схем землеустрою рекомендуються кадастрові карти (плани) масштабу 1:10000–1:25000.

Для окремих районів допускається використання карт більш дрібного чи більш крупного масштабів (за узгодженням із замовником).

2.3. Картографічної основи, відкоригованої відповідно до фактичного стану земель (оновленого планового матеріалу), виготовляється необхідна кількість копій для складання схем землеустрою сучасного і перспективного використання земель, а також репродукцій малого формату для використання, як вкладки в пояснювальних записках до відповідних розділів Схем землеустрою.

2.4. У процесі збору, систематизації і оцінки вихідних матеріалів рекомендується встановити необхідність у додаткових розробках окремих питань, по яких наявні матеріали не дають достатньої інформації, а також обсяг і зміст польових обстежень.

2.5. У результаті проведення робіт зі збору, систематизації і оцінки вихідних даних рекомендується отримати і узагальнити дані:

про природні і економічні умови району в розрізі територій встановлених проектами землеустрою щодо формування територій сільських, селищних рад;

про стан використання земель сільськогосподарського призначення:

- а) про стан і тенденції розвитку сільськогосподарських підприємств;
 - б) про стан і тенденції розвитку землеволодіння і землекористування;
 - в) про наявність, стан і характер використання земель по категоріям, угіддям і землекористувачам;
 - г) про стан використання меліоративних земель;
 - г) оцінку якісного стану сільськогосподарських угідь та розвитку деградаційних процесів;
- про стан використання та охорони земель несільськогосподарського призначення (в межах та за межами населених пунктів).

3. ПІДГОТОВКА ЗАВДАННЯ НА РОЗРОБКУ СХЕМИ ЗЕМЛЕУСТРОЮ

Замовник надає розробнику затвержене завдання на розробку Схем землеустрою.

Завданням на розробку Схем землеустрою для кожного з розрахункових періодів рекомендується установити наступні показники:

- а) аналіз і розвиток сучасного стану використання земель;
- б) оптимізація землекористування;
- в) потреба в консервації деградованих і малопродуктивних земель;
- г) аналіз придатності ґрунтів орних земель, в тому числі визначення придатності ґрунтів для вирощування основних сільськогосподарських культур та розрахунок еколого-економічної придатності орних земель;
- г) формування обмежень щодо використання земель;
- д) передбачення перспективного прогнозування розвитку використання земель та вдосконалення управління земельними ресурсами.

4. РОЗРОБКА СХЕМИ ЗЕМЛЕУСТРОЮ

4.1. Схеми землеустрою можуть містити наступні розділи:

- а) основні показники Схеми землеустрою;
- б) характеристика природних умов;
- в) сучасний стан використання земель;
- г) оптимізація землекористування;
- г) формування обмежень щодо використання земель;
- д) перспективи розвитку використання земель;
- е) вдосконалення управління земельними ресурсами;
- е) розгляд, погодження, затвердження Схеми та її реалізація.

4.2. Характеристика природних умов:

- а) загальні відомості;
- б) природні умови;
- в) ґрунтовий покрив.

4.2.1 У загальних відомостях рекомендується приводити: географічне положення району, розміри і конфігурацію території, розміщення районного центра, загальна характеристика, основні транспортні магістралі і засоби зв'язку; загальна чисельність населення, у тому числі сільські і міські типи розселення і основні адміністративно-господарські центри.

4.2.2. При оцінці природних умов району рекомендується в стислому вигляді узагальнити всі наявні матеріали, що характеризують клімат, геологічну будову території, гідрогеологію, гідрографію, рельєф, ґрунти, рослинність і корисні копалини.

4.2.3. При описі клімату рекомендується вказати його тип (субтропічний, помірний, континентальний і т.д.), температуру повітря, тривалість безморозного і вегетаційного періодів, суму активних температур, кількість і характер опадів по місяцях і сезонам року, відносну вологість повітря, швидкість і повторюваність вітрів, у тому числі шкідливих.

4.2.4. При вивченні геологічної будови території основну увагу рекомендується приділити ґрунтоутворюючим і підстиляючим породам, їхній будові, механічному складу й іншим властивостям, що впливають на меліоративний стан земель, і можливість використання цих земель у якості тих чи інших сільськогосподарських угідь.

4.2.5. Гідрогеологія характеризується наявністю, потужністю й умовами залягання водоносних горизонтів, запасом, живленням і режимом руху підземних вод. Крім того, рекомендується надати висновки щодо можливого обсягу споживання підземних вод для питних, господарських і технічних цілей на перспективу.

Опис гідрогеології ілюструється схемою гідрогеологічного районування території, а також їх технічними характеристиками.

4.2.6. Гідрографія характеризується наявністю, складом, розміщенням і режимом живлення водних джерел, балансом надходження і витрати води, її фізичними властивостями і хімічним складом, придатністю використання для питних і господарських потреб.

4.2.7. Рельєф характеризується формами, розчленованістю, оцінками і крутістю схилів, для районів з розвинутою ерозією ґрунтів рекомендується приводити картограму крутизни схилів.

4.2.8 Ґрунти характеризуються їх поширенням, ґрунтоутворюючими породами, генетичним типом, механічним складом, структурою, водно-повітряним режимом, кислотністю, ємністю поглинання, насиченою основою, змістом гумусу, і поживними речовинами. Узагальнюючим показником якості ґрунтів є їхня родючість, виражена через врожайність основних культур при середньому рівні ведення господарства.

4.2.9. Рослинність характеризується типами рослинних асоціацій, видовим складом рослин і їхніх поживних цінностей, типами і продуктивністю природних кормових угідь у залежності від форм рельєфу і ґрунтового покриву.

4.2.10. Корисні копалини характеризуються наявністю їхніх видів, розміщенням родовищ. По кожному родовищу рекомендується приводити висновок відповідних відомств про можливість і доцільність його розробки і потреби у відведенні земель.

4.3. У розділі сучасний стан розглядаються теперішній стан і тенденції розподілу земель по категоріям. Сучасний розподіл земель по категоріям рекомендується приводити відповідно до державного обліку земель (форма б-зем, 2а-зем, 2-зем).

4.3.1. Тенденції в перерозподілі земель по категоріям рекомендується встановити на основі аналізу зміни їх загальної площі за останні 10-15 років. У випадку виявлення небажаних тенденцій, рекомендується передбачити заходи для їхньої зміни.

4.3.2. Пропозиції можливого перерозподілу земель по категоріям рекомендується розробляти на основі аналізу сучасного стану використання земель з урахуванням потреб в них на розрахунковий період, а за результатами рекомендується скласти зведені баланси земель на розрахункові періоди.

4.4. Організацію території рекомендується вписувати в структуру природних ландшафтів для досягнення екологічної стабільності території землекористування, збереження біосферних і біогеоценотичних функцій ґрунтового покриву на рівні, що гарантує нейтралізацію і ліквідацію негативних наслідків техногенезу.

4.5. Класифікацію земель за придатністю для використання у сільському господарстві рекомендується проводити на підставі аналізу морфологічної структури ландшафтів території (просторове поєднання різнорангових і різноякісних комплексів (фацій, урочищ, місцевостей). За результатами якого рекомендується розробити еколого-ландшафтне зонування території.

4.6. На карті агропромислових груп ґрунтів виділяються такі еколого-ландшафтні зони:

широких вододільних плато і стародавніх терас (без вираженої западиності), (нахили 0-1°);

рівнин (переважно терасових) з рясними западинами, (нахили 0-1°);

вузьких ерозійно небезпечних плато та привододільних схилів, (нахили 0-1°);

моренно-зандрових рівнин, (нахили 0-1°);

днищ балок, (нахили 0-1°);

заплав високого рівня, (нахили 0-1°);

заплав середнього і високого рівня, (нахили 0-1°);

односкатних схилів простої форми, (нахили 1-2°);

односкатних схилів простої форми, (нахили 2-3°);

схилів складної форми з улоговинами, (нахили 1-3°);

односкатних схилів простої форми, (нахили 3-5°);

схилів складної форми з улоговинами, (нахили 3-5°);

односкатних схилів простої форми, (нахили 5-7°);

схилів складної форми з улоговинами, (нахили 5-7°);

односкатних схилів простої форми з улоговинами, (нахили 7-10°);

схилів складної форми з улоговинами, (нахили 7-10°);

схилів різної форми, (нахили 10-12°);

схилів різної форми, (нахили більше 12°).

4.7. На основі виділених еколого-ландшафтних зон рекомендується провести формування різних типів землекористування: агроландшафтного, середовищестабілізуючого та селітебного (призначеного для забудови).

4.8. Агроландшафтну групу земель складають землі категорії сільськогосподарського призначення. Товарне аграрне виробництво має бути розміщене головним чином на родючих, високопродуктивних та екологічно стійких земельних угіддях, а показники сільськогосподарської освоєності та розораності доведені до екологічних нормативів.

У межах цієї групи земель за придатністю для вирощування різних сільськогосподарських культур рекомендується виділити:

- 1) землі орнопридатні;
- 2) землі придатні для багаторічних насаджень;
- 3) землі сіножатно-пасовищного використання.

Орнопридатні землі можуть бути розділені на три еколого-технологічні групи:

I група — слабодegradовані ґрунти на плато та схилах до 3°, які при необхідності використовуються для розміщення зерно-паро-просапних сівозмін і вирощування культур за інтенсивними технологіями.

II група — схили 3-5° зі слабо- та середньодegradованими ґрунтами, які використовуються із застосуванням біологічних принципів землеробства для вирощування культур суцільного посіву і багаторічних трав, тобто, зерно-трав'яних або трав'яно-зернових сівозмін.

III група — схили від 5° до 7°.

Багаторічні плодові насадження та природні кормові угіддя також можуть бути поділені за інтенсивністю і характером використання на три еколого-технологічні групи.

I група — багаторічні насадження на схилах до 5°, в межах якої насадження розміщують прямолінійно;

II групи — на схилах 5-10°, де проводять контурне розміщення насаджень паралельно горизонталям;

III група — на схилах більше 10°, які, як правило, терасують під насадження.

В складі природних кормових угідь:

до I групи відносять ділянки на схилах до 7°, які інтенсивно використовуються і підлягають докорінному поліпшенню;

до II групи — схили обмеженого смугового використання із заборною випасання худоби, з ухилом 7-18°;

до III групи — схили з ухилом 18-25°, вкрай обмеженого використання із поверхневим поліпшенням або з трансформацією в лісові насадження.

4.9. Середовищестабілізуючу групу земель представляють землі категорії лісгосподарського призначення, водного фонду, природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення.

При формуванні цієї групи рекомендується формувати таку структуру ландшафту, при якій природні (квазіприродні) угіддя проникали б в масиви орних земель не просто, як окремі відгалуження, а функціонували б як цілісні мережі, усі ланки яких сполучені між собою.

4.10. Сельбищна група представляє землі призначені для забудови та розташування об'єктів галузей економіки (землі житлової та громадської забудови, землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення).

Оптимізація використання земель цієї групи має носити господарський характер і бути спрямована на зниження техногенного навантаження в промислових і приміських районах, де зосереджено надмірна кількість підприємств, які відзначаються надмірною землеємністю, та вивільнення територій від техногенного навантаження.

4.11. В залежності від виду деградації та малопродуктивності ґрунтів орних земель рекомендується передбачити заходи щодо консервації земель.

4.11.1. Ґрунти легкого механічного складу.

Консервація таких земель має переважно незворотний характер. У більшості випадків їх рекомендується вилучити із складу сільськогосподарських угідь.

4.11.2. Змиті та розмиті ґрунти.

Найбільш порушені землі з виходами порід, а також розмитими ґрунтами рекомендується вилучити із складу ріллі із наступним залуженням для використання під сіножаті або пасовища з нормованим випасом худоби.

Інші площі з середньозмитими ґрунтами рекомендується залужити. Після певного часу фітомеліоративного періоду вони можуть бути повернуті до складу орних земель (при відновленні модальних показників, характерних для даного ґрунту, і екологічнобезпечному використанні).

У м'яких гідротермічних умовах виведені із складу сільськогосподарських угідь площі можуть бути залишені на самозаростання. Досить швидка зміна травостою утворює стійке рослинне угруповання.

4.11.3. Perezволожені і заболочені ґрунти.

Ці території в більшості випадків рекомендується залишити для природної ренатуралізації. Це практично не потребує ніяких витрат: добра обводненість забезпечує їх швидке заселення природною флорою і фауною і адаптацію в навколишній ландшафтний устрій. Це ж саме відноситься і до ґрунтів природного гідроморфного ряду зрошуваних територій.

Антропогенно (вторинно) підтоплені ґрунти автоморфного ряду рекомендується шляхом залуження відвести під тимчасову консервацію. Необхідною умовою їх повернення до складу орних земель є дренажування території.

Орні землі, які не мають ознак деградованості і малопродуктивності, але з ряду причин (головним чином економічних) не можуть оброблятися і не потребують консервації, рекомендується перевести у перелогі.

4.11.4. Для оптимізації структури ґрунтового покриву пасовищних угідь рекомендується:

ґрунти гідроморфного ряду: чорноземно-лучні, лучні, дернові глеюваті і глейові, болотні (з більш-менш природно сприятливим або відрегульованим водноповітряним режимом) та ксероморфних умов залягання — перевести під сіножаті або вивести на регенерацію, тобто для відновлення аборигенних флори і фауни. Ділянки з такими ґрунтами, треба використовувати як своєрідні екологічні ніші, резервати для флори і фауни;

ґрунти орних земель, у яких понижені модальні значення показників їх властивостей (зруйновані водною та вітровою ерозією, безструктурні, розпорошені або переущільнені, з критичним вмістом гумусу) використовувати як пасовища за умови створення стійкого рослинного покриву і суворого дотримання вимог щодо пасовищного навантаження.

Збагачення агроландшафту природними екосистемами сприятиме збільшенню його біорізноманіття, підви-

щенню стійкості, опору деградаційним процесам та дозволить значно покращити екологічну ситуацію.

4.12. На використання власником земельної ділянки або її частини може бути встановлено обмеження.

Обтяження прав на земельну ділянку встановлюється законом або актом уповноваженого на це органу державної влади, посадової особи, або договором шляхом встановлення заборони на користування та/або розпорядження.

Законом, прийнятими відповідно до нього нормативно-правовими актами, договором, рішенням суду можуть бути встановлені такі обмеження у використанні земель:

- а) умова розпочати і завершити забудову або освоєння земельної ділянки протягом встановлених строків;
- б) заборона на провадження окремих видів діяльності;
- в) заборона на зміну цільового призначення земельної ділянки, ландшафту;
- г) умова здійснити будівництво, ремонт або утримання дороги, ділянки дороги;
- г) умова додержання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт;
- д) умови надавати право полювання, вилову риби, збирання дикорослих рослин на своїй земельній ділянці в установлений час і в установленому порядку.

У Схемі землеустрою відображаються:

зареєстровані в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно обтяження прав на земельні ділянки;

обмеження у використанні земель які зареєстровані в Державному земельному кадастрі;

обмеження у використанні земель, безпосередньо встановлені законами та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами, які є чинними з моменту набрання чинності нормативно-правовими актами, якими вони були встановлені.

4.13. Схемою землеустрою рекомендується визначити пропозиції щодо:

розташування об'єктів загальнодержавного та регіонального значення (об'єктів промисловості, енергетики, автомобільного, трубопровідного та іншого транспорту тощо);

зміни меж населених пунктів;
використання земель запасу сільськогосподарського призначення;

усунення недоліків землекористувань;
збільшення площ земель лісогосподарського, природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення (розширення екомережі).

5. ОФОРМЛЕННЯ МАТЕРІАЛІВ І ВИГОТОВЛЕННЯ ДОКУМЕНТІВ

5.1. Схеми землеустрою мають містити наступні текстові і графічні матеріали:

- а) завдання на розробку схеми землеустрою;
- б) пояснювальну записку;
- в) загальні відомості;
- г) матеріали погодження і затвердження схеми;
- г) розрахункові таблиці (додатки у виді окремого тому);
- д) графічні матеріали;
- е) висновки.

5.2. Пояснювальна записка має тісно узгоджуватись з розрахунковими таблицями.

У вступі вказується підстава розробки схеми землеустрою, склад виконавців, перелік використаних матеріалів і виготовлених документів. Текстова пояснення рекомендується ілюструвати схемами, діаграмами, картографіями, картодіаграмами, графіками тощо.

5.3. Графічні матеріали включають основні і допоміжні.

5.3.1. Основні графічні матеріали схем землеустрою:

- а) схема сучасного використання земель;
- б) схема перспективного використання земель;
- в) схема організації території району.

5.3.4. Допоміжні графічні матеріали:

- а) схема меліорації земель;
- б) схема протиерозійних заходів;
- в) схема природно-сільськогосподарського районування й агропромислових груп ґрунтів (на ґрунтовій карті);
- г) схема спеціалізації сільськогосподарського виробництва.

Крім того, до допоміжних графічних матеріалів може відноситись: схема землекористування району; ґрунтова карта; схема фізико-географічного, агрокліматичного та інших видів районування; спеціальні схеми проектних пропозицій: розселення, розміщення виробничих комплексів, використання торф'яних родовищ, використання водних ресурсів, розвитку автомобільних доріг і залізниць, рекультиватії порушених земель, розміщення міжгосподарських об'єднань; кадастрова схема району, генплани населених пунктів інша містобудівна документація, інші графічні матеріали, які розроблені в зв'язку зі специфічними умовами об'єкта проектування, складанням декількох варіантів тощо, матеріали додаються в схемі за узгодженням із замовником.

5.4. Основні графічні матеріали схем землеустрою рекомендується складати в масштабах картографічної основи.

5.5. На схемі організації території рекомендується відобразити:

- а) всі елементи сучасного використання земель, що зберігаються;
- б) проектні межі землекористувань сільськогосподарських підприємств і їхніх підрозділів;
- в) існуючі та проектні межі населених пунктів;
- г) розміщення землеволодінь і землекористувань;
основні елементи перспективної організації території району (угіддя, земельні масиви, що мають міжгосподарське значення: дороги, лісосмуги, лінії електропередачі, трубопроводи і комунікації).

5.6. На схемах сучасного і перспективного використання земель району, а також на схемі організації території району рекомендується категорії земель показувати кольоровим фоном, а види угідь і їх меліоративний стан — штриховими умовними знаками.

5.7. Матеріали Схем землеустрою вносяться до Державного земельного кадастру та передаються розробником до Державного фонду документації із землеустрою.

6. РОЗГЛЯД, ПОГОДЖЕННЯ ТА ЗАТВЕРДЖЕННЯ СХЕМИ ТА ЇЇ РЕАЛІЗАЦІЯ

6.1. Схеми землеустрою і техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць після погодження їх у встановленому порядку розглядаються і затверджуються відповідними органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування.

6.2. Схеми землеустрою реалізується поетапно через складання проектів організації території окремих зем-

леловодінь і землекористувань, а також через робочі проекти створення захисних лісонасаджень, рекультивациі порушених земель, будівництву протиерозійних гідротехнічних споруд, проекти землеустрою щодо консервації малопродуктивних та деградованих земель та іншу землевпорядну документацію.

**Директор Департаменту
землеустрою, використання
та охорони земель**

О.В. Краснолуцький



ДЕРЖАВНЕ АГЕНТСТВО ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ УКРАЇНИ

НАКАЗ
02.10.2013 № 396
Київ

Про затвердження Методичних рекомендацій щодо розроблення проектів землеустрою, що забезпечують еколого- економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь

Відповідно до пункту 9 Положення про Державне агентство земельних ресурсів України, затвердженого Указом Президента України від 8 квітня 2011 року № 445, та з метою надання методичної допомоги при розробленні проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь, **НАКАЗУЮ:**

1. Затвердити Методичні рекомендації щодо розроблення проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь, що додаються.

2. Контроль за виконанням цього наказу залишаю за собою.

В. о. Голови

Є. С. Бердніков

ЗАТВЕРДЖЕНО
Наказ Державного агентства
земельних ресурсів України
від 02.10.2013 № 396

МЕТОДИЧНІ РЕКОМЕНДАЦІЇ щодо розроблення проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь

Методичні рекомендації мають рекомендаційний характер, розроблені з метою надання методичної допомоги при розробленні проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь, та призначені для використання землевласниками та землекористувачами, розробниками документації із землеустрою, органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування.

1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

1.1. Методичні рекомендації розроблені відповідно до Земельного кодексу України, законів України «Про землеустрій», «Про охорону земель», Порядку розроблення проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь, затвердженого постановою Кабінету

Міністрів України від 2 листопада 2011 року № 1134, інших нормативно-правових актів та встановлюють склад і зміст проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь (далі — проекти землеустрою).

1.2. Проекти землеустрою розробляються з метою організації сільськогосподарського виробництва і впорядкування сільськогосподарських угідь у межах землеволодінь та землекористувань для ефективного ведення сільськогосподарського виробництва, раціонального використання та охорони земель, створення сприятливого екологічного середовища, покращання природних ландшафтів та інших обґрунтованих заходів.

1.3 Проекти землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь, визначають:

- розміщення виробничих будівель і споруд;
- організацію землеволодінь та землекористувань з виділенням сівозміни, виходячи з екологічних та економічних умов, формування інженерної та соціальної інфраструктури;
- типи і види сівозмін з урахуванням спеціалізації сільськогосподарського виробництва;
- складання схем чергування сільськогосподарських культур у сівозміні;
- проекування полів сівозміни;
- розроблення плану переходу до прийнятої сівозміни;

е) перенесення в натуру (на місцевість) запроєктованих полів сівозміни.

1.4. Проекти землеустрою розробляються на підставі замовлень органів державної влади, органів місцевого самоврядування, землевласників і землекористувачів шляхом укладання договорів з розробниками документації із землеустрою.

Розробниками проектів 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-землевпорядників, які є відповідальними за якість робіт із землеустрою, та фізичні особи-підприємці, які володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та є сертифікованими інженерами-землевпорядниками, відповідальними за якість робіт із землеустрою.

Проекти землеустрою розробляються на основі завдання на його розроблення, затвердженого замовником, і включають в себе пояснювальну записку, текстові та графічні матеріали.

1.5. Проекти землеустрою погоджуються сільськими, селищними, міськими радами або районними державними адміністраціями, підлягають державній експертизі та розглядаються і затверджуються замовниками.

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

Строки здійснення авторського нагляду за виконанням проектів землеустрою визначаються відповідно до плану їх реалізації.

Результати, одержані під час авторського нагляду за реалізацією проектів, заносяться до журналу авторського нагляду за виконанням проекту землеустрою.

Ведення журналу авторського нагляду за виконанням проекту землеустрою здійснюється відповідно до Порядку ведення журналу авторського нагляду за виконанням проекту землеустрою, затвердженого наказом Держкомзему від 28.11.2003 № 295 та зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 16.12.2003 за № 1162/8483.

1.7. Склад проекту землеустрою визначено в Порядку розроблення проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь, затвердженому постановою Кабінету Міністрів України від 2 листопада 2011 року № 1134.

1.8. Питання планування виробничих центрів, господарських дворів, зведення окремих будівель і споруд, внутрішньої організації території багаторічних насаджень, їх реконструкція, організація культурних пасовищ, будівництво протиерозійних гідротехнічних споруд, технології створення захисних лісових насаджень, засипка та виположення ярів, будівництво осушувальних і зрошувальних мереж, водогосподарських об'єктів та доріг, рекультивация порушених та консервація деградованих і малопродуктивних земель, землювання малопродуктивних угідь, захист земель від підтоплення,

вторинного засолення, висушення, зсувів, ущільнення, закислення, забруднення промисловими та іншими відходами, радіоактивними та хімічними речовинами, покращання сільськогосподарських земель, підвищення родючості ґрунтів вирішуються робочими проектами землеустрою на підставі даних проектів землеустрою, в яких ці заходи розробляються на рівні схем.

2. ЗЕМЛЕВПОРЯДНІ ВИШУКУВАННЯ

2.1. Землевпорядні вишукування, як правило, включають: збір, систематизацію та аналіз економічних показників сільськогосподарського підприємства; наявність та розміщення поголів'я тварин, їх продуктивність; структуру посівних площ та урожайність сільськогосподарських культур; вивчення земельно-облікових даних; аналіз планово-картографічних матеріалів; вивчення раніше розроблених проектів роздержавлення та паювання земель, проектів землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв), матеріалів реорганізації сільськогосподарських підприємств; польове обстеження сільськогосподарських та інших угідь.

2.2. Технічний звіт про землевпорядні вишукування для розроблення проекту землеустрою складається з пояснювальної записки та графічних матеріалів.

У пояснювальній записці рекомендується відображати:

а) загальні відомості про сільськогосподарське підприємство:

- найменування та місцезнаходження;
- спеціалізація;
- назва населених пунктів;
- кількість працездатних осіб у населених пунктах;
- кількість власників земельних часток (паїв);
- розмір земельної частки (паю);
- структура управління виробництвом;
- ринки збуту сільськогосподарської продукції;
- транспортні зв'язки;

б) природні умови:

- температурний режим;
- опади;
- пануючі вітри;
- гідрографічна мережа;
- рельєф території;
- ґрунтовий покрив;
- наявність деградованих та малопродуктивних земель;

в) характеристика землекористування:

- загальна площа;
- площа земель приватної власності, що орендується сільськогосподарським підприємством;
- площа земель державної (комунальної) власності, що орендується сільськогосподарським підприємством;
- просторові умови землекористування (конфігурація, компактність, наявність черезсмужжя тощо);
- наявність польової інфраструктури (дорожня мережа, захисні лісові насадження, лінійні протиерозійні гідротехнічні споруди, зрошувальні та осушувальні мережі);

- наявність об'єктів інженерної інфраструктури (шляхи загального користування, лінії електропередачі, нафтопродуктопроводи, газопроводи, водогони тощо);
- розміри охоронних зон об'єктів інженерної інфраструктури та інших режимоутворюючих об'єктів.
- г) використання земель:
- склад та структура угідь сільськогосподарського підприємства;
 - якісний стан земельних угідь (розораність, еродованість, заболоченість, перезволоження, земель; солонцюватість, кислотність ґрунтів);
 - нормативна грошова оцінка 1 га сільськогосподарських угідь;
 - бал бонітету ґрунтів;
 - посівні площі та урожайність сільськогосподарських культур;
 - валове виробництво продукції рослинництва;
 - наявність тварин та птиці, їх розміщення;
 - продуктивність тварин та птиці;
 - валове виробництво продукції тваринництва;
- г) організація території:
- типи і види сівозмін, їх площі, кількість полів;
 - чергування культур у сівозмінах;
 - характеристика рівновеликості полів;
 - розміщення культур у сівозмінах за останні три-п'ять років та на час складання проекту землеустрою (креслення);
 - заходи щодо захисту земель.
- д) наявність раніше розробленої проектної документації:
- проект роздержавлення та паювання земель;
 - проект землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв);
 - проект землеустрою щодо створення нових та впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань;
- е) графічні матеріали:
- креслення обстеження земель сільськогосподарського підприємства з рельєфом місцевості;
 - картограма агровиробничих груп ґрунтів з рельєфом місцевості;
 - креслення розміщення попередників сільськогосподарських культур;
- є) висновки.

3. РОЗМІЩЕННЯ ВИРОБНИЧИХ БУДІВЕЛЬ І СПОРУД

3.1. Проектування нових та реконструкція діючих виробничих центрів, господарських дворів, будівель і споруд під час розроблення проектів землеустрою сільськогосподарських підприємств різних форм господарювання та власності на землю, фермерських та особистих селянських господарств здійснюється відповідно до Державних будівельних норм України «Генеральні плани сільськогосподарських підприємств» (ДБН Б.2.4-3-95).

До сільськогосподарських підприємств, на які поширюються ці норми, належать:

рослинницькі підприємства, які включають в себе культивацийні споруди (теплиці, парники, оранжереї), рільничі об'єкти, садівничі та виноградарські комплекси тощо;

тваринницькі підприємства, до яких входять товарні та племінні ферми великої рогатої худоби, свиноферми, вівцеферми, кінні заводи тощо;

птахівничі підприємства, що поділяються на товарні та племінні птахофабрики та птахоферми, на підприємства з виробництва яєць та м'яса птиці, а також з вирощування гібридної птиці для товарних господарств і інкубаторно-птахівничі станції для виробництва добового молодняка птиці та інші;

підприємства із зберігання сільськогосподарської продукції, до яких належать склади зберігання сільськогосподарської продукції — зерна, овочів, картоплі, фруктів, винограду;

підприємства з виробництва кормів — комбікормів, заводи вітамінно-трав'яного борошна, м'ясо-кісткового борошна;

заводи та цехи з переробки продукції тваринництва: м'яса, молока;

заводи та цехи з переробки продукції рослинництва: зерна, овочів, фруктів, тютюну, хмелю тощо;

підприємства виробничо-технічного обслуговування, які включають:

бази зберігання мінеральних добрив та пестицидів, сільськогосподарської техніки та запасних частин, підприємства з ремонту сільськогосподарських машин та транспорту, пожежні депо, підприємства будівельної індустрії тощо;

станції біологічного захисту рослин, заводи кормових антибіотиків, скотобази, бойні, рибні господарства, підприємства з переробки риби, відходів тваринництва, цехи вторинного використання відходів, виробництво сухого курячого посліду тощо;

котельні, об'єкти водопостачання та каналізації, очисні споруди, звалища твердих відходів, гноєсховища, об'єкти газопостачання;

селянські (фермерські) та орендні підприємства всіх напрямів господарської діяльності;

підсобні сільськогосподарські підприємства промислових підприємств.

3.2. Виробничі центри, господарські двори, окремі будівлі та споруди рекомендується розміщувати на майданчику, передбаченому схемою або проектом районного планування, генеральним планом населеного пункту, проектом планування виробничої зони сільського поселення.

Виробничі центри, господарські двори, окремі будівлі та споруди, залежно від розмірів та потужності, можуть розміщуватись:

у виробничих зонах сільських поселень;

на інших землях за умови дотримання будівельних, санітарних, зооветеринарних та протипожежних вимог з урахуванням функціонального зонування території.

У виробничих зонах сільських поселень рекомендується розміщувати підприємства: тваринницькі, птахівничі та звірівницькі ферми, підприємства із зберігання та переробки сільськогосподарської продукції, цехи з вторинного використання відходів, ремонту, технічного обслуговування та зберігання сільськогосподарських машин та автомобілів, з виготовлення будівельних конструкцій, виробів та деталей з місцевих матеріалів, ветеринарні установи, теплиці та парники, промислові цехи сільськогосподарських підприємств, матеріальні склади, транспортні, енергетичні та інші об'єкти, пов'язані з підприємствами, що проектуються, а також комунікації.

Ферми можуть бути як одного напряму виробництва, так і змішаного типу.

Розміщувати та визначати потужність тваринницьких та птахівничих ферм рекомендується виходячи з наявності земель, на яких повинні бути використані органічні речовини, що містяться у відходах виробництва цих підприємств, або органічні добрива — відходи виробництва.

Для розміщення виробничих центрів, господарських дворів, окремих будівель та споруд рекомендується вибирати майданчики під забудову та під траси інженерних мереж на землях, непридатних для сільського господарства, або на сільськогосподарських землях гіршої якості.

Допускається розміщення підприємств на ділянках, вільних від лісу, за умови погодження з органами охорони природи, лісового господарства та органами санепіднагляду.

Рекомендована відстань від будівель та споруд до меж лісового масиву має становити для хвойних порід — 100 м; змішаного лісу — 50 м; листяних порід — 20 м; до залягання торфу не менше 100 м.

3.3. Розміщення виробничих центрів, господарських дворів, окремих будівель та споруд на орних, зрошуваних та осушених землях, на землях, зайнятих багаторічними плодовими насадженнями та виноградниками, водоохоронними, захисними та іншими лісами першої групи дозволяється лише у виняткових випадках за умови належного техніко-економічного обґрунтування та погодження з місцевими органами влади.

Рекомендується не допускати розміщення виробничих центрів, господарських дворів, окремих будівель та споруд:

на територіях, де залягають корисні копалини, без погодження з органами державного гірничого нагляду;

у небезпечних зонах відвалу гірських порід вугільних та сланцевих шахт і збагачувальних фабрик;

у зонах сільових потоків, сніжних лавин та зсувів, що можуть загрожувати забудові, життю працюючих та експлуатації підприємств, будівель та споруд;

у першому, другому та третьому поясах зон санітарної охорони джерел водопостачання поселень;

у першій та другій зонах санітарної охорони курортів;

у прибережних захисних смугах річок та водоймищ;

на землях лісового фонду, на землях зелених зон міст, включаючи землі міських лісів;

на земельних ділянках, забруднених органічними та радіоактивними речовинами, до закінчення терміну, встановленого санітарно-епідеміологічною та ветеринарною службами;

на землях заповідників, заказників;

у зонах охорони пам'яток історії та культури в сельбищній зоні поселень.

Умови розміщення виробничих центрів, господарських дворів, окремих будівель та споруд.

Розміщення будівель, споруд і комунікацій сільськогосподарських підприємств у першій, другій та третій зонах округів санітарної охорони курортів допускається згідно з вказівками ДБН 360-92 та за умови погодження проекту з місцевими органами влади, санітарно-епідеміологічною службою та курортним управлінням, якому належить курорт.

Вибір майданчиків під будівництво виробничих центрів, господарських дворів, окремих будівель та споруд повинен бути обґрунтований техніко-економічними підрахунками на основі результатів розгляду варіантів можливого їх розміщення з урахуванням найбільш економічного використання земель.

При розміщенні виробничих центрів, господарських дворів, окремих будівель та споруд рекомендується забезпечити їх раціональний взаємний зв'язок з метою створення умов для мінімальних витрат часу на трудові пересування.

При розміщенні складів мінеральних добрив та хімічних засобів захисту рослин рекомендується проводити заходи, що виключають попадання шкідливих речовин у водойми, ґрунт і повітря.

Склади мінеральних добрив та хімічних засобів захисту рослин рекомендується розміщувати на відстані не менше 2 км від рибогосподарських водойм. У разі особливої потреби допускається зменшення або збільшення відстані за умови погодження її з органами, що забезпечують охорону рибних запасів.

На збільшення або зменшення відстані від складів мінеральних добрив та хімічних засобів захисту рослин до рибогосподарських водойм розробляються техніко-економічне та гігієнічне обґрунтування.

Відстані від складів мінеральних добрив та пестицидів до сільськогосподарських підприємств, поверхневих водних об'єктів, джерел централізованих систем водопостачання, водопровідних споруд рекомендується приймати згідно із СНиП П-108-78, а межі зон санітарної охорони поверхневих та підземних джерел водопостачання, майданчиків водопровідних споруд, водогонів та санітарні заходи на території зон поверхневих та підземних джерел водопостачання, згідно із СНиП 2.04.02-84.

При розміщенні сільськогосподарських підприємств, будівель та споруд у районі розміщення радіостанцій, складів вибухових речовин, матеріалів і виробів на їх основі, сильно діючих отруйних речовин та інших підприємств та об'єктів спеціального призна-

чення відстань від підприємств, що проектується до вказаних об'єктів, рекомендується приймати згідно з відповідними нормативами, затвердженими в установленому порядку.

Розміщення сільськогосподарських підприємств, будівель та споруд у районах розташування діючих та заново запроектованих аеропортів та аеродромів дозволяється за умови додержання вимог Повітряного кодексу України.

3.4. Підприємства, що виділяють в атмосферу значну кількість диму, пилу або хімічних речовин неприємного запаху та речовин, шкідливих для організму людини, недопустимо розміщувати в замкнутих долинах, котловинах, біля підніжжя гір та інших територіях, не забезпечених природним провітрюванням. Склади горючих рідин (мастил) необхідно розміщувати на нижчих за характером рельєфу місцевостях, а також з урахуванням рози вітрів стосовно котельних на твердому паливі.

Підприємства рекомендується розміщувати підвітряно щодо житлової забудови, лікувальних та дитячих закладів, підприємств з переробки продукції.

Підприємства, будівлі та споруди, що мають технологічні процеси, які є джерелом виділення в навколишнє середовище хімічних та біологічних компонентів і шуму, шкідливого для організму, рекомендується відокремлювати санітарно-захисними зонами від житлових і громадських будинків. Розміри санітарно-захисних зон належить приймати згідно з обов'язковим додатком 1 до ДБН Б.2.4-3-95 та санітарними нормами проектування промислових підприємств. Території санітарно-захисних зон рекомендовано не виключати із землекористування і використовувати для потреб сільського господарства тільки за умови погодження з органами санітарного та ветеринарного нагляду.

У санітарно-захисних зонах дозволяється розміщувати: підприємства, окремі будівлі та споруди з виробництвом меншого класу шкідливості, ніж виробництво, для якого встановлена санітарно-захисна зона, за умови аналогічного характеру шкідливості:

лазні, пральні, гаражі, склади, сховища (крім громадських і спеціалізованих продовольчих);

будинки управлінь та конторські приміщення, крамниці, підприємства громадського харчування, медпункти, дослідні лабораторії, пов'язані з обслуговуванням підприємства, що проектується, а також підприємств, що розміщені поряд;

стоянки громадського та приватного транспорту, місцеві, транзитні комунікації, ЛЕП, водопровідні і каналізаційні насосні станції, підземні резервуари, розсадники рослин для озеленення підприємства і санітарно-захисної зони.

Для санітарно-захисних зон завширшки понад 100 м з боку сельбищної зони рекомендується передбачати смуги деревно-чагарникових зелених насаджень завширшки не менше 50 м, а за ширини санітарно-захисної зони від 50 до 100 м ширина смуги повинна бути не менше 20 метрів.

У санітарно-захисній зоні рекомендується не допускати розміщення житлових будинків, дитячих дошкільних закладів, шкіл, лікувально-профілактичних та оздоровчих закладів загального користування, установ відпочинку, спортивних споруд, садів, парків, садівничих товариств та городів.

На території санітарно-захисної рекомендується не допускати розміщення підприємств, виробничих будівель та споруд в тих випадках, коли виробничі шкідливі речовини, що виділяються одним з підприємств, можуть зашкодити здоров'ю працюючих або призвести до псування матеріалів, обладнання та готової продукції іншого підприємства, а також коли це призводить до збільшення концентрації шкідливих речовин у зоні житлової забудови вище дозволених рівнів, встановлених санітарними нормами проектування промислових підприємств.

4. ОРГАНІЗАЦІЯ ЗЕМЛЕВОЛОДІНЬ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАНЬ З ВИДІЛЕННЯМ СІВОЗМІНИ, ВИХОДЯЧИ З ЕКОЛОГІЧНИХ ТА ЕКОНОМІЧНИХ УМОВ, ФОРМУВАННЯ ІНЖЕНЕРНОЇ ТА СОЦІАЛЬНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ

4.1. Вимоги до організації угідь

Головне завдання проекту землеустрою — встановлення такого складу, площ і розміщення угідь на перспективу, при якому створюються необхідні умови для ефективного використання та захисту земель.

Склад угідь, передусім сільськогосподарських, і їх площі тісно пов'язані зі спеціалізацією господарства і ступенем концентрації галузей. Фактичне співвідношення угідь — один з найбільш важливих факторів, які визначають спеціалізацію виробництва. Встановлена на перспективу спеціалізація потребує відповідного співвідношення угідь і їх розміщення.

За допомогою меліоративних, культуртехнічних і інших заходів природні умови можуть бути поліпшені, а отже можлива трансформація з одного виду угідь в інші.

Перехід від фактичної структури угідь до проектної відбувається шляхом їх часткової трансформації. Трансформація — це видозміна (перетворення) угідь, тобто переведення земель з одного виду в інший. При цьому змінюють і розміщення угідь.

У результаті трансформації земельних ділянок визначають їх нове місцезнаходження. Зокрема, під час уточнення складу і меж угідь змінюють і виробниче використання ділянок, тобто відбувається їх трансформація. Тому трансформація і розміщення угідь — задача комплексна.

Підвищення інтенсивності використання земельних масивів (ділянок) можливе шляхом їх корінного поліпшення в результаті складних меліоративних робіт (зрошення, осушення та ін.) або за допомогою культуртехнічних заходів (розкорчування чагарників і дрібнолісся, очищення від купин і каменів, гіпсування, вапнування, протиерозійних заходів та ін.). Поліпшені ділянки не завжди трансформують в інший вид угіддя.

Запроектований склад і співвідношення (структура) угідь, їх розміщення на території повинні відповідати таким вимогам:

отримання запланованих обсягів товарної сільськогосподарської продукції;

повне, раціональне і ефективне використання всіх земель з їх природними властивостями;

припинення ерозійних процесів і покращення ландшафту;

відповідність встановленої спеціалізації галузей і їх раціонального поєднання;

забезпечення стійкої кормової бази для тваринництва;

мінімальні затрати на транспортування і зберігання продукції без значних втрат;

створення сприятливих умов для підвищення продуктивності праці і високопродуктивного використання машинно-тракторних агрегатів;

мінімальні капітальні вкладення на підвищення інтенсивності використання земель, які перебувають в обробітку, найскоріша їх окупність.

Визначення обсягів трансформації і покращення земель, розміщення угідь ведеться з урахуванням природних і економічних факторів, дотримуючись вищеперахованих вимог.

Проектування організації території здійснювати рекомендується у такій послідовності:

- а) виділення технологічних груп і підгруп земель;
- б) визначення земельних ділянок з деградованими та малопродуктивними ґрунтами з метою їх консервації;
- в) розміщення польових, кормових і ґрунтозахисних сівозмін, ділянок тривалого залуження;
- г) розміщення багаторічних насаджень і природних кормових угідь;
- г) розташування елементів облаштування території (лісосмуг, дорожньої мережі, гідротехнічних споруд і ін.);
- д) розміщення робочих і технологічних ділянок у середині полів;
- е) визначення ділянок, на яких необхідно провести заходи щодо захисту земель від ерозії та інших негативних факторів.

4.2. Організація ріллі

Орні землі рекомендується поділяти на три технологічні групи:

до I групи належать нееродовані й слабоеродовані землі, розташовані на схилах крутістю до 3°, характер рельєфу і якісний стан яких (механічний склад, відсутність перезволоження, інтенсивного засолення, солонцюватості, відсутність засмічення камінням, ступінь дефляційної стабільності та ін.) дозволяють вирощувати районовані сільськогосподарські культури за інтенсивними технологіями, включаючи просапні. На цих землях розміщуються польові сівозміни з максимальним, за потреби, насиченням просапними культурами. У межах I групи виділяють дві технологічних підгрупи:

Ia — рівнинні землі /крутістю до 1°, на які немає обмеження у виборі напряму обробітку й посіву;

1б — схилі землі /крутістю 1-3°, де обов'язковий обробіток та посів поперек або під припустимим кутом до схилу.

До II технологічної групи належать землі, розташовані на схилах 3-7° з перевагою незмитих ґрунтів (за наявності також слабо- і середньозмитих).

На землях II групи проектується зерно-трав'яні та ґрунтозахисні сівозміни з виключенням розміщення чорного пару, просапних культур (технічні, овочеві, баштанні, кормові коренеплоди, картопля) та інших ерозійно нестійких культур.

Для диференціації щільності протиерозійних заходів, у тому числі і агротехнічних, землі II групи поділяють на дві технологічні підгрупи:

II а — схили крутістю 3-5° без улоговин;

II б — схили крутістю 5-7°, а також ускладнені улоговинами схили 3-5°.

На землях технологічної підгрупи II а розміщують зерно-трав'яні сівозміни, а на підгрупі II б — травопільні ґрунтозахисні сівозміни.

Землі III технологічної групи включають схили крутістю понад 7° та деградовані і малопродуктивні землі, господарське використання яких є екологічно небезпечним та економічно неефективним.

Ці землі виключаються з інтенсивного використання, підлягають залуженню та виведенню з орних земель і трансформації їх у природні кормові угіддя або лісові насадження.

Межі між I і II технологічними групами земель одночасно є межами між польовими та ґрунтозахисними сівозмінами і фіксуються на місцевості різними елементами облаштування території (лісосмугами, валами-дорогами, валами та ін.).

При необхідності випадках лінійні рубежі створюються на межі технологічних підгруп земель.

Можливе відхилення лінійних рубежів (меж технологічних груп) від горизонталей у межах допустимих параметрів (відповідно до розрахунків), зумовлених механічним складом ґрунтів, довжиною схилів, кількістю опадів.

Взаємопогоджене розміщення лінійних рубежів (оброблюваний вал, вал-тераса, вал-канави у поєднанні з однорядними або дворядними лісосмугами, лісосмуга-дорога, вал-дорога та ін.) рекомендується проводити з урахуванням природних і організаційно-господарських умов.

Під час проектування варто прагнути до досягнення паралельності меж полів сівозмін (робочих ділянок), однак не на шкоду загальній протиерозійній організації території, тобто з дотриманням припустимих відхилень напрямку основного обробітку від горизонталей, величина яких залежить від ухилу, кількості опадів, ерозійної стабільності ґрунтів, агрофону і становить від 0,50 до 20.

Ширина полів сівозмін (робочих ділянок) повинна, за можливості, бути кратною захвату основних сільськогосподарських агрегатів, і передусім, посівних.

Радіуси траєкторій робочого руху агрегатів, а отже, й лінійних рубежів не повинні перевищувати:

на землях I технологічної групи — 60 м,
на землях II технологічної групи — 30 м.

Запроектowana польова дорожня мережа не повинна сприяти концентрації стоку, для чого необхідно вибрати оптимальний її напрямок, передбачати влаштування розпилювачів стоку тощо.

4.3. Розміщення багаторічних насаджень

Розміри площ під багаторічні насадження, ягідники, виноградники рекомендується встановлювати відповідно до перспективного запланованого розвитку господарства з урахуванням розвитку цих галузей.

Ділянки під багаторічні насадження вибираються під час обстеження земель з обов'язковим використанням ґрунтових матеріалів. За потреби проводяться спеціальні детальні ґрунтові обстеження.

Під час вибору ділянок під багаторічні насадження, виноградники та інші рекомендується враховувати вимоги насаджень до рельєфу місцевості, експозиції схилів, ґрунтів, умов зволоження, глибини залягання ґрунтових вод, засолення, зручності захисту земельних ділянок від шкідливих вітрів.

Зокрема, під час вибору ділянок під багаторічні насадження особливу увагу рекомендується звертати увагу на глибину залягання ґрунтових вод. На відібраних ділянках ґрунтові води повинні залягати не ближче 2 м від поверхні, а засолені ґрунтові води — не ближче 5 м.

Щільні горні породи не повинні залягати ближче 1,5-2 м від поверхні землі під кісточкові породи і 2,5-3 м — під насінневі породи.

У південних районах України на ділянках, запроектованих під багаторічні насадження, бажано передбачати зрошення.

Розміщення виноградників першочергово рекомендується проектувати на підвищених елементах рельєфу, переважно на схилах південної, південно-західної та західної експозицій.

На схилах крутизною більше 7° багаторічні насадження можуть створюватися на терасах.

4.4. Організація кормових угідь

Кормові угіддя можуть бути розміщені на богарних, осушених та зрошуваних землях.

Кормові угіддя (пасовища та сіножаті) за рівнем інтенсивності їх використання поділяють на культурні довголітні, поліпшені, природні.

Організація кормових угідь включає в себе такі елементи:

- закріплення угідь за фермами і групами тварин;
- організація пасовище- або сіножатепасовищезмін;
- розміщення полів пасовище-, сіножатепасовищезмін;
- розміщення літніх таборів, скотопрогонів, джерел водопостачання;

- систематичне відновлення та підвищення продуктивності кормових угідь і запобігання ерозійним процесам.

Під час проектування схилових природних кормових угідь способи їх поліпшення передбачаються залежно від крутості схилів. Корінне поліпшення проектується переважно шляхом прискореного залуження і тільки на схилах до 7°.

При прискореному залуженні сіножаті — пасовищні угіддя використовуються під бобово-злаковими багаторічними травами протягом 5 — 8 років, а потім знову обробляються і перезалужуються.

Первинну обробку дернини (безполлицеве розпушування) рекомендується проводити поперек схилу. На ділянках крутістю більше 7° рекомендується залишати захисні (буферні) смуги, які чергуються з обробленими. Ширину буферних смуг рекомендується встановлювати залежно від крутизни схилів.

4.5. Розміщення захисних лісових насаджень

За функціональним призначенням, організацією та технологією проектування захисні лісові насадження розділяються на дві групи.

До першої групи належать ті, які проектується у процесі організації угідь: ділянки суцільного заліснення, прибалкові та прияружні лісові смуги, насадження навколо населених пунктів, виробничих центрів, господарських дворів, ставків та водоймищ, уздовж внутрігосподарських магістральних шляхів та каналів. Лісові насадження цієї групи бажано розміщувати на неорнопридатних землях.

До другої групи належать полезахисні, водорегулюючі та вітроломні лісосмуги, а також лісосмуги для захисту багаторічних насаджень та насаджень на пасовищах («зонти»).

Суцільне заліснення проектується на яружно-балочних, зсувних ділянках, ерозійно небезпечних крутих схилах, пісках та інших відкритих землях.

Захисні лісові насадження навколо населених пунктів створюються шириною від 20-30 до 5-10 м.

Лісові смуги вздовж зрошуваних каналів створюються одно- та дворядні, шириною 3-6 м.

Лісові насадження навколо ставків та водоймищ залежно від захисної ролі насаджень поділяють на берегоукріплювальні та протиерозійні шириною 10-20 м; мулозатримуючі фільтри довжиною 100-150 м, а шириною — рівною ширині балки; насадження на мокрому відкосі та за сухим відкосом дамби шириною 5-10 м.

Прибалкові та прияружні лісові смуги проектують уздовж бровок балок та навколо ярів шириною 20 м.

Полезахисні лісові смуги рекомендується розміщувати по межах полів та в середині їх, створюючи окремі робочі ділянки, витягнуті по довжині поля. Якщо поряд з лісовою смугою розміщують польову дорогу, то її проектують з навітряної сторони щодо лісової смуги, вище за рельєфом, з менш затіненої сторони, що краще обігривається.

Приводороздільні лісові смуги рекомендується розміщувати по водороздільних лініях зі зміщенням їх у сторону схилів південних та південно-східних експозицій, а водорегулюючі лісові смуги — поперек схилу, в напрямку горизонталей. На незначних схилах (до 1° на всіх нееродованих схилах та до 2° на північних) лісові смуги розміщують з урахуванням напрямку шкідливих вітрів.

Водорегулюючі лісові смуги проектують шириною 10-12 м, а на ґрунтах з низькою родючістю — до 15 м.

Таблиця 1

Рекомендовані відстані між повздожними лісосмугами при розміщенні їх у різних природних зонах

Зони розміщення лісосмуг	Повторюваність суховіїв у середньому на рік		Висота дорослих насаджень, м	Зона захисної дії — 25 Н, м	Відстані між повздожними лісосмугами, м	
	усього	у т.ч. інтенсивних			рекомендовані	найбільші
Лісостеп	10-15	1-2	18-20	450-500	450-500	600-700
Степ	25-35	3-5	14-16	350-400	350-400	500-600
Південний степ	35-50	6-8	11-13	250-300	300-350	400-500
Сухий степ	50-70	10-15	8-10	200-250	250-300	300-400

Таблиця 2

Рекомендовані відстані між водорегулюючими лісосмугами при поєднанні їх з найпростішими гідроспорудами, м

Ґрунти	Крутизна схилів, градуси			
	1,5 – 2	2 – 3	3 – 4	4 – 5
Сірі лісові	220	180	160	140
Чорноземи опідзолені та вилужені	320	260	230	200
Чорноземи звичайні	290	240	210	190
Чорноземи південні	230	190	170	150
Каштанові	180	150	130	120
Світло-каштанові	130	110	100	90

4.6. Розміщення польових шляхів

Під час проектування польової дорожньої мережі рекомендується дотримуватись таких вимог: мінімальна протяжність шляхів, прямолінійність; зручність господарського використання; дотримання технічних вимог (допустимі ухили, кути повороту та інше); погодженість з розміщенням полезахисних смуг; мінімум затрат на перебудову; попередження водної ерозії.

За своїм призначенням польові шляхи поділяють на польові магістралі, лінії обслуговування машинно-тракторних агрегатів та допоміжні.

Польові магістралі проектуються шириною від 6-8 м до 8-10 м.

Лінії обслуговування проектуються переважно по коротких сторонах полів шириною 6-10 м.

Допоміжні шляхи проектуються вздовж довгих сторін полів шириною 4-6 м.

4.7. Розміщення польових станів та джерел польового водозабезпечення

Польові стани рекомендується проектувати капітального або пересувного типів. Капітальні польові стани влаштовують у випадках, якщо орні масиви віддалені на 10 і більше кілометрів від господарського двору.

Польове водозабезпечення залежно від потреб організується як постійне, шляхом облаштування свердловини та водонапірної вежі на капітальних польових станах, так і тимчасове — привозне.

Під час організації пасовищного водозабезпечення необхідно виходити від допустимих відстаней: для корів — 1,5 км, молодняка до 1 року — 0,5-1 км, інших груп ВРХ — 2-2,5 км, овець — 2,5-3 км, коней — 4-5 км.

5. ВИЗНАЧЕННЯ ТИПІВ І ВИДІВ СІВОЗМІН З УРАХУВАННЯМ СПЕЦІАЛІЗАЦІЇ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ВИРОБНИЦТВА**5.1. Спеціалізація сільськогосподарського виробництва**

Спеціалізація сільськогосподарського виробництва залежить від природних ґрунтово-кліматичних та економічних умов і характеризується структурою товарної продукції. Спеціалізація сільськогосподарських підприємств визначається питомою вагою окремих видів продукції рослинництва та тваринництва в загальній сумі товарної продукції.

На території України історично склалися природно-економічні зони: Полісся, Лісостеп, Північний і Центральний Степ, Північний Степ, передгірські і гірські райони Карпат, передгірські і гірські райони Криму. Вони відрізняються між собою кліматичними, ґрунтовими й економічними умовами, різним рівнем землезабезпеченості населення, що в сукупності безпосередньо або опосередковано впливає на характер розвитку сільського господарства.

Оскільки межі природно-економічних зон не всюди збігаються з межами областей, то в Україні ці зони укрупнено у три: зона Полісся, зона Лісостепу та зона Степу, які в свою чергу розділено на провінції. На Заході також виділена Карпатська гірська область.

Нижче наведена науково обґрунтована зональна спеціалізація сільськогосподарських підприємств, оптимальна для провінцій природних зон, Карпатської гірської області.

5.1.1. Зона Полісся

Поліська Західна провінція

Скотарсько-льонарська з виробництвом зерна, свинарська та картоплярська.

Скотарсько-буряківничо-зернова з розвиненим свинарством, птахівництвом, вирощуванням овочів.

Поліська Правобережна провінція

Скотарсько-льонарська з виробництвом зерна, картоплі та продукції свинарства і хмелярства.

Скотарсько-буряківничо-зернова з розвиненим свинарством, птахівництвом та виробництвом овочів.

Скотарсько-овочева з розвинутим птахівництвом, картоплярством, плодівництвом та свинарством.

Поліська Лівобережна провінція

Скотарсько-льонарська з виробництвом зерна, свинарством та картоплярством.

Скотарсько-свинарсько-зернова з розвиненим буряківництвом та картоплярством.

Скотарсько-овочева з розвинутим птахівництвом, картоплярством, плодівництвом та свинарством.

5.1.2. Зона Лісостепу

Лісостепова Західна провінція

Скотарсько-льонарська з розвинутим свинарством і виробництвом зерна, картоплі, цукрових буряків і хмелю.

Лісостепова Правобережна провінція

Скотарсько-буряківничо-зернова з розвинутим свинарством і птахівництвом у поєднанні з вирощуванням плодово-ягідної продукції та овочів.

Скотарсько-зерново-буряківничо з розвинутим свинарством і птахівництвом та вирощуванням соняшнику та овочів.

Лісостепова Лівобережна провінція

Скотарсько-свинарсько-зернова з розвинутим буряківництвом і картоплярством.

Скотарсько-зерново-буряківничо з розвинутим свинарством і птахівництвом та виробництвом соняшнику.

Скотарсько-буряківничо-зернова з розвинутим свинарством і птахівництвом у поєднанні з виробництвом соняшнику.

5.1.3 Зона Степу

Степова Придунайська провінція

Скотарсько-зерново-свинарська з виробництвом соняшнику, овочів, фруктів, винограду та продукції птахівництва та вівчарства.

Степова Правобережна провінція

Скотарсько-зерново-свинарська з виробництвом соняшнику, овочів, фруктів, продукції птахівництва.

Скотарсько-буряково-зернова з розвиненим свинарством, птахівництвом та виробництвом соняшнику.

Степова Лівобережна провінція

Скотарсько-зерново-свинарська з виробництвом соняшнику, овочів, фруктів, продукції птахівництва.

Скотарсько-зерново-бурякова з розвиненим свинарством, виробництвом соняшнику та птахівництвом.

Скотарсько-овочева з розвинутим свинарством, птахівництвом та зерновиробництвом.

Степова засушлива провінція

Скотарсько-зерново-птахівничо з виробництвом свинини, соняшнику, овоче-баштанних культур, фруктів, продукції птахівництва та вівчарства.

Передгірські та гірські райони Криму

Птахівничо-садівничо-виноградарська з розвинутим скотарством та овочівництвом.

5.1.4. Карпатська гірська область

Прикарпаття

Свинарсько-льонарська з виробництвом зерна, свинини, картоплі.

Карпати

Скотарська з виробництвом картоплі та вівчарства.

Скотарсько-вівчарська.

Закарпаття

Скотарсько-виноградарський з виробництвом тютюну, овочів, свинарством та вівчарством.

Скотарсько-садівничо з вівчарством, картоплярством та овочівництвом.

5.2. Типи і види сівозмін

Типи і види сівозмін, їх кількість визначаються залежно від зони розміщення, спеціалізації; наявності ріллі, інших сільськогосподарських угідь та їх площі; виду худоби та птиці, їх поголів'я, типу утримання та годівлі; наявності еродованих земель та ступеня їх ерозійної небезпеки; розміщення сільськогосподарських підприємств відносно крупних населених пунктів, промислових центрів; забезпеченості сільськогосподарською технікою, трудовими та матеріальними ресурсами.

Сівозміна — це науково обґрунтоване чергування культур у часі і просторі, яке передбачає правильний підбір сприятливих для вирощування сільськогосподарських культур попередників та оптимальне насичення одновидовими культурами, що враховує допустиму періодичність вирощування їх у полях.

Типи сівозмін — сівозміни різного виробничого призначення, які відрізняються головним видом продукції на цих сівозмінах.

Типи сівозмін:

польова — сівозміна призначена переважно для виробництва зерна, технічних культур та картоплі;

кормова — сівозміна призначена переважно для виробництва соковитих та грубих кормів;

прифермська — кормова сівозміна, яка розміщена поблизу тваринницьких ферм та призначена для виробництва соковитих та зелених кормів;

спеціальна — сівозміна, в якій вирощуються культури, які потребують спеціальних умов та агротехніки їх вирощування;

сіножате-пасовищна — кормова сівозміна в якій переважно вирощуються багаторічні та однорічні трави для сінокосіння та випасання худоби.

Види сівозмін — сівозміни, які відрізняються за співвідношенням сільськогосподарських культур і парів.

Види сівозмін:

зернопарова — сівозміна, в якій посіви зернових культур займають більшу частину ріллі і є поле чистого пару;

зернопаропросапна — сівозміна в якій посіви зернових культур чергуються з чистими парами і просапними культурами і займають половину і більше площі ріллі;

зернопросапна — сівозміна, в якій посіви зернових культур чергуються з посівами просапних культур і займають половину і більше площі ріллі;

зернотрав'яна — сівозміна, в якій більшу частину ріллі займають зернові, а решта засіяна багаторічними травами;

плодозмінна — сівозміна, в якій зернові культури займають не більше половини площі ріллі і чергуються з просапними і бобовими культурами;

травопільна — сівозміна, в якій більша частина ріллі використовується під багаторічні трави;

просапна — сівозміна, в якій просапні культури займають більше половини площі ріллі;

трав'янопросапна — сівозміна, в якій просапні культури займають декілька полів і вирощування їх чергується з багаторічними травами;

овочева — сівозміна, в якій овочеві культури займають всю або більшу частину площі ріллі;

міжгосподарська — сівозміна, яка розміщена на орних землях двох або більше господарств, які входять в спеціалізоване виробниче об'єднання;

сидеральна — сівозміна, в якій на одному чи двох полях вирощується сільськогосподарські культури для запашки зеленої маси на добрива;

грунтозахисна — сівозміна, в якій набір, розміщення і чергування сільськогосподарських культур забезпечують захист ґрунту від ерозії.

5.3. Складання схем чергування сільськогосподарських культур у сівозмінах

Схеми чергування сільськогосподарських культур у сівозмінах складаються відповідно до Методичних рекомендацій щодо оптимального співвідношення сільськогосподарських культур у сівозмінах різних ґрунтово-кліматичних зон України, затверджених спільним наказом Міністерства аграрної політики України та Української академії аграрних наук від 18 липня 2008 року № 440/71.

6. ПРОЕКТУВАННЯ ПОЛІВ СІВОЗМІНИ

Поля сівозміни — це рівновеликі частини сівозмінного масиву, призначені для почергового вирощування на них сільськогосподарських культур і виконання робіт, які необхідні для цієї мети. В окремих випадках проводять також внутрішньопольову організацію території: поля ділять на робочі ділянки, посівні смуги. Поля також можуть складатися з орних контурів, які обмежені іншими угіддями.

Кількість і розміри полів сівозміни встановлюються

залежно від природної зони розміщення підприємства, схеми чергування культур, кількості та розміру контурів ріллі, особливостей ґрунтового покриву, рельєфу, умов зволоження тощо.

Вимоги до проектування полів сівозміни

та робочих ділянок

Розміри сторін і форма полів

Рекомендована оптимальна довжина полів сівозміни у степових рівнинних районах складає 2000-2500 м, у лісостепових — 1500-2000 м, у районах Полісся — 800-1000 м. Ширина полів встановлюється виходячи з їх площі та довжини.

Форма полів сівозміни у вигляді правильних прямокутників або прямокутних трапецій з довгими паралельними сторонами вважається найкращою. Кути полів при скошених сторонах трапеції можуть мати відхилення від прямих не більше 20-30°. У спеціальних сівозмінах, насичених високоінтенсивними культурами, форма полів може бути квадратною.

Для полів площею 400 га оптимальною є квадратна форма (2 x 2 км). Для полів площею 100 га найкращою є прямокутна форма із співвідношенням сторін 1:2,5 — 1:4.

Залежність продуктивності використання техніки від довжини робочого гону характеризується коефіцієнтом використання гону ($K_{в.г.}$), відсотком холостих заїздів (f_x):

$$K_{в.п.} = \frac{L_p}{L_p + L_x}; \quad f_x \% = \frac{L_p \cdot 100}{L_p + L_x},$$

де L_p — довжина робочого гону; L_x — довжина холостих проходів із розрахунку на один робочий прохід.

Проектування полів з урахуванням рельєфу

Поля розміщують довшою стороною поперек схилу. Для забезпечення паралельності довгих сторін допускається відхилення від напрямку горизонталей з ухилом до 1-1,5°. В окремих випадках за умови складного рельєфу довгі сторони полів проектують паралельно до горизонталей місцевості (контурне проектування).

Для оцінки розміщення полів з урахуванням рельєфу використовують показник середнього повздовжнього схилу, який визначають за формулою:

$$i_{роб} = \frac{H_1 - H_2}{\sum L}, \quad \text{або} \quad i_{роб} = \frac{L_r \cdot h_i \cdot \sin \alpha}{P},$$

де $i_{роб}$ — середній повздовжній схил; H_1, H_2 — відмітки точок, а $H_1 - H_2$ — перевищення, м; $\sum L$ — довжина горизонтального положення на місцевості, м; h_i — висота перерізу рельєфу горизонталлями, м; L_r — сумарна довжина всіх горизонталей у межах поля; P — площа поля, кв. м; α — кут, який утворений напрямком горизонталей і основним обробітком поля.

Кожне поле рекомендується розміщати на схилі однієї експозиції. У випадку неможливості досягти однорідної експозиції на кожній з експозицій проектують однорідні робочі ділянки.

У районах з вітровою ерозією поля сівозміни розміщують довгими сторонами поперек пануючих вітрів.

Проектування полів з урахуванням ґрунтового покриву

Поля сівозміни мають бути рівноякісними за ґрунтовим покривом. Найкращим проектним рішенням слід вважати таке, коли поле повністю складається з агротехнічно однорідної ділянки, тобто в нього повинно бути включено ґрунти однієї якості та механічного складу.

Рівновеликість полів

Поля сівозміни мають бути рівновеликі. Величина відхилень у площах окремих полів сівозміни залежить від розмірів окремих сівозмінних масивів, на яких проектується поля.

Допустима нерівновеликість полів залежить від спеціалізації сівозміни, кількості полів, зайнятих провідною культурою: у польових сівозмінах — до 10 відсотків, а в складних умовах — до 12-15 відсотків; у кормових сівозмінах — до 15 відсотків; у ґрунтозахисних сівозмінах — до 20 відсотків; у спеціальних сівозмінах — до 5 відсотків.

Проектування полів з урахуванням існуючої організації території

Існуючі в натурі елементи організації території необхідно, якщо це можливо, зберегти.

Межі існуючих полів сівозміни, що збігаються з полезахисними лісосмугами, польовими шляхами, лінійними протиерозійними гідроспорудами, елементами контурно-меліоративної організації території, слід максимально зберегти.

Межі полів сівозміни повинні збігатися з межами земельних часток (паїв) відповідно до проекту землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв).

Межі полів сівозміни не повинні збігатися з осьовими трасами підземних інженерних комунікацій: газопроводів, нафтопродуктопроводів, водогонів, кабельних ліній зв'язку, повітряних ліній зв'язку та ліній електропередачі, а проходити по межі їх охоронної зони.

7. РОЗРОБЛЕННЯ ПЛАНУ ПЕРЕХОДУ ДО ПРИЙНЯТОЇ СІВОЗМІНИ

План переходу до прийнятих сівозмін розробляється разом зі спеціалістами сільськогосподарського підприємства окремо для кожної сівозміни.

При цьому використовується креслення організації території розробленого проекту землеустрою, креслення розміщення попередників сільськогосподарських культур за два попередніх роки, дані про культури, які вирощуються на території господарства на момент розроблення проекту, книга історії полів, картограма агровиборничих груп ґрунтів.

Розробляючи план освоєння сівозмін, рекомендується враховувати такі вимоги:

підвищення інтенсивності використання включених до сівозміни земель має відбуватись не тільки в роки ротації, але і протягом перехідного періоду;

забезпечення агротехнічно правильного чергування культур у межах полів з урахуванням ґрунтів, попередників та скорочення строків переходу до запроєктованої сівозміни;

необхідне створення сприятливих умов для впровадження ефективного використання машинно-тракторних агрегатів, зменшення транспортних витрат.

План освоєння сівозмін, складений за встановленою формою, узгоджують з планами трансформації земель, передбачаючи скорочення строків залучення в рілля освоєваних угідь і використання їх під посіви культур. Першочергову увагу приділяють збільшенню виробництва зерна, створенню насінневих фондів і забезпеченню достатньої кількості повноцінних кормів для тварин.

Чергування культур у перехідні роки повинно бути агротехнічно правильним, узгодженим із схемою сівозмін, межами полів, родючістю ґрунтів, протиерозійними заходами, попередниками сільськогосподарських культур.

Складаючи плани переходів до сівозмін, звертають увагу на швидку ліквідацію строкатості полів і переведення посівів у межі полів. Сівозміни з одним полем багаторічних трав можуть бути освоєні за один-два роки. Для освоєння сівозмін із включеними до полів значними площами нових земель (зрошувані, на торф'яно-болотних ґрунтах та ін.) і з великою кількістю полів, які зайняті багаторічними травами, потрібно три-чотири, а іноді й більше років.

Рекомендується передусім враховувати посіви багаторічних трав і озимих, які будуть займати поля в перший рік освоєння сівозміни. Під пар, парозаймаючі культури і багаторічні трави вже в перший рік намагаються виділити цілі поля. Якщо ж на полі різноманітні попередники, після яких неможливо розмістити одну культуру, то в перший рік переходу його займають двома-трьома агротехнічно однорідними культурами. Цим створюють сприятливі умови для розміщення в наступному році однієї культури, а в збірних полях — двох-трьох культур.

Під час складання плану переходу до кормових сівозмін враховують, що не тільки в наступні, але й у перехідні роки вони разом з іншими сівозмінами і кормовими угіддями повинні забезпечувати достатню кількість повноцінних кормів для поголів'я худоби, що планується.

Для освоєння запроваджених сівозмін рекомендується складати план освоєння (перехідні таблиці) по кожній з них. При цьому важливо передбачити агротехнічно правильне чергування культур у сівозмінах в роки переходу і розміщення в них площ посіву всіх необхідних культур.

Такими планами визначаються, зокрема, строки освоєння запроваджених сівозмін. Звичайно протягом двох-трьох років вдається перейти до запроєктованого розміщення посівів в межах нових полів. Примірний план такого переходу наведено в додатку 1.

Вихідним матеріалом для складання плану освоєння сівозміни є «креслення попередників», на якому показують розміщення посівів сільськогосподарських культур у поточному році із зазначенням їх попередників минулого року.

На цьому кресленні показують межі нових полів, після чого обчислюють у них площі існуючих посівів сільськогосподарських культур та їх попередників. Отримані дані записуються у план освоєння сівозміни.

Під час складання плану розміщення культур у нових полях сівозміни рекомендується:

якомога швидше усунути строкатість та роздрібненість посіву різних культур у межах полів;

витримати агротехнічно правильне чергування культур у роки переходу, використавши кращі попередники для більш цінних і вимогливих культур;

забезпечити в роки переходу розміщення культур потрібного складу, щоб усунути великі коливання в площах посіву товарних технічних і зернових культур.

Для визначення загальної площі посівів розміщуваних культур за роками освоєння сівозміни в кінці перехідної таблиці по кожній сівозміні рекомендується зазначати площу посівів основних груп культур.

8. ПЕРЕНЕСЕННЯ В НАТУРУ (НА МІСЦЕВІСТЬ) ЗАПРОЕКТОВАНИХ ПОЛІВ СІВОЗМІНИ

Для перенесення елементів проекту на місцевість виготовляється робоче креслення перенесення проекту землеустрою на місцевість. На кресленні позначаються всі проектні лінії меж полів, робочих ділянок, межі запроектованих об'єктів, а також запроектовані польові шляхи, полезахисні, стокорегулюючі лісові смуги та ділянки суцільного заліснення. Червоним кольором на кресленні показуються місця встановлення межових знаків (стовпів, кілків) та віх для провішування ліній, а також лінійні проміри у метрах, кути поворотів у градусах. У текстовій частині до креслення описуються методи та засоби перенесення проекту на місцевість.

На кресленні показуються ділянки для поліпшення та трансформації земельних угідь, території для будівництва протиерозійних гідротехнічних споруд, зокрема, водоспрямовуючих та водозатримуючих валів, каналів, виположення, засипки і заліснення ярів, деградованих земель та інші елементи проекту.

Прямолінійні межі полів сівозміни та робочих ділянок на місцевості закріплюються межовими стовпами, лінії між якими проорюються в один прохід. Якщо межа поля поєднана з польовим шляхом, борозна проорюється паралельно межі поля на ширину польової дороги. У випадку перенесення на місцевість криволінійних меж полів, робочих ділянок та інших елементів проекту криволінійна межа (траса) позначається віхами, а потім по них проводиться проорювання.

На межових стовпах ставляться номери полів та умовні позначення сівозмін: $\left(\frac{V}{П}\right)$, де V — номер поля, П — польова сівозміна. Стовпи обкопуються курганами діаметром 1,5 м.

Межові стовпи виготовляються з дерева або із залізобетону. Довжина дерев'яних стовпів — 1,2 м, залізобетонних — 1,0 м.

Після виконання польових робіт складається акт про перенесення на місцевість елементів проекту землеустрою та передачу межових стовпів на зберігання представникам сільськогосподарського підприємства.

Межі запроектованих лісових смуг, ділянок суцільного заліснення, трас протиерозійних гідротехнічних споруд переносяться на місцевість після складання та затвердження відповідних робочих проектів із землеустрою.

9. ЕКОЛОГО-ЕКОНОМІЧНЕ ОБГРУНТУВАННЯ ПРОЕКТУ

Екологічні показники

Бездефіцитний баланс поживних речовин для забезпечення стабільної (запланованої) врожайності сільськогосподарських культур рекомендовано створювати внесенням необхідної кількості органічних і мінеральних добрив.

Ефективність заходів щодо захисту земель від водної й вітрової ерозій, інших негативних факторів залежить від сумарної захисної дії організаційно-господарських, агротехнічних, лісомеліоративних, гідротехнічних протиерозійних та інших проектних рішень.

Заходи щодо поліпшення і підвищення родючості ґрунтів передбачають: розробку робочих проектів землеустрою щодо рекультивації порушених земель, землювання малопродуктивних угідь, вапнування, гіпсування, глибоке розпушування ґрунту; захист земель від підтоплення, заболочування, вторинного засолення, висушування, ущільнення, закислення, забруднення промисловими та іншими відходами, зрошення, осушення.

Економічні показники

Вартість валової продукції рослинництва рекомендовано визначати на рік освоєння проекту. До розрахунку рекомендовано включати сільськогосподарські культури, які планують вирощувати в сівозмінах, і багаторічні насадження та природні кормові угіддя. Вартість валової продукції тваринництва рекомендовано обчислювати за цінами, що склалися на час розробки проекту.

Порівняльні показники вартості сільськогосподарської продукції за проектом землеустрою рекомендовано розраховувати, виходячи з вартості валової сільськогосподарської продукції на час складання проекту і на час його здійснення окремо для продукції рослинництва та тваринництва.

Еколого-економічна ефективність проекту

Еколого-економічну ефективність рекомендовано обчислювати на основі вартості витрат для здійснення проекту землеустрою. За показник економічної ефективності запроектованих заходів рекомендовано брати термін окупності витрат.

Директор Департаменту
землеустрою, використання
та охорони земель

О.В. Краснолуцький

У НОМЕРІ

Додаток 1 до Методичних рекомендацій

План переходу до прийнятих сівозмін

Поля сівозміни	Площа, га	Фактичні посіви				План посіву культур за роками ротації							
		у минулому році		у поточному році		перший		другий		третій		четвертий	
		культура	площа, га	культура	площа, га	культура	площа, га	культура	площа, га	культура	площа, га	культура	площа, га

ОГОЛОШЕННЯ

**ДЕРЖАВНЕ АГЕНТСТВО ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ УКРАЇНИ ОГОЛОШУЄ КОНКУРС НА ЗАМІЩЕННЯ
ВАКАНТНОЇ ПОСАДИ ДИРЕКТОРА ДЕПАРТАМЕНТУ ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ.**

Вимоги до кандидата: громадянство України, повна вища освіта відповідного професійного спрямування за освітньо-кваліфікаційним рівнем магістр, спеціаліст.

До заяви додаються такі документи:

- особова картка (форма П-2ДС) з відповідними додатками;
- дві фотокартки розміром 4 x 6 сантиметрів;
- копії документів про освіту;
- декларація про майно, доходи, витрати і зобов'язання фінансового характеру за минулий рік за формою, передбаченою Законом України «Про засади запобігання і протидії корупції»;
- копія документа, який посвідчує особу;
- копія військового квитка (для військовослужбовців або військовозобов'язаних).

Відповідальність за достовірність документів несе претендент.

Заяви приймаються до 8 листопада 2013 року.

Докладніше з інформацією про конкурс можна ознайомитися на сайті Держземагентства України (land.gov.ua), в рубриці «Вакансії» і в Департаменті кадрової політики та персоналу за телефоном (044) 249-96-81.

Адреса Держземагентства України: 03151, м. Київ, вул. Народного ополчення, 3.

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 «Землевпорядний 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 «Землевпорядний 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 «Землевпорядний вісник» обов'язкове. Відповідальність за достовірність інформації несуть автори.

© «Землевпорядний вісник», 2013

ЗАСНОВНИК

Державне агентство земельних ресурсів України

ВИДАВЕЦЬ

Редакція журналу «Землевпорядний 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. 33102240737. Наклад 7300 прим.

Підписано до друку 21.10.2013 р.

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

ПЕРЕДПЛАЧУЙТЕ ТА РОЗМІЩУЙТЕ ОГОЛОШЕННЯ в газеті «Земельні торги — Україна»!

На сторінках цього загальнодержавного спеціалізованого видання оприлюднюються оголошення про земельні торги та повідомлення про результати їх проведення в усіх куточках України. Крім того, газета публікує законодавчі, нормативно-методичні та роз'яснювальні матеріали про процедуру земельних торгів, за результатами яких згідно з чинним законодавством укладатимуться договори купівлі-продажу землі, оренди, суперфіцію, емфітевзису, а також цікаву і корисну інформацію про земельні торги в регіонах України та у різних країнах світу.

**Газету «ЗЕМЕЛЬНІ ТОРГИ — УКРАЇНА»
можна передплатити
в усіх відділеннях Укрпошти.**

ПЕРЕДПЛАТНИЙ ІНДЕКС ВИДАННЯ 68645

*Вартість газети «Земельні торги — Україна»
з доставкою на місяць 86 коп., на три місяці — 2 грн 58 коп.,
на 6 місяців — 5 грн 16 коп., на 12 місяців — 10 грн 32 коп.*

Газета виходить раз на два тижні.

**ДО ВІДОМА ОРГАНІЗАТОРІВ
ТА ВИКОНАВЦІВ
ЗЕМЕЛЬНИХ ТОРГІВ!**

За проведеним у жовтні моніторингом вартість розміщення у газеті «Земельні торги — Україна» оголошення про торги та повідомлення про результати їх проведення — найдешевша в Україні! Якщо б за такою вартістю розміщувалися відповідні матеріали ще й у друкованих засобах масової інформації регіональної та місцевої сфери розповсюдження, то загальна вартість необхідних публікацій одного оголошення і повідомлення становила б щонайбільше 9750 гривень, а в середньому — 6,5 тисяч, а не 22,5 тисячі гривень, як це твердять автори законопроекту про здешевлення вартості робіт з підготовки та проведення земельних торгів.

**ТОЖ ПЕРЕДПЛАЧУЙТЕ ГАЗЕТУ
«ЗЕМЕЛЬНІ ТОРГИ — УКРАЇНА»
НА НАСТУПНИЙ 2014-ий РІК
І РОЗМІЩУЙТЕ В НІЙ
ОГОЛОШЕННЯ!**

**ДОДАТКОВУ ІНФОРМАЦІЮ МОЖНА
ОТРИМАТИ В РЕДАКЦІЇ ЖУРНАЛУ
«ЗЕМЛЕВПОРЯДНИЙ ВІСНИК»,
ЯКА ВИПУСКАЄ ЦЕ ВИДАННЯ.**

Наша поштова адреса:
04080, м. Київ-80, вул. Фрунзе, 105

Наша електронна адреса:
zt-ua@ukr.net

Контактні телефони: **067-442-33-09,
044-468-21-30, 044-468-21-18**



Землевпорядний Вісник

НАУКОВО-ВИРОБНИЧИЙ ЖУРНАЛ

Наш передплатний індекс 48783

У 2014-ий РІК —
ІЗ «ЗЕМЛЕВПОРЯДНИМ
ВІСНИКОМ»!

Новий рік — не за горами: вже й листя майже опало, ось-ось кружлятимуть сніжинки. І чи не кожен з нас уже сьогодні запитує себе: а чи все із необхідного встиг зробити у році, що закінчується? Звичайно ж, не все! Якщо, приміром, не встигли чи забули передплатити на наступний рік журнал «Землевпорядний вісник» — поспішайте до операційних залів поштамтів, пунктів приймання передплати, відділень зв'язку, щоб оформити передплату на наше видання і 2014-ий рік зустріти із «Землевпорядним вісником»!

А ще можете зробити приємний подарунок своїм друзям, колегам, знайомим і навіть рідним, поклавши під ялинку квитанцію про передплату їм «Землевпорядного вісника»!

А те, що наш журнал у новому році буде цікавішим і змістовнішим — ми вам обіцяємо! За вісім років його постійного оновлення ви, мабуть, пересвідчилися — редакція слова свого вміє тримати!

Отже, «Землевпорядний вісник» — 2014-го стане ще більш практичним — його публікації допомагатимуть вам, шановні передплатники, успішно вирішувати виробничі і службові проблеми, нестандартні ситуації, поповнюватимуть ваші фахові знання.



* * *

Радимо передплатити журнал одразу на рік. Чому? Ми не знаємо, чи не задумують наші партнери — виробники паперу, поліграфісти, розповсюджувачі — підвищити, як і наприкінці цього року поштовики, вартість своїх послуг.

Видавничу вартість «Землевпорядного вісника» не змінюємо протягом чотирьох років, бо добре знаємо ваш фінансовий стан.

**Передплатити видання
можна й через редакцію.**

Контактні телефони: 067-442-33-09, 044-468-21-30
Електронна та поштова адреси:

- zemvisnuk@ukr.net;
- 04080, м. Київ-80, вул. Фрунзе, 105

Веб-сайт: <http://zemvisnuk.com.ua>

ВАРТІСТЬ ПЕРЕДПЛАТИ:

- 1 місяць — 30 грн 59 коп.,
- 3 місяці — 91 грн 77 коп.,
- 6 місяців — 183 грн 54 коп.,
- 12 місяців — 367 грн 08 коп.

**НЕЗМІННИЙ
ПЕРЕДПЛАТНИЙ
ІНДЕКС ЖУРНАЛУ
48783**