

Землевпорядний Вісник

НАУКОВО-ВИРОБНИЧИЙ ЖУРНАЛ

4 2014

Чи можуть орендарі
ЗМІНИТИ
життя на селі?



Кабінет Міністрів України розпорядженням від 9 квітня ц. р. призначив на посаду Голови Держземагентства України Сергія Ярославовича РУДИКА. Новопризначений очільник відомства вже провів перші зустрічі і наради, під час яких окреслив головні завдання і напрямки роботи у земельній сфері.

Сергій РУДИК,

Голова Держземагентства України:



„Прозорість земельних відносин, ліквідація корупції, підвищення кваліфікації працівників галузі – НАШІ ПЕРШОЧЕРГОВІ ЗАВДАННЯ“

НЕМАЄ ПРЯМОГО СПІЛКУВАННЯ — НЕМАЄ КОРУПЦІЇ

— Першочерговим нашим завданням стане забезпечення прозорості земельних відносин та ліквідація джерел корупції. У складних умовах економічної кризи та зовнішньої загрози налагоджуватимемо роботу таким чином, щоб громадяни могли відчувати зміни й розраховувати на допомогу та якісне обслуговування.

Насамперед необхідно зменшити контакт по лінії чиновник-громадянин. Немає прямого спілкування — немає корупції. Цей принцип успішно діє в усіх країнах ЄС. Тому зараз маємо на законодавчому рівні врегулювати взаємовідносини так, щоб громадянин міг одержувати послуги з реєстрації земельних ділянок, що надаються земельним відомством, в режимі он-лайн. Такий законопроект буде підготовлено у наступному місяці — травні.

ЗВОРОТНИЙ ЗВ'ЯЗОК — ВАЖЛИВИЙ КРИТЕРІЙ ОЦІНКИ НАШОЇ РОБОТИ

— Нам потрібно налагодити зворотний зв'язок з громадянами. Слід суттєво модернізувати та вдосконалити роботу call-центру. Його контактні дані мають бути на дверях кожної нашої установи, а то й кожного кабінету.

Передбачаю, що зі зверненнями, які надходитимуть до call-центру, працюватиме десять фахівців. Матимемо надійне альтернативне джерело отримання інформації про стан справ на місцях.

СЛУЖБОВЦІ МАЮТЬ ПРАЦЮВАТИ ЧІТКО Й ЕФЕКТИВНО

— Нині у надзвичайно складних умовах усі ми маємо працювати як антикризові менеджери — чітко та ефективно. Кадрове питання на сьогодні — питання номер один. Я розумію, що у системі велика кількість професіоналів з фаховим досвідом та високими професійними якостями. Однак кардинальні кадрові рішення неминучі

— загальновідомо про корумпованість та непрозорість системи. Службовці галузі мають пам'ятати, що вони — лише обслуговуючий персонал для людей.

Нині необхідно поглиблювати співпрацю з широким загалом громадськості, не слід обмежуватися роботою з дещо формальними на сьогодні громадськими радами. У районах, особливо у невеликих містечках, люди добре знають один одного, тому думку громадськості неодмінно враховуватимемо у кадровій роботі.

Керівники органів земельних ресурсів усіх рівнів мають негайно активізувати реєстрацію земель, до надання послуг максимально залучати галузеві державні підприємства і боротися з фірмами-посередниками.

До наших першочергових завдань належить і врегулювання прозорості механізмів управління та відчуження земель державної власності.

Я зроблю все можливе, щоб повернути вкрадене державі та людям. А все, що законно придбано, як у будь-якій цивілізованій країні, має працювати на могутність держави та добробут народу.

ЗЕМЕЛЬНИМ ВІДНОСИНАМ — ЛИШЕ ЄВРОПЕЙСЬКІ СТАНДАРТИ

— Курс України визначено — це євроінтеграція. Це право ми вибороли у важкому та кровопролитному протистоянні із злочинною владою та її іноземними покровителями. Ми маємо переймати кращі практики застосування європейського досвіду та підходи щодо реформування сфери земельних відносин. Слід не зволікати, а сповна скористатися можливостями технічної допомоги ЄС, що передбачена проектом «Допомога у розвитку відкритого і прозорого ринку земель сільсько-господарського призначення в Україні». Досвід європейців матиме практичне значення для подальшого реформування національного законодавства, особливо з питань забезпечення прозорості земельних відносин, ліквідації корупції та підвищення кваліфікації працівників галузі.

РЕДАКЦІЙНА КОЛЕГІЯ

Євген БЕРДНІКОВ, заступник Голови Держземагентства

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

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

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

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

Людмила ЗІНКОВСЬКА, головний редактор

Артем КАДОМСЬКИЙ, перший заступник Голови Держземагентства

Алла КАЛЬНІЧЕНКО, заступник головного редактора

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

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

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

Андрій МАРТИН, д. 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 / АНАЛІЗ І ВИСНОВКИ

Олександр КРАСНОЛУЦЬКИЙ, Юлія ФЕДОРОВА
Здійснення землеустрою на сучасному етапі розвитку земельних відносин в Україні

7 / МІЖНАРОДНА СПІВПРАЦЯ

Латвія готова допомогти Україні у впровадженні земельної реформи

8 / ПРОБЛЕМИ СІЛЬСЬКИХ ТЕРИТОРІЙ

Тетяна КОЛЯДИНСЬКА, Володимир ЗВІРКО
Інтереси громади мають бути на першому місці, а зароблені кошти — працювати на людей

13 / ЗА ЄДИНУ УКРАЇНУ

Очільник рівненських землевпорядників відстоювала територіальну цілісність України у Страсбурзі

14 / МІСЦЕВЕ САМОВРЯДУВАННЯ

Володимир ЧЕРНОВ
Асоціація рад має пропозиції

16 / ЧАС РЕФОРМ

Як працюватиме земельно-реєстраційна система у 2014 році?

17 / ПРЕЗЕНТАЦІЇ

У Вашингтоні фахівці Держземагентства представили пілотний проект створення Національної інфраструктури геопросторових даних

18 / ЩО ЗАЛИШИМО НАЩАДКАМ?

Зенон МИХЛИК
Знесилена земля просить захисту

20 / ДИСКУСІЙНА ТРИБУНА

Анатолій СОХНИЧ, Сергій СОХНИЧ, Олеся КУЛЬБАКА
Фактор корупції — головний чинник зниження ринкової ціни на земельні ресурси

22 / ОБЛІК ЗЕМЕЛЬ

Антон ТРЕТЯК
Концептуальні засади розвитку багатофункціональної моделі земельного кадастру в Україні

У НОМЕРІ

27 / ОРЕНДА ЗЕМЛІ

Максим КОРИТНИК

Державне регулювання орендних відносин земель сільськогосподарського призначення

32 / ВІДКРИТА ЛЕКЦІЯ

Тетяна КОВАЛЕНКО

Деякі особливості використання земельних ділянок для ведення особистого селянського господарства

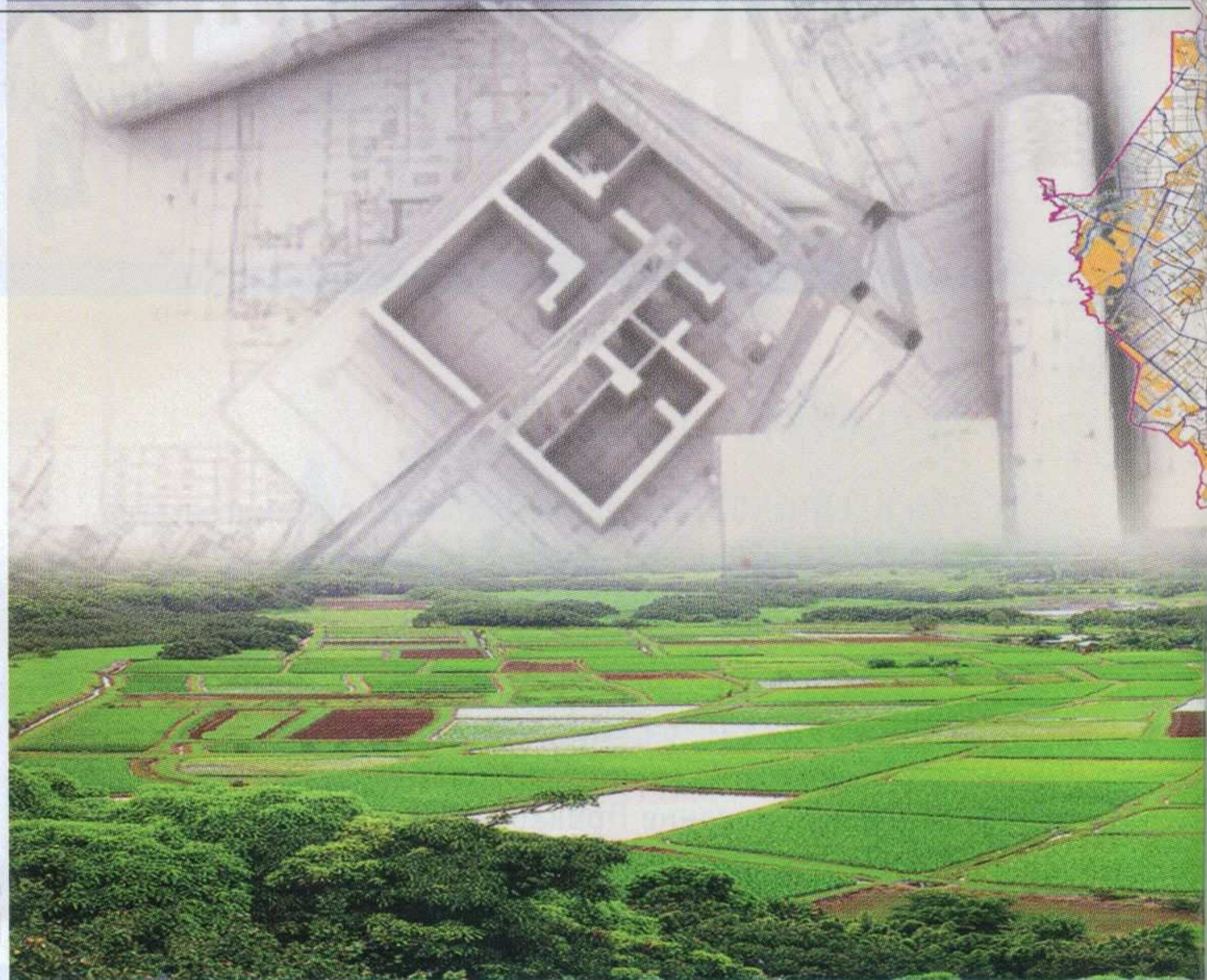
37 / КОМЕНТАР ЮРИСТА

Орендодавцем державних сільгоспземель незалежно від того, коли і ким приймалося відповідне рішення, є Головне управління Держземагентства в області

39 / ЗАПИТУВАЛИ — ВІДПОВІДАЄМО

47 / ОФІЦІЙНІ ДОКУМЕНТИ

- 47 Закон України від 27.03.2014 р. № 1166-VII «Про запобігання фінансової катастрофи та створення передумов для економічного зростання в Україні» (витяги)
- 55 Наказ Міністерства юстиції України від 14.03.2014 р. № 524/5 «Про заходи щодо надання послуг з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно»
- 56 Наказ Держземагентства України від 28 лютого 2013 року № 72 «Про деякі питання реалізації повноважень з питань передачі земель сільськогосподарського призначення державної власності для всіх потреб» (Із змінами і доповненнями, внесеними наказами Державного агентства земельних ресурсів України від 9 квітня 2013 року №142, від 27 березня 2014 року №94)
- 57 Методичні рекомендації щодо порядку реалізації головними управліннями Держземагентства в областях, містах Києві та Севастополі повноважень з передачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності у власність або користування (на безконкурентних засадах) для всіх потреб (нова редакція)
- 60 Методичні рекомендації щодо порядку реалізації головними управліннями Держземагентства в областях, містах Києві та Севастополі повноважень з поновлення договорів оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності та/або внесення змін до них (нова редакція)



Олександр КРАСНОЛУЦЬКИЙ,
директор Департаменту землеустрою,
використання та охорони земель
Держземагентства України

Юлія ФЕДОРОВА,
головний спеціаліст Департаменту
землеустрою, використання та охорони
земель Держземагентства України

Національне законодавство визначає землеустрій як сукупність соціально-економічних та екологічних заходів, спрямованих на регулювання земельних відносин та раціональну організацію території адміністративно-територіальних одиниць, суб'єктів господарювання, що здійснюються під впливом суспільно-виробничих відносин і розвитку продуктивних сил.

Призначенням землеустрою є:

- реалізація державної політики щодо використання та охорони земель;
- розробка і здійснення системи заходів для збереження, відновлення та підвищення родючості ґрунтів;
- прогнозування, планування і організація раціонального використання та охорони земель;
- надання інформації для правового, економічного, екологічного і містобудівного механізмів регулювання земельних відносин;
- організація територій землеволодінь та землекористувань;
- отримання інформації щодо кількісного та якісного стану земель, необхідних для ведення Державного земельного кадастру;
- встановлення і закріплення на місцевості меж адміністративно-територіальних одиниць, землеволодінь та землекористувань.



ЗДІЙСНЕННЯ ЗЕМЛЕУСТРОЮ на сучасному етапі розвитку земельних відносин в Україні

Система землеустрою включає:

- законодавчо визначену діяльність у сфері землеустрою;
- органи, що здійснюють державне регулювання у сфері землеустрою;
- організацію, регулювання та управління у сфері землеустрою;
- здійснення землеустрою на національному, регіональному, локальному і господарському рівнях;
- державний і самоврядний контроль за здійсненням землеустрою;
- наукове, кадрове та фінансове забезпечення землеустрою;
- суб'єкти та об'єкти землеустрою.

Тож законодавство визначає широкий спектр функцій землеустрою, що з точки зору закону надає йому загальнодержавної ваги і відносить до пріоритетних напрямів розвитку країни. Однак, як показує практика, це абсолютно не відповідає реаліям.

За часів незалежності України більшість робіт із землеустрою проводилася на місцевому рівні, причому прогнозно-планувальна документація, документація по здійсненню системи заходів для збереження, відновлення та підвищення родючості ґрунтів фактично не розроблялася, натомість основним завданням землеустрою стала підготовка даних для оформлення правовстановлюючих документів на землю.

Це наглядно демонструють діаграми 1 — 11.

На сучасному етапі розвитку земельних відносин нормативно-правовими актами, які регулюють землеустрій, є:

- Земельний кодекс України;
- Водний кодекс України;
- Лісовий кодекс України;

■ Закони України:

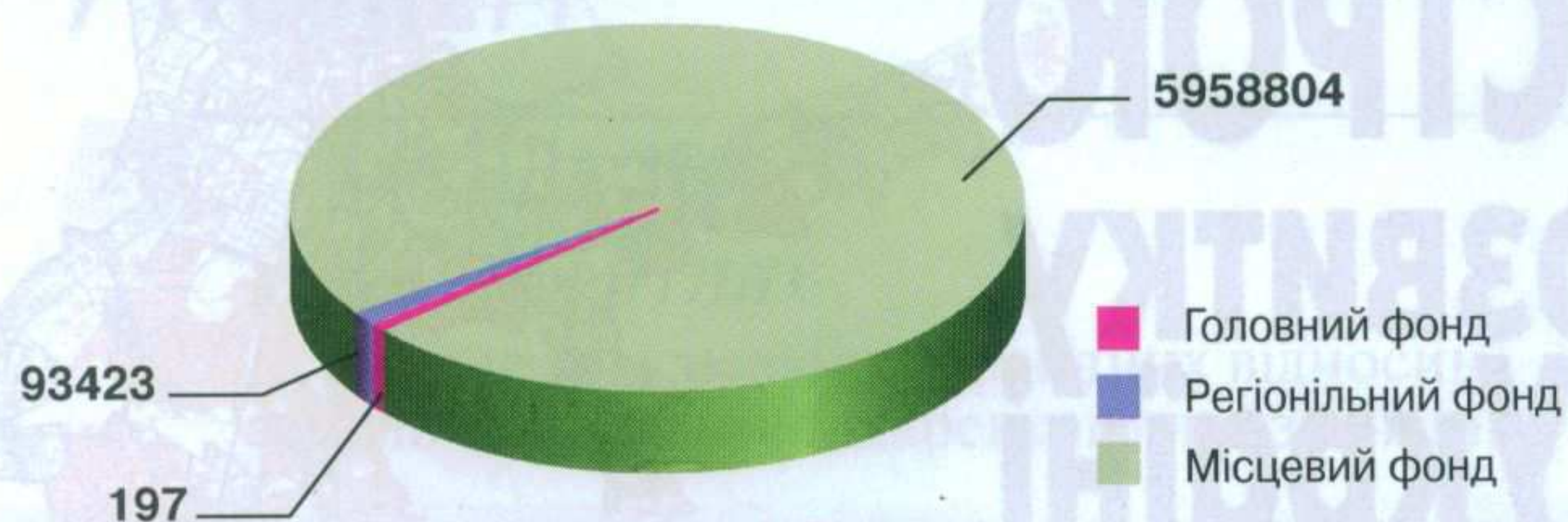
- «Про землеустрій»;
- «Про Державний земельний кадастр»;
- «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність»;
- «Про регулювання містобудівної діяльності»;
- «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)»;
- «Про охорону земель»;
- «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів»;
- «Про правовий режим земель охоронних зон об'єктів магістральних трубопроводів»;

■ Постанови Кабінету Міністрів України:

- від 23 травня 2012 року № 513 «Про затвердження Порядку проведення інвентаризації земель»;
- від 8 травня 1996 року № 486 «Про затвердження Порядку визначення розмірів і меж водоохоронних зон та режиму ведення господарської діяльності в них»;
- від 25 серпня 2004 року № 1094 «Про затвердження Порядку розроблення проектів землеустрою з організації та встановлення меж територій природно-заповідного фонду, іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення»;
- від 2 листопада 2011 року № 1134 «Про затвердження Порядку розроблення проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь»;
- від 7 травня 1998 року № 634 «Про затвердження Положення про Державний фонд документації із землеустрою»;
- від 4 березня 2004 року № 266 «Про затвердження Типового договору про розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки».

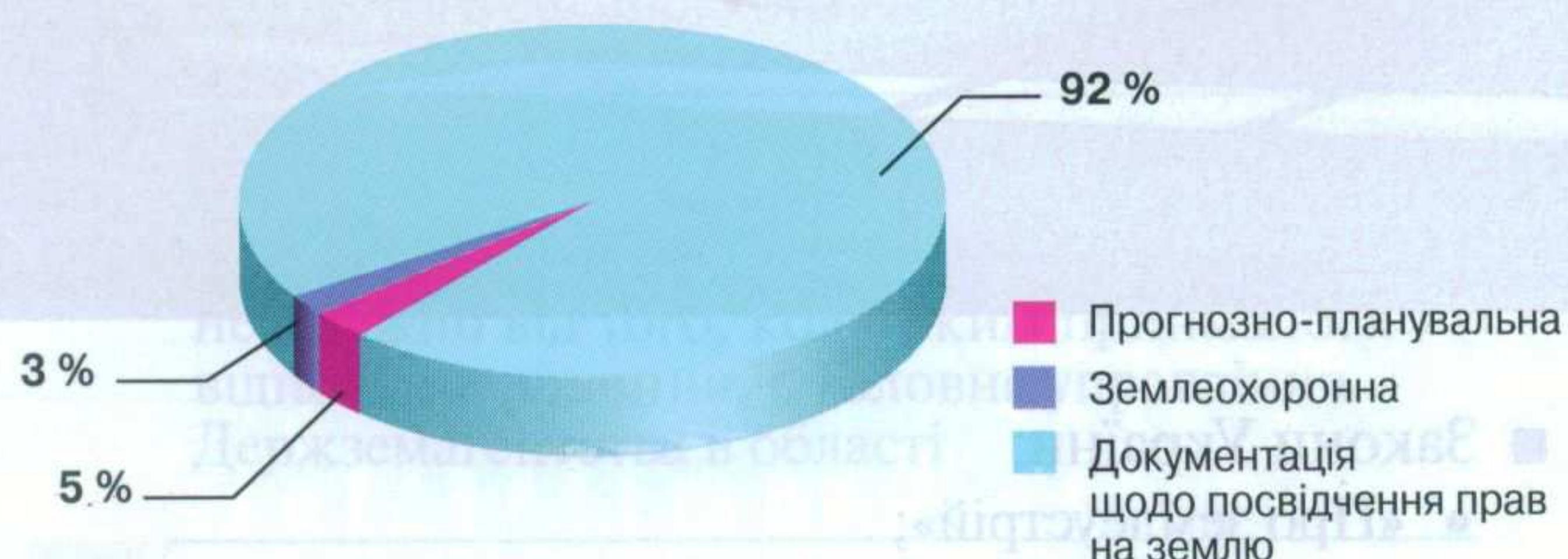
Діаграма 1

НАЯВНІСТЬ ДОКУМЕНТАЦІЇ ІЗ ЗЕМЛЕУСТРОЮ В ДЕРЖАВНОМУ ФОНДІ



Діаграма 2

СПІВВІДНОШЕННЯ ДОКУМЕНТАЦІЙ ІЗ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЗА НАПРЯМКАМИ ПРОВЕДЕННЯ ЗАХОДІВ ІЗ ЗЕМЛЕУСТРОЮ



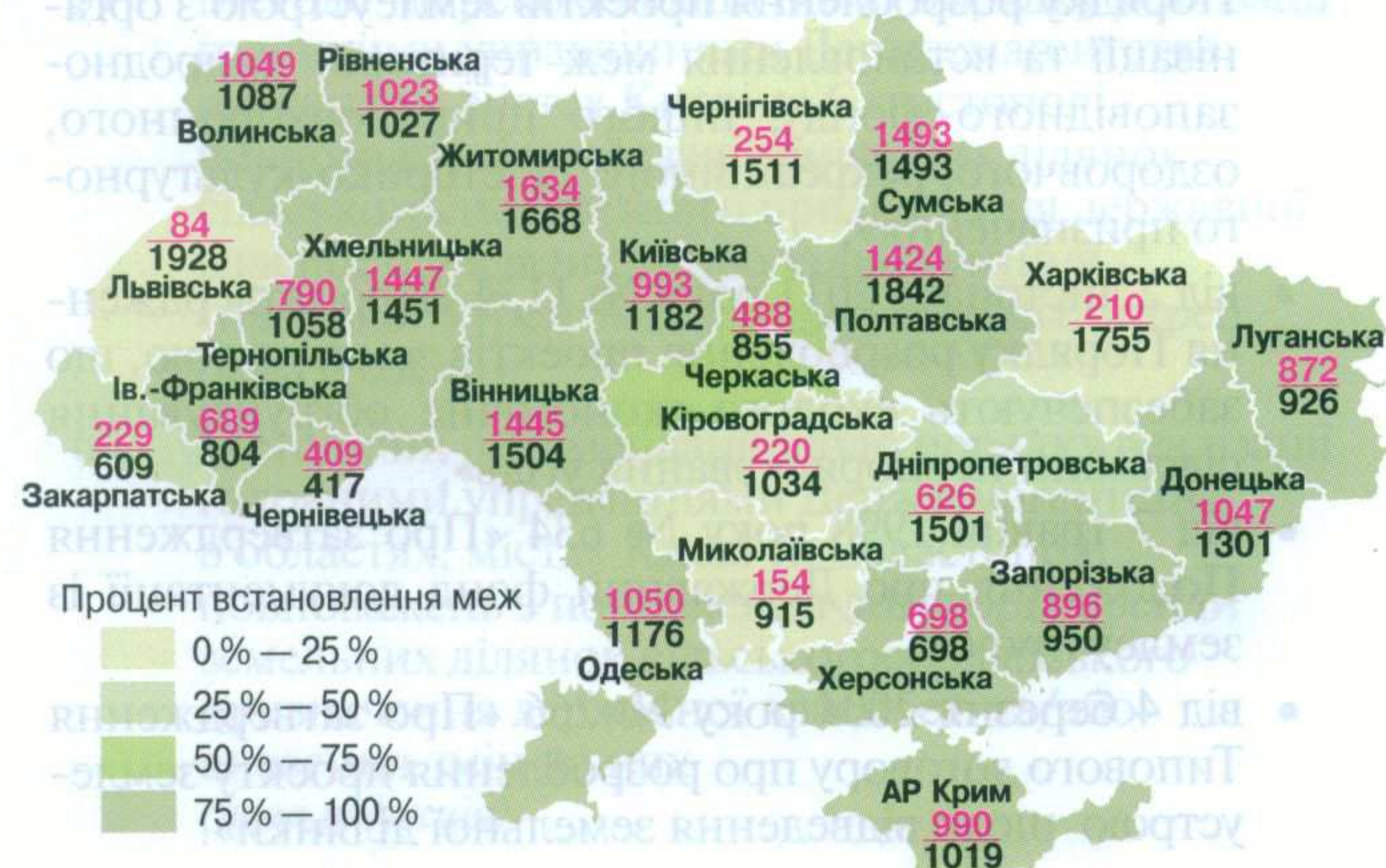
Діаграма 3

ВІДСТОКОВЕ СПІВВІДНОШЕННЯ ВСТАНОВЛЕННЯ МЕЖ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ



Діаграма 4

СТАН ПРОВЕДЕННЯ РОБІТ ІЗ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ПО ВСТАНОВЛЕННЮ МЕЖ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ В УКРАЇНІ станом на 01.01.2014



Встановлено меж населених пунктів
Загальна кількість населених пунктів

Відомчі накази:

- спільний наказ Держкомзему, Мінекономіки та Мінфіну від 15.06.2001 року № 97/298/124 «Про затвердження Розмірів оплати земельно-кадастрових робіт та послуг», зареєстрований в Міністерстві юстиції України 10 липня 2001 року за № 579/5770;
- наказ Держкомзему від 18.05.2010 року № 376 «Про затвердження Інструкції про встановлення відновлення меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками», зареєстрований в Міністерстві юстиції України 16 червня 2010 року за № 391/17686;
- наказ Держкомзему від 23.07.2010 року № 548 «Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земель», зареєстрований в Міністерстві юстиції України 1 листопада 2010 року за № 1011/18306;
- наказ Мінагрополітики від 26.04.2013 року № 283 «Про затвердження Порядку консервації земель», зареєстрований в Міністерстві юстиції України 24 травня 2013 року за № 810/23342;
- ДБН 360-92* «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» (затверджені наказом Держкоммістобудування від 17 квітня 1992 року № 44;
- ДБН Б.2.4-1-94 «Планування та забудова сільських поселень», затверджені наказом Мінбудархітектури України від 05.01.1994 року № 6;
- наказ Міністерства охорони здоров'я від 19.06.1996 року № 173 «Про затвердження Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів», зареєстрований в Міністерстві юстиції України 24 липня 1996 року за № 379/1404.

Саме тому для вирішення проблем законодавчого регулювання земельних відносин необхідна систематизація вітчизняного земельного законодавства з метою посилення його стабільності, усунення правових колізій, створення науково обґрунтованої системи нормативно-правових актів тощо.

Автори статті виділяють три головні проблеми, які потребують негайного законодавчого регулювання.

По-перше, необхідно визначити оптимально обґрунтований перелік видів документації із землеустрою:

стаття 25 Закону України «Про землеустрій», окрім того, що сама окреслює коло видів документації із землеустрою, передбачає можливість встановлювати законами України та іншими нормативно-правовими актами інші види документації із землеустрою.

У результаті цього, окремими нормативно-правовими актами встановлено 23 різних види документацій із землеустрою, зокрема:

- схеми землеустрою і техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць;

- проекти землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення;
- проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок;
- проекти землеустрою щодо створення нових та впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань;
- проекти землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь;
- проекти землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних утворень;
- проекти землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів;
- проекти землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб;
- проекти землеустрою по приватизації земель;
- проекти землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв);
- робочі проекти землеустрою;
- технічні документації із землеустрою щодо визначення та встановлення в натурі (на місцевості) державного кордону України;
- технічні документації із землеустрою щодо проведення інвентаризації земель;
- технічні документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості);
- технічні документації із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право суборенди, сервітуту;
- технічні документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок;
- спеціальні тематичні карти і атласи стану земель та їх використання;
- прогностичні матеріали;
- техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель;
- схеми землеустрою;
- проекти створення нових землеволодінь і землекористувань;
- проекти землеустрою сільськогосподарських підприємств, установ і організацій, особистих селянських, фермерських господарств;
- робочі земельпорядні проекти, пов'язані з упорядкуванням, докорінним поліпшенням та охороною земель, раціональним їх використанням.

Проаналізувавши їх, на думку авторів, частина таких видів документації із землеустрою у різних законах мають різні назви. Так, в Законі України «Про землеустрій» існує такий вид документації, як «проекти землеустрою щодо створення нових та впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань», а у Земельному кодексі України — «проекти створення нових землеволодінь і землекористувань». І такі невідповідності в законодавстві, на превеликий жаль,

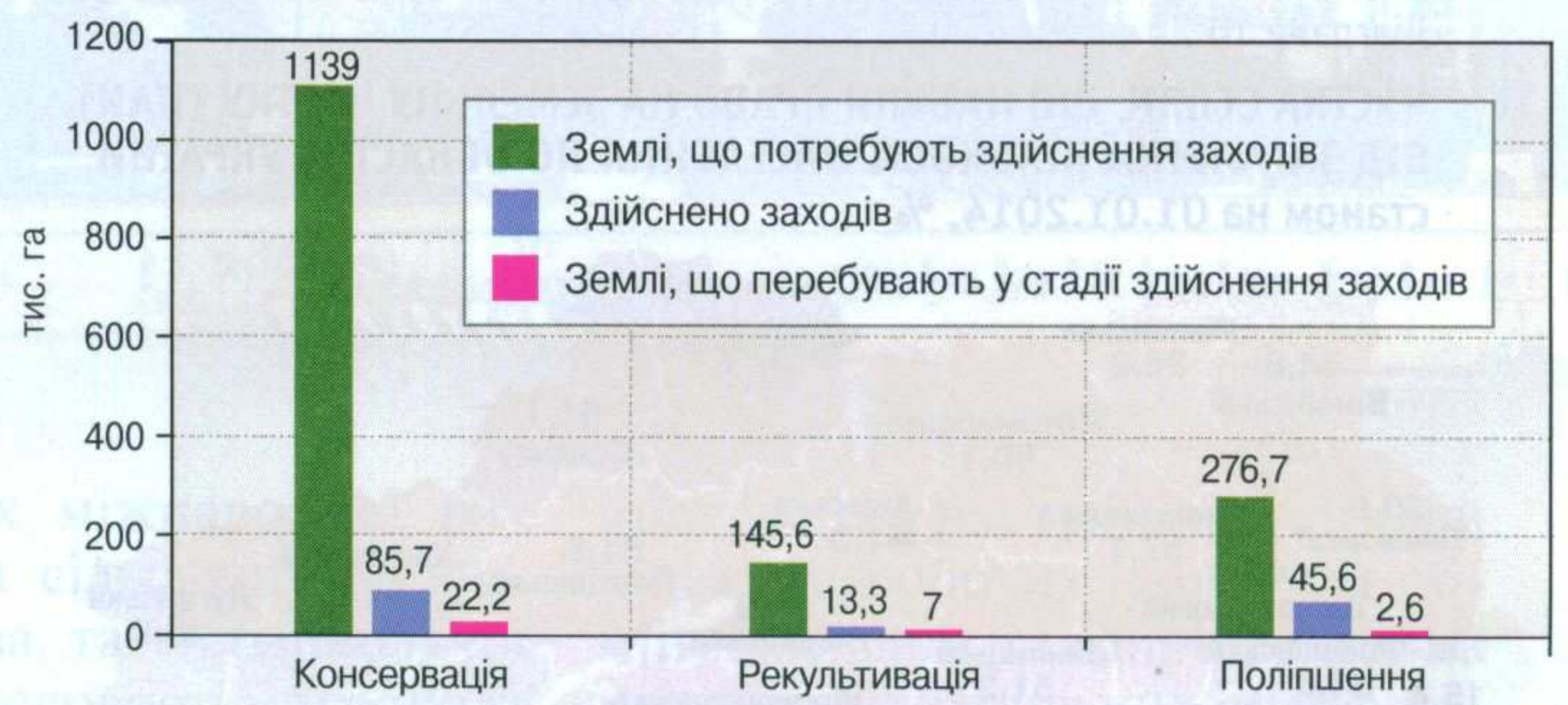
Діаграма 5

СТАН ПРОВЕДЕННЯ РОБІТ З ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ



Діаграма 6

СТАН ПРОВЕДЕННЯ ЗАХОДІВ З ОХОРОНИ ЗЕМЕЛЬ



Діаграма 7

ДИНАМІКА ПЕРЕДАЧІ ЗЕМЕЛЬ У ПРИВАТНУ ВЛАСНІСТЬ



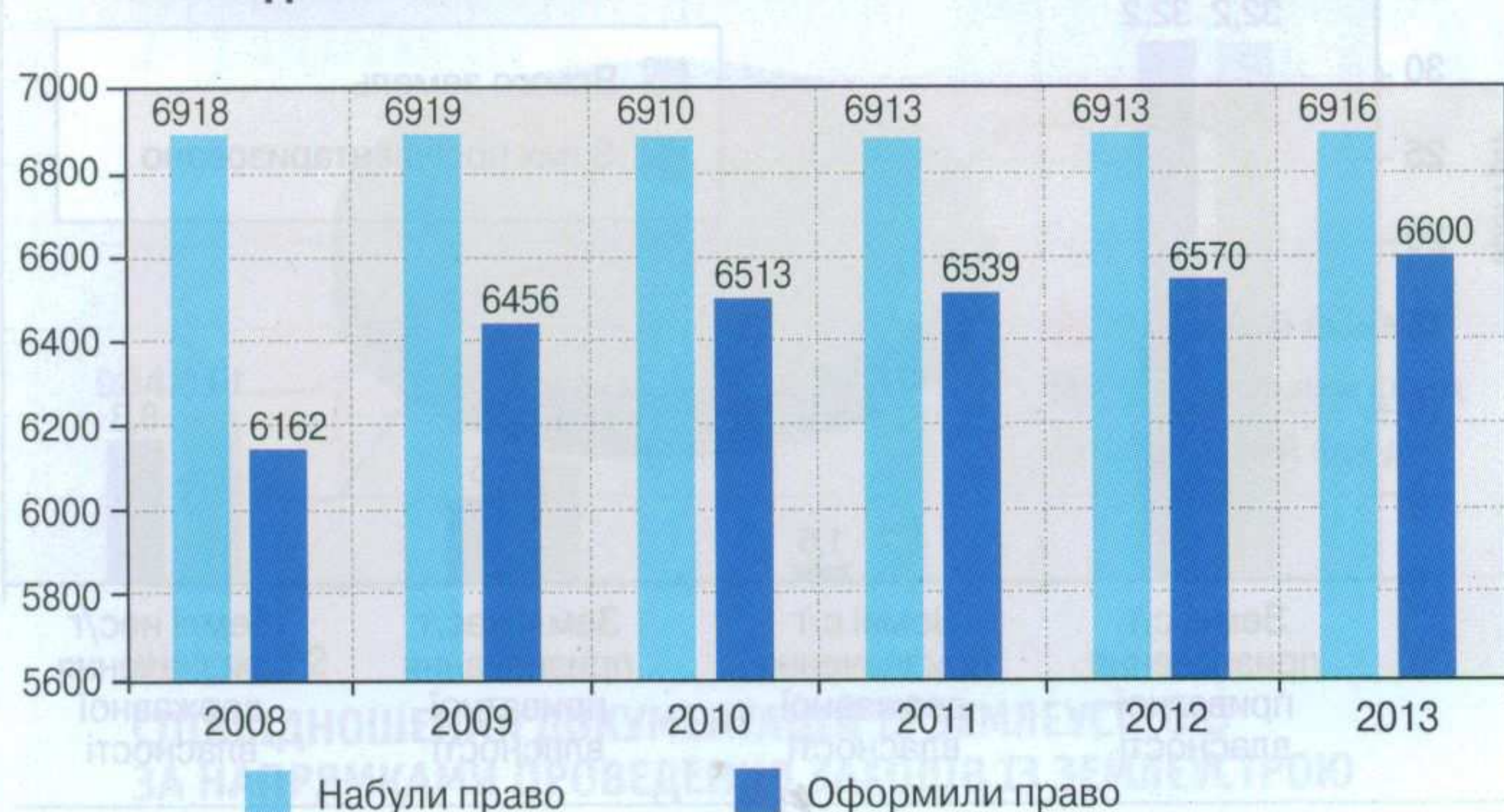
Діаграма 8

ДИНАМІКА БЕЗОПЛАТНОЇ ПРИВАТИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ГРОМАДЯНАМИ



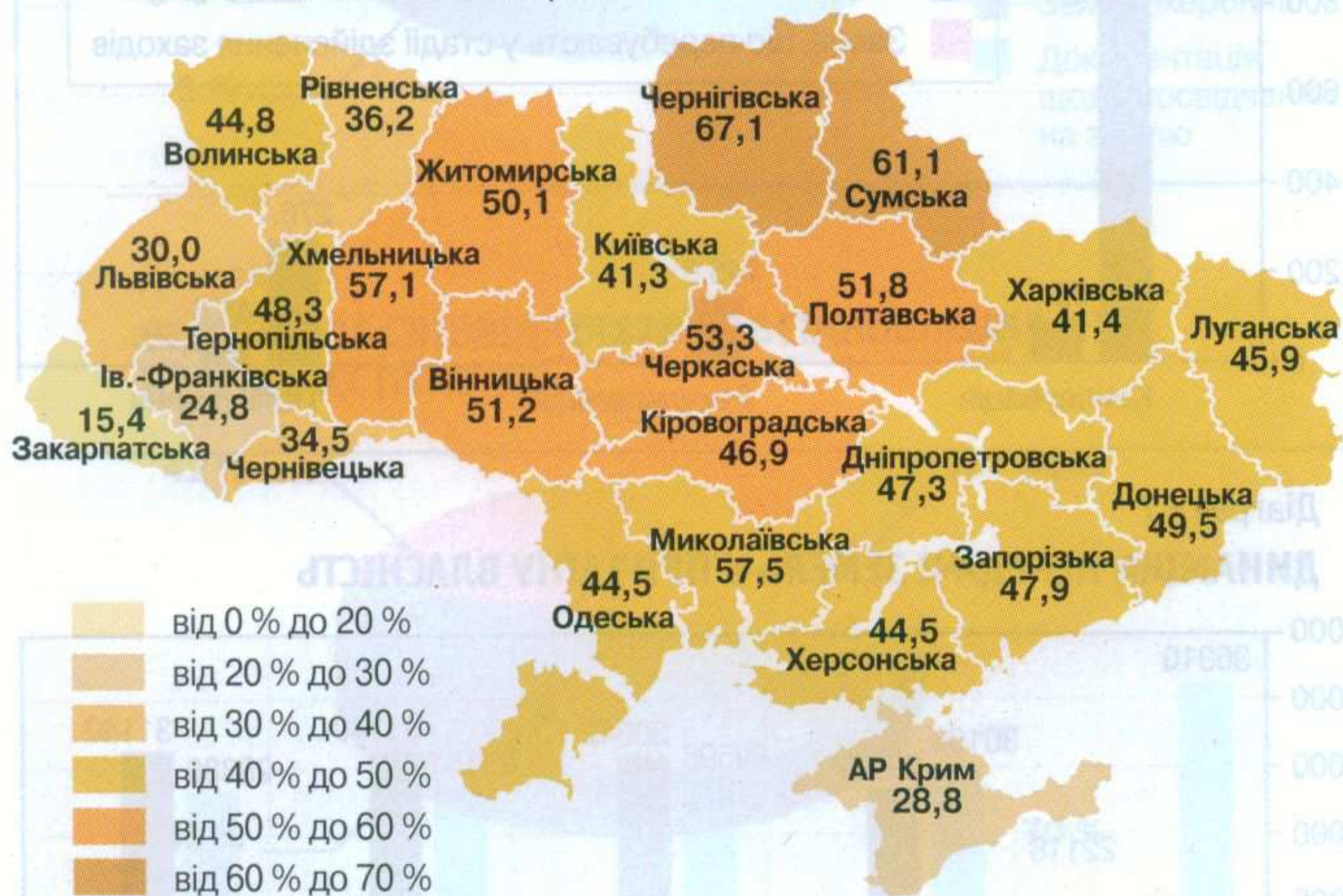
Діаграма 9

ДИНАМІКА БЕЗОПЛАТНОЇ ПРИВАТИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ГРОМАДЯНАМИ



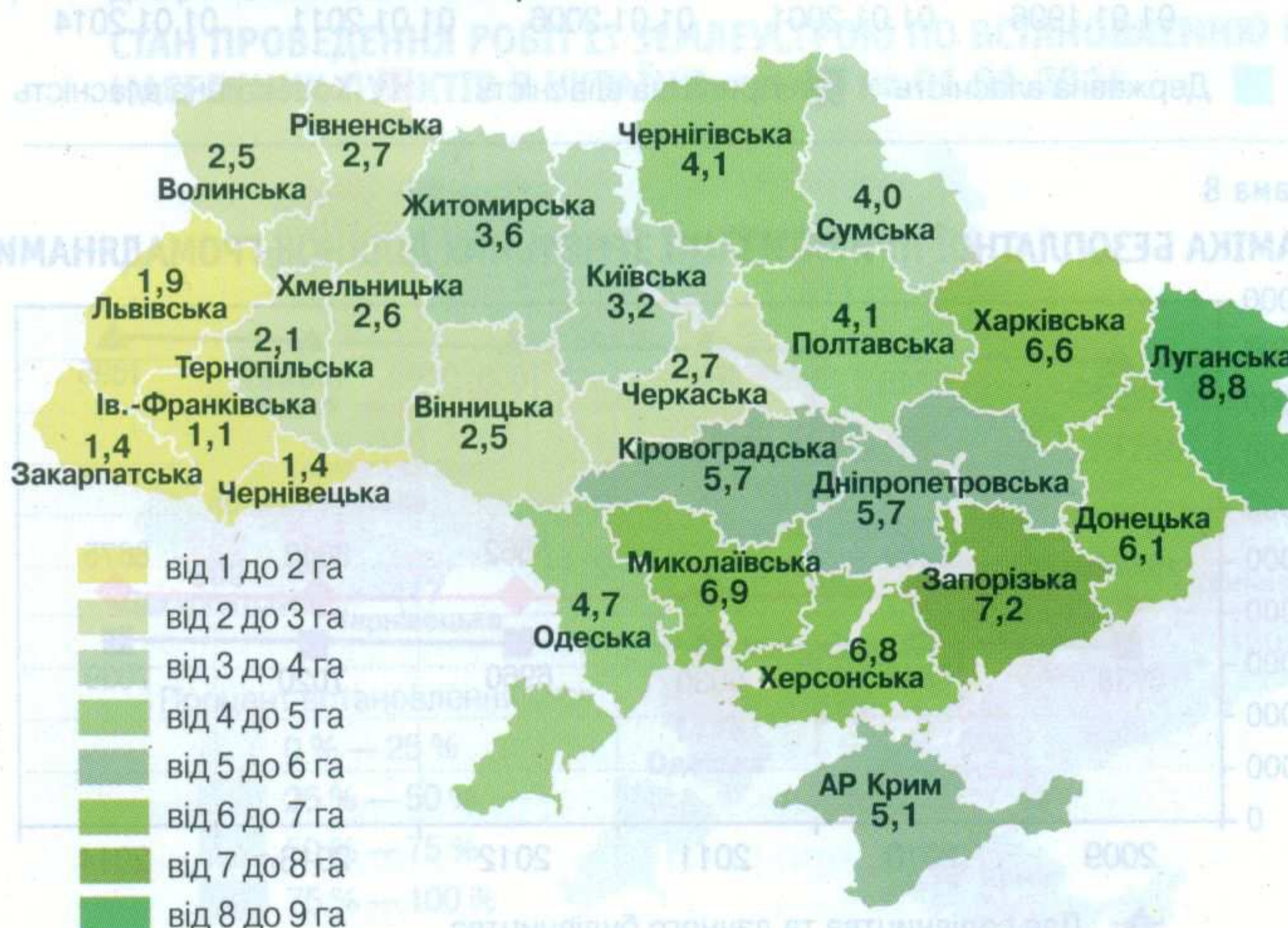
Діаграма 10

ЧАСТКА СЕЛЯН, ЩО НАБУЛИ ПРАВО НА ЗЕМЕЛЬНУ ЧАСТКУ (ПАЙ), ВІД ЗАГАЛЬНОЇ КІЛЬКОСТІ НАСЕЛЕННЯ ПО ОБЛАСТЯХ УКРАЇНИ СТАНОМ НА 01.01.2014, %



Діаграма 11

СЕРЕДНІЙ РОЗМІР ЗЕМЕЛЬНОЇ ЧАСТКИ (ПАУ) В УКРАЇНІ СТАНОМ НА 01.01.2014, га



є непоодинокими. Крім того, частина видів документації із землеустрою є надуманою нормотворцем і не несе ніякого змістовного навантаження.

По-друге, необхідно встановити чіткий склад, зміст і правила оформлення кожного виду документації із землеустрою. Адже із усього переліку документацій це встановлено лише по таких її видах:

- проектах землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних утворень (стаття 46 Закону України «Про землеустрій»);
- проектах землеустрою щодо відведення земельних ділянок (стаття 50 Закону України «Про землеустрій»);
- проектах землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь (постанова Кабінету Міністрів України від 2 листопада 2011 року № 1134 «Про затвердження Порядку розроблення проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь»);
- технічних документаціях із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право суборенди, сервітуту (стаття 55-1 Закону України «Про землеустрій»);
- технічних документаціях із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок (стаття 56 Закону України «Про землеустрій»);
- технічних документаціях із землеустрою щодо проведення інвентаризації земель (постанова Кабінету Міністрів України від 23 травня 2012 року № 513 «Про затвердження Порядку проведення інвентаризації земель»);
- технічних документаціях із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) (наказ Держкомзему від 18.05.2010 року № 376 «Про затвердження Інструкції про встановлення відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками», зареєстрований в Міністерстві юстиції України 16 червня 2010 року за № 391/17686).

По-третє, необхідно встановити чіткий порядок погодження та затвердження документації із землеустрою, оскільки норма статті 186 Земельного кодексу України не дає чіткої відповіді, якими органами та у який спосіб здійснюється погодження та затвердження документації із землеустрою, а існуючі норми в інших нормативно-правових актах носять суперечливий характер.

На думку авторів статті, вирішення трьох окреслених проблем стане основним фундаментальним принципом систематизованого підходу до проведення робіт із землеустрою в країні та забезпечить прозорість і чіткість проведення таких робіт.

На сьогодні існує законодавча ініціатива по вирішенню окресленої проблематики, зокрема, це законопроект «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо визначення складу, змісту та порядку погодження документації із землеустрою» (реєстр. № 3238 від 12.09.2013 року), внесений народним депутатом України Г. М. Калетніком.

ЛАТВІЯ ГОТОВА ДОПОМОГТИ УКРАЇНІ у впровадженні земельної реформи



У рамках міжнародної виставки сільського господарства та продовольчої промисловості «АгроБалт 2014», яка проходила у першій декаді квітня у литовському місті Каунас, Міністр аграрної політики та продовольства України Ігор ШВАЙКА зустрівся з Міністром землеробства Латвії Янісом ДУКЛАВСОМ.

Під час зустрічі, в якій взяв участь заступник Міністра сільського господарства Литовської Республіки, було обговорено досвід Литви та Латвії щодо проведення земельних реформ та можливість впровадження таких підходів в Україні. Латвійський аграрний міністр висловив ідею

проведення наступних зустрічей у режимі робочих нарад для обміну досвідом та запрошення на навчання українських спеціалістів в аграрній та земельній сферах.

— Сьогодні Латвія готова тісно співпрацювати з Україною в сфері АПК. Ми високо цінуємо бажання українців змінити свою країну. Латвія, яка вже пройшла шлях реформ, готова передавати досвід Україні. Ми готові запрошувати українських спеціалістів та на практиці показувати, як впроваджувати нові реформаторські речі і як на цьому шляху уникнути помилок, — наголосив Яніс ДУКЛАВС.

Проблеми сільського розвитку та формування ринку землі розглядали за «круглим столом» у Дніпропетровську.

Коментуючи цей захід, голова Дніпропетровської обласної ради Євген УДОД відзначив, що згідно зі Стратегією розвитку Дніпропетровської області до 2020 року саме аграрна галузь є найбільш перспективною. Разом з тим, повністю використовувати цей потенціал не дозволяють нестача коштів, відтік кадрів та інші соціальні проблеми. Якщо свого часу у сільському господарстві області було задіяно 140 тисяч осіб, то нині — 38 тисяч. Тому інтереси регіональних громад мають бути на першому місці, а зароблені кошти — працювати на людей. Імпульс для розвитку територій дає реформа місцевого самоврядування, концепцію якої нещодавно презентували на Дніпропетровщині. Головне її завдання — підвищити дохідність місцевих бюджетів, отримати додаткові ресурси для вирішення соціальних проблем та розвитку територій, враховуючи бажання самої громади.

ІНТЕРЕСИ ГРОМАДИ

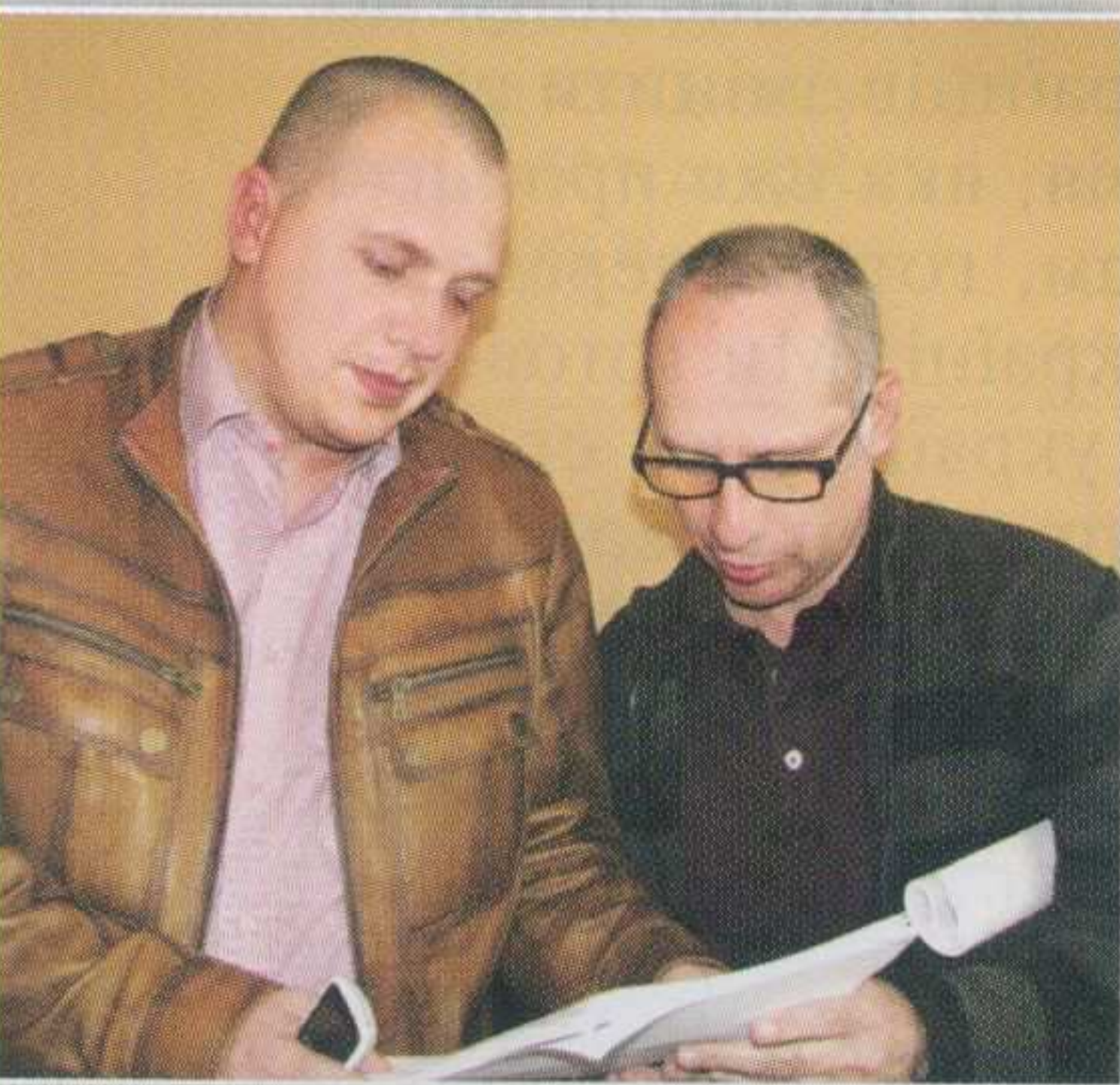
Сергій ПАНЦИР:

— **Н**а перше місце у нашому обговоренні я поставив би питання територіально-адміністративного устрою, оскільки воно в першу чергу зачіпає проблему сільського розвитку. Не секрет, що сільські території в Україні деградують. Щороку на 1% зменшується населення (і це ще оптимістична статистика). Згідно з даними досліджень, за 15-м кілометром від районного центру чи міста обласного підпорядкування починається реальний занепад сільської місцевості. Соціальні служби, система адміністративних послуг на цій території є недоступними для сільських мешканців. Хоча стандарт Ради Європи — це повна доступність послуг у 30-кілометровій зоні з можливістю дістатися до них за 20 хвилин.

Напруженими є взаємовідносини між міськими і сільськими радами, і в першу чергу в питанні меж між містами і селами. Місто не може розвивати свою інфраструктуру, бо не може налагодити належні стосунки з сільськими радами. Органів місцевого самоврядування в сільській місцевості майже 13 тисяч, і навряд чи можна говорити про їхню повноцінну самоврядність, про спроможність сільських бюджетів. Кадри в органах місцевого самоврядування, особливо в сільській місцевості, — питання дуже складне. А чи потрібна така кількість органів місцевого самоврядування, якщо більшість їх недієздатна?

Хотів би нагадати про чотири варіанти територіально-адміністративної реформи, серед яких треба вибирати.

Перший — це передача непосильних повноважень органів місцевого самоврядування, що стосуються медичного забезпечення, освіти,



До участі у розмові були запрошені експерти у галузі земельних відносин — співробітники Інституту розвитку аграрних ринків та громадської організації «Громадська платформа впровадження земельної реформи у Дніпропетровській області», а також представники державних органів, які безпосередньо відповідають за розвиток сільського господарства. Зокрема: експерт Інституту розвитку аграрних ринків Сергій ПАНЦИР, заступник голови обласної ради по виконавчому апарату — начальник відділу соціально-економічного розвитку сільського господарства Олександр ЛЮБОВИЧ, заступник начальника Головного управління Держземагентства в області Марія ГРЯНИК, голова ради сільськогосподарських підприємств Дніпропетровської області Віктор КАРПЕНКО, голова Магдалинівської районної ради Григорій МИГУР.

«Круглий стіл» також мав важливе практичне завдання: напрацювати пропозиції та рекомендації, які будуть передані до Кабінету Міністрів України для прийняття відповідних рішень, що сприятимуть соціально-економічному розвитку села, створенню нових робочих місць, притоку молодих спеціалістів.



Сергій ПАНЦИР

МАЮТЬ БУТИ НА ПЕРШОМУ МІСЦІ, а зароблені кошти — працювати на людей

соціальних, адміністративних послуг, на більш високий рівень. Ці спроби здійснювалися неодноразово.

Другий — централізоване примусове укрупнення громад. Спроба 2006 року не вдалася, бо конфліктів виявилось надто багато між органами місцевого самоврядування при примусовому укрупненні.

Третій варіант, в принципі, гарний: відповідно до Бюджетного кодексу, добровільне об'єднання сільських рад до економічно обґрунтованого рівня, так звана міжмуніципальна співпраця. Але політична і самоврядна культура українців свідчить про те, що ймовірність масового процесу добровільного об'єднання громад невисока. Все впирається у питання вартості землі і контролю за майновими ресурсами. Здається, у Латвії цей процес стимулювали таким чином: протягом певного періоду надали можливість добровільно об'єднатися, а далі, якщо вже не вдалося, уряд самостійно «нарізав» територіально-адміністративні одиниці.

І четвертий варіант — так зване розукрупнення районів. Хоч насправді — це об'єднання поселень навколо економічного центру, умовно — 30-кілометрова зона. Для сільгоспвиробників — це робоча сила, центр торгівлі. Та й історія місцевого самоврядування в Україні свідчить, що такі центри, власне, нікуди не зникли. Відповідний проєкт розроблявся в 2008-09 роках, але в 2010-му, зі зміною влади, ці напрацювання стали неактуальними...

Україна, на жаль, остаточно ще не визначилася і з моделлю аграрної індустрії — чи це велике товарне виробництво, чи середнє і дрібне. Хоча по факту більше 55% валової сільгосппродукції виробляється в особистих селянських господарствах, статус яких достатньо туманний.

Репліка із залу:

— У нас ситуація трішки інша: виробництво м'яса на 80% зосереджено на великотоварних підприємствах, яєць — також. А от молока, дійсно, 80% виробляється у населення.

Скільки землі давати в одні руки?

Сергій ПАНЦИР:

— Разом з тим є потужне лобі великого аграрного бізнесу, яке зосереджене в Європейській асоціації бізнесу, в Торгово-промисловій асоціації, у неформальних угрупованнях. Чому? Через надзвичайно потужний експортний потенціал сільського господарства. Тут Україна посідатиме лідерські позиції. Власне, гарантованої рентабельності у перспективі на десятиліття, крім сільського господарства, ні в кого нема — ні у машинобудування, ні у хімії.

Великотоварне сільськогосподарське виробництво орієнтоване на експорт. Чи відповідає це інтересам держави? Так, це зміцнення ринку, контроль за зовнішніми ринками, колосальні надходження до державного бюджету. Але, з іншого боку, це скорочення ринку праці. Великі товаровиробники для того й укрупнюються, щоб сконсолідувати ресурс і зменшити соціальні видатки.

Разом з тим маємо дві актуальні проблеми: забезпечення зайнятості у сільській місцевості, збереження сільських територій та їхній розвиток, що можливо при дрібному господарюванні, і створення продовольчої безпеки.

Достатньо важливе питання: використання землі як інвестиційного ресурсу. Якщо на Харківщині, наприклад, є всі можливості залучити максимальний інвестиційний ресурс на рівні однієї області, то на Західній Україні, де земля непродуктивна, отже, дуже дешева, для цього треба об'єднувати п'ять областей. І ще: як використовувати землі сільгосппризначення в інший спосіб, крім аграрного виробництва? Ми досі легковажно ставимося до зеленого туризму.



Марія ГРЯНИК

Традиційно все наше законодавство орієнтоване на дрібного власника. Але це передбачає колосальну державну підтримку. Чи готовий платник податків весь час фінансувати її? Із 36 млрд грн, які витрачаються на посівну, 16 млрд йде на паливно-мастильні матеріали, ремонт техніки та ін. Як їх компенсувати?

Досвід Бразилії свідчить, що після переорієнтації політики на розвиток фермерських господарств одразу почало зростати сільське населення.

Нинішнє керівництво Мінагрополітики схиляється до версії, що в руках одного орендаря не може бути більше 100 тис. га землі. Зараз 131 підприємство має в обробітку більше 100 тис. гектарів.

Варте уваги й питання консолідації земель. Чи спрацюють при цьому добровільні інструменти? Але з тим черезсмужжям, яке ми маємо і яке здорожує оренду, створює додаткові адміністративні витрати для сільгоспвиробників, час закінчувати.

І ключове питання: зайнятість сільського населення. Як розвивати найману працю — механізм у нас напрацьований, соцзахист забезпечений. Але роботодавцю не вигідно. Наймана праця скорочується, бо належну зарплату при невисокому рівні рентабельності і величезних витратах забезпечити неможливо.

Торік ми провели дослідження у Херсонській і Вінницькій областях — молодь на роботу в сільському господарстві аж ніяк не вмотивована. Кажуть: «Краще жити на 700 гривень допомоги по безробіттю, ніж важко працювати за 1300 гривень у сільському господарстві».

Ще хотів би звернути увагу на одне гостре питання, яке доведеться вирішувати. Це питання біженців із Криму. Очікування не найкращі. У нас є запас вільних земель — 5 млн га (бо переважно мова йде про українців і татар, які у степовій зоні займалися сільським господарством). Зрозуміло: тому, хто звик працювати у степовій зоні, важко буде вести господарство в Західній Україні, де родючість ґрунтів невисока і все-все — інше, тому, очевидно, вирішення цієї проблеми ляже на східні області.

Проблема фінансування земельної сфери дуже гостра: протягом року його практично немає

Марія ГРЯНИК:

— Дозвольте поінформувати вас про стан справ у земельній сфері на Дніпропетровщині.

За період проведення земельної реформи, станом на 25.12.2013 року, розпайовано і передано у приватну власність майже 1,7 млн га або 64% від загальної пло-

щі сільгоспугідь. Оскільки наша область займає велику площу сільгоспугідь, то розпайовувалася тільки рілля. Розмір земельної частки-паю — 6,1 га. Індивідуально громадянами використовується 396,5 тис. га, в оренду передано майже 1,3 млн га паїв.

Площа державних земель сягає 1,3 млн га (в тім числі сільськогосподарських угідь — 631 тис. га, з яких 284 тис. га ріллі). 14,4% цієї площі передано в оренду підприємствам та фізичним особам.

Вільними залишаються понад 571 тис. га (17,9%) різного цільового призначення, з яких 288 тисяч (9%) придатні для сільськогосподарського використання.

Маємо 4149 фермерських господарств, які обробляють більше 450 тис. га. Власники земельних паїв уклали 224 тис. договорів оренди і за минулий рік отримали 760 млн грн орендної плати. Середній її розмір — 601 гривня за гектар. Згідно з нормативно-грошовою оцінкою сільгоспземель, проведеною у 1995 році, середня вартість 1 га — 21,7 тис. гривень.

Цього року було продано десять земельних ділянок державної та комунальної власності несільськогосподарського призначення площею 0,94 га на суму 430,84 тис. грн. Фактично до державного та місцевого бюджетів надійшло понад мільйон гривень. Для продажу на земельних торгах підготовлено ще три земельні ділянки. З початку року на земельних торгах у формі аукціону було продано три земельні ділянки в межах населених пунктів: право оренди на одну ділянку у Дніпропетровську і дві — у власність у Дніпродзержинську.

Одне з важливих наших завдань — інвентаризація земель. Станом на 01.03.2014 року інвентаризовано 72% від загальної площі в межах населених пунктів, за межами — 50% земель несільськогосподарського призначення. Основні роботи виконані за власні кошти землевласників та користувачів і за кошти, які надійшли від компенсації втрат сільськогосподарського виробництва. Бюджетні кошти не виділялися, крім тих, що надавалися для інвентаризації земель сільгосппризначення.

На території Дніпропетровщини знаходяться 1501 населений пункт, у тому числі 13 міст обласного значення, 7 міст районного значення, 46 селищ міського типу та 1435 сільських населених пунктів на загальній площі 362,8 тис. га. Первинна нормативно-грошова оцінка виконана стовідсотково. За планом нинішнього року необхідно виконати повторну оцінку земель у містах Дніпропетровську і Кривому Розі, а також у смт Васильківка.

Нагальна проблема в області — встановлення меж населених пунктів. Наразі ці роботи проводяться тільки за кошти місцевих бюджетів і на сьогодні, згідно з проектами, межі встановлені у 626 населених пунктах. Із тринадцяти міст обласного підпорядкування встановлення меж виконали у Дніпропетровську, Кривому Розі, Жовтих Водах, розробляється проект у Дніпродзержинську. Але, у зв'язку з відсутністю фінансування, роботи призупинені. Так само — по Тернівці і Павлограді.

Кошти, що надходять до різних рівнів бюджетів (сільських, селищних, районних і обласної рад) від компенсації втрат сільськогосподарського виробництва,

на сьогодні сягають 36 млн грн. Вони розосереджені по всіх сільрадах, а найбільше їх там, де є гірничо-збагачувальні комбінати, площі під видобутком корисних копалин.

Але Земельний кодекс передбачає використання цих коштів за цільовим призначенням — для проведення інвентаризації земель і нормативно-грошової оцінки. На встановлення меж їх використати не можна. Разом з тим, проблема фінансування нашої сфери дуже гостра: протягом року його практично немає. Ми виходили з пропозицією про внесення змін до ст.209 ЗК України з тим, щоб можна було використовувати наявні кошти від компенсації втрат на встановлення меж населених пунктів.

Стримує ці роботи і відсутність або застарілість генеральних планів. Це проблема не тільки нашої області, а й усієї України. На розробку генплану потрібні достатньо великі кошти. А без нього встановлювати межі законодавець не дозволяє.

90 відсотків ліцензіатів перевірки не підлягають

Репліка із залу:

— Ви були коли-небудь у нашому районному земельному відділі у Криничках? Ви знаєте, що половина відділу у якомусь пристосованому приміщенні, а інша — метрів за п'ятсот на іншому боці? Там жахливі умови для роботи. Працює практично один реєстратор, другий постійно на лікарняному. Щоб зареєструвати одну земельну ділянку реєстратору треба мінімум 45 хвилин. А ви уявіть кількість тих ділянок, які не внесені в базу навіть по зелених актах. Отож, спочатку треба навести лад у цій справі, внести всі земельні ділянки до Єдиного реєстру, а потім уже говорити про ринок землі.

Запитання із залу:

— Ви згадували про аукціони. Їх механізми передбачені двома законопроектами: про аукціони і про продаж земельних ділянок через веб-ресурс Держземагентства. На вашу думку, що ефективніше?

Марія ГРЯНИК:

— Вважаю, всі вільні ділянки — і не сільськогосподарського, і сільськогосподарського призначення, де немає об'єктів нерухомості, — відповідно до Земельного кодексу, треба продавати тільки на земельних торгах. Аукціон потребує ви-

готовлення земельпорядної документації за державні кошти. Це теж проблема. Тому процедуру по наданню земельних ділянок треба переглянути і зробити простішою.

Віктор КАРПЕНКО:

— Біля Держземагентства, тобто під боком держави, з'явилося чимало приватних фірм, які займаються землею. На моє тверде переконання, оформлення землі можна доручати тільки державній структурі. Ваша думка?

Марія ГРЯНИК:

— У нашій області, як і в кожній іншій, є три державні підприємства — Інститут землеустрою, ДЗК, Спецзем, а також понад 120 суб'єктів підприємницької діяльності, які свого часу отримали ліцензії на виконання земельпорядних і землеоціночних робіт. Тобто, фірма, яка має у своєму складі земельпорядника, вправі виконувати земельпорядні роботи, зазначені у законі про землеустрій. Із 2011 року для виконання таких робіт треба мати ще й відповідний сертифікат.

Запитання із залу:

— Ви проводите моніторинг роботи «ліцензіатів»? І чи є у вас важелі впливу на несумлінних виконавців?

Марія ГРЯНИК:

— Ліцензію і сертифікати видає Держземагентство. Відповідно контроль за виконанням ліцензійних умов, а також за якістю земельпорядних робіт покладений на нього. Але Держземагентство може передавати права і призначати комісію в кожному регіоні для проведення перевірок. За законом, перевірки підлягають ті організації, які сплачують ПДВ, а ті, які ведуть свою діяльність на єдиному податку, — не підлягають. Їх можна перевірити тільки в тому випадку, якщо надійдуть скарги на їхню роботу до Держземагентства.

Запитання із залу:

— А скільки із тих 120 суб'єктів працює на єдиному податку?

Марія ГРЯНИК:

— 90-95 відсотків. Ці дані ми беремо на сайті податкової інспекції. Протягом 2013 року в області було позбавлено сертифікатів шість чи сім інженерів-земельпорядників. Документація, яка виконується такими організаціями, подається на експертизу.

Репліка із залу:

— Три роки тому ми зробили технічну документацію в Інституті землеустрою. Її



Віктор КАРПЕНКО



Олександр ЛЮБОВИЧ



Григорій МИГУР

вже тричі переробляли. І досі не затвердили. А те, що робимо у приватній фірмі, приймають одразу.. Як це пояснити? В інституті працюють непрофесіонали? Чи це такий стимул звертатися у приватні фірми?..

Олександр ЛЮБОВИЧ:

— Я думаю, що ситуація зміниться на краще. В область планується приїзд міністра Мінагрополітики, і ми будемо порушувати ці питання. У нас дуже багато претензій. Зокрема, щодо оформлення земельних ділянок, умови якого міняються чи не щороку. Ми розуміємо, що ця система вибудовувалася заради корупційних схем.

Треба всіх землевласників поставити в рівні умови

Григорій МИГУР:

— Хочу висловити кілька своїх думок з приводу порушених тут питань. Перше: територіально-адміністративна реформа назріла, але вона ні в якому разі не повинна проходити так огульно, як проводилося реформування АПК. Сьогодні на наших рівнинах, де жирні чорноземи, розпаювали все. Нема землі, щоб розширити кладовище!

Нам кажуть, що територіальну реформу треба робити з метою укрупнення територіальних громад до економічної самодостатності. В районі 21 сільська і одна селищна ради. Майже всі вони дотаційні. Якщо їх об'єднати, то що, вони раптом стануть самодостатніми? Звідки візьмуться у них кошти? Хоч я на це запитання маю відповідь. Податки треба платити за місцем отримання прибутку!

А зараз як? Офіси зазвичай у місті будують, бо там і каналізація, і дороги, і освітлення. Бізнес реєструють за місцем розташування офісу, а гроші у нас заробляють.

У нашому районі видобувають газ, нафту й конденсат, — діє понад сто свердловин! Від цього за рік район отримує — ви не повірите — до 30 тисяч гривень земельного податку. І все! А де зареєстровані ті, хто на цих свердловинах заробляє? Шебелинка, Харків, Полтава, Київ... У нас годуються, наші дороги руйнують! Величина орендної плати від видобутку корисних копалин по району за рік перевищує 50 мільйонів, а нам — 30 тисяч... Та залиште хоча би 20-30 відсотків на ремонт доріг, вами зруйнованих, на розвиток територій.

Щодо земельної реформи висловлю думку не тільки свою, а й моїх колег. Підходити до вирішення питання однобоко — розширення або зменшення агроформувань — категорично не можна. Треба окремо в кожному випадку вирішувати. Ми вже зруйнували зрошувальну мережу через те, що поділили землю. В районі 17,5 тисячі окремих землевласників. Уявіть: була зрошувальна мережа, але тепер один посіяв ячмінь, другий — соняшник, третій картоплю посадив... Потрібне їм зрошування? Ні! Кажуть, треба його комусь передати. Передали. Але добре, що хоч трохи собі залишили. Тепер ті залишки відновили, і, дякуючи цьому, маємо весь асортимент овочів. Сьогодні перший водоносний горизонт, навіть там, де колись було підтоплення, пішов на глибину 6-7 метрів!

І от, якщо приймуть рішення про обмеження площ земельних ділянок в одних руках, знову піде переділ. Це зрошення знову комусь відійде... А чи буде воно використовуватися? Тому пропозиція така: обов'язково враховувати специфіку господарювання на території кожного району. У нас 28 базових агроформувань, 293 фермерські господарства і понад п'ять тисяч одноосібників. Треба враховувати внесок і можливості кожного.

Тепер про реєстрацію договорів. Скажу так: ця система приносить стільки негативу! У нас середня величина прибуткового податку з орендної плати становить десь 700 гривень. Бюджети, в тім числі й місцевий, втрачають солідні суми прибутку через те, що зареєструвати договір неможливо: два-три роки триває реєстрація... А люди використовують будь-яку прогалину в законі. Дуже небагато таких, що добровільно зголошуються: візьміть з мене податок...

І ще така пропозиція: треба встановити одну-єдину величину прибуткового податку з одного гектара ріллі незалежно від форми обробітки з урахуванням кадастрової оцінки. Чому? На сьогодні закон передбачає: якщо я уклав договір на оренду ділянки, то отримаю орендну плату і з мене вирахують 15% прибуткового податку на користь держави. Якщо ж не уклав договір, то сплачую тільки земельний податок, який порівняно з тією величиною — копійки.

Віктор КАРПЕНКО:

— Реформи на селі мають полегшувати життя селян, а не навпаки ускладнювати його. От, приміром, подав я заяву, щоб отримати дозвіл на оренду землі, — і влада повинна зробити все, щоб надати мені цю послугу. Я маю лише забрати в установлений строк готовий документ, а не бігати по інстанціях, збираючи папірці...

Не можу погодитися з Григорієм Федоровичем Мигуром, що треба всіх підвести під однаковий податковий рівень. Бо якщо ти розвиваєш тваринництво — має бути одна плата, якщо створюєш кооператив — інша, організував переробку — ще інша, а якщо займаєшся рослинництвом, то й пільг не потрібно — виживеш...

Так, зараз одноосібники платять 74 гривні і здають свій пай орендарям без договорів. На це держава закриває очі. А в таких ситуаціях вона має працювати на випередження.

Сергій ПАНЦИР:

— Уже не вперше на таких заходах ми чуємо: не треба земельної реформи, треба вирішити питання з договорами, покращити надання адміністративних послуг, пов'язаних з орендою. Ми будемо про це говорити в Києві.

Є велика кількість повноважень щодо підтримки депресивних територій у Мінрегіонбуду. Але зараз ситуація така: міністерство планує одне, земельні ресурси — інше. Потім кінці з кінцями не сходяться... І так з року в рік. Тому треба розумно підійти з точки зору організації на місцях, і саме пропозиції з місць мають лягти в основу державної політики в аграрному секторі.

Розмову за «круглим столом» записали

Тетяна КОЛЯДИНСЬКА, Володимир ЗВІРКО
Дніпропетровськ



ОЧІЛЬНИК РІВНЕНСЬКИХ ЗЕМЛЕВПОРЯДНИКІВ ВІДСТОЮВАЛА ТЕРИТОРІАЛЬНУ ЦІЛІСНІСТЬ УКРАЇНИ У СТРАСБУРЗІ

Н айгарячішою темою, яка «сколихнула» 26 сесію Конгресу місцевих і регіональних влад Ради Європи, що відбулася у Страсбурзі (Франція), стала ситуація в Україні. Делегати Конгресу висловилися щодо окупації Криму, порушення міжнародного права, порушення прав людини на окупованих росіянами територіях та перспективи розвитку України як демократичної держави. На завершення було ухвалено заяву щодо ситуації в Україні, — зазначила начальник Головного управління Держземагентства у Рівненській області, депутат Рівненської міської ради Світлана БОГАТИРЧУК-КРИВКО, яку обрано віце-президентом однієї з груп Конгресу.

Члени української делегації проявили згуртованість та єдність у рішеннях та прагненнях. Вони палко відстоювали кожне положення проекту резолюції, яка була ухвалена переважною більшістю голосів.

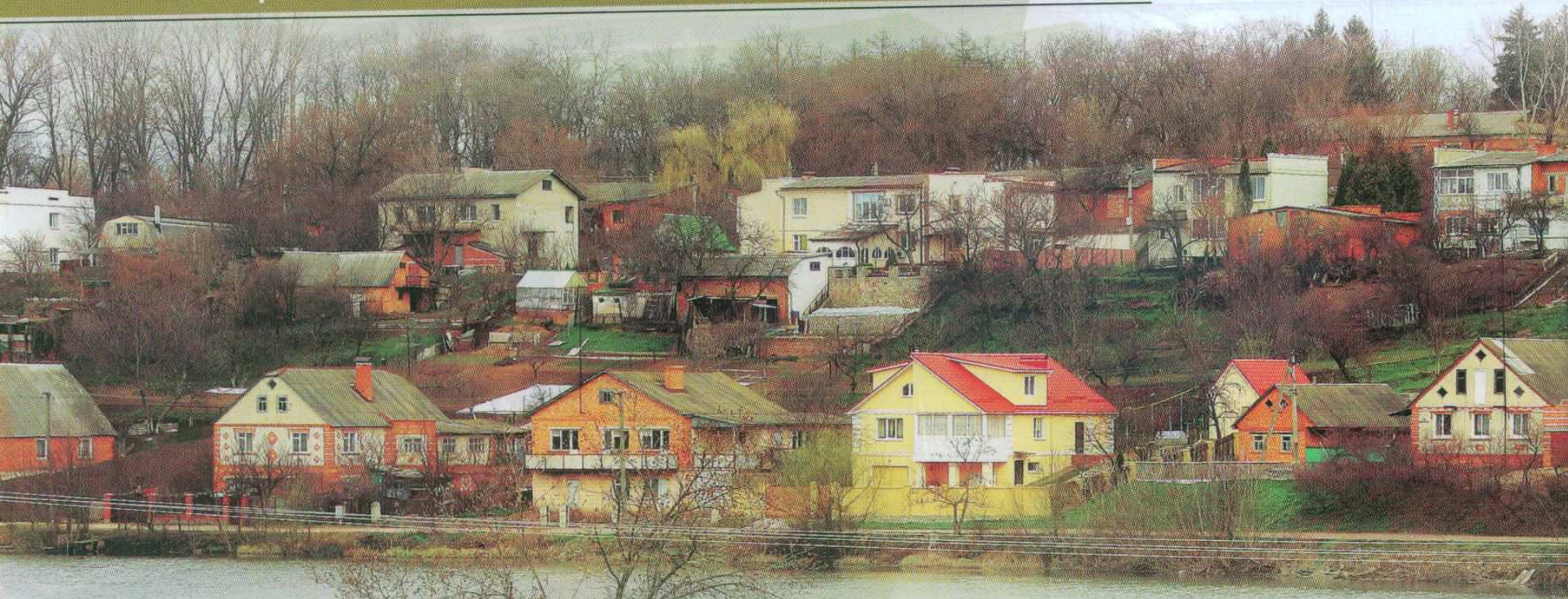
У підсумковому документі, зокрема, значиться, що Конгрес місцевих і регіональних влад Ради Європи глибоко стурбований розвитком ситуації в Україні, зокрема посяганнями на територіальну єдність країни.

Делегати форуму заявили про невизнання легітимності референдуму, що відбувся 16 березня цього року у АР Крим. Конгрес засудив анексію Російською Федерацією Криму та Севастополя та наголосив на тому, що територіальна цілісність України має бути відновлена.



ДОВІДКОВО:

Конгрес місцевих та регіональних влад є установою, що представляє місцеві та регіональні влади сорока семи держав-членів Ради Європи. Конгрес представляє понад 200 тисяч європейських муніципалітетів і регіонів, слугуючи широкою платформою для обговорення загальних проблем, обміну досвідом і розвитку взаємодії. Найважливішою метою Конгресу є забезпечення участі муніципалітетів і регіонів у процесі європейської уніфікації та функціонування Ради Європи, просування демократії і співробітництва між органами влади різних рівнів і різних держав. Крім того, Конгрес здійснює наглядові місії при проведенні муніципальних та регіональних виборів за запитом держав-членів Ради Європи.



АСОЦІАЦІЯ РАД МАЄ ПРОПОЗИЦІЇ

Надія Масалітіна — відома особистість на Сумщині. За першою освітою вона «вчений агроном, агрохімік-грунтознавець», за другою — фахівець державного управління. Справа, якою займається Надія Іванівна, потребує поєднання першого із другим. Ось уже 20 років вона працює сільським головою Садівської сільської ради Сумського району, а порівняно не так давно обрана ще й головою Сумського регіонального відділення Всеукраїнської Асоціації сільських та селищних рад. Тож якщо говорити про проблеми землекористування у сільській місцевості на Сумщині, компетентнішої співрозмовниці, аніж Масалітіна, годі й шукати.

«Царське» село

Селище Сад вважається «крутим». Знаходиться воно неподалік від обласного центру, має мальовничі краєвиди і розвинену інфраструктуру, тож тут побудували свої заміські маєтки чимало впливових городян. Окрім Саду, до складу сільради входить ще 6 населених пунктів. У селищі разом із «дачниками» нараховується більше 4 тисяч осіб, у селах — близько 600, відтак, на території сільради — близько 5 тисяч.

— Можете собі уявити, скільки роботи припадає на кожного пра-

цівника сільради, — говорить Надія Масалітіна. — Штат же у нас невеликий — лише 8 працівників...

На плечах цих людей лежить відповідальність за все: від стану доріг, вуличного освітлення і турботи про одиноких земляків до водопостачання і наповнення бюджету сільради. Останнє завдання, звичайно ж, найголовніше, позаяк від успішності його виконання залежить вся решта.

Нетиповий бюджет

Не секрет, що левову частку бюджету будь-якої сільської ради становлять надходження від користування землею.

— На сьогодні сто відсотків орендної плати за землю йде до бюджетів місцевих рад, — говорить Надія Іванівна. — Від того, наскільки територіальна громада на селі зуміє розпорядитися своїм найголовнішим багатством, залежить її незалежність. Одержані кошти йдуть до так званого другого кошика — у бюджет розвитку. Звідси фінансуються видатки на реконструкцію об'єктів, на капітальне будівництво і так далі. Але... — робить паузу Масалітіна, — наша ситуація щодо цього нетипова.

Вона пояснює: земля на території Садівської сільради досі не розпайована, оскільки тут свого часу замість колгоспів працювали дер-

жавні сільгоспідприємства, і на сьогодні вони своєї форми власності не змінили.

— У нас нема ні земель запасу, ні резервного фонду, — говорить Надія Іванівна. — Вся земля сільськогосподарського виробництва належить дослідному господарству та науково-дослідному Інституту Північного сходу, а ця наукова установа, у свою чергу, підпорядкована Національній академії аграрних наук.

— Тож ви від угідь, виходить, не маєте ніякої користі?

— Ми виграли на іншому. На території сільради чимало підприємств — як державних, так і комерційних. Ми оновили нормативно-грошову оцінку вартості землі, що знаходиться у межах населеного пункту, і після цього вона зросла приблизно у 5 разів. У стільки ж зросли і надходження до бюджету сільради від використання землі, на якій розміщені виробничі об'єкти та комерційні структури. На сьогодні дохідна частина бюджету Садівської сільської ради становить приблизно 2, 6 млн грн, з них від землі маємо 600 тис. грн. Я переконана, що оновлення нормативно-грошової оцінки вартості землі, приведення цифр у відповідність із сьогоднішніми реаліями — то завдання для будь-якої влади на селі, котра поки що не виконала цієї роботи, і вагомий резерв розвитку сільських територій.



Реальне самоврядування

— **О**крім Садівської сільської ради, ви очолюєте ще й регіональне відділення Всеукраїнської Асоціації сільських та селищних рад. Яка людям користь від вашої другої посади?

— Мета нашої асоціації дуже проста: допомагати сільським та селищним радам повноцінно розвиватися та здійснювати надані людьми повноваження. Абсолютно зрозуміло, що для цього потрібна громадська організація, яка виокремлювала б проблеми, спільні для сільських територіальних громад, та консолідувала зусилля для їх вирішення.

— Проблем на селі багато, але давайте сьогодні зупинимося лише на одній. Всеукраїнська Асоціація сільських та селищних рад підготувала список «проблемних питань, які потребують першочергового вирішення», і звернулась із ними до Міністерства аграрної політики та продовольства України. Лише 1 пункт у цьому списку стосується використання водних ресурсів, 2 — лісових угідь і аж 11 — використання землі. Що стосується останнього, то, наскільки мені відомо, особисто ви причетні до 5 пропозицій із 11. Можете поділитися, що вас непокоїть у нинішній практиці землекористування і що, на вашу думку, необхідно змінити найближчим часом?

— Частково я на ці запитання вже відповіла. Інші наші пропозиції

потребують внесення змін до чинних нормативно-правових актів. Зокрема, ми вважаємо за необхідне внести зміни до Закону України «Про оренду землі», яким запровадити норми мінімального розміру орендної плати за землі товарного сільськогосподарського виробництва у розмірі не менше 4% від нормативної грошової оцінки вартості ділянки. Один відсоток із цих чотирьох повинен йти на розвиток сільської території, де знаходиться земля. На Сумщині в останні роки діяла практика, коли заступник губернатора з АПК «підказував» сільгоспвиробникам, аби ті уклали соціальні угоди із сільрадами, на територіях яких заробляють гроші. Більшість господарників до «порад» влади дослухались, але всі розуміли, що такий формат взаємостосунків незаконний. Хтось міг прокласти дорогу до села, а хтось — лише пофарбувати ганок у сільраді, позаяк ніякої конкретики бути не могло. Вважаємо, що настав час підвести під такі взаємостосунки законодавчу базу.

Право на можливість

— **Д**авно вже пора прийняти законодавче рішення щодо використання так званої відумерлої спадщини, — говорить Надія Іванівна. — Дуже поширений приклад: у людини був земельний пай, потім ця людина пішла із життя, а її спадкоємець мешкає десь в іншій

області, а то й в іншій державі. Іноді він навіть приїжджає, але подивиться-подивиться, скільки мороки з переоформленням землі — і ні з чим повертається назад. І та земля роками «гуляє» під бур'янами, оскільки де-юре у неї немає власника, а тому ні з ким укласти договір оренди цієї землі. Чи потрібно якось вирішувати цю проблему? Звичайно ж, потрібно, і такі повноваження повинні одержати сільські та селищні ради. Вважаємо також за доцільне ліквідувати у земельному законодавстві такі дефініції, як земля «у межах» і «за межами» населеного пункту. Принаймні, треба хоча б без згоди чи без дозволу місцевої сільської ради не змінювати цільового призначення землі у межах та за межами села. Йдемо далі. Не секрет, що багато сільських рад не можуть виготовити генеральні плани та схеми розвитку своїх територій, позаяк такі документи обходяться дуже дорого. Вважаємо, що для дотаційних сільрад повинен бути розроблений особливий режим сприяння у вирішенні таких проблем. Потребує також вдосконалення нинішня практика передачі землі в оренду на аукціоні. Ми пропонуємо дозволити сільським радам з метою прискорення розвитку територій максимально спростити процедуру передачі землі бізнесовим структурам — в окремих випадках, обходитися взагалі без торгів.

Володимир ЧЕРНОВ

Сумська область

ЯК ПРАЦЮВАТИМЕ ЗЕМЕЛЬНО-РЕЄСТРАЦІЙНА СИСТЕМА У 2014 РОЦІ?

Кілька місяців тому набула чинності постанова Кабінету Міністрів «Про затвердження порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень», яка покликана значно спростити процедуру реєстрації земельної та неземельної нерухомості. Ця процедура, за визнанням фахівців, була вкрай переобтяженою, непрозорою і тому малоефективною, що значно стримувало реалізацію розпочатої на початку минулого року земельно-реєстраційної реформи.

Як працюватиме земельно-реєстраційна система у світлі новацій законодавства про державну реєстрацію прав 2014 року? Про це йшлося на черговому засіданні Національного прес-клубу з аграрних та земельних питань, яке відбулося наприкінці березня в інформаційному агентстві «Укрінформ».

ПРЯМА МОВА

Державна реєстрація землі потребує суттєвого вдосконалення і спрощення процедури



Ігор АЛЕКСЄЄВ,
голова Державної реєстраційної служби України:

— Проблема державної реєстрації землі в Україні є надзвичайно складною і потребує негайного вирішення, причому не поверхових, косметичних змін, а суттєвого комплексного вдосконалення: введення нових інформаційних технологій і спрощення процедури.

Завдяки нововведеному у лютому 2014 року порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно (у лютому 2014 р. набула чинності постанова КМУ «Про затвердження порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень», — *Ред.*) запроваджено декілька процедур, які спростили державну реєстрацію у сфері земельних відносин. У першу чергу це стосується спрощення процедури реєстрації похідних речових прав на земельні ділянки.

Відповідно до оновленого порядку, похідне право на земельні ділянки реєструється у спеціальному розділі реєстру без реєстрації права власності. Це дуже спрощує укладання договорів оренди. Раніше треба було зареєструвати спочатку право власності, а потім уже похідне право — оренди, іпотеки, постійного користування та ін.

Ще однією важливою новацією є запровадження процедури видачі свідоцтва про право власності замість втрачених чи зіпсованих актів на право власності. Якщо раніше такої можливості не було, то тепер власник нерухомого майна, який втратив державний акт, має можливість, подавши до Державної реєстраційної служби копію документа і оголошення про втрату, отримати свідоцтво про право власності на заміну втрачених документів.

торами, які здійснюють ведення державного земельного кадастру.

Торік у Державному земельному кадастрі було зареєстровано 1 млн 300 тис. земельних ділянок, відомості про які було передано до Державного реєстру прав. З Державного реєстру прав ми отримали відповідно 2 млн повідомлень про зареєстровані права на земельні ділянки — це як і первинні, так і вторинні похідні права, зокрема, договори оренди, суперфіцію, емфітевзису, інші речові права на земельні ділянки.

Є вже певні пропозиції щодо вдосконалення обміну інформацією. Разом з Укрдержреєстром ми розробляємо зміни до наказу щодо обміну інформацією, щоб усунути «вузькі місця», виявлені протягом 2013 року.

За матеріалами Укрінформу

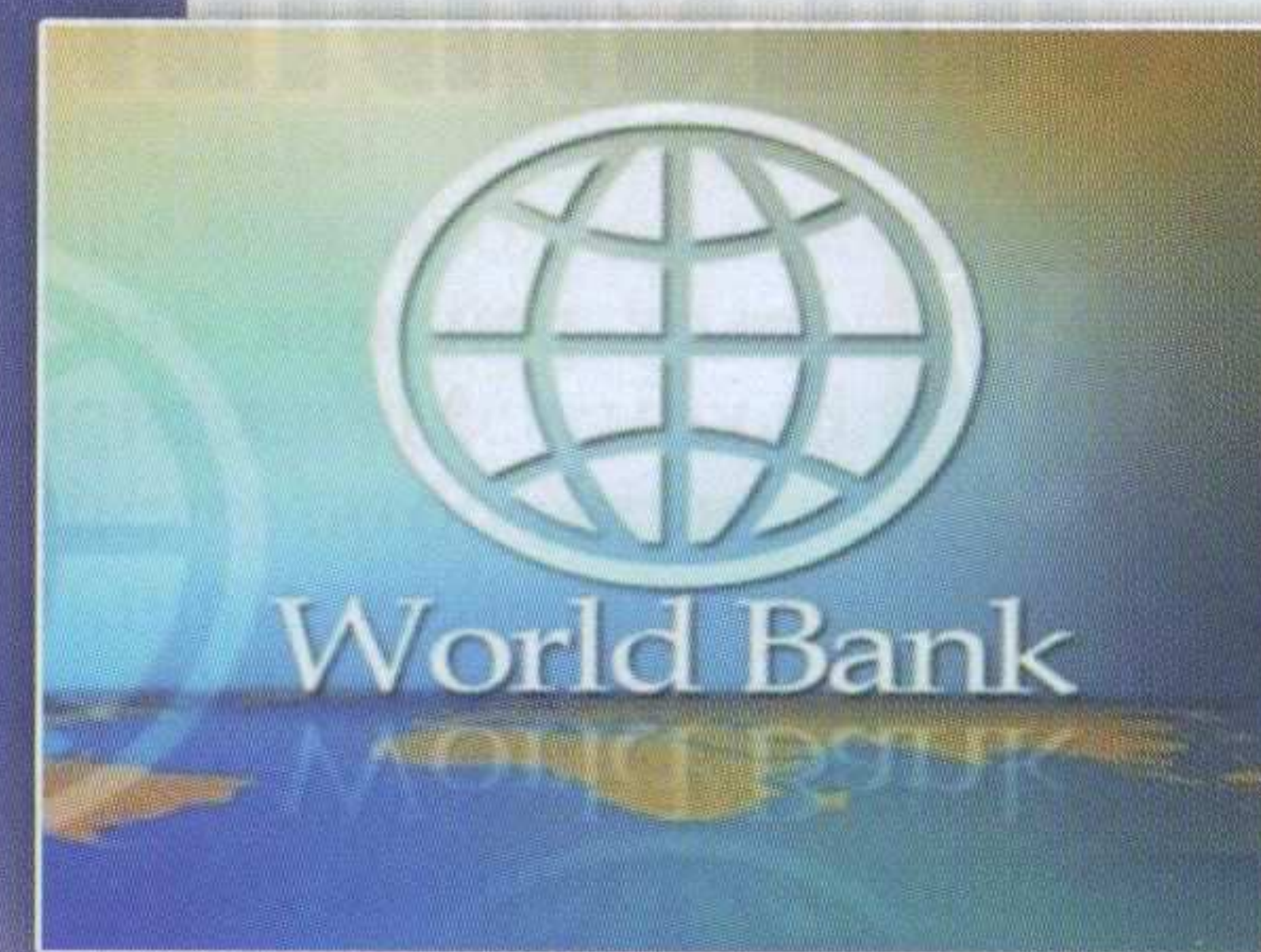
Усуваємо «вузькі місця» в системі обміну інформацією



Ігор СЛАВІН, директор департаменту Державного агентства земельних ресурсів України:

— Ми тісно співпрацюємо з Державним реєстром прав. Державний земельний кадастр з Державним реєстром прав з'єднаний технічними і технологічними процедурами обміну інформацією. Протягом 2013 року цей обмін фактично тільки формувався. На сьогодні він уже достатньо сталий, здійснюється відповідно до діючих норм і правил у нормальному режимі. Мова йде про надання відомостей з Державного земельного кадастру до Державного реєстру прав про реєстрацію земельної ділянки і надання відповідей на запити нотаріусів та державних реєстраторів прав державними кадастровими реєстра-

У ВАШИНГТОНІ ФАХІВЦІ ДЕРЖЗЕМАГЕНТСТВА ПЕРЕДСТАВИЛИ ПІЛОТНИЙ ПРОЕКТ СТВОРЕННЯ Національної інфраструктури геопросторових даних



У доповіді, зокрема, йшлося про те, що з початку минулого року в рамках співпраці зі Світовим банком в Україні впроваджена Національна кадастрова система (НКС), яка має стати основою для НІГД. Успішність попереднього проекту підтверджена звітом Doing Business, в якому відмічено значний прогрес України у реєстрації нерухомості, а саме суттєвим підвищенням позицій України в рейтингу (зі 158 на 97 місце). Отримавши надзвичайний досвід, навички та знання під час впровадження НКС, а також, сформувавши високопрофесійну команду, фахівці ДП «Центр державного земельного кадастру» започаткували пілотний проект щодо створення НІГД.

Презентація українською делегацією пілотного проекту щодо створення НІГД викликала зацікавленість експертів Світового банку та зарубіжних колег. Адже нині навіть у розвинених країнах світу роботи щодо створення інфраструктури геопросторових даних лише на стадії теоретичних напрацювань. Українські фахівці представили практичні результати пілотного проекту по створенню такої системи у Фастівському районі Київської області (1000 кв. км). Система налічує 22 тематичних набори даних в он-лайн доступі і понад 200 інформаційних шарів, нанесених на вже створену електронну карту України, а саме: земельні ділянки, водні та лісові ресурси, надра, наземні і підземні комунікації та мережі, будівлі та адреси, об'єкти інфраструктури.

На конференції Світового банку із земельних питань та подолання бідності у Вашингтоні фахівці Держземагентства України та ДП «Центр державного земельного кадастру» представили пілотний проект щодо створення Національної інфраструктури геопросторових даних (НІГД) на базі Державного земельного кадастру.

статистичні, демографічні показники, дані для оподаткування тощо.

У рамках реалізації пілотного проекту було розроблено та апробовано технологію формування геопросторових даних, що надходять із різних джерел, та уніфіковану технологію відображення просторових даних. Вітчизняні спеціалісти розробили структуру геопросторових даних з урахуванням вимог відповідної директиви Європейського парламенту та Ради Європи (INSPIRE) щодо запровадження міжнародних стандартів та адаптованих на їх основі національних стандартів.

У рамках пілотного проекту запропонована уніфікована технологія перетворення різноманітних матеріалів, у тому числі статистичних даних, з урахуванням їх актуальності, змісту та достовірності. Описано технологію швидкісного сканування, розпізнавання та верифікації атрибутивної інформації, яка міститься в текстових документах.

Крім того, напрацьовано технологію 3D моделювання населеного пункту з відображенням наземних і підземних інженерних мереж і комунікацій. Під час реалізації пілотного проекту розроблено алгоритм дій щодо створення цифрових поверхневих планів, геологічної та гід-

рологічної моделей, механізму прогнозування затоплення, моделювання розвитку надзвичайних ситуацій.

Результати пілотного проекту лягли в основу проекту Закону України «Про інфраструктуру просторових даних», друга версія якого зараз на стадії обговорення і доопрацювання. Одним із головних завдань цього законопроекту є уникнення конфлікту інтересів відомств. НІГД розглядається не як «супербаза», у якій фізично зібрані геопросторові дані різних відомств і організацій, а як «система інтеграції» геопросторових даних, які створюються різними органами державної влади та місцевого самоврядування, зацікавленими організаціями та фізичними особами на єдиній геодезичній та картографічній основі за єдиними стандартами і технічними регламентами у рамках рекомендацій INSPIRE.

Запровадження НІГД в Україні вплине на прийняття ефективних управлінських рішень, скоротить витрати бюджетів усіх рівнів, забезпечить прозорість у діяльності органів влади та залучення інвестицій, створить можливість моделювання надзвичайних ситуацій та шляхів їх ліквідації, забезпечить усі види аналізу для обґрунтування економічного розвитку України.

ЗНЕСИЛЕНА ЗЕМЛЯ ПРОСИТЬ ЗАХИСТУ

У трьох районах Тернопільщини — Бережанському, Монастириському та Шумському, констатують учені, агроландшафти уже в критичному стані, а в Збаразькому доведені до катастрофічного. На тамтешніх сільгоспугіддях зафіксовано менше 15% видового біорізноманіття.

Однак, кажуть, ці негативні процеси можна зупинити. Передусім слід радикально послабити антропогенне навантаження на агроландшафти, яким загрожує деградація. Тобто докорінно змінити споживацьке ставлення до основи буття усього живого — землі. Зокрема, урізноманітнити сівозміни, частину зубожілих малопродуктивних земель відвести під пасовища, сіножаті, луки, ліси.

Але чи готові до такої «пожертви» нинішні орендарі, чи погодяться проміняти посіви пшениці, ріпаку на, скажімо, багаторічні трави? Адже сіно вже не потрібне — окремі агрохолдинги, як приміром «Мрія», «консолідувавши» десятки тисяч гектарів, не спромоглися відродити бодай одну тваринницьку ферму. Через те земля вже багато років не бачить органіки.

За інформацією лабораторії агрохімічної паспортизації земель Тернопільської філії Інституту охорони ґрунтів України, у 1990 році господарства області на кожен гектар ріллі вносили 12,6 тонни органічних добрив, а нині — лише 0,4 тонни. Наслідки не забарилися. Наприклад, середньозважений вміст гумусу в ґрунтах Монастириського району знизився до 2,25%, Бережанського — 2,52%. Зате помітно підвищився рівень мінералізації сільгоспугідь, четверта частина їх — закислені.

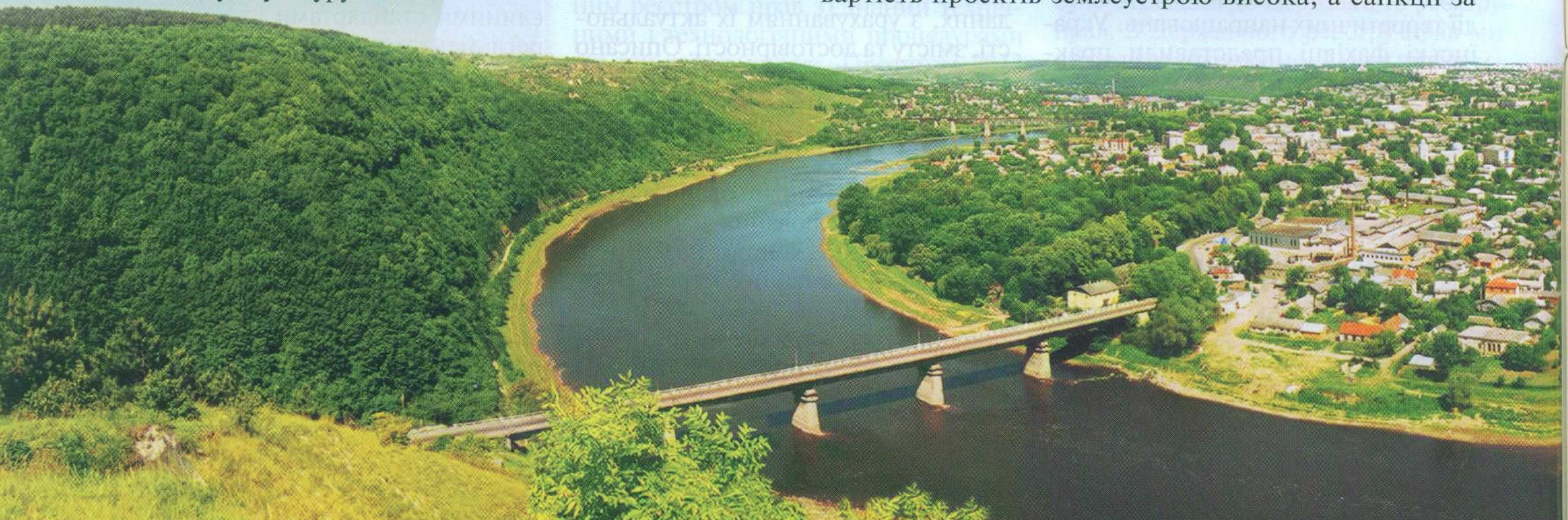
Та, схоже, це не особливо тривожить рільників, зокрема сільгосптоваровиробників, котрі орендують величезні земельні масиви. У них на першому плані не збереження і примноження родючості ґрунтів, а максимальні прибутки, які намагаються «витиснути» з кожного гектара, орієнтуючись на «вигідну» культуру.



Зіновій БЕЗКОРОВАЙНИЙ, заступник начальника Головного управління Держземагентства у Тернопільській області

— Власне, безсистемне та безгосподарське використання землі й знесило її, — переконаний заступник начальника головного управління Держземагентства у Тернопільській області Зіновій Безкоровайний. — Покласти цьому край мав Закон «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо збереження родючості ґрунтів» від 2010 року. Він передбачав запровадження проектів землеустрою, де сівозміни мають еколого-економічне обґрунтування, також визначені заходи з охорони земель. Однак такі проекти поки що спромоглися виготовити лише 5 сільгосптоваровиробників, які використовують понад 100 га сільськогосподарських угідь. А в області більше 350 таких агропідприємств.

Серед головних причин, унаслідок яких закон, по суті, не працює, Зіновій Григорович вважає те, що вартість проектів землеустрою висока, а санкції за



їх ігнорування порівняно невеликі. Скажімо, вартість проекту сівозміни становить понад 40 тис. грн, а максимальний штраф за «саботаж» — 8,5 тис. гривень. Тому, хоч на сьогодні договори на складання проектів сівозмін уклали майже 160 агроформувань, справа не рухається.

Між іншим, нелегко дається ця робота землевпорядникам, бо земельні ділянки переважно розпоршені. Та й орендарі не вельми охоче надають вихідні дані, необхідні для виготовлення проектів. А великі агрохолдинги узагалі пішли своїм шляхом — створили дочірні фірми, які отримали ліцензії на землевпорядну діяльність. Уклали між собою договори і замкнулися. Самі собі хазяї. У результаті — ні проектів сівозмін, ні нагляду за збереженням родючості ґрунтів.

— Тому слушною є ідея замінити механізм контролю за дотриманням науково обґрунтованих сівозмін з обов'язковою розробкою проектів землеустрою на декларування аграріями дотримання нормативів оптимального співвідношення культур у сівозмінах, — вважає Зіновій Безкоровайний. — Однак має залишитися моніторинг з боку держави. Зрештою, не відмінена стаття 254 Кримінального кодексу України про відповідальність за безгосподарське використання земель, що спричинило тривале зниження або втрату їх родючості, виведення земель з сільськогосподарського обороту, змивання гумусного шару, порушення структури ґрунту. Захищати землі від шкідливого антропогенного та природного впливу — це правовий обов'язок.

В останні десятиліття встановилася практика: товаровиробники, програмуючи врожаї, головним чином слідкують за співвідношенням у ґрунті основних елементів живлення — азоту, калію і фосфору. Мало кого обходить, що рік у рік зменшується органічна складова. Хоча відомо, що немає альтернативи внесенню гною, поля продовжують засипати міндобривами. Зокрема, завезеними із Заходу, які не завжди підходять нашим чорноземам. Отже, господарювати на землі без розвитку тваринницької галузі не можна. Раніше це було правило для всіх аграріїв, а нині рідко на те зважають.

Землевпорядники, каже Зіновій Григорович, все частіше стикаються з новими викликами часу. Наприклад, селяни із Шумського, Кременецького районів просять, аби на розпайованих землях сільськогосподарського призначення їм дозволили займатися лісовим господарством. Вважають, підстави для такої «спеціалізації» є — на їхніх земельних ділянках уже ростуть ялини, граби, берези... З'ясувалося, колишні орендарі давно покинули ті наділи, а обробляти їх самим літнім пайовикам несила. Отож, гадають, деревина принесе зиск, сподіваються пайовики.

Ще одна проблема подекуди вималювалася, коли торік проінвентаризували землі запасу та резерву сільських рад — серед 46 тисяч гектарів багато виявилось занедбаних. Зокрема, необхідно привести до ладу сільські пасовища.

Свого часу в Кобиловолоках Тербовлянського району місцеві жителі вирішили не розпайовувати вигін, а залишити у загальному користуванні громади. Але з роками колишні колгоспні ферми опустіли, поменшало худоби і в сільських дворах. Словом, частина пасовища не використовувалася, поросла бур'янами, вкрилася горбками мурашників.

Цю занедбану землю ціною чималих затрат викликався повернути до життя фермер. І тут громада згадала про «своє». Мовляв, якби ту площу розділили між собою, то кожному пайовикові додатково припало б ще 15 сотиків «на цибульку». Проте раз чоловік хоче там заробити, то готові до компромісу: нехай платить за користування тією землею не сільській раді (де вона числиться у запасі), а пайовикам. Отакі придумали «закон», аби тепер компенсувати начебто колісь утрачену нагоду розширити власні землеволодіння.

Прикро, що громада роками байдуже спостерігала, як пасовище поступово поглинає чагарник. Нікому не спало на думку, що ця земля потребує догляду. Якщо її хоч раз у 7 років не переорати і залужити, то зміниться склад рослинності, полізуть будяки. І тоді взагалі ніякої користі.

То що передамо дітям?

Зенон МИХЛИК

Тернопільська область



ФАКТОР КОРУПЦІЇ –

Великий вплив на формування ринкової ціни на землю має корупційний характер вітчизняної економіки. За різними оцінками вчених корупційними схемами стовідсотково охоплено виробництво товарів і надання послуг. У монетарному виразі — це 55-65 % в іноземній та вітчизняній валютах. Корупційна економіка розвивається стабільно і мало залежна від прийняття державними чиновниками будь-яких регулюючих законодавчих актів, в тому числі і щодо боротьби з проявами самої корупції. За значних обсягів корупційного обігу коштів, які є більшими за 30-35 % (згідно з даними комісії МВФ), що має місце в українській економіці, знищити прояви корупції самотужки без революційних потрясінь практично неможливо, оскільки політична верхівка країни в таких умовах зовсім не зацікавлена в подоланні корупції. Можна стверджувати, що українська влада є важливим елементом, міцно вмонтованим у корупційний механізм, і є генератором корупційних відносин.

Намагання ЄС через фінансування міжнародних організацій змусити українську владу й опозицію стати на шлях боротьби з корупційною економікою не дає і не дасть жодних позитивних ре-

зультатів. Боротьба з корупцією у нашій країні є вкрай небезпечною справою як для самих ініціаторів цього руху, так і для членів їхніх сімей. Зміна парадигми господарських відносин могла б призвести до паралічу всієї економіки, яка фактично тримається на корупції. Тому боротьба з корупцією — це складна і довготермінова справа економічної перебудови, а не пропаганда благородних намірів проти економічного бандитизму. Для боротьби з проявами корупції потрібна низка економічно збалансованих кроків у рамках прове-

дення економічної революції. За 20 років незалежності держави всі вже зрозуміли, що будь-яка влада не буде на належному рівні боротися з проявами економічної злочинності, тому що цей напрям пов'язаний із згортанням особистого монополюльно-автократичного бізнесу, який останніми роками продукує додаткові кошти і фактично став обов'язковим додатком до встановленої заробітної плати. Більше половини обсягу державного бюджету обертається в «тіньовому» секторі економіки. Як тільки буде введено повноцінний ринок землі в Україні



Анатолій СОХНИЧ,

доктор економічних наук,
професор,
Заслужений діяч
науки і техніки України,
завідувач кафедри управління
земельними ресурсами
Львівського національного
аграрного університету

Сергій СОХНИЧ,

кандидат економічних наук,
член-кореспондент АЕНУ,
економіст апарату управління
ПАТ «Укртрансфаста»

Олеся КУЛЬБАКА,

здобувач Придніпровської державної
академії будівництва і архітектури

ГОЛОВНИЙ ЧИННИК ЗНИЖЕННЯ РИНКОВОЇ ЦІНИ НА ЗЕМЕЛЬНІ РЕСУРСИ

для придбання земельних ділянок, то на фінансовий ринок можуть бути викинуті необліковані (корупційні) кошти. Лише у твердих валютах — доларах США та євро — це становитиме більше 30 %. А це автоматично мінімум на тих же 30 % збільшить грошову масу і призведе до падіння цін на землю на 30-33 %, а з врахуванням валютного мультиплікатора, характерного для української економіки ($K = 1,2$), грошова маса сумарно збільшиться в межах земельного ринку на 36-38 % і відповідно пропорційно знизиться ринкова ціна на землю. Жодними державними монетарними інструментами в стислі терміни компенсувати такі інфляційні процеси неможливо. Очевидно, що фінансових ресурсів у державі, яка живе частково за рахунок зовнішніх та внутрішніх кредитів, явно недостатньо.

Необхідно зазначити, що поява на ринку одночасно великої кількості матеріального земельного ресурсу різко посилить знецінення вартості землі. Місцеві та державні бюджети втратять значну частину коштів від операцій купівлі-продажу земель як сільськогосподарського призначення, так і несільськогосподарського призначення. Оскільки основним покупцем українського земельного ресурсу виступатимуть міжнародні фінансово-промислові групи, то в країну буде перераховано набагато менше коштів, ніж очікувалося. Швидко виправити становище дозволить контроль за обігом корупційних коштів, що уповільнить деномінацію землі, та широке залучення конкуруючих бізнес-груп до українського ринку. Збільшення кількості покупців на тлі обмеження пропозиції земельних ресурсів сприятиме поступовому збільшенню ринкових цін. Подібна практи-

ка була застосована в Бразилії. На жаль, через підкуп чиновників були отримані не дуже якісні результати.

З'явилися земельні ділянки-двійники. На один земельний пай заявили своє право на власність одразу двоє, а то й більше осіб. Суди, ініційовані деякими власниками паїв, фактично визнали наявність такої проблеми, але всіма способами затягують із винесенням справедливого рішення. Земельний ринок і далі наповнюється земельними сертифікатами сумнівної юридичної сили. Є безліч прикладів несанкціонованого внесення змін на користь окремих осіб у земельний кадастр, що в розвинутих країнах є недопустимим. Держава своєю бездіяльністю в цій сфері провокує реальне зниження вартості землі в наступні роки, коли буде запроваджений повноцінний ринок землі.

Надзвичайно важливим чинником на сьогодні, безперечно, є потенційна вартість сільськогосподарських земель, розташованих у безпосередній близькості до столиці та обласних центрів, а також поблизу річок та морів. Для прикладу, восени 2013 року одна сотка землі сільськогосподарського призначення, що безпосередньо межує зі столицею, коштувала від 100 до 140 тис. грн на неофіційному ринку, що в тисячі разів більше нормативної грошової оцінки земель по Київській області. Поки що такі завищені ціни на приміські землі є неофіційними, але відразу ж після запровадження вільного земельного ринку такі ціни будуть оприлюднені і власники приміських земель одразу скористаються можливістю продати ці землі. Ажіотажний попит на приміські зони відразу призведе до росту цін як на офіційному, так і на тіньовому ринках.

Тіньовий ринок, безсумнівно, буде активізуватися через можливість уникнення оподаткування при різкому зростанні вартості цих земель. Легальний і нелегальний ринки розширятимуться одночасно. Визначити процедуру повного оподаткування процесу купівлі-продажу приміської землі буде нагальним питанням Міністерства податків та зборів України. Ріст вартості приміських земель — це, безперечно, позитивний чинник, але це, з іншого боку, негативно вплине на ріст вартості землі в регіонах через обмеженість вільної гривневої маси в країні. Оскільки основними покупцями земель приміської зони є громадяни України, то для процедури купівлі землі будуть залучені в основному внутрішні кошти, що не є позитивними.

Звичайно, більш привабливим варіантом є купівля приміських земель іноземними інвесторами замість національних, бо це є достатньо великі кошти. Їх сумарна вартість порівняно із сумарною вартістю інших земель, задіяних у ринку, в 5-7 разів більша. Але іноземний інвестор не цікавиться приміською зоною (як правило), бо він інвестує свої кошти не у будівництво пасивних будівель — котеджі, а в купівлю земельних активів у віддалених від міст зонах для виробництва сільськогосподарської продукції за порівняно невеликі валютні кошти.

Підсумовуючи, слід зазначити, що тіньова, потенційно різна вартість однакових за фізико-хімічними показниками ділянок землі в межах держави не сприяє залученню закордонної валюти в економіку через зміцнення тіньового ринку.

Як видно з вищезазначеного, ліквідація паралельного тіньового ринку є завданням вкрай важливим для поповнення державної казни.

УДК 332. 3:332.6

Обґрунтовано вдосконалення поняття сучасного земельного кадастру в Україні, його структуру та складові як основоположну наукову базу розвитку багатофункціональної моделі системи державного земельного кадастру.

Ключові слова: земельний кадастр, реєстр земель, багатофункціональна система.



Концептуальні засади розвитку багатофункціональної моделі ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ в Україні

Постановка проблеми

Світова практика свідчить, що реальним механізмом наведення порядку у правовому статусі використання земель, регулюванні земельних відносин і введенні земельної власності в економічний обіг як капіталу може бути тільки земельний кадастр, у процесі ведення якого комплексно вирішуються правові, соціально-економічні, організаційно-територіальні та екологічні завдання. Тому всі дії, пов'язані з перерозподілом земель, утворенням нових землеволодінь і землекористувань, організацією ефективного використання й охорони земель варто здійснювати тільки на основі достовірної земельно-кадастрової інформації про об'єкти земельної власності як основи ефективного використання національного багатства України — земельних та інших ресурсів, а також управління землекористуванням юридичних і фізичних осіб. Значимість державного земельного кадастру країни в сучасних умовах важко переоцінити. Таким чином, стратегічний розвиток земельних перетворень і виведення їх на якісно новий рівень — завдання об'ємне й довгострокове, яке потребує проведення розумної державної земельної політики щодо подальшого розвитку системи земельного кадастру. Це також пов'язано і з тим, що в Україні повинна бути запроваджена багатофункціональна модель системи управління земельними ресурсами [1], яка відповідно вимагає переходу на багатофункціональну модель системи державного земельного кадастру.

Антон ТРЕТЯК,

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

Мета статті — обґрунтувати сутнісні ознаки сучасного земельного кадастру, його структуру та складові як основоположну наукову базу розвитку багатофункціональної моделі системи державного земельного кадастру в Україні.

Виклад основного матеріалу

Земельний кадастр, як і землеустрій, є важливою правовою та інформаційною складовою системи управління земельними ресурсами в Україні, бо в ньому має міститися система відомостей і документів про правовий режим використання земель, їх розподіл серед власників землі та землекористувачів, у тому числі орендарів, якість і цінності землі, інформацію про місце розташування земельних ділянок тощо. Найчастіше визначення «кадастру» пов'язують з поняттям «нерухомість» при виконанні опису, який містить інформацію про кількість та вартість кожного об'єкта і його розміщення на карті.

Тож що таке кадастр? Кадастр (французькою *cadastre* — *реєстр*) — реєстр відомостей і документів, що містять відомості про правовий режим природних об'єктів (земельний кадастр, кадастр нерухомості, водний кадастр, лісовий кадастр тощо), їх власників, оцінку вартості та інші фактори. Найважливішим з перерахованих вище кадастрів є земельний кадастр, поняття якого розглянемо більш докладно.

Почнемо з визначення земельного кадастру. Земельний кадастр — (*cadastre*) — систематизований звід, реєстр відомостей і документів про правовий режим земель, їх кількість та якість, інформацію про розмір, конфігурації, цільове призначення, місце розташування земельних ділянок (їх кадастровий номер), оцінку вартості, інформацію про власників і користувачів землі (архів зміни власників).

Професор Магазинщиков Т.П. [2, с. 9] констатує, що слово кадастр походить від латинського слова *caput*, що означає *податний предмет*, а також слова *capitastrum*, яке означає *опис податних предметів*. Початково кадастр був книгою, яка містила список оподатковуваних земель із зазначенням площі, якості ґрунтів і розміру земельного податку. Таким чином, у вузькому розумінні земельний кадастр — це книга (реєстр) про предмети поземельного оподаткування; в широкому розумінні в умовах приватної власності на землю — це визначена система дій з обліку, опису і оцінки землі, що здійснюється державою з метою одержання відомостей про землю (земельні ділянки) для оподаткування, а саме спеціальний державний обліково-оціночний захід.

У Європейських країнах [3, с. 30] під кадастром розуміють сукупність записів про землі, яка складається з двох частин:

- 1) серії карт або планів, які показують розмір і місце розташування земельних ділянок;
- 2) текстових записів, які описують властивості землі.

Функція кадастру полягає в тому, щоб зібрати і зробити доступною графічну та текстову інформацію у підтримці реєстрації правового титулу, оцінки нерухомості та раціонального використання земельних ресурсів. Він відрізняється від реєстру земель тим, що реєстр за своєю суттю має справу з правами власності та суб'єктивними правами, які приєднані до землі, а кадастр звернений до більш широкого набору атрибутів. Карті і зйомки, вироблені як частина кадастру, можуть ви-

користуватися для підтримки системи реєстрації земель. І насправді у багатьох країнах термін «кадастрова зйомка» застосовується як назва зйомки земель, що здійснюється для цілей обліку швидше прав власності, ніж вартості. Цей процес можна назвати складанням опису земель.

В основі кадастрів лежить власність на земельну ділянку, яка являє собою обмежену правом власності територію; або оподатковувана територія, яка може відрізнитися від площі, що знаходиться у власності; або територія, обмежена землекористуванням, а не правом власності на землю. Кадастри можуть підтримувати облік майнових прав, оподаткування земель або облік використання земель. Або ж вони можуть бути багатоцільовими і забезпечувати широкий спектр інформації, пов'язаної із землею. У таких випадках

найкраще, якщо вони будуються на земельній ділянці, що становить основу власності, оскільки це є правовою основою для всіх угод, пов'язаних із землею. Багатоцільова земельно-кадастрова і реєстраційна система створює нові можливості, щоб підвищити вартість пов'язаних із землею даних за рахунок опрацювання і використовувати їх на внутрішньому і міжнародному ринках. У разі якщо формальний правовий титул на землю ще не узаконений, в основі такого багатоцільового обліку може бути земельна ділянка, що обмежена правами користування.

Як зазначають провідні європейські фахівці у сфері управління земельними ресурсами [3, с. 31], і кадастр, і реєстр земель мають функціонувати у чітких правових рамках. Кадастр має бути заснований на повному охопленні країни; реєстр земель, навпаки, може не враховувати всі землі, оскільки може не бути обов'язковою реєстрація права власності. Однак обов'язкову реєстрацію слід підтримувати, якщо здійснюються операції із землею при впровадженні або розширенні реєстрації земель. У цьому випадку окремим територіям може бути відданий пріоритет, а інші райони можуть на певний час виключатися з метою максимального використання земельних ресурсів. Разом з тим, майже в кожній країні тлумачення терміну «кадастр» дещо відрізняється. За загальним визнанням, кадастр — це різновид земельної інформаційної системи з сучасною інформацією про право власності на земельні ділянки і, можливо, будівлі, їх вартість та використання, поряд з характеристиками навколишнього середовища і соціально-економічних умов [3, с. 31]. Узагальнюючи досвід Європи щодо ведення кадастру можна констатувати, що дані в кадастрі можуть включати геометричні дані (*координати, карти*), адреси об'єктів нерухомості, землекористування, інформацію про нерухоме майно, характер і тривалість володіння, відомості про конструкції будинків і квартир, про населення і податкову оцінку земель.

В Україні, у редакції Земельного кодексу України, до прийняття Закону України «Про Державний земельний кадастр», поняття «земельного кадастру» визначалося як єдина державна система земельно-кадастрових робіт, яка встановлює процедуру визнання факту виникнення або припинення права власності та права користування земельними ділянками або містить сукупність відомостей і документів про місце розташування та правовий режим цих ділянок, їх оцінку, класифікацію земель, кількісну та якісну характеристику, розподіл серед власників землі та землекористувачів. Разом з тим, згідно зі статтею 1 Закону України «Про державний земельний кадастр», державний земельний кадастр — це єдина державна геоінформаційна система відомостей про землі, розташовані в межах державного кордону України, їх цільове призначення, обмеження у їх використанні, а також дані про кількісну і якісну характеристику земель, їх оцінку, про розподіл земель між власниками і користувачами. Як бачимо, суть визначення в Законі України «Про Державний земельний кадастр» — як єдина державна геоінформаційна система документів і відомостей — не відповідає загальноприйнятому у світовій практиці.

Важко уявити процес оподаткування чи управління земельними ресурсами та землекористуванням без урахування інформації про кожну земельну ділянку, юридично не визначені і не підтверджені межі ділянок, без урахування розміру, місця розташування, правового режиму, їх кадастрових номерів, функціонального призначення та інших параметрів.

Земельному кадастру відповідно властиві такі операції:

- 1) облік земель і земельних ділянок;
- 2) природноісторичний і економічний опис земель і земельних ділянок;
- 3) оцінка земель і земельних ділянок.



Питання про значення кожної операції при веденні кадастру в різний час і в різних країнах ставилися по-різному. В одних випадках в кадастрі головна увага приділялась обліку земель, в інших — природноісторичному або економічному опису їх, в третіх — оцінці чи якомусь іншому поєднанню операцій. У всіх випадках облік і оцінка земель є безумовними складовими частинами земельного кадастру, але способи здійснення їх можуть бути різними. Обов'язковий облік просторового положення земель та земельних ділянок.

Наприклад, у Швеції відповідно до Постанови про реєстр нерухомості (SFS 1974:1059, стаття 3 [4]) ведеться Реєстр нерухомості, який складається з таких реєстрів: 1) головний реєстр; 2) кадастрова індексна карта (карта відміток АОД — цифрова реєстраційна карта); 3) реєстр координат; 4) реєстр планів; 5) реєстр територій (блоків); 6) реєстр адрес; 7) реєстр загальних інженерних споруд (реєстр об'єктів спільного користування). У Швеції терміни «нерухомість», «нерухоме майно» тлумачаться відповідно до визначення Земельного кодексу Швеції і включає землю, що, зокрема, відповідає положенням Цивільного кодексу України. Реєстр блоків і реєстр адрес ведуться тільки за рішенням муніципалітетів. Відповідно до статті 4 ведення реєстру нерухомості здійснюється державним кадастровим органом або муніципальним кадастровим органом, якщо такий створений муніципалітетом.

В Україні, як зазначено у статті 2 Закону України «Про Державний земельний кадастр», Державний

земельний кадастр ведеться з метою інформаційного забезпечення органів державної влади та органів місцевого самоврядування, фізичних та юридичних осіб при: регулюванні земельних відносин; управлінні земельними ресурсами; організації раціонального використання та охорони земель; здійсненні землеустрою; проведенні оцінки землі; формуванні та веденні містобудівного кадастру, кадастрів інших природних ресурсів; справлянні плати за землю.

Отже, Державний земельний кадастр має різні функції в галузі земельних відносин та організації використання і охорони земель. Ці різні функції і обумовлюють склад, зміст та порядок ведення кадастру. Разом з тим, Закон України «Про Державний земельний кадастр» не визначає складових земельного кадастру, як це було раніше в Земельному кодексі України. Сьогодні зазначеним Законом визначено тільки документи, які створюються під час ведення Державного земельного кадастру. Зокрема, статтею 18 Закону визначено, що документами Державного земельного кадастру, які створюються під час його ведення, є: індексні кадастрові карти (плани) України, Автономної Республіки Крим, областей, районів, сіл, селищ, міст; індексні кадастрові карти (плани) кадастрової зони, кадастрового кварталу; кадастрові карти (плани) Автономної Республіки Крим, областей, районів, сіл, селищ, міст, інші тематичні карти (плани), перелік яких встановлюється Порядком ведення Державного земельного кадастру; Поземельні книги.

Ці документи забезпечують тільки природноісторичний опис земель і земельних ділянок.



Відповідно до положень статті 10 Закону України «Про Державний земельний кадастр» об'єктами Державного земельного кадастру є:

- землі в межах державного кордону України;
- землі в межах території адміністративно-територіальних одиниць;
- обмеження у використанні земель;
- земельна ділянка.

Відповідно необхідний облік просторового положення цих об'єктів. Разом з тим, Закон України «Про Державний земельний кадастр» повної відповіді на це запитання не дає, оскільки відсутні реєстри (книги обліку та опису) земель в межах державного кордону України, в межах територій адміністративно-територіальних одиниць, в межах сільських рад як територій узгодження інтересів територіальних громад та держави, режиму землекористування територій територіальних обмежень у використанні земель.

Крім того, в Україні сьогодні великою проблемою стає процес запису інформації про земельні та інші природні ресурси і власність на них, використання та оцінку земель у складі державного земельного кадастру. Розглянемо діючі нині системи реального обліку земельних ділянок. Спочатку визначимо ті принципові позиції, які супроводжують державні системи обліку. Існує лише два види таких систем. Одна система обліку застосовується, як правило, з метою управління, і об'єкти враховуються з метою моделювання при вирішенні завдань управління. Друга група систем обліку — це облік, що дозволяє по закінченні процедури реєстрації об'єктів державного земельного кадастру ідентифікувати ці та інші об'єкти, що тісно пов'язані із земельними ділянками (земельні поліпшення), відповідними правами й обов'язками з наслідками, що впливають. Отже, Державний земельний кадастр в Україні має бути системою другого виду. І це насамперед правова система як елемент інституціональної системи держави.

Тому положення, які містяться в Законі України «Про Державний земельний кадастр», повинні бути націлені насамперед на дотримання правової частини системи земельного кадастру. Об'єкти обліку, які фігурують у земельному кадастрі, це, в першу чергу, земельні ділянки, що є головним об'єктом нерухомості, будинки, меліоративні та інші споруди, багаторічні насадження (сьогодні відомості про ділянки надр, ліси, і водні об'єкти відсутні). Це не відповідає статті 181 Цивільного кодексу України. Відповідно Державний земельний кадастр повинен визначатися як єдина державна система відомостей та документів, які підтверджують факт виникнення земельної ділянки або припинення її функціонування та її поліпшень, місце розташування та правовий режим використання земель, оцінку, класифікацію земель, кількісну та якісну характеристику, їх розподіл між власниками землі та землекористувачами.

Отже, є очевидним, що існуючий Закон України «Про Державний земельний кадастр» не відповідає сучасним вимогам загально прийнятого у світовій практиці поняття та сутності земельного кадастру.

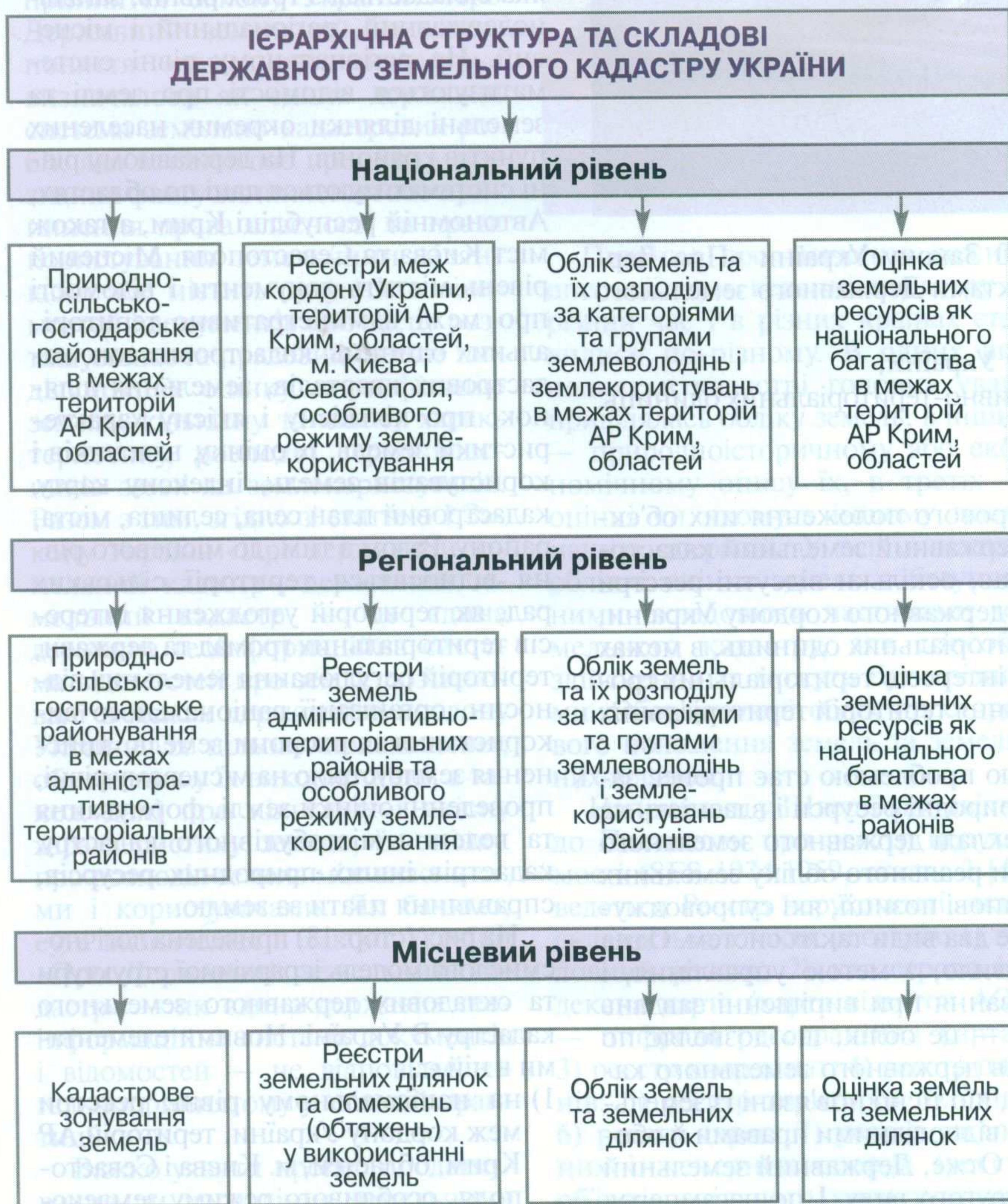
Державний земельний кадастр України має ієрархічну схему, яка складається з трьох рівнів: загальнодержавний, регіональний і місцевий. На регіональному рівні систематизуються відомості про землі та земельні ділянки окремих населених пунктів і районів. На державному рівні систематизуються дані по областях, Автономній республіці Крим, а також міст Києва та Севастополя. Місцевий рівень містить документи і відомості про межі адміністративно-територіальних одиниць, кадастрових зон, кадастрових кварталів, земельних ділянок, про кількісну і якісну характеристики земель, їх оцінку, власників і користувачів земель, індексну карту, кадастровий план села, селища, міста, району. Разом з тим, до місцевого рівня відносяться території сільських рад, як територій узгодження інтересів територіальних громад та держави, територій регулювання земельних відносин, організації раціонального використання та охорони земель, здійснення землеустрою на місцевому рівні, проведенні оцінки землі, формування та ведення містобудівного кадастру, кадастрів інших природних ресурсів, справляння плати за землю.

На рис. (стор. 18) приведена логічно-сміслова модель ієрархічної структури та складових державного земельного кадастру в Україні. Новими елементами в ній є:

- 1) на національному рівні: реєстри меж кордону України, територій АР Крим, областей, м. Києва і Севастополя, особливого режиму землекористування; облік земель та їх розподілу за категоріями та групами землеволодінь і землекористувань в межах територій АР Крим, областей; оцінка земельних ресурсів як національного багатства в межах територій АР Крим, областей;
- 2) на регіональному рівні: реєстри земель адміністративно-територіальних районів та особливого режиму землекористування; облік земель та їх розподілу за категоріями та групами землеволодінь і землекористувань районів; оцінка земельних ресурсів як національного багатства в межах районів;
- 3) на місцевому рівні: облік земель та земельних ділянок.

Рисунок

ЛОГІЧНО-СМИСЛОВА МОДЕЛЬ ІЄРАРХІЧНОЇ СТРУКТУРИ ВЕДЕННЯ ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ



Висновки

Державний земельний кадастр — це єдина державна система відомостей та документів, які підтверджують факт виникнення земельної ділянки або припинення її функціонування та її поліпшень, місце розташування та правовий режим використання земель, оцінку, класифікацію земель, кількісну та якісну характеристику, їх розподіл між власниками землі та землекористувачами.

Враховуючи, що в Україні має бути запроваджена багатофункціональна модель управління земельними ресурсами, модель багатофункціональної системи державного земельного кадастру додатково до існуючої системи має включати такі підсистеми:

- 1) на національному рівні: реєстри меж кордону України, територій АР Крим, областей, м. Києва і Севастополя, особливого режиму землекористування; облік земель та їх розподілу за категоріями та групами землеволодінь і землекористувань в межах територій АР Крим, областей; оцінка земельних ресурсів як національного багатства в межах територій АР Крим, областей;
- 2) на регіональному рівні: реєстри земель адміністративно-територіальних районів та особливого режиму землекористування; облік земель та їх розподілу за категоріями та групами землеволодінь і землекористувань районів; оцінка земельних ресурсів як національного багатства в межах районів;
- 3) на місцевому рівні: облік земель та земельних ділянок.

Література

1. Третьак А.М. Концептуальні засади розвитку в Україні сучасної багатофункціональної системи управління земельними ресурсами / А.М. Третьак, Р.М. Курильців, Н.А. Третьак // Землевпорядний вісник. — 2013. — № 9. — С. 25-28.
2. Магазинчиков Т.П. Земельный кадастр. — Львов: Вища школа. Изд-во при Львов. ун-те, 1980. — 388 с.
3. Управление земельными ресурсами в Европе: Тенденции развития и основные тенденции. Организация объединенных наций. Нью-Йорк — Женева. 2005. 148 с.
4. Недвижимость в Швеции (законодательство и сравнительный анализ): Практ. пособие / Авт. В.А. Дорошкевич, В.М. Зарьков, С.А. Шаров, А.Н. Коллонтай, Под ред. Г.В. Дутко, М.В. Кобасы. — Мн.:Минсктиппроект, 2004. — 416 с.
5. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. №2768-III // Відомості Верховної Ради України. — 2002. — № 3.
6. Закон України «Про державний земельний кадастр»: прийнятий 7 липня 2011 року № 3613-VI // Відом. Верхов. Ради України (ВВР). — 2012. — № 8.

КОНЦЕПТУАЛЬНЫЕ ОСНОВЫ РАЗВИТИЯ МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОЙ МОДЕЛИ ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА В УКРАИНЕ

Третьак А.М.

Обосновано совершенствование понятия современного земельного кадастра в Украине, его структуру и составляющие как основополагающую научную базу развития многофункциональной модели системы государственного земельного кадастра.

Ключевые слова: земельный кадастр, реестр земель, многофункциональная система.

* * *

Третьак А.Н., доктор экономических наук, профессор, член-корреспондент НААН Украины, Государственная экологическая академия последипломного образования и управления, Минприроды Украины, г. Киев, tretiak2@ukr.net

THE CONCEPTUAL BASIS FOR THE DEVELOPMENT OF MULTIFUNCTIONAL MODEL OF LAND CADASTRE IN UKRAINE

Tretyak A. M.

In the paper the improvement of the concept of a modern land cadastre in Ukraine is grounded. The structure and the components of a modern land cadastre in Ukraine as fundamental scientific base for the development of multifunctional model of system of the state land cadastre are researched.

Keywords: land cadastre, land registry, multifunctional system.

* * *

Tretyak A.M., professor, corresponding member of the Academies of Ukraine, Doctor of Economic Sciences, State Environmental Academy of Postgraduate Education and Management, Ministry of Environmental Protection of Ukraine, Kyiv, tretiak2@ukr.net

ДЕРЖАВНЕ РЕГУЛЮВАННЯ ОРЕНДНИХ ВІДНОСИН земель сільськогосподарського призначення

УДК 332.025.12: 332.28

Максим КОРИТНИК,
головний спеціаліст
Управління фінансового забезпечення
Держземагентства України

Постановка проблеми

На сьогодні в Україні продовжує формуватися система ринкових земельних відносин, основними складовими якої є: оренда, застава, купівля-продаж, обмін, дарування, успадкування тощо. Із них найпоширеніша — оренда землі, тому на практиці і на законодавчому рівні виникають проблеми, пов'язані з укладанням та виконанням договорів оренди, формою та розміром орендної плати, її нарахуванням. Оскільки такі проблеми існують, то вони потребують пошуку шляхів обов'язкового їх вирішення.

Метою статті є аналіз проблем та розгляд пропозицій щодо вирішення на законодавчому рівні проблем розвитку оренди земель сільськогосподарського призначення.

Викладено теоретико-методологічні основи економічного механізму формування ринку земель сільськогосподарського призначення, узагальнено процес визначення та застосування нормативної грошової оцінки. Визначено основні напрями формування економічного механізму становлення земельного ринку в Україні та вирішення деяких проблем при його становленні. Розглянуто умови та порядок укладання договорів оренди земельної ділянки, виявлено позитивні і негативні моменти укладання цих договорів в сучасних умовах. Запропоновано правові засади обігу земель сільськогосподарського призначення. Визначено шляхи вирішення проблем, які виникають при застосуванні різних форм оплати за користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення.

Ключові слова: оренда, нормативно-грошова оцінка, державне регулювання, форми орендної плати, договір оренди, земельна ділянка, ринок земель.

Виклад основного матеріалу

Успішний розвиток вітчизняної економіки ринковим шляхом передбачає створення повноцінного ринку земель, оскільки всі фактори виробництва мають функціонувати в єдиному ринковому середовищі. Відсутність у ньому будь-якого з факторів, які визначають цілісність і системність ринкових механізмів, призводить до порушення законів ринкової економіки, а згодом і до її розбалансування.

Формування ефективного та прозорого ринку сільськогосподарських земель є одним з найголовніших завдань земельної реформи. Переважна більшість економістів-аграрників таких як П.Т. Саблук, О.М. Шпичак, В. Я. Месель-Веселяк, Д. С. Добряк, П. І. Гайдуцький, А. М. Третьяк, Ю. Д. Білик, А. Д. Юрченко, М. В. Федоров стверджують, що введення землі в економічний обіг сприятиме становленню нових форм господарювання на селі, зростанню обсягів сільськогосподарського виробництва, надходженню інвестицій в аграрний сектор економіки.

Одним з визначних факторів ринку сільгоспземель є вдосконалена система орендних відносин, а тому детально розглянемо такі питання — що таке оренда землі і які головні чинники удосконалення орендних відносин в державі.

● Оренда землі і головні чинники вдосконалення орендних відносин

Українське законодавство містить низку нормативно-правових актів, які регулюють питання оренди землі, а саме: Земельний кодекс України, Цивільний кодекс України, Господарський кодекс України, Закон України «Про оренду землі», постанова Кабінету Міністрів України від 3 березня 2004 року № 220 «Про затвердження Типового договору оренди землі» та інші.

Згідно зі статтею 1 Закону України «Про оренду землі» (далі — Закон про оренду) «оренда землі — це заповане на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідне орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності». Розглянемо основні складові оренди землі.

① **Оренда завжди передбачає договірні відносини.** Немає договору — немає оренди. На жаль, цю просту істину розуміють не всі: їй досі трапляються випадки, коли від орендарів будинків та будівель вимагають сплачувати орендну плату за землю, хоча договору оренди землі не укладено. Існує також інша крайність: більшість сільськогосподарських підприємств протягом тривалого часу не можуть зареєструвати своє право оренди, яке виникло за таким договором, і стають заручниками недосконалої системи реєстрації і, як наслідок, формуються суб'єктивні причини порушення орендних відносин. Значна частина проблем щодо оренди землі виникла з 1 січня 2013 року у зв'язку зі змінами порядку виникнення права оренди. Головна причина негараздів не в переході повноважень щодо реєстрації права від однієї державної установи до іншої, а у відсутності перехідних положень та непродуманих кроків у формуванні єдиної інформаційної бази.

Розглянувши статистичні показники кількості укладених договорів оренди земельної частки (паю) в розрізі адміністративно-територіальних одиниць (таблиця 1) можна зробити висновок, що за останні три роки (з 2010 по 2013) приріст укладених договорів оренди становить 2%, але 10 областей (АР Крим, Волинська, Дніпропетровська, Закарпатська, Київська, Миколаївська, Рівненська, Херсонська, Черкаська області, м. Севастополь) показали тенденцію зменшення реєстрації договорів оренди.

Незважаючи на зміни і корективи, внесені у процес реєстрації, ситуація не поліпшується. Недоліки формування єдиної бази зареєстрованих договорів, поспіхом виготовлена технічна документація з залученням до її виконання без конкурсних засад комерційних структур, безсистемний підхід до процесу приватизації земель привели до появи великої кількості проблемних питань з реєстрацією договорів.

② **Оренда завжди строкова.** Розглянувши показники таблиці 2, слід відмітити, що найпоширеніший строк укладення договору оренди земельної частки (паю) — від 4 до 5 років. Слід відмітити, що орендодавці з кожним роком все частіше укладають договори на більш тривалі терміни — від 6 до 10 років, що, на мою думку, спричинено вигіднішим веденням агробізнесу, дієвішим контролем на законодавчому рівні земельних орендних відносин. Усі ці фактори як позитивно, так іноді й негативно впливають на орендодавця та орендаря, — з одного боку, в орендодавця з'являється довіра та постійний користувач його землею (як показує практика, протягом строку оренди орендар не підвищує ціну за користування землею), а з іншого боку, орендар дбайливіше відноситься до землі та не має проблем з постійною реєстрацією права оренди у зв'язку із його переукладенням або його пролонгацією.

Порівнюючи показники таблиць 1 та 2 в частині укладених договорів оренди та зареєстрованих до 01.01.2013 року договорів оренди, слід відмітити, що із загальної кількості укладених договорів оренди сільгоспземель у 2010 році незареєстрованих договорів оренди було 291354 (6,3%), а у 2012 році — 208558 (4,4%). Така ситуація, на мою думку, була спричинена самим процесом реєстрації — досить складним та не зручним для людей, які хотіли зареєструвати свій договір, а натомість зіштовхнулися з проблемами черг, корупційними діями та не зрозумілим процесом проведення самої реєстрації. На жаль, ситуація не змінилася з 2013 року, а певною мірою навіть ускладнилася, оскільки для реєстрації права оренди необхідно спочатку зареєструвати земельну ділянку в державному земельному кадастрі, потім право власності і лише після цього — реєстрація права оренди, що виникло в орендаря за відповідним договором. Ця ситуація є не прийнятною та потребує законодавчого вирішення на сучасному етапі земельних відносин.

③ **Оренда завжди платна.** Згідно зі статтею 15 Закону України «Про оренду землі» орендна плата відноситься до істотних умов договору. Відсутність у договорі оренди землі однієї з істотних умов є підставою для визнання такого договору недійсним. Підпунктом 288.1 статті 288 Податкового кодексу України визначено, що підставою для нарахування орендної плати за земельну ділянку є договір оренди такої земельної ділянки.

④ **Оренда передбачає обов'язкове користування земельною ділянкою, а не тільки володіння.** Невикористання землі закон розцінює як невиконання вимог щодо використання земель за цільовим призначенням (ст. 1 Закону України «Про державний контроль за використанням та охороною земель»). А наслідком цього може бути дострокове розірвання договору.

Таблиця 1

СТАН УКЛАДАННЯ ДОГОВОРІВ ОРЕНДИ

Адміністративно-територіальна одиниця	Станом на 01.01.2011					Станом на 01.01.2013					Відхилення загальної кількості зареєстрованих договорів 2012 року від 2010 року
	всього	З них згідно з державними актами	Із загальної кількості договорів укладено			всього	З них згідно з державними актами	Із загальної кількості договорів укладено			
			З господарствами, де отримано земельний пай, або їх правонаступниками	З фермерськими господарствами	З іншими суб'єктами			З господарствами, де отримано земельний пай, або їх правонаступниками	З фермерськими господарствами	З іншими суб'єктами	
1	2	3	4	5	6	12	13	14	15	16	17
1. АР Крим	145275	94360	46534	15795	82946	138969	105126	46791	16929	75249	-6306
2. Вінницька	411110	406965	121589	58429	231092	419014	417060	110459	59713	248842	7904
3. Волинська	82117	68819	49330	10536	22251	76518	70342	36076	11385	29057	-5599
4. Дніпропетровська	235206	232590	27952	55086	152168	224547	223476	26162	55286	143099	-10659
5. Донецька	177692	147539	71740	22137	83815	177866	158871	73294,5	23452	81119,5	174
6. Житомирська	141655	141370	67138	11691	62826	152719	152719	66388	10729	75602	11064
7. Закарпатська	14261	11218	7449	2587	4225	4908	4650	2450	1248	1210	-9353
8. Запорізька	171079	147956	78641	32858	59580	177222	153395	75545	33759	67918	6143
9. Івано-Франківська	80448	51396	16493	11616	52339	92178	86887	6433	10982	74763	11730
10. Київська	255021	195546	141789	29517	83715	252431	223322	119847	26551	106033	-2590
11. Кіровоградська	207718	206704	96775	50233	60710	208062	207500	97122	50111	60829	344
12. Луганська	129624	122649	37491	26774	65359	131922	124699	37044	26797	68081	2298
13. Львівська	125029	80572	49152	23675	52202	142530	113396	37580	21271	83679	17501
14. Миколаївська	149078	143759	44118	33750	71210	145500	143141	46046	28676	70778	-3578
15. Одеська	262156	242171	174581	44089	43486	265548	249170	163365	43487	58696	3392
16. Полтавська	295536	285088	133530	34493	127513	297039	292200	132680	33437	130922	1503
17. Рівненська	101676	62078	36320	11997	53359	94705	75780	20522	7877	66306	-6971
18. Сумська	196709	195452	82452	17756	96501	200299	199345	75473	17320	107506	3590
19. Тернопільська	220942	219835	97414	26713	96815	249481	248659	100344	26898	122239	28539
20. Харківська	164558	142711	69198	20625	74735	180393	162275	70884	23121	86388	15835
21. Херсонська	136825	127701	31091	21238	84496	136123	129999	26570	23031	86522	-702
22. Хмельницька	299767	259648	100374	37916	161477	316936	297600	97208	38863	180865	17169
23. Черкаська	307068	304214	116855	33357	156856	306887	306730	111760	36 033	159 094	-181
24. Чернівецька	90560	71522	29829	12657	48074	95413	82922	33825	14480	47108	4853
25. Чернігівська	218559	208341	110420	16223	91916	235703	232720	116703	18530	100470	17144
26. м. Севастополь	572	337	0	0	572	484	404	186	0	298	-88
27. м. Київ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Всього по Україні	4620241	4170541	1838255	661748	2120238	4723397	4462388	1730757,5	659966	2332674	103156

● **Земельна ділянка — об'єкт оренди**

Розглянемо детальніше, що є об'єктом оренди землі. Статтею 79 ЗКУ визначено земельну ділянку як об'єкт права, а саме: «Земельна ділянка — це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами» (ч. 1 ст. 79 ЗКУ).

Отже, земельна ділянка завжди конкретна, має певні ознаки, які дозволяють вичленити її із загальної маси землі. Кожну окрему земельну ділянку можна визначити за трьома компонентами, або критеріями:

1. *Межі земельної ділянки*, винесені в натуру (позначені на місцевості) та закріплені межовими знаками.
2. *Місце розташування*. Передбачає не лише розміщення, а й координати земельної ділянки, визначені за так званими кутами повороту (вершинами багатокутника, яким є земельна ділянка) у прив'язці до геодезичної мережі.
3. *Права на земельну ділянку*. Ці права включають не лише речове право на землю (власність, постійне користування, оренда, сервітут, емфітевзис, суперфіцій), але й правовий режим земельної ділянки згідно з категорією, до якої вона належить, встановлені та існуючі для цієї ділянки обмеження (обтяження).

Первинне визначення усіх цих компонентів відбувається у процесі формування земельної ділянки.

Таким чином, об'єктом оренди може бути лише земельна ділянка. Відповідно до чинного законодавства така земельна ділянка має бути зареєстрована в Державному земельному кадастрі з окремим ІКН (індивідуальним кадастровим номером).

На жаль, враховуючи зміни в законодавстві, які відбулися протягом останніх 12 років, у сфері земельних відносин виникла ситуація, коли земельні ділянки були передані у власність громадянам України та видані їм відповідні державні акти на право власності, однак такі ділянки не зареєстровані в Державному земельному кадастрі та не мають кадастрового номера. Для укладення договору оренди необхідно спочатку зареєструвати земельну ділянку в кадастрі, після чого зареєструвати право власності в Державному реєстрі прав на нерухоме майно і лише потім укладається договір та реєструється за орендарем право оренди.

Доцільно на законодавчому рівні спростити цей процес, адже держава вже один раз визнала за таким громадянином право власності.

Таблиця 2

УКЛАДАННЯ ДОГОВОРІВ ЗА СТРОКАМИ

Адміністративно-територіальна одиниця	Станом на 01.01.2011					Станом на 01.01.2013					Відсоток відхилення укладених договорів за строками їх дії в порівнянні 2012 року з 2010 роком				
	На 1-3 роки	На 4-5 років	На 6-10 років	На більше 10 років	Зареєстровано договорів оренди	На 1-3 роки	На 4-5 років	На 6-10 років	На більше 10 років	Зареєстровано договорів оренди	На 1-3 роки	На 4-5 років	На 6-10 років	На більше 10 років	Зареєстровано договорів оренди
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1. АР Крим	28731	62892	26975	26677	131996	12299	57932	35386	33352	126868	-57	-8	31	25	-4
2. Вінницька	8892	161942	177548	62728	362615	5296	146613	195272	71833	398732	-40	-9	10	15	10
3. Волинська	38755	21799	18639	2924	74555	19278	28340	25271	3629	61034	-50	30	36	24	-18
4. Дніпропетровська	35023	145820	44508	9855	235206	16900	116048	74460	17139	224202	-52	-20	67	74	-5
5. Донецька	4638	56493	65124	51437	177692	3541	50716	66229	57380	177866	-24	-10	2	12	0
6. Житомирська	18891	58567	48269	15928	124385	2727	65072	60766	24154	152719	-86	11	26	52	23
7. Закарпатська	11768	1537	597	359	14261	2933	792	861	322	4908	-75	-48	44	-10	-66
8. Запорізька	4020	85468	60700	20891	164687	3068	79295	73133	21726	177222	-24	-7	20	4	8
9. Івано-Франківська	12219	28937	30214	9078	76419	2611	17347	58461	13759	92178	-79	-40	93	52	21
10. Київська	38880	169293	35891	10957	255021	32905	153291	54721	11514	252431	-15	-9	52	5	-1
11. Кіровоградська	5013	108267	84158	10280	160282	776	88647	101397	17242	179749	-85	-18	20	68	12
12. Луганська	3386	58513	57946	9779	129624	3145	50964	66668	11145	131922	-7	-13	15	14	2
13. Львівська	25033	52194	38984	8818	125029	22396	48632	60055	11447	133664	-11	-7	54	30	7
14. Миколаївська	11056	78303	46350	13369	131296	3071	61424	59713	21292	141336	-72	-22	29	59	8
15. Одеська	30889	138147	66949	26171	237264	23581	117713	92827	31427	244720	-24	-15	39	20	3
16. Полтавська	11859	168208	96893	18576	275613	10138	157570	108667	20664	269275	-15	-6	12	11	-2
17. Рівненська	20073	48291	17725	15587	77742	9283	45882	22558	16982	82983	-54	-5	27	9	7
18. Сумська	2753	70152	82763	41041	196709	1202	55029	102564	41504	200299	-56	-22	24	1	2
19. Тернопільська	6816	104683	90554	18889	220942	5161	88373	130668	25279	249481	-24	-16	44	34	13
20. Харківська	9229	50306	62333	42690	158977	9351	36945	83353	50744	172992	1	-27	34	19	9
21. Херсонська	6096	58808	44920	27001	136825	4264	51033	52165	28661	136123	-30	-13	16	6	-1
22. Хмельницька	20411	111718	135709	31929	275922	14861	113968	143049	45058	304157	-27	2	5	41	10
23. Черкаська	15950	165126	105981	20011	302129	14 586	152 142	116 175	23 984	303 175	-9	-8	10	20	0
24. Чернівецька	12071	54126	19546	4817	64870	10851	47788	27354	9420	60802	-10	-12	40	96	-6
25. Чернігівська	11467	76765	105117	25210	218254	6644	72099	128072	28888	235703	-42	-6	22	15	8
26. м. Севастополь	0	0	0	572	572	186	0	0	298	298	0	0	0	-48	-48
27. м. Київ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Всього по Україні	393919	2136355	1564393	525574	4328887	241054	1903655	1939845	638843	4514839	-39	-11	24	122	104

● Парцеляція сільгоспземель та укладання договорів суборенди

Наступною проблемою є так звана парцеляція сільгоспземель. На сьогодні всі товаровиробники — орендарі сільгоспземель чекають вирішення головної проблеми так званої «шахматки» або «черезполосиці», коли не можливо обробляти земельні ділянки єдиним масивом і, як наслідок, підприємства без відповідного документального супроводження обмінюються земельними масивами. Більшість ефективних аграрних підприємств здійснюють вирішення зазначеного питання через залучення представників державних адміністрацій, сільських голів і підписують так звані договори міні, які не мають юридичної сили. У кращому випадку укладаються договори суборенди.

Ця проблема має бути вирішена на законодавчому рівні шляхом контролювання цих договорів, їх правомірності та обов'язкової їх реєстрації з боку територіальних органів Держземагентства України або нотаріату. Це унеможливить застосування корупційних дій з боку державних службовців та дасть змогу вирішувати

спірні питання у процесі орендних відносин земель сільськогосподарського призначення.

● Розмір та форми орендної плати

Досі виникають гострі спірні питання між орендодавцем та орендарем щодо орендної плати за земельну ділянку — її розміри та форми. На сьогодні мінімальний розмір орендної плати — 3% (правова підстава — Указ Президента України № 92/2002). Однак цей мінімальний розмір має бути закріплений Податковим кодексом, що потребує внесення відповідних змін до нього.

За Законом України «Про оренду землі» (стаття 22) орендна плата може вноситися орендарем у таких формах: грошовій (у гривнях), натуральній або відробіткової. Більше того, допускається поєднання різних форм оплати в одному договорі (так звана змішана форма оплати). Кожна з наведених форм має свої особливості, переваги та недоліки та можуть бути, залежно від ситуації, як більш вигідними, так і менш вигідними для обох сторін.

Взагалі, питання орендної плати, її розміру та форм, а також можливість її підвищення потребує більш детального вивчення та окремої публікації на цю тему.

Висновки

Оренда є дуже важливим аспектом на сучасному етапі земельних відносин. Тому зважаючи на те, що на законодавчому рівні досі не вирішено питання ринку земель сільськогосподарського призначення, повинні бути врегульовані реальні проблеми, які існують на даний час, такі як:

1. Державний земельний кадастр, який сьогодні на решті став єдиною інформаційною системою, вже накопичив відомості про переважну більшість земельних ділянок, права на які виникли до 2013 року. Перенесення таких відомостей до Державного реєстру в автоматизованому режимі вирішить проблему реєстрації та суттєво зменшить час на реєстрацію прав оренди земель сільськогосподарського призначення, яке виникло за укладеними договорами.
2. Орендна плата за користування земельною ділянкою сільськогосподарського призначення повинна бути збільшена з 3 до 5 відсотків шляхом внесення відповідних змін до Податкового кодексу України, а відробіткова і натуральна форми виплати орендної плати повинні визначатися у відповідності до реальних ринкових цін на продукцію на ринку та цін на послуги у певному регіоні.
3. Усунення проблем з реєстрацією договорів оренди земельної частки (паю) має відбуватися на законодавчому рівні шляхом:
 - збільшення штату реєстраторів Державної реєстраційної служби України;
 - залученням територіальних органів Держземагентства України до реєстрації договорів оренди у зв'язку з тим, що державний земельний кадастр паралельно функціонує з державним реєстром речових прав. А це все можливо шляхом повернення їм права реєстрації та внесенням змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»;
 - залученням нотаріату до реєстрації договорів оренди.
4. Вирішення так званих спірних питань «шахматки» та «черезполосиці» має відбуватися шляхом укладання договору суборенди земельної ділянки сільгосппризначення та обов'язкової його реєстрації.

Враховуючи всі етапи становлення ринку землі, орендар та орендодавець земельних ділянок сільськогосподарського призначення повинен мати вибір вигідних умов ведення бізнесу або отримання прибутку. Кожен землевласник має бути впевненим, що після використання його земельної ділянки орендарем земля залишиться такою ж родючою та прибутковою для нього. Кожен власник земельною ділянкою розуміє, що на будь-якому ринку має бути присутня конкуренція, яка, в свою чергу, призводить до можливості вибору вигідніших умов, більшого прибутку, дбайливішого використання орендованого майна.

Література

1. Андрусенко Н. В. Формування та регулювання ринку землі [Текст]: наукове видання / Н. В. Андрусенко // Вісник Білоцерківського державного аграрного університету. Вип. 63. — Біла Церква: БНАУ, 2009. — С. 104-107.
2. Шкільов О.В. Підприємницька діяльність сільськогосподарських підприємств на пореформеному етапі ринкових відносин [Текст] / О. В. Шкільов // АгроСвіт: Інформаційно-аналітичний журнал. — 2010. — № 10. — С. 2-6.
3. Коваль, О. М. Організаційно-економічні особливості використання земельних ресурсів в сільськогосподарських підприємствах України [Текст] / О. М. Коваль // АгроСвіт: Інформаційно-аналітичний журнал. — 2011. — № 7. — С. 6-9.
4. Єрмаков, О. Ю. Удосконалення механізму земельних орендних відносин [Текст] : // Таврійський науковий вісник. Вип. 63: Науковий журнал / Навчально-науково-виробничий комплекс «Херсонський агроуніверситет». — Херсон : Айлант, 2009. — С. 179-187;
5. Іванюк, І. В. Теоретичний аспект розвитку орендних земельних відносин у сільському господарстві [Текст] / І. В. Іванюк, П. Ю. Ткачук // Економіка АПК: Міжнародний науково-виробничий журнал. — 2009. — № 11. — С. 53-55;
6. Антіпова, Л. І. Оренда землі з погляду породжуваних нею відносин [Текст] / Л. І. Антіпова // Економіка АПК: Міжнародний науково-виробничий журнал. — 2010. — № 3. — С. 9-14;
7. Нікітенко, Вікторія Оренда землі: нотаріальне посвідчення та державна реєстрація [Текст] / Вікторія Нікітенко // Землевпорядний вісник: Науково-виробничий журнал. — 2012. — № 11. — С. 32-35.
8. Шпичак О. М. Проблеми земельної реформи і ціни землі сільськогосподарського призначення [Текст] / О. М. Шпичак // Науковий вісник Національного університету біоресурсів і природокористування України. Серія «Економіка, аграрний менеджмент, бізнес». Вип. 168. Ч. 1: збірник наукових праць / редкол. Д. О. Мельничук. — К. : НУБІПУ, 2011. — С. 10-17.

STATE REGULATION OF THE RENTAL RELATIONSHIP AGRICULTURAL LAND

Korytnyk M.

The article presents the theoretical and methodological foundations of economic mechanism of the agricultural land market, summarizes the process of identifying and applying normative monetary evaluation. The main directions of forming economic mechanism of formation of land market in Ukraine and solve some problems during its formation. The conditions and the procedure for the conclusion of leases of land, found positive and negative conclusion of these agreements in the present conditions. A legal principles circulation of agricultural land. The ways of solving problems that arise in the application of various forms of payment for the use of land for agricultural purposes.

Key words: lease, legal and monetary valuation, government regulation, the form of rent, lease, land, land market.

* * *

Maxim Korytnyk, graduate student of the department of pricing, National Scientific Centre «Institute of Agrarian Economics», korytnyk-mv@mail.ru.

ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ АРЕНДНЫХ ОТНОШЕНИЙ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

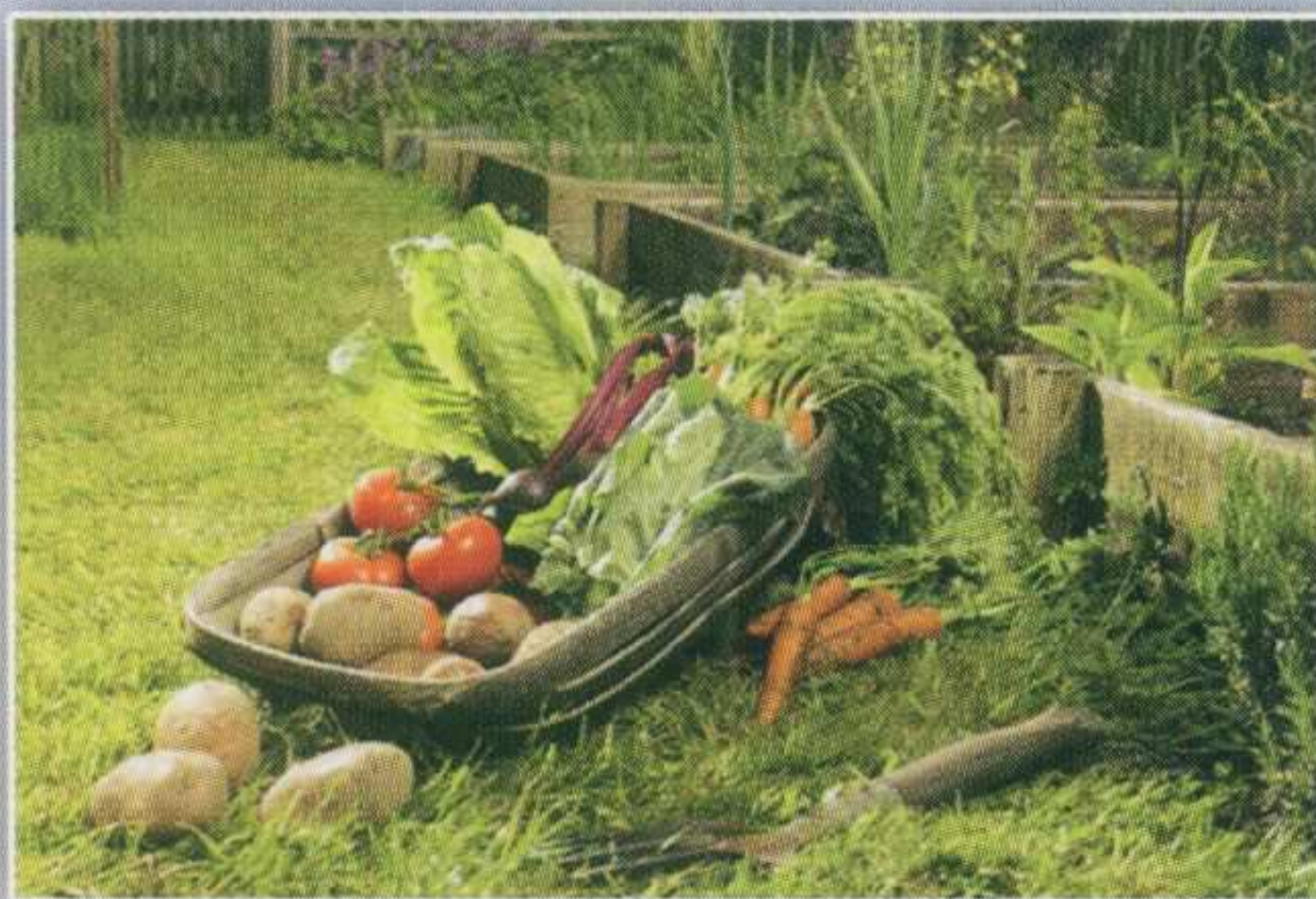
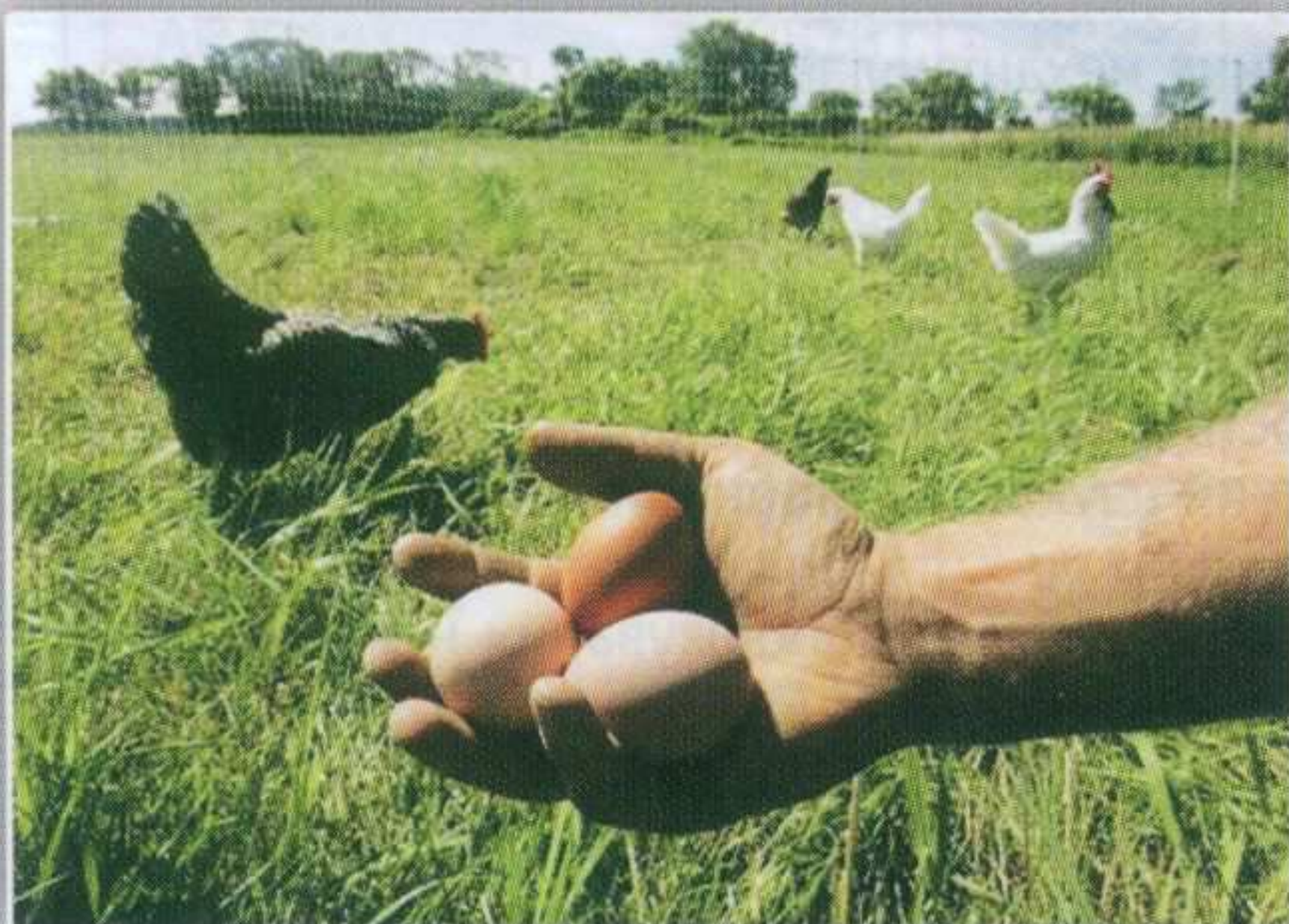
Корытник М.

Изложены теоретико-методологические основы экономического механизма формирования рынка земель сельскохозяйственного назначения, обобщенно процесс определения и применения нормативной денежной оценки. Определены основные направления формирования экономического механизма становления земельного рынка в Украине и решение некоторых проблем при его становлении. Рассмотрены условия и порядок заключения договоров аренды земельного участка, выявлены положительные и отрицательные моменты заключения этих договоров в современных условиях. Предложено правовые основы оборота земель сельскохозяйственного назначения. Определены пути решения проблем, которые возникают при применении различных форм оплаты за пользование земельными участками сельскохозяйственного назначения.

Ключевые слова: аренда, нормативно-денежная оценка, государственное регулирование, формы арендной платы, договор аренды, земельный участок, рынок земель.

* * *

Корытник Максим Владимирович, аспирант отделения ценообразования, инфраструктуры рынка и развития научных инноваций, Национальный научный центр «Институт аграрной экономики», korytnyk-mv@mail.ru.



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

Однією з організаційно-правових форм сільськогосподарського виробництва в Україні є ведення особистого селянського господарства. Відповідно до ст. 1 Закону України «Про особисте селянське господарство» особисте селянське господарство (далі — ОСГ) — це господарська діяльність, яка проводиться без створення юридичної особи фізичною особою індивідуально або особами, які перебувають у сімейних чи родинних відносинах і спільно проживають, з метою задоволення особистих потреб шляхом виробництва, переробки і споживання сільськогосподарської продукції, реалізації її надлишків та надання послуг з використанням майна особистого селянського господарства, у тому числі й у сфері сільського зеленого туризму.

Члени ОСГ здійснюють діяльність на свій розсуд і ризик у межах встановленого правового господарського порядку, дотримуючись вимог чинного законодавства. Діяльність, пов'язана з веденням ОСГ, не відноситься до підприємницької діяльності.

Характерною ознакою ведення громадянами ОСГ є мета діяльності — виробництво сільськогосподарської продукції, яке не може здійснюватися без земельної ділянки сільськогосподарського призначення, яка використовується як головний засіб виробництва. Це специфічний вид господарської діяльності громадян, що зумовлює закріплення у чинному земельному і аграрному законодавстві України певних особливостей здійснення прав на земельні ділянки, які надані для ведення ОСГ.

ДЕЯКІ ОСОБЛИВОСТІ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК для ведення особистого селянського господарства

Загальні положення щодо надання земельних ділянок для ведення ОСГ

Для ведення ОСГ відповідно до ст. 22 Земельного кодексу України (далі ЗК України) передаються у власність і надаються у користування землі сільськогосподарського призначення — сільськогосподарські угіддя (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги). Надання для цих потреб несільськогосподарських земель без зміни у встановленому законом порядку їх цільового призначення є підставою для визнання таких рішень органів державної влади чи органів місцевого самоврядування недійсними (постанова Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України від 13 листопада 2013 р. у справі № 6-123цс13).

Конституцією України земля визнана основним національним ба-

гатством України, що перебуває під особливою охороною держави. Тому особи, які набули право власності, оренди або інші земельні права на земельні ділянки для ведення ОСГ, зобов'язані дотримуватися вимог земельного та екологічного законодавства щодо раціонального використання та охорони наданих їм ділянок.

Також слід зазначити, що громадяни України можуть отримати земельні ділянки у власність для ведення ОСГ за рішенням органів місцевого самоврядування та органів виконавчої влади у розмірі до 2-х га (безоплатна приватизація), а також при виділенні належної земельної частки (паю) в натурі на місцевості із земель КСП та інших сільськогосподарських підприємств, які розпайовуються.

Використовувати земельні ділянки для ОСГ можуть тільки громадяни

Безпосереднім носієм земельних прав в ОСГ є фізичні особи, яким надано земельні ділянки для цих цілей на різних правових титулах, а не саме господарство. Відповідно до чинного законодавства України особисте селянське господарство є не суб'єктом правовідносин, а лише об'єктом певних прав як цілісний земельно-майновий комплекс. Згідно з Конституцією України і ЗК України носіями земельних і пов'язаних з ними прав та обов'язків у ОСГ є громадяни України, іноземці та особи без громадянства, а не сім'я, двір чи група громадян. Тому вбачається безпідставними рішення органів місцевого самоврядування чи органів державної влади про відмову у передачі в приватну власність земельної ділянки одному з членів сім'ї, якщо іншим земельна ділянка для ведення ОСГ вже приватизована.

Залежно від громадянства особи законодавство України визначає правові форми використання земельних ділянок для ведення ОСГ. Так, громадяни України можуть мати на праві власності та орендувати земельні ділянки для ведення ОСГ (ст. 33 ЗК України). Іноземні громадяни та особи без громадянства можуть отримати земельні ділянки для ведення ОСГ лише у користування.

Іноземці та особи без громадянства можуть набути у власність земельну ділянку для ведення ОСГ у випадку її успадкування. При цьому на них покладається обов'яз-

зок протягом року з моменту такого набуття здійснити її відчуження (п. 4 ст. 81 ЗК України). Водночас у п. 15 Перехідних положень ЗК України передбачено, що до набрання чинності законом про обіг земель сільськогосподарського призначення, але не раніше 1 січня 2016 р., не допускається купівля-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства. Цей припис ЗК України не поширюється на випадки відчуження іноземцями та особами без громадянства земельних ділянок для ведення ОСГ, які вони успадкували. Припис ст. 81 ЗК України щодо обов'язку іноземця чи особи без громадянства здійснити відчуження успадкованої земельної ділянки сільськогосподарського призначення є спеціальним, порівняно із приписом п. 15 Перехідних положень ЗК України, і має пріоритет у застосуванні.

Не застосовується мораторій щодо відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення до іноземців та осіб без громадянства, які успадкували такі ділянки, і у судовій практиці. Так, позиція Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ полягає у тому, що тут діє імперативна норма щодо відчуження земельної ділянки, тому мораторій на це відчуження не поширюється (п. 15 Лис-

та Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ «Про практику розгляду судами цивільних справ з іноземним елементом» від 16 травня 2013 р. № 24-754/0/4-13).

Земельна ділянка для ведення ОСГ на праві власності може належати лише громадянину України одноособово або декільком громадянам України (на праві спільної часткової або сумісної власності). Спільна часткова власність на таку земельну ділянку виникає у громадян України:

- при добровільному об'єднанні власниками належних їм земельних ділянок;
- при придбанні у власність земельної ділянки двома чи більше особами за цивільно-правовими угодами;
- при прийнятті спадщини на земельну ділянку двома або більше особами;
- при виділенні членам селянського господарства земельних часток (паїв) на місцевості єдиним масивом; за рішенням суду.

Виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок ОСГ єдиним масивом у спільну власність власникам земельних часток (паїв) має особливості, визначені Законом України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)». Зокрема, особам, які мають право на виділення їм у натурі (на місцевості) двох чи більше земельних часток (паїв) із земель, що перебувають у користуванні одного сільськогосподарського підприємства, земельні ділянки за їх бажанням виділяються єдиним масивом. Громадянам (подружжю) та іншим особам, які подали до відповідної сільської, селищної, міської ради чи районної державної адміністрації спільну заяву чи клопотання, підписані кожним із них, про виділення в натурі (на місцевості) належних їм земельних часток (паїв) єдиним масивом, виділяється одна земельна ділянка у спільну власність.



ОСГ — одноосібна власність чи власність подружжя?

Спільна сумісна власність на земельну ділянку виникає також у подружжя за умови, що земельну ділянку було набуто у період шлюбу. При цьому необхідно враховувати, що у чинному законодавстві України протягом певних періодів по різному регулювалося питання щодо форми права власності (спільна власність подружжя чи особиста власність дружини/чоловіка) на земельну ділянку для ведення ОСГ, яку один із подружжя під час шлюбу набув безкоштовно у власність шляхом приватизації чи виділення в натурі (на місцевості) земельної частки (паю). До лютого 2011 р. це питання законодавчо врегульовано не було. В судовій практиці домінуючою була позиція, що окрема земельна ділянка, одержана громадянином у період шлюбу в приватну власність шляхом приватизації, є його особистою приватною власністю, а не спільною сумісною власністю подружжя, оскільки йдеться не про майно, нажите подружжям у шлюбі, а про одержану громадянином частку із земельного фонду (п. 18-2 Постанови Пленуму Верховного Суду України «Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ» від 16 квітня 2004 р. № 7).

З 9 лютого 2011 року набули чинності зміни до Сімейного кодексу України від 10 січня 2002 р., відповідно до яких земельна ділянка, набута внаслідок безоплатної передачі її одному з подружжя із земель державної або комунальної власності, у тому числі приватизації, була визнана об'єктом права спільної сумісної власності подружжя (Закон України «Про внесення зміни до статті 61 Сімейного кодексу України щодо об'єктів права спільної сумісної власності подружжя»).

Через рік зазначений вище законодавчий підхід зазнав істотних

змін. З 13 червня 2012 р. набув чинності Закон України «Про внесення змін до Сімейного кодексу України щодо майна, що є особистою приватною власністю дружини, чоловіка» від 17 травня 2012 р., згідно з яким земельна ділянка, набута нею/ним за час шлюбу внаслідок приватизації земельної ділянки, що перебувала у її/його користуванні, або одержана внаслідок приватизації земельних ділянок державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій, або одержана із земель державної і комунальної власності в межах норм безоплатної приватизації, визначених ЗК України, була визнана особистою приватною власністю дружини/чоловіка (ст. 57 Сімейного кодексу України).

Оренда та інше користування землями ОСГ

Орендарі набувають право на оренду земельної ділянки на підставах і в порядку, передбачених ЗК України, Законом України «Про оренду землі» та іншими законами України. Зазначені особи укладають договір оренди землі, типова форма якого затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 3 березня 2004 р. № 220. Його строк не повинен перевищувати п'ятдесяти років. Після укладення договору оренди орендар має звернутися до державної реєстраційної служби та зареєструвати своє право в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Вказівка у ст. 33 ЗК України лише на дві правові форми використання земель для ведення ОСГ (право власності та право оренди) не позбавляє можливості осіб, які бажають вести таке господарство, набувати й інші права на землі

сільськогосподарського призначення, зокрема емфітевзис.

Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) згідно зі ст. 102¹ ЗК України виникає на підставі договору між власником земельної ділянки та особою, яка виявила бажання користуватися нею відповідно до Цивільного кодексу України (далі — ЦК України). Підставою для виникнення емфітевзису може також бути заповіт. З урахуванням вимог ЗК України укладення таких договорів, їх умови, строки, права і обов'язки сторін, а також підстави припинення регулюються главою 33 ЦК України. Емфітевзис щодо земель приватної власності може відчужуватися та передаватися в порядку спадкування. Щодо земель державної та комунальної власності право користування для сільськогосподарських потреб не може бути відчужене (крім випадків переходу права власності на будівлі та споруди), внесене до статутного фонду, передане у заставу.

Зазначене право припиняється в разі:

- поєднання в одній особі власника і землекористувача;
- спливу строку, на який надано право користування;
- у зв'язку з її викупом через суспільну необхідність.

Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб може бути припинено за рішенням суду в інших випадках, встановлених законом.

У земельному та аграрному законодавстві визначені максимальні розміри земельних ділянок, які можуть використовуватися для ведення ОСГ. Зокрема, відповідно до ст. 5 Закону України «Про особисте селянське господарство» для ведення особистого селянського господарства використовують земельні ділянки розміром не більше 2 гектари, передані фізичним особам у власність або оренду в порядку, встановленому законом. Водночас розмір земельної ділянки для ведення ОСГ може бути збільшений у разі отримання в натурі (на місцевості) земельної частки (паю) та її спадкування членами ОСГ відповідно до закону.

Організаційні та правові засади виділення власникам земельних часток (паїв) земельних ділянок у натурі (на місцевості) із земель колективної власності, а також порядок обміну цими земельними ділянками визначаються Законом України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)». Згідно зі ст. 1 цього Закону право на земельну частку (пай) мають: колишні члени КСП, а також пенсіонери з їх числа, які отримали сертифікати на право на земельну частку (пай) у встановленому законодавством порядку; громадяни — спадкоємці права на земельну частку (пай), посвідченого сертифікатом; громадяни та юридичні особи України, які відповідно до законодавства України набули право на земельну частку (пай); громадяни України, евакуйовані із зони відчуження, відселені із зони безумовного (обов'язкового) або зони гарантованого добровільного відселення, а також громадяни України, що самостійно переселилися з територій, які зазнали радіоактивного забруднення, і які на момент евакуації, відселення або самостійного переселення були членами колективних або інших сільськогосподарських підприємств, а також пенсіонери з їх числа, які проживають у сільській місцевості.

Законодавче обмеження площ земельних ділянок ОСГ

У випадку, коли особа, що приватизувала земельну ділянку для ведення ОСГ шляхом виділення в натурі (на місцевості) земельної частки (паю) в окрему земельну ділянку, така ділянка після смерті особи переходить до спадкоємців, незалежно від того, чи є у них у власності земельної ділянки для ведення ОСГ у максимальних розмірах. Крім того, максимальні розміри земельної ділянки, що безоплатно передається у власність громадянам України, не перешкоджають їм набувати земельні ділянки у приватних власників будь-якими законними способами (за цивільно-правовими договорами, у порядку спадкування) понад 2 гектари.

Успадкування земельної ділянки для ведення ОСГ здійснюється відповідно до вимог книги 6 «Спадкове право» ЦК України на загальних підставах, із збереженням її цільового призначення (ст. 1225). Право на збільшення розміру земельної ділянки для ведення ОСГ понад максимально встановлений розмір у 2 га мають спадкоємці незалежно від способу її успадкування — як за законом, так і за заповітом.

Відповідно до ст. 5 Закону України «Про особисте селянське господарство» громадяни України, які реалізували своє право на безоплатну приватизацію земельної ділянки для ведення особистого підсобного господарства в розмірі менше 2

гектари, мають право на збільшення земельної ділянки в межах норм, установлених у ст. 121 ЗК України для ведення особистого селянського господарства.

Це означає, що визначений розмір земельної ділянки є максимальним для тих осіб, які до введення в дію чинного ЗК України, тобто до 1 січня 2002 р., безоплатно приватизували земельні ділянки для ведення особистого підсобного господарства у меншому розмірі, зокрема, до 0,60 га. За умови наявності вільних земель сільськогосподарського призначення ці особи можуть додатково приватизувати для ведення особистого селянського господарства земельну ділянку за умови, що загальна площа безкоштовно набутих земельних ділянок для ведення особистого підсобного/селянського господарства не буде перевищувати 2 га.

При цьому необхідно враховувати, що такі обмеження розміру земельної ділянки не поширюються на випадки, коли особа набула право приватної власності на земельну ділянку шляхом успадкування чи виділення в натурі (на місцевості) земельної частки (паю). Членам ОСГ земельні частки (паї) можуть виділятися в натурі (на місцевості) єдиним масивом у спільну часткову власність та спільну сумісну власність (подружжя) відповідно до закону.

Особливості оподаткування ОСГ

Набуття земельної ділянки у власність чи оренду розміром понад 2 га впливає на оподаткування доходів від ведення ОСГ. Відповідно до п. 165.1.24. ст. 165 Податкового кодексу України до загального місячного (річного) оподатковуваного доходу платника податку не включаються доходи, отримані від продажу власної сільськогосподарської продукції, що

вирощена, відгодована, виловлена, зібрана, виготовлена, вироблена, оброблена та/або перероблена безпосередньо фізичною особою на земельних ділянках, наданих їй у розмірах, встановлених ЗК України, для ведення особистого селянського господарства та/або земельні частки (паї), виділені в натурі (на місцевості) земельних часток (паїв), сукупний розмір яких не переви-

щує 2 гектари. При цьому розмір земельних ділянок та розмір виділених в натурі (на місцевості) земельних часток (паїв), які не використовуються (здаються в оренду, обслуговуються), не враховуються. Якщо розмір земельних ділянок для ведення ОСГ перевищує 2 гектари, дохід від продажу сільськогосподарської продукції підлягає оподаткуванню на загальних підставах.

При продажу сільськогосподарської продукції (крім продукції тваринництва) її власник має подати податковому агенту копію довідки про наявність у нього земельної ділянки для ведення ОСГ. Порядок видачі довідки про наявність у фізичної особи земельних ділянок затверджений наказом Міністерства доходів і зборів України від 17 січня 2014 р. № 32 (zareestrovaniy v Ministerstvi yustitsii Ukraini 31 sichenya 2014 r. za № 201/24978).

Довідка про наявність у фізичної особи земельних ділянок (далі — довідка) безоплатно видається сільською, селищною або міською радою за місцем податкової адреси (місцем проживання) платника податку протягом п'яти робочих днів з дня отримання радою письмової заяви про видачу такої довідки. Цей документ видається особисто власнику сільськогосподарської продукції на підставі відомостей з Державного земельного кадастру (за наявності). Довідка підлягає реєстрації сільською, селищною, міською радою. Форма довідки про наявність у фізичної особи земельних ділянок затверджена наказом Міністерства доходів і зборів України від 17 січня 2014 р. № 32.

Довідка видається строком на п'ять років. Оригінал довідки зберігається у власника сільськогосподарської продукції протягом строку позовної давності з дати закінчення дії такої довідки.

У разі втрати чи пошкодження довідки видається дублікат, про що вчиняється відповідний запис на бланку довідки. У разі зміни інформації, зазначеної у довідці, власник сільськогосподарської продукції письмово інформує сільську, се-

лицьку, міську раду, яка протягом п'яти робочих днів видає йому нову довідку з урахуванням відповідних змін. При цьому попередня довідка анулюється.

Інформація про видачу довідки передається сільською, селищною, міською радою контролюючому органу за місцем розташування земельної ділянки протягом 10 днів з дати видачі довідки власнику сільськогосподарської продукції.

На які землі ОСГ поширюється мораторій

На відчуження земельних ділянок для ведення ОСГ не поширюється мораторій, встановлений п. 15 Перехідних положень ЗК України, крім випадку, якщо така земельна ділянка була набута у власність шляхом виділення в натурі (на місцевості) земельної частки (паю). Водночас необхідно враховувати, що заборону відчуження земельних ділянок, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення ОСГ, встановлено Законом України від 19 грудня 2006 р. шляхом внесення змін до ЗК України. Таким чином, земельні ділянки для ведення ОСГ, виділені в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв), набуті громадянами за цивільно-правовими угодами до набрання чинності вищезазначеним Законом, можуть відчужуватися на загальних підставах (п. 5 Методичних рекомендацій

Спільна часткова власність на земельну ділянку ОСГ

Відповідно до ст. 5 Закону України «Про особисте селянське господарство» у разі виходу з ОСГ кожен його член має право на виділення належної йому земельної ділянки в натурі (на місцевості). У цьому зв'язку необхідно виходити з того, що виділення земельної ділянки тому чи іншому члену ОСГ залежить від правового титулу, на підставі якого члени ОСГ корис-

щодо застосування нотаріусами деяких положень цивільного та земельного законодавства при посвідченні правочинів, предметом яких є нерухоме майно, затверджених Консультативно-методичною радою з питань нотаріату при Департаменті нотаріату, фінансового моніторингу юридичних послуг та реєстрації адвокатських об'єднань від 26 листопада 2010 р.).

У п. 15 Перехідних положень ЗК України передбачена можливість обміну земельних ділянок, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення ОСГ на інші земельні ділянки відповідно до закону. Обмін земельними ділянками здійснюється за згодою їх власників відповідно до закону та посвідчується нотаріально. При посвідченні угод щодо обміну земельних ділянок, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення ОСГ, необхідно керуватися положеннями ЦК України та ЗК України і безпосередньо вимогами п. 15 Перехідних положень ЗК України, яким передбачена можливість такого обміну (п. 5 Методичних рекомендацій щодо застосування нотаріусами деяких положень цивільного та земельного законодавства при посвідченні правочинів, предметом яких є нерухоме майно, затверджених Консультативно-методичною радою з питань нотаріату при Департаменті нотаріату, фінансового моніторингу юридичних послуг та реєстрації адвокатських об'єднань від 26 листопада 2010 р.).

тувалися земельною ділянкою для здійснення своєї діяльності, а саме: на праві спільної часткової чи спільної сумісної власності. Порядок виділення земельної ділянки членові ОСГ регулюється нормами ЗК України та Сімейного кодексу України. У разі виникнення спору між членами ОСГ щодо виділення земельної ділянки, питання вирішується в суді.

ОРЕНДОДАВЦЕМ ДЕРЖАВНИХ СІЛЬГОСПЗЕМЕЛЬ незалежно від того, коли і ким приймалося відповідне рішення, Є ГОЛОВНЕ УПРАВЛІННЯ ДЕРЖЗЕМАГЕНТСТВА В ОБЛАСТІ

Лист коментує юрист
Олена ЮРЕЦЬ

1. Згідно з частиною 4 статті 122 Земельного кодексу України (далі — ЗКУ) центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів у галузі земельних відносин та його територіальні органи передають земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності, крім випадків, визначених частиною восьмою цієї статті, у власність або у користування для всіх потреб. Ця норма вступила в дію з 01.01.2013 року.

Відповідно до статті 2 Закону України «Про державну службу» посада — це визначена структурою і штатним розписом первинна структурна одиниця державного органу та його апарату, на яку покладено встановлене нормативними актами коло службових повноважень.

Нормативно-правовий акт — це офіційний письмовий документ, прийнятий уповноваженим на це суб'єктом нормотворення у визначеній законодавством формі та за встановленою законодавством процедурою, спрямований на регулювання суспільних відносин, що містить норми права, має неперсоніфікований характер і розрахований на неодноразове застосування.

Положенням про Головне управління Держземагентства в області та Положенням про Головні управління у м. Києві та м. Севастополі, затвердженими наказом Мінагрополітики України від 10 травня 2012 р. № 258 (із змінами), зареєстрованим в Мінюсті України 30 травня 2012 р. за № 852/21164, передбачено, що Головне управління передає відповідно до закону земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності у власність або користування для всіх потреб в межах області.

До мене як особи, яка займається адвокатською діяльністю, все частіше звертаються особи з питань:

- правильності та законності укладення договорів оренди щодо державних земельних ділянок сільгосппризначення та їх підписання від імені орендодавця земельної ділянки (Головного управління Держземагентства у Дніпропетровській області) керівництвом нижчестоячої юридичної особи (відділом (управлінням) Держземагентства у районі) на підставі довіреності Головного управління;
- щодо усної відмови Головного управління Держземагентства у Дніпропетровській області у затвердженні проекту відведення земельної ділянки сільгосппризначення та відповідного укладення договору оренди земельної ділянки, якщо дозвіл на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки надавався відповідною райдержадміністрацією до 01.01.2013 р.

Оскільки випадки непоодинокі, прошу Вас надати свої міркування з порушених питань.

ЛИХАНСЬКИЙ В.О.,
адвокат, заслужений юрист України

Наказом Мінагрополітики України від 22 липня 2013 р. № 453 внесені зміни до цього наказу та затверджені зміни до Положень в частині надання повноважень щодо передачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності Управлінням (Відділам) Держземагентства у районі, Управлінням (Відділам) Держземагентства в місті, міськрайонним управлінням (відділам) Держземагентства, Міжміським управлінням Держземагентства, Міжрайонним управлінням Держземагентства **на території Автономної Республіки Крим.**

Отже, інші Управління (Відділи) Держземагентства у районі, Управління (Відділи) Держземагентства в

місті, міськрайонні управління (відділи) Держземагентства, Міжміські управління Держземагентства, Міжрайонні управління Держземагентства на території України такими повноваженнями відповідно до Положень, які є нормативно-правовими актами, не наділені.

Відповідно до частини 3 статті 244 Цивільного кодексу України (далі — ЦКУ) довіреністю є письмовий документ, що видається однією особою іншій особі для представництва перед третіми особами.

Відповідно до частини 2 статті 203 ЦКУ особа, яка вчиняє правочин, повинна мати необхідний обсяг цивільної дієздатності. Не можна надати довіреність для представ-

ництва перед третіми особами тій особі, яка не наділена такими повноваженнями відповідно до нормативного акта, тобто зазначеного вище Положення, а при наданні такої довіреності надаються посадовій особі додаткові повноваження, не передбачені нормативними актами. Частиною другою статті 19 Конституції України встановлено, що органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України. Відповідно до статті 215 ЦКУ підставою недійсності правочину є недодержання в момент вчинення правочину стороною (сторонами) вимог, які встановлені частинами першою — третьою, п'ятою та шостою статті 203 цього Кодексу.

Передача земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності включає в себе як прийняття відповідного наказу Головним управлінням, так і укладення договору оренди земельної ділянки, його підписання та проставлення гербової печатки Головного управління. Не можна проставляти гербову печатку Головного управління на підписі начальника або заступника начальника Управління (Відділу) Держземагентства у районі на договорі оренди.

У зв'язку з цим, при підготовці юридичною службою відповідної довіреності і її візуванні, а також при погодженні проекту наказу щодо передачі в оренду земельної ділянки сільськогосподарського призначення державної власності та візуванні проекту договору оренди земельної ділянки відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 26 лютого 2008 р. №1040 «Про затвердження Загального положення про юридичну службу міністерства, іншого органу виконавчої влади, державного підприємства, установи та організації» необхідно враховувати норми діючого законодавства.

Отже, при укладенні договору оренди земельної ділянки на стороні орендодавця має виступати територіальний орган Держземагентства України, до повноважень якого належать ці функції відповідно до наказу Мінагрополітики 10 травня 2012 року №258 (із змінами) та підписувати договори оренди зі сторони орендодавця має право керівництво уповноваженого територіального органу Держземагентства, який наділений такими повноваженнями у встановленому законодавством порядку.

2. Ці питання неодноразово порушувалися на сторінках журналу «Землевпорядний вісник», зокрема, у № 3 за 2014 рік (стор. 9) на аналогічні запитання надана відповідь працівникам Верхньодніпровського району Дніпропетровської області.

Слід зазначити, що статтею 58 Конституції України встановлено, що закони та інші нормативно-правові акти не мають зворотної дії у часі, крім випадків, коли вони пом'якшують або скасовують відповідальність особи.

Тобто, якщо до 01.01.2013 року розпорядженням райдержадміністрації було надано дозвіл на розробку проекту відведення земельної ділянки сільгосппризначення державної власності, то це розпорядження не суперечить нормам законодавства і є підставою для укладення із розробником документації договору про розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки згідно зі статтею 25 Закону України «Про землеустрій» та постанови Кабінету Міністрів України від 4 березня 2004 р. №266 «Про затвердження Типового договору про розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки».

Затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та надання її у власність або користування (в тому числі укладання договору оренди) після 01.01.2013 року має здійс-

нюватися відповідно до вимог частини 4 статті 122 ЗКУ територіальним органом Держземагентства України — Головним управлінням Держземагентства у Дніпропетровській області.

Крім того, такі дії прямо передбачені підпунктами 1.11 та 1.12 пункту 1 Методичних рекомендацій щодо порядку реалізації головними управліннями Держземагентства в областях, містах Києві та Севастополі повноважень з передачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності у власність або користування (на безконкурентних засадах) для всіх потреб, затверджених наказом Держземагентства від 28.02.2013 № 72 (із змінами), а саме:

«1.11. У разі якщо проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок із земель сільськогосподарського призначення державної власності розроблені на підставі рішень, прийнятих до 01.01.2013 року органами виконавчої влади чи органами місцевого самоврядування, які на той час відповідно до повноважень, встановлених статтею 122 Земельного кодексу України, розпоряджались земельними ділянками, рішення про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки сільськогосподарського призначення державної власності та надання її у власність або користування рекомендується приймати відповідним територіальним органом.

1.12. У разі якщо рішення про надання у оренду земельних ділянок із земель сільськогосподарського призначення державної власності прийняті органами виконавчої влади чи органами місцевого самоврядування до 01.01.2013 року, але відповідні договори оренди не були укладені, їх укладання рекомендується приймати відповідними територіальними органами».

Отже, відмова Головного управління Держземагентства у Дніпропетровській області є незаконною та не відповідає нормам законодавства.

НА ЗАПИТАННЯ ВІДПОВІДАЮТЬ

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



Відповідно до статті 2 Указу Президента України від 8 серпня 1995 року за №720/95 «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність» право на земельну частку (пай) мали члени колективного сільськогосподарського підприємства, сільськогосподарського кооперативу, сільськогосподарського акціонерного товариства (далі — КСП), в тому числі пенсіонери, які раніше працювали в ньому і залишалися членами зазначеного КСП на час паювання, відповідно до списку, що додавався до державного акта на право колективної власності на землю.

При паюванні вартість і розміри в умовних кадастрових гектарах земельних часток (паїв) усіх членів підприємства, кооперативу, товариства є рівними і не залежать від їх трудового внеску. Визначальним при паюванні землі є членство в цьому КСП.

Разом з тим, при паюванні майна КСП право членів підприємства на пайовий фонд майна залежало від їх трудового внеску (наказ Мінагрополітики України від 15 грудня 2000 р. № 252).

Враховуючи зазначене, Ваш чоловік мав право на земельну частку (пай) при реформуванні КСП. Для відновлення його права на земельну частку (пай) йому необхідно звернутися до районного суду. Для забезпечення землею громадян, які були незаконно пропущені у списку-додатку до державного акта на право колективної власності і не отримали паю, в районі мав створюватися резервний фонд земель.

ДЛЯ ВІДНОВЛЕННЯ ПРАВА НА ЗЕМЕЛЬНУ ЧАСТКУ (ПАЙ) НЕОБХІДНО ЗВЕРНУТИСЯ ДО РАЙОННОГО СУДУ



Під час розпаювання земель нашого КСП мого чоловіка не було включено до списку пайщиків, хоча він на період розпаювання працював у колгоспі ім. Чапаєва безперервно з 1986 по 1999 рік. Причину, по якій чоловіка не внесли у список, в бухгалтерії пояснили тим, що нібито у нього не вистачило вихододнів. Але чомусь ці підстави не завадили деяким громадянам, здебільшого родичам окремих працівників бухгалтерії, бути внесеними у список і отримати пай і майно. І це, не зважаючи на те, що вони взагалі працювали у колгоспі по кілька місяців, а дехто з них — по кілька тижнів.

Я тоді зверталася до районного відділу земресурсів і отримала відповідь, що все вирішує КСП. Замкнуте коло. Чоловік, зневірившись, не став добиватися справедливості. Але ж на підставі запису у трудовій книжці і відповідно до нормативно-правових актів, що діяли під час проведення земельної реформи, а саме: Указу Президента України від 8 серпня 1995 року за №720/95 «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність», наказу Держкомзему від 20 лютого 1996 року № 11, Закону України «Про колективне сільськогосподарське підприємство» від 1 березня 1992 року і п. 4 постанови КМУ від 28 лютого 2001 року №177, є підстави вважати, що мій чоловік мав право на отримання земельного паю і майна, та його незаконно позбавили цього права.

Правонаступником КСП ім. Чапаєва було СТОВ «Казавчинське», яке потім було ліквідоване і землі перейшли у ПОСП «Казавчин-Агро». Мій чоловік працював і сьогодні працює у всіх цих спілках, але без земельного паю і майна. Хіба це справедливо? Я нещодавно знову зверталася з цього питання до начальника Гайворонського відділу земресурсів Зубаревої Л. О. і отримала відповідь, що це питання неможливо вирішити за строком давності і що земель для надання у пай немає.

Я дуже сподіваюся почути правову відповідь спеціаліста. Чи справді це так? Якщо ні, то до кого нам позиватися у суд? Адже землею і майном мого чоловіка незаконно користується хтось інший. Як відновити справедливість?

Євгенія СТУПНІКОВА

с. Казавчин
Гайворонського району
Кіровоградської області



НАДЛИШОК ЗЕМЛІ МОЖНА ПРИВАТИЗУВАТИ ЗА ІНШИМ ЦІЛЬОВИМ ПРИЗНАЧЕННЯМ

Статтею 40 Земельного кодексу України встановлено, що громадянам України за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування можуть передаватися безоплатно у власність або надаватися в оренду земельні ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і гаражного будівництва в межах норм, визначених цим Кодексом. Понад норму безоплатної передачі громадяни можуть набувати у власність земельні ділянки для зазначених потреб за цивільно-правовими угодами.

Відповідно до частини першої статті 121 Земельного кодексу України громадяни України мають право на безоплатну передачу їм земельних ділянок із земель державної або комунальної власності для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) у селах — не більше 0,25 гектара, в селищах — не більше 0,15 гектара, в містах — не більше 0,10 гектара.

Отже, чинним Земельним кодексом України врегульовано питання приватизації земельної ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку (цілого, а не його частини) громадянами України. Можливість визначення в натурі та приватизації земельної ділянки під частиною будинку чинним законодавством не передбачено. Тому у випадку виникнен-



Мені у спадок від батьків залишилася 1/2 частина будинку. Будинок будували мої батьки разом із сусідом Стрельником І. А. ще у 50-ті роки. Для забудови було виділено земельну ділянку площею 21 сотка на двох. Будинок має одну спільну стіну. Коли помер Стрельник І. А., його син продав свою частину будинку (1/2). З новим сусідом ми вирішили приватизувати земельну ділянку. Наші квартири мають окремі входи з вулиці, непорозумінь по спільній межі земельних ділянок немає, всі комунікації окремо?

Землевпорядник селищної ради розробляє документи на приватизацію лише 15 соток землі на двох, посилаючись на рішення управління Держземагентства. Виникає запитання: куди подінуться решта 6 соток?

Більше 50 років мої батьки і я користувалися 10 сотками землі, а тепер за новим рішенням на одного господаря виділяється 7,5 соток. Будинок розташований всередині вулиці. Що буде з цими зайвими 6 сотками, якщо за документами вони вже не будуть належати нам? Чи може Держземагентство мені це пояснити? Чи не ущемляють мої права, якщо згідно із законом власник має право приватизувати на себе 15 соток?

сел. Асканія-Нова
Чаплинського району
Херсонської області

Тетяна КРАВЕЦЬ

ня спільної часткової власності на один житловий будинок виникає і спільна часткова власність на земельну ділянку, на якій він розміщений. При цьому, частка у власності на земельну ділянку, як правило, пропорційна частці у власності будинку. Однак, за згодою співвласників будинку, частка у власності на земельну ділянку може бути іншою.

Що стосується решти земельної ділянки (понаднормової), то вона може бути поділена в натурі між співвласниками будинку та кожен з них має право окремо приватизувати ці земельні ділянки, однак за іншим цільовим призначенням, наприклад, для ведення особистого селянського господарства.

Разом з тим, за можливості поділу будинку в натурі з виділенням кожної частини в окреме домоволодіння (присвоєння окремої адреси та реєстрація в БТІ як окремого домоволодіння) можливий і поділ земельної ділянки з виділенням відповідної її частини в окрему земельну ділянку. У такому випадку приватизація здійснюється вже окремо кожної земельної ділянки для кожного окремого домоволодіння. Кожен із колишніх співвласників будинку стане індивідуальним власником окремого будинку із спільною стіною та окремою адресою, а, отже, кожен зможе приватизувати по 0,15 га для будівництва та обслуговування свого будинку.



У 2001 році нам, працівникам соціальної сфери, рішенням Голенищівської сільської ради було відведено земельні ділянки із земель резервного фонду, надано в постійне користування під розширення особистих підсобних господарств і видано державні акти на право постійного користування землею. В 2013 році на наше замовлення було розроблено технічну документацію із землеустрою щодо встановлення меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) з метою внесення їх в базу даних Державного земельного кадастру і отримання витягів про реєстрацію. Технічну документацію з обмінними файлами, в яких було зазначено, що це землі державної власності (оскільки вони знаходяться за межами населених пунктів), було передано у Відділ Держземагентства у Летичівському районі. Однак там відмовили у внесенні відомостей про земельні ділянки і наданні витягів про них, мотивуючи це тим, що громадяни не можуть мати земельні ділянки в постійному користуванні, а лише у власності чи оренді, і форма власності в обмінних файлах зазначається відповідно приватна чи державна (комунальна).

Поясніть, будь ласка, чи закономірно нам відмовили, як нам внести свої земельні ділянки в базу даних Державного земельного кадастру і отримати витяги, а також якими мають бути наші подальші дії для отримання цих ділянок у власність, зокрема, чи обов'язково треба припинити право постійного користування цими ділянками? Якщо так, то до обласного управління Держземагентства для припинення права постійного користування і передачі у власність треба звертатися однією заявою чи двома різними?

**Людмила ДЯЧЕНКО,
Людмила ІЛЮСЬ**

с. Голенищеве
Летичівського району
Хмельницької області

Відповідно до статті 56 Земельного кодексу України в редакції 1992 року було встановлено, що для ведення особистого підсобного господарства громадянам за рішенням сільської, селищної, міської Ради народних депутатів передаються безплатно у власність земельні ділянки, в межах населених пунктів, у розмірах, вказаних у земельно-облікових документах, або надаються безоплатно у власність у розмірі не більше 0,6 гектара. За бажанням громадян їм додатково могли надаватися земельні ділянки у користування. Збільшення розмірів земельних ділянок до 2 гектарів могло провадитися за погодженням з обласною Радою народних депутатів. Ця норма діяла до 01.01.2002 року

— дня набрання чинності новим Земельним кодексом (в редакції 2001 року).

Отже, до 01.01.2002 року громадяни України отримували у постійне користування земельні ділянки для ведення особистого підсобного господарства, на підтвердження чого їм видавалися державні акти на право постійного користування земельною ділянкою.

З 2002 року з набранням чинності Земельного кодексу України в редакції 2002 року пунктом 6 Перехідних положень було встановлено, що громадяни та юридичні особи, які мають у постійному користуванні земельні ділянки, але за цим Кодексом не можуть мати їх на такому праві, повинні

ПРАВО ПОСТІЙНОГО КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЛЕЮ, ЯКЕ ВИНИКЛО У ГРОМАДЯН ДО 2002 РОКУ, ЗАЛИШАЄТЬСЯ ЗА НИМИ

до 1 січня 2005 року переоформити у встановленому порядку право власності або право оренди на них. Потім цей термін було перенесено до 2008 року. Однак, рішенням Конституційного Суду України № 5 від 22.09.2005 року ця норма була визнана неконституційною, а саме в рішенні зазначено, що положення пункту 6 розділу X втрачають чинність як такі, що не відповідають Конституції України (є неконституційними) в частині зобов'язання переоформити право постійного користування земельною ділянкою на право власності або право оренди без відповідного законодавчого, організаційного та фінансового забезпечення.

Отже, громадяни, які отримали у постійне користування земельні ділянки для ведення особистого селянського господарства до 2002 року та мають відповідні державні акти, видані теж до 2002 року, зберігають це право на невизначений термін — поки добровільно не захочуть переоформити право постійного користування земельними ділянками на право оренди або право власності.

Оскільки це право за громадянами зберігається, то, звичайно, і мають право зареєструвати земельні ділянки в Державному земельному кадастрі і своє право постійного користування на ці ділянки в Державному реєстрі прав на підставі державного акта на постійне користування. При цьому звертаємо увагу на те, що абсолютно правильно в документах було визначено, що згадані земельні ділянки є землями державної власності.



При поділі земель колективної власності на земельні частки (паї) залишилися не розпайовані так звані землі історико-культурного призначення. Таких земель по Гарячківській сільській раді нараховується 105,6 га, в т. ч. 54,8 га — ріллі, 50,8 га — пасовищ.

До розпайовання вони використовувалися як землі сільськогосподарського призначення (рілля). З часу розпайовання ці землі заростають бур'янами і не використовуються за призначенням, що негативно впливає на надходження коштів до бюджету.

Громадяни та юридичні особи звертаються до сільської ради з приводу використання цих земель з метою організації фермерського господарства або оренди.

Звичайно, це питання не відноситься до компетенції сільської ради, оскільки земельні ділянки розміщені за межами населеного пункту, але вони — це територія сільської ради і мають працювати на громаду і державу.

Просимо надати роз'яснення щодо механізму передачі земель історико-культурного призначення в оренду або для організації фермерського господарства без права приватизації землі (головою та членами фермерського господарства). Та й чи правильно цим землям присвоєно статус земель історико-культурного призначення?

Віктор ІВАЧКОВСЬКИЙ,
сільський голова

с. Гарячківка

Крижопольського району Вінницької області

Виявлення, облік та використання земель історико-культурного призначення регулюються Земельним кодексом України та законами України «Про природно-заповідний фонд» (ст. 7) і «Про охорону культурної спадщини». Відповісти конкретніше на поставлені запитання допоможе підручник «Земельне право України» (автор М.В.Шульга та ін., 2004 р.):

«Землі історико-культурного призначення — одна з категорій, що входить до складу земель України (п. «д» ст. 19 ЗК). До земель історико-культурного призначення належать землі, на яких розташовані:

- а) історико-культурні заповідники, музеї-заповідники, меморіальні парки, меморіальні цивільні та військові кладовища, могили, історичні або меморіальні садиби, будинки, споруди і пам'ятні місця, пов'язані з історичними подіями;
- б) городища, кургани, давні поховання, пам'ятні скульптури та мегаліти, наскельні зображення, поля давніх битв, залишки фортець, військових таборів, поселень і стоянок, ділянок історичного культур-

ного шару укріплень, виробництв, каналів, шляхів;

- в) архітектурні ансамблі і комплекси, історичні центри, квартали, площі, залишки стародавнього планування і забудови міст та інших населених пунктів, споруди цивільної, промислової, військової, культової архітектури, народного зодчества, садово-паркові комплекси, фонові забудова.

Статус та правовий режим цих земель визначається Земельним кодексом України, законами України «Про природно-заповідний фонд» (ст. 7) та «Про охорону культурної спадщини».

Земельні території пам'яток, охоронних зон, музеїв-заповідників, археологічних та інших охоронюваних об'єктів належать до земель історико-культурного призначення і включаються до державних земельних кадастрів, планів землекористування, проектів землеустрою, іншої проектно-планувальної документації (ст. 34 Закону України «Про охорону культурної спадщини»).

Об'єкти історико-культурного призначення незалежно від форм власності відповідно до їх антропологічної,

ЗЕМЛІ ІСТОРИКО-КУЛЬТУРНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ РОЗОРЮВАТИ НЕ МОЖНА

естетичної, етнографічної, історичної, мистецької, наукової чи художньої цінності підлягають реєстрації шляхом занесення до Державного реєстру нерухомих пам'яток України за категоріями національного та місцевого значення пам'ятки. Порядок визначення категорій пам'яток встановлюється Кабінетом Міністрів України. Після занесення до реєстру на об'єкт культурної спадщини та всі його складові елементи поширюється правовий статус пам'ятки.

Землі історико-культурного призначення можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності. При цьому Закон України «Про охорону культурної спадщини» передбачає особливості здійснення права власності на такі землі залежно від об'єктів культурної спадщини, що визнані пам'ятками. Так, усі пам'ятки археології як на поверхні, так і під водою незалежно від форм власності на землю чи водного об'єкта, на яких вони розташовані, є державною власністю.

Порядок використання земель історико-культурного призначення визначається ЗК України (статті 20, 92-97, 116-126, 150 та ін.), Законом «Про охорону культурної спадщини» (статті 24-26, 34-37), постановами Кабінету Міністрів України та органів місцевої влади і самоврядування.

Землі історико-культурного призначення віднесено до особливо цінних земель України, вилучення яких для інших цілей не допускається, за винятком випадків, визначених ч. 2 ст. 150 ЗК України.

А у зазначеній статті Земельного кодексу, зокрема, йдеться про те, що припинення права постійного користування земельними ділянками особливо цінних земель з підстави добровільної відмови від користування ними або шляхом їх вилучення здійснюється за погодженням з Верховною Радою України.



Працюю спеціалістом-землевпорядником селищної ради. На сьогодні в штаті апарату селищної ради за штатною одиницею «спеціаліст-землевпорядник» закріплено лише 0,5 посади. Чи має право селищна рада відповідно до чинного законодавства при затвердженні штату апарату ввести цілу штатну одиницю «спеціаліста-землевпорядника» за умови, що загальна кількість власників землі та землекористувачів становить 1575 осіб, а площа земель селищної ради — 1445 га.

Олена РЕБЕНЧАК

с/мт Розділ
Миколаївського району
Львівської області

ЯКЩО НА ТЕРИТОРІЇ РАДИ БІЛЬШЕ 1500 ЗЕМЛЕКОРИСТУВАЧІВ, ТО У ШТАТІ МАЄ БУТИ НЕ МЕНШЕ ОДНОГО СПЕЦІАЛІСТА-ЗЕМЛЕВПОРЯДНИКА

Свого часу на виконання підпункту «д» пункту 4 Розділу IX «Прикінцеві положення» Земельного кодексу України та підпункту 4 пункту 3 протоколу № 1 від 22 травня 2002 року Міжвідомчої комісії з питань місцевого самоврядування при Кабінеті Міністрів України Держкомземом за погодженням з Мінфіном були розроблені Методичні рекомендації щодо визначення критеріїв встановлення кількості посад спеціалістів-землевпорядників у штатах сільських та селищних рад.

Листом Держкомзему України від 13 листопада 2002 р. № 14-15-6/5694, зокрема, зазначено, що у випадку кількості землевласників, землекористувачів на території ради від 1500 до 3000 осіб — рекомендовано у складі виконавчого органу ради мати одну штатну одиницю спеціаліста-землевпорядника.

У разі якщо площа сільської (селищної) ради перевищує 5000 га, при розрахунку кількості посад спеціалістів-землевпорядників вводиться підвищуючий коефіцієнт 0,2 на кожних 1000 га площі, що перевищує 5000 гектарів.

У РАЗІ НАДАННЯ ВІДПОВІДНИХ ДОКУМЕНТІВ ЗЕМЕЛЬНА ДІЛЯНКА МОЖЕ БУТИ ПЕРЕДАНА РЕЛІГІЙНІЙ ОРГАНІЗАЦІЇ У ПОСТІЙНЕ КОРИСТУВАННЯ

Відповідно до ст. 92 Земельного кодексу України право постійного користування земельною ділянкою із земель державної та комунальної власності набувають релігійні організації України, статути (положення) яких зареєстровано у встановленому законом порядку, виключно для будівництва і обслуговування культових та інших будівель, необхідних для забезпечення їх діяльності.

Чіткого переліку «інших будівель, необхідних для забезпечення» діяльності релігійних організацій, немає. У разі надання Єпархіальним управлінням Стрийської єпархії УГКЦ документів, які підтверджують, що така будівля — пансіонат для людей похилого віку — необхідна для забезпечення діяльності цієї релігійної організації відповідно до її статутних документів, земельна ділянка може бути надана їй у постійне користування.



До нас звернулося Єпархіальне управління Стрийської єпархії УГКЦ. Відповідно до договору пожертви від 18.01.2012 року Стрийська єпархія одержала у власність нежитлові будівлі в с/мт Розділ і має намір облаштувати в цих приміщеннях пансіонат для людей похилого віку. Вона звернулася до селищної ради з проханням надати дозвіл на виготовлення технічної документації із землеустрою на земельні ділянки під цими будівлями з метою оформлення документів, що посвідчують право постійного користування земельними ділянками.

Чи маємо ми право надати дозвіл Стрийській єпархії УГКЦ на розроблення документації з метою оформлення документів, що посвідчують право постійного користування земельними ділянками? Чи нам при прийнятті рішення спиратися на ст. 93 ЗКУ і надати дозвіл на розроблення документації з метою укладення договору оренди землі?

Марія РОГУЛЯ,
селищний голова

с/мт Розділ
Миколаївського району
Львівської області

ВНЕСТИ ЗМІНИ ДО ФОРМИ 6-ЗЕМ МОЖНА ЗА ПРОЕКТОМ ЗЕМЛЕУСТРОЮ

Так, з 2013 року державними земельними ділянками сільськогосподарського призначення розпоряджаються головні управління Держземagenta в областях. При цьому слід зазначити, що територіальні органи Держземагента передають земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності у власність або у користування для всіх потреб. Враховуючи, що рибництво — галузь сільського господарства, що займається розведенням риби, поліпшенням і збільшенням рибних запасів у водоймах, земельні ділянки для створення ставків надаються із земель, як правило, сільськогосподарського призначення. Оскільки зазначені у листі землі обліковують за формою 6-зем як землі сільськогосподарського призначення (пасовища), особа, яка має намір створити фермерське господарство та отримати вищезгадану земельну ділянку у користування з метою подальшого промислового риборозведення, має звернутися до Головного управління

Держземагента у Львівській області за дозволом на розробку проекту відведення цієї земельної ділянки.

Територіальний орган Держземагента може надати дозвіл на розробку проекту відведення земельної ділянки з метою її оренди зі зміною цільового призначення. В подальшому затверджений проект відведення земельної ділянки є підставою для внесення змін до державної статистичної звітності та укладання договору оренди з громадянином, який виявив бажання створити фермерське господарство.

Щодо рекультивації порушених земель зауважуємо, що відповідно до статей 608 та 1219 Цивільного кодексу України зобов'язання припиняється із смертю боржника, якщо воно є нерозривно пов'язаним з його особою і у зв'язку із цим не може бути виконане іншою особою. А, отже, за наявності відповідних бюджетних коштів, виділених на ці цілі, рекультивацію проводять за замовленням розпорядника цих земель. Однак, якщо принципів підстав для відмови у наданні земельної ділянки для створення фермерського господарства немає — такі дії є недоцільними.



До районної ради звернувся Балучинський сільський голова з проханням допомогти у вирішенні такої проблеми.

Декілька років тому один місцевий підприємець самовільно захопив земельну ділянку площею майже 15 га із земель запасу сільськогосподарського призначення (пасовище) та облаштував на ній став для промислового риборозведення.

Після втручання прокуратури району рішенням господарського суду Львівської області від 26.02.2012 року цього підприємця зобов'язано звільнити самовільно зайняту ним земельну ділянку та привести її у стан, придатний для використання за цільовим призначенням. Крім цього, з відповідача стягнуто шкоду, заподіяну самовільним зайняттям земельної ділянки, та шкоду, яка заподіяна зняттям ґрунтового покриву.

У процесі примусового виконання судового рішення відповідач-підприємець помер. У зв'яз-



У 2008 році сесією Дубинівської сільської ради мені було надано дозвіл на виготовлення технічної документації щодо безоплатної передачі у власність раніше наданих в користування земельних ділянок для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) та для ведення особистого селянського господарства площею 0,9504 га, в т. ч. присадибна ділянка 0,25 га для ведення особистого селянського господарства (три ділянки) 0,4333 га, 0,1377 га та 0,1294 га.

Відповідно до цього рішення я замовив в геодезичній організації технічну документацію із землеустрою щодо складання документів, що посвідчують право на земельні

ділянки. Геодезична організація розробила мені технічну документацію і надала мені її для подальшого погодження.

Після погодження її сільською радою і відділом архітектури я звернувся до районного відділу Держземагента у Саранському районі для присвоєння кадастрових номерів земельним ділянкам (на дані земельні ділянки Центр державного земельного кадастру роздрукував реєстраційні картки на земельні ділянки — на кожен окремо). Через халатність працівників відділу моя технічна документація загубилася. Після тривалих пошуків я її все таки відшукав. Та час вже минув, я знову звернувся до того ж відділу для одержання витягів на ці земельні ділянки, але мені від-

мовили, мотивуючи тим, що відповідно до закону приватизація по кожному виду земель проводиться тільки 1 раз, і тепер мені знову необхідно переробляти все знову — у власність присадибну ділянку і одну на вибір земельну ділянку для ведення особистого селянського господарства, а дві інші на умовах оренди.

Чи правомірні дії чиновників відділу Держземагента щодо відмови мені в одержанні витягів з Державного земельного кадастру про земельну ділянку та подальшій їх реєстрації?

Василь ІВАНИНА

с. Дубинове
Саранського району
Одеської області

ку зі смертю боржника виконавче провадження було закрито. Однак земельна ділянка так і не була приведена у придатний для використання за цільовим призначенням стан. Спадкоємців, які б прийняли спадщину померлого, на сьогодні немає.

Поряд з цим, відповідно до змін у земельному законодавстві зазначена земельна ділянка, яка знаходиться за межами населеного пункту, перейшла у державну власність. Повноваження щодо розпорядження нею з 01.01.2013 року набув територіальний орган Держземагентства України.

На сьогодні до сільської ради звернулася особа, яка має намір створити фермерське господарство та отримати вищезгадану земельну ділянку у користування з метою подальшого промислового риборозведення. Цією особою вже навіть розробляється проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки, який поки що не затверджений.

З огляду на це виникла низка запитань:

1. Хто мав би на даний час привести у придатний для використання за цільовим призначенням стан земельну ділянку, враховуючи те, що особа, яка зняла поверхневий шар на цій ділянці, померла. За рахунок яких коштів та яким методом повинні проводитися ці роботи?
2. Чи є необхідність робити це сьогодні, виходячи з того, що земельна ділянка у подальшому все одно буде використовуватися для риборозведення?
3. Чи є нормативні перешкоди для особи, яка створює фермерське господарство та має намір отримати порушену земельну ділянку, для отримання цієї ділянки без приведення її у попередній стан?
4. Чи можливий судовий захист у такому випадку, хто саме мав би ініціювати звернення до суду та що мало б бути предметом позову?
5. Чи потрібно у подальшому змінювати цільове призначення земельної ділянки із земель сільськогосподарського призначення на землі водного фонду?
6. Чи може особа, яка створює фермерське господарство, набути право користування на порушену земельну ділянку сільськогосподарського призначення державної власності і якщо так, то на підставі якої землевпорядної документації?
7. Як внести зміни в державну статистичну звітність (форма б-зем) в частині зміни цільового призначення земельної ділянки у разі відсутності землевпорядної документації на неї, чи можливо здійснити вищезгадане за рішенням суду?

На наші звернення до районного та обласного управлінь Держземагентства однозначної відповіді на озвучені питання, як і на те, за рахунок яких коштів мали б фінансуватися роботи з приведення у придатний стан земельної ділянки, надати нам не змогли, мотивуючи певною недосконалістю законодавства.

Володимир ЗАПРОЗ,
голова міської ради

м. Буськ
Львівської області

НА КОЖНУ ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ МАЄ БУТИ ВИГОТОВЛЕНА ОКРЕМА ТЕХНІЧНА ДОКУМЕНТАЦІЯ

Відповідно до ч. 4 статті 116 Земельного кодексу України передача земельних ділянок безоплатно у власність громадян у межах норм, визначених цим Кодексом, провадиться один раз по кожному виду використання. Ця норма без змін діє з 2002 року, а, отже, і рішення про передачу у власність земельних ділянок сільською радою прийнято з порушенням цієї норми.

Отже, щоб отримати земельні ділянки у власність та зареєструвати це право за собою в Державному реєстрі прав на нерухоме майно необхідно спочатку привести у

1. Заяву про передачу у приватну власність земельних ділянок. При цьому бажано на кожен земельну ділянку подавати окрему заяву.
2. Технічну документацію. Якщо на кожен земельну ділянку виготовлена окрема технічна документація — для отримання у власність ділянки нову документацію розробляти не обов'язково. Якщо ж технічна документація була виготовлена одна на всі ділянки, необхідно її переробити. При цьому звертаємо увагу на те, що землевпорядна організація відповідно до вимог чинного законодавства (у тому числі і наказу Держкомзему № 325 2009 року) повинна

була відразу виготовляти на кожен ділянку окрему технічну документацію.

3. Рішення сільської ради. У ньому має бути зазначено, що рада безкоштовно передає у власність земельну ділянку для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель та споруд (присадибна земельна ділянка) площею 0, 25 га і земельну ділянку для ведення особистого селянського господарства (згідно із площею, зазначеною у заяві). Крім того, у рішенні ради мають бути зазначені кадастрові номери ділянок.

Враховуючи зазначене, відмова територіального органу земельних ресурсів у видачі витягу з Державного земельного кадастру є законною.

ПОМИЛКА У ПРАВОВСТАНОВЛЮЮЧИХ ДОКУМЕНТАХ НА ЗЕМЛЮ: ЯК ЇЇ ВИПРАВИТИ?

Із 2013 року державні акти на право власності на земельну ділянку не видаються, а, отже, помилку в самому державному акті, який був виданий раніше, виправити неможливо. Разом з тим, оскільки з 2013 року для підтвердження виникнення права власності на земельну ділянку необхідно це право зареєструвати в Державному реєстрі прав, таку реєстрацію бажано робити вже із виправленою помилкою.

Відповідно до статті 37 Закону України «Про Державний земельний кадастр» виправлення технічної помилки у відомостях Державного земельного кадастру, що була допущена не з вини органу, який його веде, здійснюється за плату. Розмір її встановлюється Кабінетом Міністрів України.

Виправлення технічних помилок, допущених у відомостях Державного земельного кадастру внаслідок наявності технічних помилок у документах, на підставі яких були внесені такі відомості, здійснюється після виправлення помилок у зазначених документах.

Виправлення інших помилок, допущених у відомостях Державного земельного кадастру внаслідок помилки у документації із землеустрою, оцінки земель, здійснюється після внесення змін до такої документації.

Виправлення помилок у відомостях про земельну ділянку може здійснюватися також на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельних ділянок у натурі (на місцевості) або матеріалів інвентаризації земель чи рішення суду.

Також постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. №1051 «Про затвердження порядку ведення Державного земельного кадастру» теж регулюється питання виправлення помилок. Зокрема, згідно з пунктами 24, 138–140 цього порядку встановлено, що внесення відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру здійснюється



8 грудня 2012 року я отримав у власність земельну ділянку для гаражного будівництва площею 0,024 га згідно з договором дарування. У травні 2013 року виявилася помилка в адресі земельної ділянки. Зараз у мене на руках державний акт на право власності на земельну ділянку та договір дарування з помилковою адресою.

Я отримав рішення виконкому міської ради про правильну адресу, але ні нотаріус, ні реєстраційна служба міністерства юстиції не присвоїли правильну адресу, мотивуючи необхідність внесення змін у державний акт. Прошу надати роз'яснення з цього питання.

Петро РОМАНЮК

м. Сокаль
Львівської області

виключно на підставі та відповідно до Закону України «Про Державний земельний кадастр» та цього Порядку.

«Помилками у Державному земельному кадастрі є:

- 1) *технічна помилка (описка, друкарська, граматична, арифметична чи інша помилка), допущена органом, що здійснює ведення Державного земельного кадастру;*
- 2) *технічна помилка (описка, друкарська, граматична, арифметична чи інша помилка), допущена не з вини органу, що здійснює ведення Державного земельного кадастру (в тому числі технічна помилка у документах, на підставі яких внесені відомості до Державного земельного кадастру);*
- 3) *помилка, допущена у відомостях Державного земельного кадастру внаслідок помилки у документації із землеустрою та оцінки земель (в тому числі виявлена після перенесення інформації про земельні ділянки з державного реєстру земель та відомостей про інші об'єкти Державного земельного кадастру, що містяться в документації із землеустрою та оцінки земель, затверджених та переданих до 1 січня 2013 р. до Державного фонду документації із землеустрою);*

4) *помилка, допущена у відомостях Державного земельного кадастру, внесених до нього з інших кадастрів та інформаційних систем у порядку інформаційної взаємодії.*

У разі виявлення фізичною або юридичною особою у витязі, довідці з Державного земельного кадастру, викопіюванні з картографічних матеріалів Державного земельного кадастру технічної помилки (описки, друкарської, граматичної, арифметичної чи іншої помилки) заінтересована особа письмово повідомляє про це за формою згідно з додатком 29 територіальному органу Держземагентства у районі (місті) за місцезнаходженням земельної ділянки.

У повідомленні викладається суть виявлених помилок.

До повідомлення додаються документи, що містять зазначені у повідомленні технічні помилки, та документи, що підтверджують такі помилки і містять правильну редакцію відповідних відомостей.

Повідомлення разом з доданими до нього документами подається заінтересованою особою особисто або надсилається рекомендованим листом з описом вкладення та повідомленням про вручення.

Повідомлення про виявлення технічних помилок обліковуються шляхом їх реєстрації у Державному земельному кадастрі з присвоєнням їм реєстраційного номера, фіксацією дати їх реєстрації та створенням їх електронних копій за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру».

Отже, Вам необхідно звернутися спочатку до територіального управління Держземагентства та подати заяву про виправлення помилки згідно із додатком № 12 до Порядку. До заяви, крім обов'язкових документів, додається рішення виконкому міської ради про правильну адресу. Після внесення змін до Державного земельного кадастру та отримання витягу вже із виправленою адресою Вам необхідно буде звернутися до Державної реєстраційної служби та зареєструвати своє право власності на земельну ділянку.

У випадку відмови у виправленні помилки Ви маєте право звернутися до суду.

ОФІЦІЙНІ ДОКУМЕНТИ



ЗАКОН УКРАЇНИ

Про запобігання фінансової катастрофи та створення передумов для економічного зростання в Україні (витяги)

Верховна Рада України постановляє:

I. Внести до Податкового кодексу України (Відомості Верховної Ради України, 2011 р., №№ 13-17, ст. 112) такі зміни:

24. Пункт 264.4 статті 264 викласти в такій редакції:

«264.4. Ставки плати за користування надрами в цілях, не пов'язаних з видобуванням корисних копалин
Ставки плати за користування надрами в цілях, не пов'язаних з видобуванням корисних копалин, встановлюються окремо для кожного виду користування надрами у гривнях до одиниці виміру залежно від корисних властивостей надр і ступеня екологічної безпеки під час їх використання:

Характер користування надрами	Вид користування надрами	Одиниця виміру	Ставка плати за користування надрами в цілях, не пов'язаних з видобуванням корисних копалин, за одиницю обсягу користування надрами, гривень на рік
1	2	3	4
Використання підземного простору надр – пористих чи тріщинуватих геологічних утворень (пластів – колекторів)	зберігання природного газу та газоподібних продуктів	тис. куб. метрів активного об'єму	0,3
Використання підземного простору надр – спеціально створених та існуючих гірничих виробок (відпрацьованих і пристосованих), а також природних порожнин (печер)	зберігання нафти та інших рідких нафтопродуктів	куб. метрів	0,3
	витримування виноматеріалів, виробництво і зберігання винопродукції	кв. метрів	0,85
	виращування грибів, овочів, квітів та інших рослин	кв. метрів	0,49

1	2	3	4
Використання підземного простору надр – спеціально створених та існуючих гірничих виробок (відпрацьованих і пристосованих), а також природних порожнин (печер)	зберігання харчових продуктів, промислових та інших товарів, речовин і матеріалів	кв. метрів	0,36
	проведення іншої господарської діяльності	кв. метрів	1,19

25. У статті 265:

абзац перший підпункту 265.4.2 пункту 265.4 після слів «що перебувають у власності» доповнити словами «фізичних осіб або»;
слова «житлова площа» в усіх відмінках замінити словами «загальна площа» у відповідному відмінку.

26. Пункт 275.1 статті 275 викласти в такій редакції:

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

Групи населених пунктів з чисельністю населення, тис. осіб	Ставки податку, гривень за 1 кв. метр	Коефіцієнт, що застосовується у містах Києві, Сімферополі, Севастополі та містах обласного значення
До 3	0,3	
Від 3 до 10	0,61	
Від 10 до 20	0,97	
Від 20 до 50	1,52	1,2
Від 50 до 100	1,83	1,4
Від 100 до 250	2,13	1,6
Від 250 до 500	2,45	2
Від 500 до 1000	3,05	2,5
Від 1000 і більше	4,28	3

27. Підпункт 288.5.1 пункту 288.5 статті 288 викласти в такій редакції:

«288.5.1. не може бути меншою 3 відсотків нормативної грошової оцінки».

28. Пункт 303.1 статті 303 викласти в такій редакції:

«303.1. Базою оподаткування податком для сільськогосподарських товаровиробників є нормативна грошова оцінка одного гектара сільськогосподар-

ських угідь (ріллі, сіножатей, пасовищ і багаторічних насаджень), з урахуванням коефіцієнта індексації, визначеного за станом на 1 січня базового податкового (звітного) року відповідно до порядку, встановленого розділом XIII цього Кодексу.

Базою оподаткування податком для земель водного фонду (внутрішніх водойм, озер, ставків, водосховищ) є нормативна грошова оцінка одного гектара ріллі в Автономній Республіці Крим або в області, з урахуванням коефіцієнта індексації, визначеного за станом на 1 січня базового податкового (звітного) року відповідно до порядку, встановленого розділом XIII цього Кодексу».

29. Пункт 314.1 статті 314 викласти в такій редакції:

«314.1. Платниками збору є суб'єкти господарювання та їх відокремлені підрозділи, у тому числі уповноважені особи договорів простого товариства, які:

- а) провадять діяльність з постачання природного газу споживачам на підставі укладених з ними договорів;
- б) споживають імпортований ними природний газ як паливо або сировину;
- в) споживають видобутий ними природний газ як паливо або сировину».

30. Пункт 315.1 статті 315 викласти в такій редакції:

«315.1. Об'єктом оподаткування збором є вартість природного газу в обсязі:

- а) відпущеному кожній категорії споживачів у звітному періоді, яка визначається на підставі актів приймання-передачі газу, підписаних платником та відповідним споживачем (для населення — на підставі облікових документів), з урахуванням відповідного тарифу, для платників, що визначені у підпункті «а» пункту 314.1 статті 314;
- б) імпортованому у звітному періоді платником, що визначений у підпункті «б» пункту 314.1 статті 314;
- в) видобутому та спожитому як паливо або сировина нафтогазовидобувним підприємством або його підрозділами, що визначені платниками у підпункті «в» пункту 314.1 статті 314, за виключенням обсягу природного газу, визнаного рециркулюючим відповідно до розділу I, який визначається платником за показниками вимірювальних пристроїв, що зазначені у журналі обліку видобутих корисних копалин із дотриманням самостійно затверджених платником відповідно до вимог ліцензійних умов схем руху видобутої вуглеводневої сировини на виробничих дільницях та місцях зберігання з урахуванням складу вихідної сировини, умов конкретного виробництва, особливостей технологічного процесу».

31. Пункт 316.1 статті 316 доповнити пунктами «г» і «г» такого змісту:

- «г) суб'єкти господарювання, що визначені у підпункті «б» пункту 314.1 статті 314;
- г) суб'єкти господарювання, у тому числі уповноважені особи простих товариств, що визначені у підпункті «в» пункту 314.1 статті 314».

32. У статті 317:

пункт 317.2 викласти в такій редакції:

«317.2. Під діючим тарифом слід розуміти:

- а) ціну природного газу для відповідної категорії споживачів без урахування тарифів на його транспортування і постачання споживачам та суми податку на додану вартість для платників, що визначені у підпункті «а» пункту 314.1 статті 314;
- б) митну вартість оформлення природного газу для платників, що визначені у підпункті «б» пункту 314.1 статті 314;
- в) середню митну вартість імпортованого природного газу, що визначається в порядку, визначеному цим Кодексом, для платників, що визначені у підпункті «в» пункту 314.1 статті 314»;

доповнити пунктом 317.5 такого змісту:

«317.5. Платники, що визначені у підпункті «б» пункту 314.1 статті 314, сплачують збір до або в день подання митної декларації».

.....

34. У статті 325:

1) пункти 325.1 і 325.2 викласти в такій редакції:

«325.1. Ставки збору за спеціальне використання поверхневих вод:

Басейни річок, включаючи притоки всіх порядків	Ставка збору, гривень за 100 куб. метрів
Дніпра на північ від м. Києва (Прип'яті та Десни), включаючи м. Київ	35,66
Дніпра на південь від м. Києва (без Інгульця)	33,92
Інгульця	51,73
Сіверського Дінця	69,55
Південного Бугу (без Інгулу)	39,22
Інгулу	48,12
Дністра	21,37
Вісли та Західного Бугу	21,37
Пруту та Сірету	16,05
Тиси	16,05
Дунаю	14,3
Річок Криму	71,31
Річок Приазов'я	85,62
Інших водних об'єктів	39,22

325.2. Ставки збору за спеціальне використання підземних вод:

Найменування регіону	Ставка збору, гривень за 100 куб. метрів
1	2
Автономна Республіка Крим (крім м. Севастополя)	65,95
м. Севастополь	65,95
Області:	
Вінницька	57

1	2
Волинська	58,88
Дніпропетровська	49,95
Донецька	67,78
Житомирська	57
Закарпатська	37,45
Запорізька:	
Веселівський, Мелітопольський, Приазовський, Якимівський райони	57
інші адміністративно-територіальні одиниці області	51,73
Івано-Франківська:	
Богородчанський, Верховинський, Долинський, Косівський, Надвірнянський, Рожнятівський райони	89,15
інші адміністративно-територіальні одиниці області	49,95
Київська:	
Білоцерківський, Бородянський, Броварський, Васильківський, Іванківський, Кагарлицький, Києво-Святошинський, Макарівський, Миронівський, Обухівський, Поліський райони	41,44
інші адміністративно-територіальні одиниці області	48,89
Кіровоградська	65,95
Львівська	51,73
Луганська	74,87
Миколаївська	74,87
Одеська	62,41
Полтавська:	
Великобагачанський, Гадяцький, Зіньківський, Лохвицький, Лубенський, Миргородський, Новосанжарський, Решетилівський, Хорольський, Шишацький райони	38,56
інші адміністративно-територіальні одиниці області	42,98
Рівненська:	
Володимирецький, Здолбунівський, Костопільський, Рівненський, Сарненський, Острозький райони	46
інші адміністративно-територіальні одиниці області	53,43
Сумська:	
Глухівський, Сумський, Роменський, Шосткинський райони	42,98
інші адміністративно-територіальні одиниці області	48,94
Тернопільська	69,55
Харківська	53,47
Херсонська	53,47
Хмельницька:	
Деражнянський, Красилівський, Летичівський, Старокостянтинівський, Хмельницький, Полонський, Шепетівський райони	44,59
інші адміністративно-територіальні одиниці області	67,78
Черкаська	38,56

1	2
Чернівецька	62,41
Чернігівська:	
Городнянський, Корюківський, Ічнянський, Сосницький, Щорський, Талалаївський райони	53,47
інші адміністративно-територіальні одиниці області	41,8
м. Київ	53,27

2) у пункті 325.3 цифри «6,38» замінити цифрами «6,93»;

3) у пункті 325.4:
у підпункті 325.4.1 цифри «0,1094» замінити цифрами «0,1188»;

у підпункті 325.4.2 цифри «0,0122» замінити цифрами «0,0132»;

4) у пункті 325.5:
у підпункті 325.5.1 цифри «33,51» замінити цифрами «36,39»;

у підпункті 325.5.2 цифри «40,29» замінити цифрами «43,75»;

5) у пункті 325.6:
у підпункті 325.6.1 цифри «31,17» замінити цифрами «33,85»;

у підпункті 325.6.2 цифри «36,35» замінити цифрами «39,48»;

6) у пункті 325.7 цифри «7,22» замінити цифрами «7,84».

35. Абзац шостий пункту 1 розділу XIX «Прикінцеві положення» виключити.

36. У розділі XX «Перехідні положення»:

у підрозділі 2:
пункт 10 виключити;

доповнити пунктом 15¹ такого змісту:

«15¹. Тимчасово до 1 жовтня 2014 року від оподаткування податком на додану вартість звільнюються операції з постачання на митній території України зернових культур товарних позицій 1001 – 1008 згідно з УКТ ЗЕД та технічних культур товарних позицій 1205 і 1206 00 згідно з УКТ ЗЕД, крім першого постачання таких зернових та технічних культур сільськогосподарськими підприємствами — виробниками та підприємствами, які безпосередньо придбали такі зернові та технічні культури у сільськогосподарських підприємств — виробників, а також крім постачання таких зернових та технічних культур Аграрним фондом у разі їх придбання з податком на додану вартість.

Операції з вивезення в митному режимі експорту зернових та технічних культур, зазначених в абзаці першому цього пункту, звільнюються від оподаткування податком на додану вартість, крім вивезення сільськогосподарськими підприємствами — виробниками таких зернових та технічних культур, вирощених на землях сільськогосподарського призначення, які перебувають у їх власності або постійному користуванні на дату такого експорту.

При формуванні податкового кредиту по придбаних та/або виготовлених необоротних активах, які одночасно використовуються в оподатковуваних і не

оподатковуваних податком на додану вартість операціях, зазначених в абзацах першому та другому цього пункту, норми статті 199 цього Кодексу не застосовуються, сплачені (нараховані) суми податку на додану вартість по таких необоротних активах включаються до податкового кредиту.

Норми цього пункту не застосовуються до операцій з постачання зернових культур товарної позиції 1006 та товарної підкатегорії 1008 10 00 00 згідно з УКТ ЗЕД і такі операції оподатковуються податком на додану вартість у порядку, встановленому цим Кодексом.

До 1 жовтня 2014 року призупинити дію пункту 197.21 статті 197 цього Кодексу»;

П. Внести зміни до таких законодавчих актів України:

1. У Законі України «Про збір на обов'язкове державне пенсійне страхування» (Відомості Верховної Ради України, 1997 р., № 37, ст. 237 із наступними змінами):

1) у статті 1:

у частину першу включити пункт 5 такого змісту:

«5) юридичні та фізичні особи, які здійснюють операції з купівлі іноземної валюти в безготівковій та/або готівковій формі.

Національний банк України забезпечує організацію і контроль за сплатою (утриманням) збору на обов'язкове державне пенсійне страхування при здійсненні операцій з купівлі іноземної валюти юридичними та фізичними особами у безготівковій та/або готівковій формі.

Банки подають до 20 числа місяця, що настає за звітним, до органів Пенсійного фонду України звіт про нарахування (утримання) та сплату збору на обов'язкове державне пенсійне страхування при здійсненні операцій з купівлі іноземної валюти юридичними та фізичними особами у безготівковій та/або готівковій формі у порядку та за формою, визначеними Кабінетом Міністрів України»;

частину другу після слів «сплачують збір на обов'язкове державне пенсійне страхування при здійсненні» доповнити словами «операцій з купівлі іноземної валюти в безготівковій та/або готівковій формі»;

2) у статтю 2 включити пункт 4 такого змісту:

«4) для платників збору, визначених пунктом 5 статті 1 цього Закону, — сума операції з купівлі іноземної валюти в безготівковій та/або готівковій формі»;

3) у частині третій статті 3 цифри «6, 7» замінити цифрами «5-7»;

4) у статтю 4 включити пункт 6 такого змісту:

«6) для платників збору, визначених пунктом 5 статті 1 цього Закону, — 0,5 відсотка від об'єкта оподаткування, встановленого пунктом 4 статті 2 цього Закону».

2. У статті 62 Закону України «Про банки і банківську діяльність» (Відомості Верховної Ради України, 2001 р., № 5-6, ст. 30 із наступними змінами):

пункт 4 частини першої викласти в такій редакції:

«4) органам доходів і зборів:

а) на їх письмову вимогу щодо наявності банківських рахунків;

б) при поданні банками у встановленому порядку податкового розрахунку сум доходу у вигляді процентів, нарахованого (сплаченого) на користь фізичної особи»;

частину шосту доповнити словами «а також на органи доходів і зборів в частині подання банками податкового розрахунку сум доходу у вигляді процентів, нарахованого (сплаченого) на користь фізичної особи».

3. У Законі України «Про прокуратуру» (Відомості Верховної Ради України, 1991 р., № 53, ст. 793; 1993 р., № 50, ст. 474; 2001 р., № 44, ст. 233; 2008 р., №№ 5-8, ст. 78; 2011 р., № 23, ст. 160; 2012 р., № 12-13, ст. 82; 2013 р., № 21, ст. 208):

1) частину третю статті 13 викласти у такій редакції:

«Штатна чисельність органів прокуратури України становить 20367 осіб»;

2) у статті 49:

абзац перший частини третьої доповнити словами «за умови, якщо розмір їх середньомісячного сукупного доходу за попередні шість місяців не перевищує величини доходу, який дає право на податкову соціальну пільгу, у порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України»;

частину п'яту викласти у такій редакції:

«Слідчим прокуратури надається 50-відсоткова знижка плати за займане ними і членами їх сімей житло, комунальні послуги в межах норм, встановлених законодавством, і 50-відсоткова знижка абонентної плати за користування квартирним телефоном за умови, якщо розмір середньомісячного сукупного доходу сім'ї в розрахунку на одну особу за попередні шість місяців не перевищує величини доходу, який дає право на податкову соціальну пільгу, у порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України»;

3) у статті 50¹:

у частинах другій і п'ятій цифри «80» замінити цифрами «70»;

частину шістнадцяту виключити.

4. У статті 2 Закону України «Про загальну структуру і чисельність Служби безпеки України» (Відомості Верховної Ради України, 2006 р., № 4, ст. 53; 2007 р., № 17, ст. 241) цифри та слова «33500 осіб, у тому числі до 27200 військовослужбовців» замінити цифрами та словом «31050 осіб».

5. У статті 2 Закону України «Про загальну структуру і чисельність Міністерства внутрішніх справ України» (Відомості Верховної Ради України, 2002 р., № 16, ст. 115, № 43, ст. 313; 2004 р., № 10, ст. 95; із змінами, внесеними Законом України від 13 березня 2014 року № 877-VII):

1) у першому реченні цифри та слова «324400 осіб, у тому числі 240200 осіб рядового і начальницького складу» замінити цифрами та словом «245000 осіб»;

2) у другому реченні цифри «190500» замінити цифрами «172000».

6. У статті 2 Закону України «Про загальну структуру і чисельність Управління державної охорони України» (Відомості Верховної Ради України, 2006 р., № 2-3, ст. 50; 2007 р., № 9, ст. 80) слова та цифри «до 2993

осіб, у тому числі 2912 військовослужбовців» замінити цифрами та словом «2694 особи».

7. У Законі України «Про державну допомогу сім'ям з дітьми» (Відомості Верховної Ради України, 2001 р., № 20, ст. 102 із наступними змінами):

- 1) пункт 3 частини першої статті 3 виключити;
- 2) текст статті 12 викласти у такій редакції:

«Допомога при народженні дитини призначається у розмірі 41280 гривень. Виплата допомоги здійснюється одноразово у сумі 10320 гривень, решта суми допомоги виплачується протягом наступних 36 місяців рівними частинами у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України»;

- 3) у статті 12-3 слово «першої» виключити;
- 4) розділ IV «Допомога по догляду за дитиною до досягнення нею трирічного віку» виключити.

8. У Законі України «Про збір та облік єдиного внеску на загальнообов'язкове державне соціальне страхування» (Відомості Верховної Ради України, 2011 р., № 2-3, ст. 11; 2013 р., № 47, ст. 658; 2014 р., № 10, ст. 115):

- 1) пункт 13 частини першої статті 4 викласти у такій редакції:

«13) особи, які доглядають за дитиною до досягнення нею трирічного віку та відповідно до закону отримують допомоги по догляду за дитиною до досягнення нею трирічного віку та/або при народженні дитини»;

- 2) у статті 8:

частину п'ятнадцяту викласти у такій редакції:

«15. Сума єдиного внеску, зазначеного у частині п'ятій, абзаці другому частини шостої (крім суми єдиного внеску, що сплачується із сум грошового забезпечення батькам — вихователям дитячих будинків сімейного типу, прийомним батькам), частинах сьомій — дев'ятій, дванадцятій — чотирнадцятій цієї статті, розподіляється:

на загальнообов'язкове державне соціальне страхування на випадок безробіття — 2,5843 відсотка;

на загальнообов'язкове державне соціальне страхування у зв'язку з тимчасовою втратою працездатності та витратами, зумовленими похованням, — 5,2397 відсотка;

на загальнообов'язкове державне соціальне страхування від нещасного випадку на виробництві та професійного захворювання, які спричинили втрату працездатності, — 3,8860 відсотка;

на загальнообов'язкове державне пенсійне страхування (до солідарної системи) — 88,2899 відсотка»;

- частину вісімнадцяту викласти у такій редакції:

«18. Сума єдиного внеску, зазначеного в абзаці першому частини шостої та частині десятій цієї статті, розподіляється:

на загальнообов'язкове державне соціальне страхування на випадок безробіття — 2,7488 відсотка;

на загальнообов'язкове державне пенсійне страхування (до солідарної системи) — 97,2512 відсотка.

Сума єдиного внеску, зазначеного в абзаці другому частини шостої цієї статті (сума єдиного внеску, що сплачується із сум грошового забезпечення батькам — вихователям дитячих будинків сімейного типу, прийомним батькам), спрямовується на загально-

обов'язкове державне пенсійне страхування (до солідарної системи)»;

частину двадцять третю викласти у такій редакції:

«23. Сума єдиного внеску, зазначеного в абзаці першому частини одинадцятої цієї статті, розподіляється:

на загальнообов'язкове державне соціальне страхування на випадок безробіття — 1,4410 відсотка;

на загальнообов'язкове державне пенсійне страхування (до солідарної системи) — 98,5590 відсотка.

Сума єдиного внеску, зазначеного в абзаці третьому частини одинадцятої цієї статті, розподіляється:

на загальнообов'язкове державне соціальне страхування на випадок безробіття — 1,3661 відсотка;

на загальнообов'язкове державне соціальне страхування у зв'язку з тимчасовою втратою працездатності та витратами, зумовленими похованням, — 4,6449 відсотка;

на загальнообов'язкове державне пенсійне страхування (до солідарної системи) — 93,9891 відсотка.

Сума єдиного внеску, зазначеного в абзаці четвертому частини одинадцятої цієї статті, розподіляється:

на загальнообов'язкове державне соціальне страхування на випадок безробіття — 1,3808 відсотка;

на загальнообов'язкове державне соціальне страхування від нещасного випадку на виробництві та професійного захворювання, які спричинили втрату працездатності, — 4,4463 відсотка;

на загальнообов'язкове державне пенсійне страхування (до солідарної системи) — 94,1729 відсотка.

Сума єдиного внеску, зазначеного в абзаці п'ятому частини одинадцятої цієї статті, розподіляється:

на загальнообов'язкове державне соціальне страхування на випадок безробіття — 1,3120 відсотка;

на загальнообов'язкове державне соціальне страхування у зв'язку з тимчасовою втратою працездатності та витратами, зумовленими похованням, — 4,4607 відсотка;

на загальнообов'язкове державне соціальне страхування від нещасного випадку на виробництві та професійного захворювання, які спричинили втрату працездатності, — 4,2246 відсотка;

на загальнообов'язкове державне пенсійне страхування (до солідарної системи) — 90,0027 відсотка»;

- 3) абзац третій частини шостої статті 10 викласти у такій редакції:

«на загальнообов'язкове державне пенсійне страхування — 34,3 відсотка, на загальнообов'язкове державне соціальне страхування на випадок безробіття — 0,5 відсотка, на загальнообов'язкове державне соціальне страхування у зв'язку з тимчасовою втратою працездатності та витратами, зумовленими похованням, — 1,7 відсотка, на загальнообов'язкове державне соціальне страхування від нещасного випадку на виробництві та професійного захворювання, які спричинили втрату працездатності, — 1,61 відсотка».

9. У Законі України «Про соціальний і правовий захист військовослужбовців та членів їх сімей» (Відомості Верховної Ради України, 1992 р., № 15, ст. 190; 2004 р.,

№ 45, ст. 503; 2006 р., № 51, ст. 519; 2007 р., № 33, ст. 442; 2008 р., №№ 5-8, ст. 78):

- 1) частину третю статті 1-2 виключити;
- 2) пункт 3 статті 11 після абзацу першого доповнити новим абзацом такого змісту:

«Пільги, передбачені першим реченням абзацу першого цього пункту, надаються військовослужбовцям та членам їх сімей за умови, якщо розмір середньомісячного сукупного доходу сім'ї в розрахунку на одну особу за попередні шість місяців не перевищує величини доходу, який дає право на податкову соціальну пільгу, у порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України».

У зв'язку з цим абзаци другий — сьомий вважати відповідно абзацами третім — восьмим;

- 3) абзаци третій і четвертий пункту 5 статті 12 замінити одним абзацом такого змісту:

«Пільги, передбачені абзацом першим цього пункту, надаються військовослужбовцям і членам їх сімей, які перебувають на їх утриманні, за умови, якщо розмір середньомісячного сукупного доходу сім'ї в розрахунку на одну особу за попередні шість місяців не перевищує величини доходу, який дає право на податкову соціальну пільгу, у порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України»;

- 4) у статті 14:

підпункт 1 пункту 1 доповнити абзацом шостим такого змісту:

«Пільги, передбачені підпунктом «б» підпункту 1 цього пункту, надаються за умови, якщо розмір середньомісячного сукупного доходу сім'ї в розрахунку на одну особу за попередні шість місяців не перевищує величини доходу, який дає право на податкову соціальну пільгу, у порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України»;

пункт 3 доповнити абзацом шостим такого змісту:

«Пільги, передбачені підпунктом 2 цього пункту, надаються за умови, якщо розмір середньомісячного сукупного доходу сім'ї в розрахунку на одну особу за попередні шість місяців не перевищує величини доходу, який дає право на податкову соціальну пільгу, у порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України».

10. У Законі України «Про Державну службу спеціального зв'язку та захисту інформації України» (Відомості Верховної Ради України, 2006 р., № 30, ст. 258; 2008 р., №№ 5-8, ст. 78):

- 1) у статті 21:

частину п'яту доповнити абзацом другим такого змісту:

«Пільги, передбачені цією частиною щодо безоплатного проїзду у відпустку, надаються за умови, якщо розмір середньомісячного сукупного доходу сім'ї в розрахунку на одну особу за попередні шість місяців не перевищує величини доходу, який дає право на податкову соціальну пільгу, у порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України»;

абзаци другий — четвертий частини одинадцятої замінити одним абзацом такого змісту:

«Пільги, передбачені цією частиною, надаються особам рядового і начальницького складу Державної

служби спеціального зв'язку та захисту інформації України та членам їх сімей, які перебувають на їх утриманні, за умови, якщо розмір середньомісячного сукупного доходу сім'ї в розрахунку на одну особу за попередні шість місяців не перевищує величини доходу, який дає право на податкову соціальну пільгу, у порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України»;

- 2) частину третю статті 22 доповнити абзацом другим такого змісту:

«Пільги, передбачені цією частиною, надаються за умови, якщо розмір середньомісячного сукупного доходу сім'ї в розрахунку на одну особу за попередні шість місяців не перевищує величини доходу, який дає право на податкову соціальну пільгу, у порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України».

11. У Кодексі цивільного захисту України (Відомості Верховної Ради України, 2013 р., № 34-35, ст. 458):

- 1) частину четверту статті 117 доповнити абзацом другим такого змісту:

«Пільги, передбачені цією частиною, надаються за умови, якщо розмір середньомісячного сукупного доходу сім'ї в розрахунку на одну особу за попередні шість місяців не перевищує величини доходу, який дає право на податкову соціальну пільгу, у порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України»;

- 2) частину другу статті 120 викласти у такій редакції:

«2. Пільги, передбачені частиною першою цієї статті, надаються особам рядового і начальницького складу служби цивільного захисту та членам їхніх сімей, які перебувають на їх утриманні, за умови, якщо розмір середньомісячного сукупного доходу сім'ї в розрахунку на одну особу за попередні шість місяців не перевищує величини доходу, який дає право на податкову соціальну пільгу, у порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України».

12. У статті 22 Закону України «Про міліцію» (Відомості Верховної Ради УРСР, 1991 р., № 4, ст. 20; Відомості Верховної Ради України, 2008 р., №№ 5-8, ст. 78):

- 1) частину четверту викласти у такій редакції:

«Працівникам міліції та членам їх сімей надається 50-відсоткова знижка плати за користування житлом та комунальними послугами, за паливо в межах норм, встановлених законодавством»;

- 2) частини шосту та сьому викласти у такій редакції:

«За працівниками міліції, звільненими зі служби за віком, хворобою або вислугою років, зберігається право на пільги згідно з цим Законом.

Пільги, передбачені частинами четвертою, п'ятою цієї статті, надаються за умови, якщо розмір середньомісячного сукупного доходу сім'ї в розрахунку на одну особу за попередні шість місяців не перевищує величини доходу, який дає право на податкову соціальну пільгу, у порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України».

13. Друге речення абзацу першого частини четвертої статті 57 Закону України «Про освіту» (Відомості Верховної Ради України, 1996 р., № 21, ст. 84; 2005 р., № 4, ст. 83; 2008 р., №№ 5-8, ст. 78) викласти у такій редакції: «Пільги на безплатне користування житлом з опаленням

- та освітленням надаються працівникам за умови, якщо розмір їх середньомісячного сукупного доходу за попередні шість місяців не перевищує величини доходу, який дає право на податкову соціальну пільгу, у порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України».
14. Перше речення пункту 7 частини першої статті 9 Закону України «Про основні засади соціального захисту ветеранів праці та інших громадян похилого віку в Україні» (Відомості Верховної Ради України, 1994 р., № 4, ст. 18; 2003 р., № 16, ст. 125) після слів «оплати комунальних послуг» доповнити словами «у межах норм, встановлених законодавством».
15. У пункті «і» частини першої статті 77 Основ законодавства України про охорону здоров'я (Відомості Верховної Ради України, 1993 р., № 4, ст. 19; 2005 р., № 26, ст. 355; 2007 р., № 16, ст. 215; 2008 р., №№ 5-8, ст. 78):
- 1) абзац перший після слів «освітленням і опаленням» доповнити словами «в межах норм, встановлених законодавством»;
 - 2) абзаци другий — четвертий замінити одним абзацом такого змісту:

«Пільги на безплатне користування житлом з опаленням та освітленням, передбачені абзацом першим цього пункту, надаються працівникам за умови, якщо розмір їх середньомісячного сукупного доходу за попередні шість місяців не перевищує величини доходу, який дає право на податкову соціальну пільгу, у порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України».
16. Частину п'яту статті 29 Закону України «Про культуру» (Відомості Верховної Ради України, 2011 р., № 24, ст. 168) доповнити абзацом другим такого змісту:

«Пільги на безплатне користування житлом з опаленням та освітленням надаються працівникам за умови, якщо розмір їх середньомісячного сукупного доходу за попередні шість місяців не перевищує величини доходу, який дає право на податкову соціальну пільгу, у порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України».
17. Частину п'яту статті 20 Закону України «Про захист рослин» (Відомості Верховної Ради України, 1998 р., № 50-51, ст. 310) викласти у такій редакції:

«Пільги на безплатне користування житлом з опаленням та освітленням надаються працівникам за умови, якщо розмір їх середньомісячного сукупного доходу за попередні шість місяців не перевищує величини доходу, який дає право на податкову соціальну пільгу, у порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України».
18. Частину третю статті 30 Закону України «Про бібліотеки і бібліотечну справу» (Відомості Верховної Ради України, 2000 р., № 23, ст. 177; 2008 р., №№ 5-8, ст. 78) викласти у такій редакції:

«Пільги на безплатне користування житлом з опаленням та освітленням, передбачені частиною другою цієї статті, надаються працівникам за умови, якщо розмір їх середньомісячного сукупного доходу за попередні шість місяців не перевищує величини доходу, який дає право на податкову соціальну пільгу, у порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України».
19. Частину третю статті 28 Закону України «Про музеї та музейну справу» (Відомості Верховної Ради України, 1995 р., № 25, ст. 191; 2008 р., №№ 5-8, ст. 78) викласти у такій редакції:

«Пільги на безплатне користування житлом з опаленням та освітленням, передбачені частиною другою цієї статті, надаються працівникам за умови, якщо розмір їх середньомісячного сукупного доходу за попередні шість місяців не перевищує величини доходу, який дає право на податкову соціальну пільгу, у порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України».
20. Розділ IX «Прикінцеві положення» Закону України «Про загальнообов'язкове державне соціальне страхування у зв'язку з тимчасовою втратою працездатності та витратами, зумовленими похованням» (Відомості Верховної Ради України, 2001 р., № 14, ст. 71; 2008 р., №№ 5-8, ст. 78) доповнити пунктом 7 такого змісту:

«7. Установити, що громадянам, які проживають на території Автономної Республіки Крим та м. Севастополя, матеріальне забезпечення та соціальні послуги, передбачені цим Законом, надаються за рахунок коштів, які надходять від платників єдиного внеску на загальнообов'язкове державне соціальне страхування, розташованих на території Автономної Республіки Крим та м. Севастополя.

У разі виникнення дефіциту коштів для фінансування цих виплат такий дефіцит покривається за рахунок коштів бюджету Автономної Республіки Крим та бюджету м. Севастополя».
21. Розділ XI «Прикінцеві положення» Закону України «Про загальнообов'язкове державне соціальне страхування від нещасного випадку на виробництві та професійного захворювання, які спричинили втрату працездатності» (Відомості Верховної Ради України, 1999 р., № 46-47, ст. 403 із наступними змінами) доповнити пунктом 3¹ такого змісту:

3¹. Установити, що громадянам, які проживають на території Автономної Республіки Крим та м. Севастополя, соціальні послуги та виплати, передбачені цим Законом, здійснюються за рахунок коштів, які надходять від платників єдиного внеску на загальнообов'язкове державне соціальне страхування, розташованих на території Автономної Республіки Крим та м. Севастополя.

У разі виникнення дефіциту коштів для фінансування цих виплат такий дефіцит покривається за рахунок коштів бюджету Автономної Республіки Крим та бюджету м. Севастополя».
22. Розділ VIII «Прикінцеві положення» Закону України «Про загальнообов'язкове державне соціальне страхування на випадок безробіття» (Відомості Верховної Ради України, 2000 р., № 22, ст. 171; 2013 р., № 24, ст. 243) доповнити пунктом 3¹ такого змісту:

«3¹. Установити, що громадянам, які проживають на території Автономної Республіки Крим та м. Севастополя, соціальні послуги та матеріальне забезпечення, передбачені цим Законом, здійснюються за рахунок коштів, які надходять від платників єдиного внеску на загальнообов'язкове державне соціальне

страхування, розташованих на території Автономної Республіки Крим та м. Севастополя.

У разі виникнення дефіциту коштів для фінансування цих виплат такий дефіцит покривається за рахунок коштів бюджету Автономної Республіки Крим та бюджету м. Севастополя».

23. У частині другій статті 13 Закону України «Про пенсійне забезпечення осіб, звільнених з військової служби, та деяких інших осіб» (Відомості Верховної Ради України, 1992 р., № 29, ст. 399; 2006 р., № 37, ст. 318; 2012 р., №№ 12-13, ст. 82) цифри «80» замінити цифрами «70».

24. У Законі України «Про державну службу» (Відомості Верховної Ради України, 1993 р., № 52, ст. 490; 2012 р., № 12-13, ст. 82; 2013 р., № 14, ст. 89; 2014 р., № 11, ст. 132; із змінами, внесеними Законом України від 4 липня 2013 року № 404-VII):

1) частину першу статті 34 виключити;

2) у статті 37:

у частині першій цифри «80» замінити цифрами «70»;

частину тринадцяту виключити.

25. В абзаці першому частини дванадцятої статті 20 Закону України «Про статус народного депутата України» (Відомості Верховної Ради України, 2001 р., № 42, ст. 212; 2012 р., № 12-13, ст. 82) цифри «80» замінити цифрами «70».

26. Частину одинадцяту статті 21 Закону України «Про службу в органах місцевого самоврядування» (Відомості Верховної Ради України, 2001 р., № 33, ст. 175 із наступними змінами) виключити.

27. Частину п'яту статті 40 Закону України «Про дипломатичну службу» (Відомості Верховної Ради України, 2002 р., № 5, ст. 29; 2005 р., № 2, ст. 32) виключити.

28. У Законі України «Про судоустрій і статус суддів» (Відомості Верховної Ради України, 2010 р., №№ 41-45, ст. 529 із наступними змінами):

1) статтю 136 виключити;

2) у частині третій статті 138 цифри «80» замінити цифрами «70».

29. Розділ XV «Прикінцеві положення» Закону України «Про загальнообов'язкове державне пенсійне страхування» (Відомості Верховної Ради України, 2003 р., №№ 49-51, ст. 376 із наступними змінами) доповнити пунктом 14⁴ такого змісту:

14⁴. Установити, що громадянам, які проживають на території Автономної Республіки Крим та м. Севастополя, виплата пенсій та надання соціальних послуг, передбачених цим Законом, здійснюються за рахунок коштів, які надходять від платників єдиного внеску на загальнообов'язкове державне соціальне страхування, розташованих на території Автономної Республіки Крим та м. Севастополя.

У разі виникнення дефіциту коштів для фінансування цих виплат такий дефіцит покривається за рахунок коштів бюджету Автономної Республіки Крим та бюджету м. Севастополя.

Громадяни України, які проживають на території Автономної Республіки Крим та м. Севастополя і не отримали громадянства Російської Федерації та не одержують пенсії та соціальні послуги від органів пен-

сійного забезпечення Російської Федерації, мають право на отримання виплат згідно з цим Законом у порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України».

III. До стабілізації економічної ситуації в країні зупинити дію частини другої статті 42 Закону України «Про загальнообов'язкове державне пенсійне страхування» (Відомості Верховної Ради України, 2003 р., №№ 49-51, ст. 376; 2014 р., № 11, ст. 135).

IV. Прикінцеві положення

1. Зміни, передбачені розділом I цього Закону, набирають чинності з 1 квітня 2014 року, крім:

пунктів 4-9 щодо оподаткування доходів фізичних осіб, які набирають чинності з 1 липня 2014 року;

абзацу третього пункту 15 щодо збільшення ставок акцизного податку на пиво, який набирає чинності з 1 травня 2014 року;

абзацу третього пункту 15 щодо збільшення ставок акцизного податку на спирт етиловий та інші спиртові дистилляти, алкогольні напої, який набирає чинності з 1 вересня 2014 року;

абзацу третього пункту 15 щодо збільшення ставок акцизного податку та мінімального акцизного податкового зобов'язання на тютюнові вироби, який набирає чинності з 1 липня 2014 року;

абзацу десятого пункту 36 щодо тимчасового встановлення ставок акцизного податку та мінімального акцизного податкового зобов'язання на тютюнові вироби, який набирає чинності з 1 липня 2014 року;

пункту 28 щодо запровадження індексації нормативної грошової оцінки для визначення бази оподаткування фіксованим сільськогосподарським податком, який набирає чинності з 1 січня 2015 року.

2. Зміни, передбачені розділами II і III, набирають чинності з 1 квітня 2014 року, крім:

абзацу другого підпункту 3 пункту 3, підпунктів 2 і 3 пункту 8, пункту 23, абзацу другого підпункту 2 пункту 24, пункту 25, підпункту 2 пункту 28 розділу II цього Закону, які набирають чинності з 1 травня 2014 року;

пункту 7, підпункту 1 пункту 8 розділу II цього Закону, які набирають чинності з 1 липня 2014 року.

3. Установити, що скорочення загальної чисельності відповідно до положень цього Закону та розрахунки із звільненими особами здійснюються до 31 грудня 2014 року.

4. Кабінету Міністрів України протягом трьох місяців з дня набрання чинності цим Законом:

прийняти нормативно-правові акти, необхідні для реалізації цього Закону;

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

забезпечити перегляд та приведення міністерствами та іншими центральними органами виконавчої влади своїх нормативно-правових актів у відповідність із цим Законом.

Виконуючий обов'язки

Президента України,

Голова Верховної Ради України

О.ТУРЧИНОВ

м. Київ

27 березня 2014 року № 1166-VII



МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ

НАКАЗ

14.03.2014 № 524/5

Зареєстровано
в Міністерстві юстиції України
17 березня 2014 р. за № 357/25134

**Про заходи щодо надання послуг
з державної реєстрації
речових прав на нерухоме майно**

Відповідно до пунктів 3 та 9 Положення про Міністерство юстиції України, затвердженого Указом Президента України від 06 квітня 2011 року № 395, з метою забезпечення та захисту прав та законних інтересів власників, інших правонабувачів нерухомого майна, надання послуг з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень НАКАЗУЮ:

1. Встановити, що державну реєстрацію речових прав та їх обтяжень (далі - державна реєстрація прав) на нерухоме майно, яке розташоване в межах території Автономної Республіки Крим та міста Севастополя, відповідно до законодавства у сфері державної реєстрації прав здійснюють:

за заявами, які подаються особисто заявником або шляхом надсилання поштою до органів державної реєстрації прав Автономної Республіки Крим та міста Севастополя, — державні реєстратори речових прав на нерухоме майно (далі — державні реєстратори) органів державної реєстрації прав Дніпропетровської, Одеської, Хмельницької та Чернігівської областей;

за заявами, які подаються особисто заявником або шляхом надсилання поштою до органів державної реєстрації прав Херсонської та Запорізької областей, — державні реєстратори таких органів.

У разі подання заяв до органів державної реєстрації прав Автономної Республіки Крим та міста Севастополя такі органи забезпечують прийняття заяв з обов'язковим зазначенням поштової адреси заявника для листування та виготовлення електронних копій документів, поданих для державної реєстрації прав, шляхом їх сканування та розміщення у базі даних про реєстрацію заяв і запитів Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі — Державний реєстр прав).

За допомогою програмного забезпечення Державного реєстру прав Укрдержреєстр здійснює передачу заяв до органів державної реєстрації прав Дніпропетровської, Одеської, Хмельницької та Чернігівської областей для їх подальшого розгляду державними реєстраторами.

Державні реєстратори органів державної реєстрації прав Дніпропетровської, Одеської, Хмельницької та

Чернігівської областей проводять державну реєстрацію прав відповідно до Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2013 року № 868. Витяг з Державного реєстру прав, свідоцтво про право власності (в разі його формування) або рішення, прийняті державним реєстратором, зазначені органи державної реєстрації прав надсилають поштою з описом вкладення заявників.

Документи, що подавалися заявником для проведення державної реєстрації прав до органів державної реєстрації прав Автономної Республіки Крим та міста Севастополя, видаються особисто заявникові або надсилаються поштою з описом вкладення зазначеними органами після розгляду державними реєстраторами органів державної реєстрації прав Дніпропетровської, Одеської, Хмельницької та Чернігівської областей відповідної заяви.

У разі подання заяв до органів державної реєстрації прав Херсонської та Запорізької областей державні реєстратори таких органів проводять державну реєстрацію прав відповідно до Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2013 року № 868.

2. Державній реєстраційній службі України (Алексєєв І.С.) вжити відповідних заходів, необхідних для реалізації пункту 1 цього наказу, шляхом:

1) тимчасового покладання виконання обов'язків державних реєстраторів органів державної реєстрації прав Автономної Республіки Крим та міста Севастополя на державних реєстраторів органів державної реєстрації прав Херсонської та Запорізької областей;

2) забезпечення передачі заяв за допомогою програмного забезпечення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно до органів державної реєстрації прав Дніпропетровської, Одеської, Хмельницької та Чернігівської областей та належного контролю за подальшим їх розглядом державними реєстраторами.

3. Державному підприємству «Інформаційний центр» Міністерства юстиції України (Богданов Л.В.) вжити відповідних заходів, необхідних для проведення реєстраційних дій, визначених пунктом 1 цього наказу.

4. Департаменту взаємодії з органами влади подати цей наказ на державну реєстрацію відповідно до Указу Президента України від 03 жовтня 1992 року № 493 «Про державну реєстрацію нормативно-правових актів міністерств та інших органів виконавчої влади».

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

6. Контроль за виконанням цього наказу покласти на Голову Державної реєстраційної служби України Алексєєва І.С.

Міністр

П. Петренко



ДЕРЖАВНЕ АГЕНТСТВО ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ УКРАЇНИ

НАКАЗ від 28 лютого 2013 року № 72

Про деякі питання реалізації повноважень з питань передачі земель сільськогосподарського призначення державної власності для всіх потреб

Із змінами і доповненнями, внесеними
наказами Державного агентства
земельних ресурсів України
від 9 квітня 2013 року № 142,
від 27 березня 2014 року № 94

Відповідно до Положення про Державне агентство земельних ресурсів України, затвердженого Указом Президента України від 08 квітня 2011 року № 445, та з метою забезпечення ефективної діяльності Держземагентства та його територіальних органів **наказую**:

1. Довести до відома головних управлінь Держземагентства в областях, містах Києві та Севастополі і рекомендувати для використання в роботі методичні рекомендації щодо реалізації головними управліннями Держземагентства в областях, містах Києві та Севастополі повноважень з передачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності у власність або користування (на безконкурентних засадах) для всіх потреб та методичні рекомендації щодо порядку реалізації головними управліннями Держземагентства в областях, містах Києві та Севастополі повноважень з поновлення договорів оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності та/або внесення змін до них в новій редакції, що додаються.

(пункт 1 у редакції наказу Державного агентства земельних ресурсів України від 09.04.2013 р. № 142)

(дію пункту 1 зупинено згідно з наказом Державного агентства земельних ресурсів України від 27.03.2014 р. № 94)

2. Департаменту землеустрою, використання та охорони земель надавати головним управлінням Держземагентства в областях, містах Києві та Севастополі методичну допомогу щодо реалізації ними повноважень з передачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності у власність або користування для всіх потреб.

3. Департаменту землеустрою, використання та охорони земель спільно з Управлінням запобігання та протидії корупції і Юридичним департаментом забезпечувати контроль та координацію діяльності головних управлінь в областях, містах Києві та Севастополі під час реалізації ними повноважень з питань передачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності у власність або користування для всіх потреб, зокрема, шляхом проведення вибіркового перевірок рішень територіальних органів Держземагентства щодо реалізації ними вищезазначених повноважень. У разі виявлення порушень вимог земельного законодавства під час реалізації територіальними органами цих повноважень інформувати керівництво Держземагентства України.

4. Пункт 4 втратив чинність

(згідно з наказом Державного агентства земельних ресурсів України від 27.03.2014 р. № 94)

5. Пункт 5 втратив чинність

(згідно з наказом Державного агентства земельних ресурсів України від 27.03.2014 р. № 94)

6. Державному підприємству «Центр державного земельного кадастру» спільно з Управлінням інформаційних технологій та технічного захисту інформації забезпечити розроблення програмного забезпечення, необхідного для реалізації повноважень з передачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності для всіх потреб, його дослідну експлуатацію й впровадження.

7. Начальникам головних управлінь Держземагентства України в областях, містах Києві та Севастополі забезпечити:

7.1. Використання програмного забезпечення, визначеного в пункті 4 цього наказу, під час реєстрації наказів щодо передачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності у власність чи користування для всіх потреб.

(дію підпункту 7.1 пункту 7 зупинено згідно з наказом Державного агентства земельних ресурсів України від 27.03.2014 р. № 94)

7.2. Можливість прийому звернень чи клопотань, які подаються до головного управління, з питань передачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення для всіх потреб через територіальні органи нижчого рівня, в межах області.

8. Контроль за виконанням пунктів 1 — 3 цього наказу залишаю за собою, а пунктів 4 — 7 — покласти на першого заступника Голови Кадомського А. М.

В. о. Голови

Є. С. Бердніков

Додаток 1
до наказу Держземагентства України
28.02.2013 № 72
(у редакції наказу
Держземагентства України
09.04.2013 № 142)

**Методичні рекомендації
щодо порядку реалізації головними
управліннями Держземагентства
в областях, містах Києві та Севастополі
повноважень з передачі земельних
ділянок сільськогосподарського
призначення державної власності
у власність або користування
(на безконкурентних засадах)
для всіх потреб**

(нова редакція)

1. Загальні положення

1.1. Ці методичні рекомендації визначають рекомендований механізм порядку реалізації головними управліннями Держземагентства в областях, містах Києві та Севастополі (далі — територіальні органи) повноважень з передачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності у власність або користування (на безконкурентних засадах) для всіх потреб.

1.2. Рішення територіальних органів про надання дозволу на розроблення документації із землеустрою чи про затвердження документації із землеустрою та надання земельної ділянки у власність або користування рекомендується приймати у вигляді наказу (далі — наказ).

Наказ рекомендується приймати по кожній земельній ділянці окремо.

1.3. Наказ територіальних органів має бути виданий з урахуванням вимог Типової інструкції з діловодства у центральних органах виконавчої влади, Раді міністрів Автономної Республіки Крим, місцевих органах виконавчої влади, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 30 листопада 2011 року № 1242.

Заявнику рекомендується надавати завірену належним чином копію наказу.

1.4. Реєстрацію наказу рекомендується здійснювати в єдиному програмному забезпеченні з присвоєнням реєстраційного номера за наступною структурою:

УУ/XXXXXXXXXX:XX:XXX/XXXXXXXX, де

УУ — дві українські літери, що визначають належність до відповідної області або міста Києва чи Севастополя і містять наступну кодифікацію:

Вінницька область — ВН;
Волинська область — ВЛ;
Дніпропетровська — ДН;
Донецька область — ДЦ;
Житомирська область — ЖТ;
Закарпатська область — ЗК;
Запорізька область — ЗП;
Івано-Франківська область — ІФ;
Київська — КИ;
Кіровоградська область — КР;
Луганська область — ЛГ;
Львівська область — ЛВ;
Миколаївська область — МК;
Одеська область — ОД;
Полтавська область — ПЛ;
Рівненська область — РВ;
Сумська область — СМ;
Тернопільська область — ТН;
Харківська область — ХА;
Херсонська область — ХС;
Хмельницька область — ХМ;
Черкаська область — ЧК;
Чернівецька область — ЧВ;
Чернігівська область — ЧН;
м. Київ — КВ;
м. Севастополь — СВ;
XXXXXXXXXX:XX — номер кадастрової зони;
XXX — номер кадастрового кварталу;
XXXXXXXX — цифри порядкового номера наказу, які формуються за допомогою програмного забезпечення.

1.5. Реєстрацію наказів рекомендується здійснювати головними управліннями Держземагентства в областях, містах Києві та Севастополі в окремому журналі реєстрації наказів по розпорядженню землями сільськогосподарського призначення державної власності (далі — журнал).

1.6. Журнал рекомендується вести помісячно у електронному та паперовому вигляді: у паперовому вигляді журнал складається з аркушів формату А4, які формуються з використанням програмного забезпечення та пронумеровуються, прошнуровуються і скріплюються печатками.

1.7. Для ведення журналу наказом територіального органу призначається відповідальна особа та особа, яка буде замінювати відповідальну особу у разі її відсутності.

1.8. Записи до журналу вносяться державною мовою. Навпроти кожного запису відповідальна особа ставить свій підпис, який засвідчує правильність зробленого запису. В кінці кожен аркуш засвідчується підписом керівника територіального органу Держземагентства та скріплюється печаткою.

1.9. Достовірність, повноту та актуальність відомостей журналу у паперовому та електронному вигляді, а також за їх збереження забезпечує керівник

відповідного територіального органу Держземагентства.

1.10. Наказ рекомендується приймати у термін, що не перевищує строків, встановлених статтями 118 і 123 Земельного кодексу України.

1.11. У разі якщо проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок із земель сільськогосподарського призначення державної власності розроблені на підставі рішень, прийнятих до 01.01.2013 року органами виконавчої влади чи органами місцевого самоврядування, які на той час відповідно до повноважень, встановлених статтею 122 Земельного кодексу України, розпоряджалися земельними ділянками, рішення про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки сільськогосподарського призначення державної власності та надання її у власність або користування рекомендується приймати відповідним територіальним органом.

1.12. У разі якщо рішення про надання у оренду земельних ділянок із земель сільськогосподарського призначення державної власності прийняті органами виконавчої влади чи органами місцевого самоврядування до 01.01.2013 року, але відповідні договори оренди не були укладені, їх укладання рекомендується приймати відповідними територіальними органами.

2. Рекомендаційний механізм прийняття рішення про надання дозволу на розроблення документації із землеустрою

2.1. При надходженні до територіального органу клопотання громадянина, зацікавленого в одержанні безоплатно у власність земельної ділянки сільськогосподарського призначення із земель державної власності у межах норм безоплатної приватизації, або клопотання особи, зацікавленої в одержанні у користування земельної ділянки сільськогосподарського призначення із земель державної власності відповідному територіальному органу безпосередньо в момент звернення рекомендується здійснити реєстрацію такого клопотання у відповідності до вимог Типової інструкції з діловодства у центральних органах виконавчої влади, Раді міністрів Автономної Республіки Крим, місцевих органах виконавчої влади, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 30 листопада 2011 року № 1242, а також рекомендується вносити відомості про реєстрацію клопотання (дату реєстрації та вхідний номер) до програмного забезпечення.

2.2. Після реєстрації клопотання відповідний територіальний орган зобов'язаний у строк, що не перевищує двадцяти днів, перевірити:

2.2.1. У разі якщо земельна ділянка передається у власність у межах норм безоплатної приватизації:

— наявність вкопювання з кадастрової карти (плану) або інших графічних матеріалів, на яких зазна-

чено бажане місце розташування земельної ділянки, та документів, що підтверджують досвід роботи у сільському господарстві, або наявність освіти, здобутої в аграрному навчальному закладі (у разі надання земельної ділянки для ведення фермерського господарства) (частина шоста статті 118 Земельного кодексу України);

— відсутність передачі земельної ділянки безоплатно у власність відповідному громадянину по зазначеному виду використання (частина четверта (п'ята) статті 116 Земельного кодексу України);

— чи відносяться землі, за рахунок яких планується формування земельної ділянки, до земель сільськогосподарського призначення державної власності (частина четверта статті 122 Земельного кодексу України);

— відповідність бажаного місця розташування земельної ділянки схемі землеустрою і техніко-економічним обґрунтуванням використання та охорони земель адміністративно-територіальної одиниці, проектам землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів, затвердженим у встановленому законом порядку (частина сьома статті 118 Земельного кодексу України);

— відповідність бажаного місця розташування земельної ділянки містобудівній документації (у разі її надання для містобудівних потреб) (частина третя статті 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»);

— чи не порушуватиме бажане місце розташування земельної ділянки вимог раціональної організації території (шляхом створення черезсмужжя) та компактності землекористування (у разі розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки) (частина друга статті 29 Земельного кодексу України).

2.2.2. У разі якщо земельна ділянка передається у користування:

— наявність вкопювання з кадастрової карти (плану) або інших графічних матеріалів, на яких зазначено бажане місце розташування земельної ділянки (у разі розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки) (частина друга статті 123 Земельного кодексу України);

— чи відносяться землі, за рахунок яких планується формування земельної ділянки, до земель сільськогосподарського призначення державної власності (частина четверта статті 122 Земельного кодексу України);

— чи має право особа, зацікавлена в одержанні у користування земельної ділянки, набувати права постійного користування земельною ділянкою (у разі передачі земельної ділянки у постійне користування) (стаття 92 Земельного кодексу України);

— чи підлягає продажу земельна ділянка (право на неї) на конкурентних засадах (земельних торгах) (у

у разі надання земельної ділянки в оренду) (стаття 134 Земельного кодексу України);

— відповідність бажаного місця розташування земельної ділянки схемі землеустрою і техніко-економічним обґрунтуванням використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, проектам землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів, затвердженим у встановленому законом порядку (у разі розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки) (частина третя статті 123 Земельного кодексу України);

— відповідність бажаного місця розташування земельної ділянки містобудівній документації (у разі її надання для містобудівних потреб) (частина третя статті 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»);

— чи не порушуватиме бажане місце розташування земельної ділянки вимог раціональної організації території (шляхом створення черезсмужжя) та компактності землекористування (частина друга статті 29 Земельного кодексу України);

— наявність нормативної грошової оцінки земель.

2.3. Для отримання додаткової інформації, необхідної для перевірки вимог, зазначених у пункті 2.2 цих Методичних рекомендацій, територіальні органи можуть звертатися до відповідних управлінь (відділів) Держземагентства у районах (містах), міжрайонних, міжміських, міськрайонних управлінь (відділах) Держземагентства.

2.4. У разі дотримання вимог, зазначених у пункті 2.2 цих Методичних рекомендацій, відповідному територіальному органу у строк, що не перевищує п'яти днів, рекомендується готувати за допомогою програмного забезпечення проект наказу про надання дозволу на розроблення відповідної документації із землеустрою.

2.5. Територіальному органу у строк, що не перевищує п'яти днів, після підписання та реєстрації наказу з урахуванням вимог пунктів 1.3 — 1.10 цих Методичних рекомендацій рекомендується надсилати заявнику лист, до якого додається належним чином завірена копія наказу, у разі якщо протягом зазначених п'яти днів фізична чи юридична особа не звернулася безпосередньо.

У разі наданні дозволу на розроблення документації із землеустрою, необхідної для передачі земельної ділянки в оренду, в листі можуть зазначатися також пропозиції щодо істотних та інших умов майбутнього договору.

2.6. При недотриманні однієї із вимог, зазначених у пункті 2.2 цих Методичних рекомендацій, відповідному територіальному органу у строк, що не перевищує п'яти днів, рекомендується інформувати заявника про відмову у наданні відповідного дозволу із зазначенням конкретних причин відмови.

3. Здійснення реєстрації земельної ділянки та державної реєстрації права держави

3.1. При надходженні до відповідного територіального органу документації із землеустрою, погодженої у встановленому законодавством порядку, державна реєстрація земельної ділянки здійснюється відповідно до вимог статті 24 Закону України «Про Державний земельний кадастр».

3.2. Для здійснення реалізації права власності на земельну ділянку сільськогосподарського призначення державної власності територіальним органам рекомендується здійснити державну реєстрацію такого права у відповідному органі Укрдержреєстру.

3.3. Для здійснення державної реєстрації права держави на земельну ділянку сільськогосподарського призначення державної власності державному кадастровому реєстратору, який здійснив реєстрацію земельної ділянки, рекомендується направляти до відповідного органу Укрдержреєстру заяву про державну реєстрацію прав та інші необхідні документи, передбачені Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та Порядком ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 26 жовтня 2011 року № 1141.

4. Рекомендаційний механізм прийняття рішення про затвердження документації із землеустрою та надання земельної ділянки у власність або користування

4.1. При надходженні (після державної реєстрації земельної ділянки та права власності держави на неї) до територіального органу проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) разом із проектом договору оренди земельної ділянки, підписаного юридичною або фізичною особою (у разі передачі земельної ділянки в оренду), відповідному територіальному органу рекомендується у строк, що не перевищує п'яти днів, перевірити:

— зміст проекту землеустрою на відповідність вимогам статті 50 Закону України «Про землеустрій», статті 1861 Земельного кодексу України та Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками, затвердженої наказом Держкомзему від 18.05.2010 № 376, який зареєстровано в Міністерстві юстиції України 16 червня 2010 року за № 391/17686;

— зміст технічної документації із землеустрою на відповідність вимогам статті 55 Закону України «Про землеустрій» та Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками,

затвердженої наказом Держкомзему від 18.05.2010 № 376, який зареєстровано в Міністерстві юстиції України 16 червня 2010 року за № 391/17686;
 — зміст проекту договору оренди земельної ділянки на відповідність вимогам Закону України «Про оренду землі» (у разі передачі земельної ділянки в оренду);
 — наявність витягу з технічної документації з нормативної грошової оцінки земель (у разі передачі земельної ділянки у користування).

4.2. У разі відсутності зауважень до матеріалів, зазначених у пункті 4.1 цих Методичних рекомендацій, відповідному територіальному органу у строк, що не перевищує чотирьох днів, рекомендується підготувати за допомогою програмного забезпечення проект наказу про затвердження документації із землеустрою та надання земельної ділянки у власність або користування.

4.3. Територіальному органу у строк, що не перевищує п'яти днів, після підписання та реєстрації наказу з урахуванням вимог пунктів 1.3 — 1.10 цих Методичних рекомендацій, рекомендується надіслати заявнику лист, до якого додається належним чином завірена

копія наказу, у разі якщо протягом зазначених п'яти днів фізична чи юридична особа не звернулася безпосередньо.

4.4. У разі передачі земельної ділянки в оренду територіальному органу рекомендується здійснити заходи щодо організації підписання договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення державної власності.

4.5. У разі невідповідності земельному законодавству або наявності зауважень до матеріалів, зазначених у пунктах 4.1 та 2.5 цих Методичних рекомендацій, відповідному територіальному органу протягом п'яти днів рекомендується інформувати заявника про відмову у наданні земельної ділянки із зазначенням конкретних причин відмови.

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

О. В. Краснолуцький

*(додаток 1 у редакції наказу Державного агентства
земельних ресурсів України від 09.04.2013 р. № 142)*

Додаток 2
до наказу Держземагентства України
28.02.2013 № 72
(у редакції наказу
Держземагентства України
09.04.2013 № 142)

**Методичні рекомендації
щодо порядку реалізації головними
управліннями Держземагентства
в областях, містах Києві та Севастополі
повноважень з поновлення договорів
оренди земельних ділянок
сільськогосподарського призначення
державної власності та/або
внесення змін до них
(нова редакція)**

1. Загальні положення

1.1. Ці методичні рекомендації визначають рекомендований механізм порядку реалізації головними управліннями Держземагентства в областях, містах Києві та Севастополі (далі — територіальні органи) повноважень з поновлення договорів оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності та/або внесення змін до них.

1.2. Рішення територіальних органів про поновлення договорів оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності та/або

внесення змін до них або про відмову у поновленні договору оренди земельної ділянки та/або внесення змін до нього рекомендується приймати у вигляді наказу (далі — наказ).

1.3. Наказ територіальних органів має бути виданий з урахуванням вимог Типової інструкції з діловодства у центральних органах виконавчої влади, Раді міністрів Автономної Республіки Крим, місцевих органах виконавчої влади, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 30 листопада 2011 року № 1242.

Заявнику рекомендується надавати завірену належним чином копію наказу.

1.4. Реєстрацію наказу рекомендується здійснювати з присвоєнням реєстраційного номера за наступною структурою:

УУ/XXXXXXXXXX:XX:XXX/XXXXXXXXX, де

УУ — дві українські літери, що визначають приналежність до відповідної області або міста Києва чи Севастополя і містять наступну кодифікацію:

Вінницька область — ВН;

Волинська область — ВЛ;

Дніпропетровська — ДН;

Донецька область — ДЦ;

Житомирська область — ЖТ;

Закарпатська область — ЗК;

Запорізька область — ЗП;

Івано-Франківська область — ІФ;

Київська — КИ;

Кіровоградська область — КР;
 Луганська область — ЛГ;
 Львівська область — ЛВ;
 Миколаївська область — МК;
 Одеська область — ОД;
 Полтавська область — ПЛ;
 Рівненська область — РВ;
 Сумська область — СМ;
 Тернопільська область — ТН;
 Харківська область — ХА;
 Херсонська область — ХС;
 Хмельницька область — ХМ;
 Черкаська область — ЧК;
 Чернівецька область — ЧВ;
 Чернігівська область — ЧН;
 м. Київ — КВ;
 м. Севастополь — СВ;
 XXXXXXXXXX:XX — номер кадастрової зони;
 XXX — номер кадастрового кварталу;
 XXXXXXXX — цифри порядкового номера наказу,
 які формуються за допомогою програмного забезпечення з питань реєстрації наказів.

1.5. Реєстрацію наказів рекомендується здійснювати територіальними органами в окремому журналі реєстрації наказів по розпорядженню землями сільськогосподарського призначення державної власності (далі — журнал).

1.6. Журнал рекомендується вести помісячно в електронному та паперовому вигляді.

У паперовому вигляді журнал складається з аркушів формату А4, які формуються з використанням автоматизованої системи та пронумеровуються, пронумеровуються і скріплюються печатками.

1.7. Для ведення журналу рекомендується наказом територіального органу призначити відповідальну особу та особу, яка буде замінювати відповідальну особу у разі її відсутності.

1.8. Записи до журналу вносяться державною мовою. Навпроти кожного запису відповідальна особа ставить свій підпис, який засвідчує правильність зробленого запису. В кінці кожен аркуш засвідчується підписом керівника територіального органу Держзем-агентства та скріплюється печаткою.

1.9. Достовірність, повноту та актуальність відомостей журналу у паперовому та електронному вигляді, а також їх збереження забезпечує керівник відповідного територіального органу.

1.10. Наказ про прийняття відповідного рішення територіальним органом рекомендується доводити до відома фізичних та юридичних осіб протягом п'яти днів з моменту його підписання та реєстрації шляхом надсилання листа, до якого додається належним чином завірена копія наказу, у разі якщо протягом зазначених п'яти днів фізична чи юридична особа не звернулася безпосередньо за його отриманням.

1.11. Наказ рекомендується приймати у термін, що не перевищує строків, встановлених статтями 123 та 124 Земельного кодексу України і Законом України «Про оренду землі».

2. Підготовчі роботи

2.1. Для прийняття рішення територіальними органами про поновлення договорів оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності або внесення змін до них відповідно до вимог статті 33 Закону України «Про оренду землі» територіальним органам рекомендується здійснити наступні організаційні заходи:

2.2. Провести інвентаризацію усіх договорів оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності, укладених до 31.12.2012 року включно, та за результатами проведених робіт скласти відповідний електронний та паперовий реєстр договорів оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності (далі — реєстр договорів оренди).

2.3. У Реєстрі договорів оренди відображати інформацію про:

- орендодавця та орендаря земельної ділянки;
- дату укладання та державну реєстрацію договору оренди земельної ділянки;
- термін дії договору оренди земельної ділянки, площу земельної ділянки, її цільове призначення та інші істотні умови договору;
- дату закінчення строку дії договору оренди земельної ділянки;
- наявність чи відсутність кадастрового номера земельної ділянки;
- наявність чи відсутність відомостей про земельну ділянку у Державному земельному кадастрі (можливість сформувати витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку);
- термін, встановлений договором, згідно якого орендар зобов'язаний повідомити орендодавця про намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди землі на новий строк.

2.4. У реєстрі договорів оренди рекомендується відсортувати договори оренди по даті їх закінчення, починаючи із договорів, термін дії яких закінчився 01.01.2013 року.

2.5. У електронному реєстрі договорів оренди рекомендується:

2.5.1. червоним кольором відмітити договори оренди, строк дії яких на дату складання цього реєстру закінчився, або закінчився термін, встановлений договором, згідно якого орендар зобов'язаний повідомити орендодавця про намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди землі на новий строк, а також ті договори оренди, якими порушуються терміни, встановлені статтею 33 Закону України «Про оренду землі»;

2.5.2. жовтим кольором відмітити договори оренди, строк дії яких або термін, встановлений договором, згідно якого орендар зобов'язаний повідомити орендодавця про намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди землі на новий строк, складає не більше трьох місяців.

2.6. Рекомендується направити орендарям, термін дії договору оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності яких закінчився, лист-повідомлення про заперечення у поновленні договору оренди земельних ділянок.

2.7. Рекомендується направити орендарям, у яких термін, що встановлений договором щодо повідомлення орендодавця про намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди землі на новий строк закінчився, або орендарям, що порушують терміни, встановлені статтею 33 Закону України «Про оренду землі», лист-повідомлення про заперечення у поновленні договору оренди земельних ділянок державної власності сільськогосподарського призначення.

2.8. Рекомендується повідомити орендарів, строк дії договору оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності яких закінчується протягом поточного року, що у разі якщо такі орендарі мають намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди земельних ділянок державної власності сільськогосподарського призначення на новий строк, вони:

- у випадках, коли кадастровий номер земельній ділянці не присвоєний або відомості про земельну ділянку відсутні у Державному земельному кадастрі, а договір оренди зареєстрований до 01.01.2011 року, можуть замовити в порядку, встановленому законодавством, розроблення технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості);
- у випадку відсутності нормативної грошової оцінки на земельну ділянку можуть провести її відповідно до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 23.03.95 № 213, та Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затвердженого спільним наказом Державного комітету України по земельних ресурсах, Міністерства аграрної політики України, Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України, Української академії аграрних наук від 5 квітня 2006 року №388/12262.

2.9. По договорах оренди, термін дії яких закінчується протягом поточного року, рекомендується звернутися до органів місцевого самоврядування або місцевих державних адміністрацій, які здійснювали

укладання договорів оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності, про надання інформації щодо виконання орендарем істотних умов договору.

2.10. Територіальному органу рекомендується подати до органу Укрдержреєстру заяву про державну реєстрацію прав та інші документи, передбачені Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 26 жовтня 2011 року № 1141.

3. Рекомендаційний механізм прийняття рішення про поновлення договорів оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності чи відмови у поновленні таких договорів у разі якщо відомості про земельну ділянку містяться у Державному земельному кадастрі

3.1. При надходженні до територіального органу від орендаря листа-повідомлення про поновлення договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення державної власності з проектом додаткової угоди відповідному територіальному органу рекомендується безпосередньо, в момент надходження, здійснювати реєстрацію такого листа-повідомлення.

3.2. Після реєстрації листа-повідомлення відповідному територіальному органу рекомендується у строк, що не перевищує двадцяти днів, перевірити дотримання орендарем вимог земельного законодавства України та виконання істотних умов договору:

- дотримання строку дії договору оренди;
- наявність нормативної грошової оцінки земельної ділянки;
- повнота та вчасність сплати орендної плати;
- використання земельної ділянки за цільовим призначенням;
- збереження стану об'єкта оренди;
- інших істотних умов договору (стаття 15 та частина п'ята статті 33 Закону України «Про оренду землі»).

3.3. Рекомендується вивчити основний договір і проект додаткової угоди на наявність істотних умов договору оренди земельної ділянки:

- об'єкт оренди (кадастровий номер, місце розташування та площа земельної ділянки);
- строк дії договору оренди;
- орендна плата із зазначенням її розміру (не менше 3 % від нормативної грошової оцінки), індексації, форм платежу (виключно грошова), строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату;
- умови використання та цільове призначення земельної ділянки, яка передається в оренду;
- умови збереження стану об'єкта оренди;

- умови і строки передачі земельної ділянки орендарю;
- умови повернення земельної ділянки орендодавцеві;
- існуючі обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки;
- визначення сторони, яка несе ризик випадкового пошкодження або знищення об'єкта оренди чи його частини;
- відповідальність сторін;
- умови передачі у заставу та внесення до статутного фонду права оренди земельної ділянки (стаття 15 та частина п'ята статті 33 Закону України «Про оренду землі»).

3.4. Для отримання додаткової інформації, необхідної для перевірки вимог, зазначених у пункті 3.3 цих Методичних рекомендацій, а також здійснення державної реєстрації права держави на земельну ділянку сільськогосподарського призначення державної власності відповідно до вимог Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 26 жовтня 2011 року № 1141, територіальні органи можуть звертатися до відповідних управлінь (відділів) Держземагентства у районах (містах), міжрайонних, міжміських, міськрайонних управлінь (відділах) Держземагентства.

3.5. У разі дотримання усіх вимог, зазначених у пунктах 3.2 та 3.3 цих Методичних рекомендацій, відповідному територіальному органу у строк, що не перевищує десяти днів, рекомендується готувати за допомогою програмного забезпечення проект наказу про поновлення договору оренди земельної ділянки, проект додаткової угоди, а також формуляр для аналітичного опрацювання матеріалів.

3.6. Територіальному органу у строк, що не перевищує п'яти днів після підписання та реєстрації наказу з урахуванням вимог пунктів 1.3. – 1.11 цих Методичних рекомендацій, а також підписання додаткової угоди, рекомендується направити орендарю лист, до якого додати належним чином завірену копію наказу та додаткову угоду, у разі якщо протягом зазначених п'яти днів фізична чи юридична особа не звернулася безпосередньо.

3.7. При недотриманні однієї із вимог, зазначених у пунктах 3.2 та 3.3 цих Методичних рекомендацій, відповідному територіальному органу у строк, що не перевищує п'яти днів, рекомендується інформувати заявника про відмову у наданні відповідного дозволу із зазначенням конкретних причин відмови.

3.8. При дотриманні вимог, зазначених у пунктах 3.2 та 3.3 цих Методичних рекомендацій, але за необхідності внесення змін до істотних умов договору (зміна розміру орендної плати, зміна строку дії дого-

вору, умови використання земельної ділянки, яка передається в оренду, тощо), відповідному територіальному органу у строк, що не перевищує п'яти днів, рекомендується узгодити з орендарем істотні умови договору і, за відсутності заперечень, рекомендується підготувати за допомогою програмного забезпечення проект наказу про поновлення договору оренди земельної ділянки, проект додаткової угоди, а також формуляр для аналітичного опрацювання матеріалів.

У разі якщо орендар не погоджується із запропонованими змінами до істотних умов договору — рекомендується інформувати заявника про відмову у наданні відповідного дозволу із зазначенням конкретних причин відмови.

3.9. Територіальному органу рекомендується подати до органу Укрдержреєстру заяву про державну реєстрацію прав та інші документи, передбачені Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 26 жовтня 2011 року № 1141.

4. Рекомендаційний механізм прийняття рішення про поновлення договорів оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності чи відмови у поновленні таких договорів у разі якщо відомості про земельну ділянку відсутні у Державному земельному кадастрі

4.1. При надходженні до територіального органу від орендаря листа-повідомлення про поновлення договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення державної власності з проектом додаткової угоди та технічною документацією із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) відповідному територіальному органу у той же день рекомендується здійснити реєстрацію такого листа-повідомлення.

4.2. Рекомендується направити державному кадастровому реєстратору матеріали, необхідні для здійснення державної реєстрації земельної ділянки, відповідно до вимог Закону України «Про Державний земельний кадастр».

4.3. В подальшому рекомендується вживати заходи, передбачені розділом 3 цих Методичних рекомендацій.

4.4. При відсутності технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) відповідному територіальному органу у термін, що не перевищує п'яти днів, рекомендується готувати за допомогою програмного забезпечення проект наказу про надання дозволу на розроблення технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), а також формуляр для аналітичного

опрацювання матеріалів, необхідних для надання дозволу на розроблення документації із землеустрою.

4.6. Територіальному органу у термін, що не перевищує п'яти днів після підписання та реєстрації наказу з урахуванням вимог пунктів 1.3 – 1.11 цих Методичних рекомендацій, рекомендується надсилати заявнику лист, до якого додається належним чином завірена копія наказу, у разі якщо протягом зазначених п'яти днів фізична чи юридична особа не звернулася безпосередньо.

4.7. При надходженні до відповідного територіального органу технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) рекомендується здійснювати державну реєстрацію земельної ділянки відповідно до вимог статті 24 Закону України «Про Державний земельний кадастр».

4.8. Для здійснення реалізації права власності на земельну ділянку сільськогосподарського призначення державної власності територіальним органам необхідно здійснити державну реєстрацію такого права.

4.9. Для здійснення державної реєстрації права держави на земельну ділянку сільськогосподарського призначення державної власності, державному кадастровому реєстратору, який здійснив реєстрацію земельної ділянки, протягом двох робочих днів з моменту такої реєстрації рекомендується направити до органу державної реєстрації прав заяву про державну реєстрацію прав та інші необхідні документи, передбачені Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та Порядком ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 26 жовтня 2011 року № 1141.

4.10. При надходженні до територіального органу технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) відповідному територіальному органу рекомендується у термін, що не перевищує п'яти днів, перевірити зміст документації із землеустрою на відповідність вимогам статті 55 Закону України «Про землеустрій» та Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками, затвердженої наказом Держкомзему від 18.05.2010 № 376, який зареєстровано в Міністерстві юстиції України 16 червня 2010 року за № 391/17686.

4.11. У разі відсутності зауважень до документації із землеустрою, зазначеної у пункті 4.10 цих Методичних рекомендацій, відповідному територіальному органу у термін, що не перевищує п'яти днів, рекомендується підготувати за допомогою програмного забезпечення проект наказу про затвердження документації із землеустрою та поновлення договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення державної власності та/або внесення змін до нього, до якого додаються: формуляр для аналітичного опрацювання матеріалів.

4.12. Територіальному органу протягом чотирьох днів після отримання проекту наказу із присвоєним порядковим номером наказу рекомендується здійснити його підписання та реєстрацію з урахуванням вимог пунктів 1.3 – 1.11 цих Методичних рекомендацій та здійснити заходи щодо організації підписання додаткової угоди.

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

О. В. Краснолуцький

(додаток 2 у редакції наказу Державного агентства
земельних ресурсів України від 09.04.2013 р. № 142)

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», 2014

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. 0113404. Наклад 6120 прим.

Підписано до друку 18.04.2014 р.

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

ЩОДО ПРОДАЖУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ



Згідно з частиною другою статті 14 Конституції України право власності на землю гарантується. Це право набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону.

Відповідно до частини четвертої статті 41 Конституції України ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності. Право приватної власності є непорушним.

Згідно з частинами другою та третьою статті 78 Земельного кодексу України право власності на землю набувається та реалізується на підставі Конституції України, цього Кодексу, а також інших законів, що видаються відповідно до них.

Земля в Україні може перебувати у приватній, комунальній та державній власності.

Стосовно продажу земель сільськогосподарського призначення слід зазначити, що відповідно до пункту 15 розділу Х «Перехідні положення» Земельного кодексу України купівля-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок та земельних часток (паїв), визначених підпунктами «а»

та «б» цього пункту, запроваджується за умови набрання чинності законом про обіг земель сільськогосподарського призначення, але не раніше 1 січня 2016 року в порядку, визначеному цим Законом.

На сьогодні Держземагентство України розробило проект Закону України «Про обіг земель сільськогосподарського призначення», особливістю якого є запровадження національної моделі обігу земель сільськогосподарського призначення, зорієнтованої на гармонізацію приватних, громадських та державних інтересів, посилення ролі держави як консолідатора земель і дієвого інструменту забезпечення стабільності та ефективності сільськогосподарського землекористування, стійкої соціально спрямованої політики у сфері земельних відносин, удосконалення інституту оренди сільськогосподарських земель.

Проект Закону України «Про обіг земель сільськогосподарського призначення» спрямований не на розпродаж державних та комунальних земель сільськогосподарського призначення, а, навпаки, на їх збирання і консолідацію,

розвиток орендних відносин з можливістю вільного відчуження права оренди.

Відповідно до положень зазначеного законопроекту продавати землі сільськогосподарського призначення можуть всі, хто має їх у власності, а покупцями таких земель можуть бути держава, територіальні громади, Державний земельний банк та громадяни України.

До громадян України — покупців земельних ділянок сільськогосподарського призначення встановлюються вимоги, такі як проживання у місцевості, на території якої продається земельна ділянка (рада, район), бажання вести на земельній ділянці переважно власним або сімейним трудом самостійне товарне сільгоспвиробництво, наявність досвіду роботи у сільському господарстві чи веденні товарного сільськогосподарського виробництва. Встановлення таких вимог дозволить уникнути концентрації земельної власності в руках осіб, що не займаються та не мають наміру займатися сільськогосподарською діяльністю, забезпечить доступ економічно активної частини сільського населення до земельного ресурсу, сприятиме розвитку дрібно- та середньотоварного фермерства.

Законопроект передбачає поступовий перехід земель до держави та територіальних громад через їх доступ до нерозподілених земель колективної власності, відумерлої спадщини, земель, які не можуть ефективно використовуватись їх власниками, та земель, від яких добровільно відмовились або які виставили на продаж їх власники.

Відділ розгляду звернень та прийому громадян

Землевпорядний Вісник

НАУКОВО-ВИРОБНИЧИЙ ЖУРНАЛ

ПЕРЕДПЛАТНА КАМПАНІЯ НА ДРУГЕ ПІВРІЧЧЯ СТАРТУВАЛА!

Завчасно потурбуйтеся,
щоб «Землевпорядний вісник»
надходив до вас!

10 КВІТНЯ державне підприємство по розповсюдженню періодичних видань «Преса» розпочало передплатну кампанію на друге півріччя 2014 року. Триватиме вона два місяці.

У кого закінчується термін передплати на «Землевпорядний вісник» червнем, поспішайте до відділень поштового зв'язку, щоб вчасно оформити її на наступний піврічний період.



Оскільки наші партнери — постачальники паперу, фарб, а також транспортники та друкарі з кожним місяцем помітно підвищують ціни та вартість послуг, ми змушені дещо збільшити видавничу вартість видання — чого не робили впродовж чотирьох років. Редакція, зважаючи на нинішню фінансову спроможність переважної більшості передплатників, зробила все можливе, щоб подорожчання було мінімальним. Отож передплатна вартість одного номера журналу разом з доставкою становить 35 гривень. Це значно дешевше порівняно з аналогічними виданнями.

СПОДІВАЄМОСЯ НА ВАШЕ РОЗУМІННЯ СИТУАЦІЇ І НАДІЄМОСЯ НА ТЕ, ЩО Й У ДРУГОМУ ПІВРІЧЧІ ЧИТАТИМЕТЕ «ЗЕМЛЕВПОРЯДНИЙ ВІСНИК».

ПЕРЕДПЛАТИТИ ВИДАННЯ МОЖНА Й ЧЕРЕЗ РЕДАКЦІЮ.

Контактні телефони:

067-442-33-09, 468-21-30

Електронна та поштова адреси:

- zemvisnuk@ukr.net;
- 04080, м. Київ-80, вул. Фрунзе, 105

Веб-сайт: <http://zemvisnuk.com.ua>

**НЕЗМІННИЙ
ПЕРЕДПЛАТНИЙ ІНДЕКС
ЖУРНАЛУ**
48783