

Наш передплатний індекс 48783

Землевпорядний Вісник

НАУКОВО-ВИРОБНИЧИЙ ЖУРНАЛ

7
2014

СІЛЬГОСПЗЕМЛІ ДЕРЖАВИ:
ЯК УДОСКОНАЛИТИ
ПРОДАЖ
ПРАВА ОРЕНДИ?



"Ми намагаємося законодавчо вдосконалити продаж прав оренди на землі сільгосппризначення, що захистить права 7 мільйонів селян"



Якою є система Держземагентства України сьогодні? Чим займається це відомство? Які напрямки роботи у цей непростий для країни і служби час визначено ключовими? Що вдалося зробити за 100 днів перебування на посаді керівника відомства? Про це та інше розповів журналістам Голова Держземагентства України Сергій РУДИК під час брифінгу, який відбувся 22 липня у Кабінеті Міністрів України.

Він, зокрема, зупинився на одному з ключових напрямків — законопроектній діяльності Держземагентства і прокоментував один із семи уже розроблених законопроектів — «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення порядку продажу права оренди на земельні ділянки сільськогосподарського призначення», яким передбачається заборонити продаж земель сільгосппризначення, що забезпечують товарне сільгоспвиробництво, та започаткувати продаж права оренди, а не землі.

— Прийняття цього законопроекту дасть можливість захистити права 7 мільйонів селян, які набули права на земельні паї загальною площею майже 28 мільйонів гектарів, їх родин та нащадків, а також сприятиме створенню на селі міцного економічно активного середнього класу, посиленню впливу держави та територіальної громади на земельно-господарські відносини на селі, — зазначив очільник відомства.

Практична реалізація цього законопроекту приведе до зростання інвестиційної привабливості аграрного сектору, зокрема, через розвиток іпотечного кредитування під заставу права оренди земель сільськогосподарського призначення. Суттєво підвищиться і ефективність використання природно-ресурсного потенціалу земель сільськогосподарського призначення та забезпечення стратегічної продовольчої безпеки держави.

Законопроект передбачає встановлення мінімального терміну оренди земель сільськогосподарського призначення — не менше 14 років. Це період, що відповідає двом циклам сівозмін. Адже нині, коли дві третини діючих договорів оренди на земельні ділянки сільгосппризначення укладено строком до 5-6 років, орендар мало зацікавлений у збереженні родючості земель. Наразі короткострокова оренда земель призводить до масштабної ерозії земель, яких на сьогодні налічується понад 30% від загальної кількості.

Також пропонується запровадити новий механізм відчуження права оренди на земельні ділянки сільгосппризначення. Передбачено недопущення скуповування земель сільськогосподарського призначення державної власності, яких на сьогодні трохи більше 10 млн гектарів.

Серед іншого законопроект дозволить врегулювати питання можливості розірвання орендодавцем в односторонньому порядку договорів оренди у разі несвоєчасної виплати орендної плати. Це запобігатиме закріпаченню селян орендодавцями, які здебільшого мають широкі фінансові можливості та потужні юридичні служби.

Крім того, у разі прийняття запропонованого регуляторного акта до економічного обігу буде залучено право оренди на землі сільськогосподарського призначення, що має позитивно вплинути на ринкове середовище.

Також Сергій Рудик розповів журналістам про одну зі своїх ініціатив — надання земельних наділів військовослужбовцям, яку підтримував Уряд. І прозвітував: територіальні органи Держземагентства вже визначили понад 2,5 тис. земельних масивів загальною площею 18,4 тис. га, які можуть бути надані військовослужбовцям у власність у межах норм, визначених законодавством.

На сьогодні вже є перші 44 заяви від військовослужбовців на отримання земельних ділянок: у Волинській області — 19, Житомирській — 6, Закарпатській — 1, Київській — 1, Кіровоградській — 5, Львівській — 8, Хмельницькій — 3, Черкаській — 1 заява.

Прийнято 19 рішень про надання дозволів на розроблення проектів землеустрою з відведення земельних ділянок загальною площею 10,11 гектара.

Цими днями він звернувся до голів міст обласного підпорядкування та голів обласних рад з листом щодо підтримки ініціативи Держземагентства України з надання земельних ділянок військовослужбовцям, які беруть участь у антитерористичній операції.

— Відповідно до повноважень Держземагентство України та його територіальні органи передають у власність земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності. Разом з тим, розпорядження землями комунальної власності в населених пунктах здійснюється безпосередньо сільськими, селищними та міськими радами. Тому я прошу керівників місцевих органів влади, депутатів долучитися до роботи з виділення земельних ділянок військовослужбовцям, які беруть участь в АТО, та членам родин воїнів, які загинули в боротьбі за територіальну цілісність України, — зазначив Сергій Рудик.

РЕДАКЦІЙНА КОЛЕГІЯ

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

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

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

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

Людмила ЗІНКОВСЬКА, головний редактор

Артем КАДОМСЬКИЙ, перший заступник Голови Держземагентства

Алла КАЛЬНІЧЕНКО, заступник головного редактора

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

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

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 / ВІД ПЕРШОЇ ОСОБИ

Сергій РУДИК
Кордон буде, хоч цього не хоче Росія

5 / ДЕРЖЗЕМАГЕНТСТВО УКРАЇНИ ІНФОРМУЄ

5 Новини законопроектної діяльності

7 Оприлюднено законопроект щодо удосконалення порядку продажу права оренди на землю сільськогосподарського призначення

8 / НА ПЕРЕХРЕСТІ ДУМОК

Продаж сільгоспземель: аргументи «за» та «проти»

8 *Катерина ВАЩУК*
Основними землевласниками мають бути ті, хто на ній трудиться

9 *Віктор ПИНЗЕНИК*
Земля у заставі — це прекрасний спосіб доступу до грошей

10 *Сергій КАПЛІН*
Земля має стати товаром...

10 *Олександра КУЖЕЛЬ*
Необхідно усунути всі корупційні схеми, які нині все ще діють

11 *Андрій ПАВЛОВСЬКИЙ*
Певний стратегічний запас земель має обов'язково належати державі і не повинен підлягати приватизації

12 / АКТУАЛЬНЕ ІНТЕРВ'Ю

Тетяна ПАЖИТНОВА
Молодь — це не лише майбутнє, це ще й наше сьогодні

14 / ВЧИМОСЯ ГОСПОДАРЮВАТИ

14 *Тетяна КОЛЯДИНСЬКА, Володимир ЗВІРКО*
На що здатна сімейна ферма

18 *Володимир ЧЕРНОВ*
Господарство по-грецьки

20 / ЄВРОПЕЙСЬКІ ОРІЄНТИРИ

Михайло ВЕРНИГОРА
Чим польський досвід може бути корисний для кредитних спілок України в процесі євроінтеграції?

22 / ВІДКРИТИЙ СЕМІНАР

Оренда сільськогосподарської землі: договори, реєстрація, плата

35 / ЗЕМЕЛЬНІ ТОРГИ

Максим КОРИТНИК
Проведення аукціонів з продажу земель сільськогосподарського призначення державної власності: проблеми та шляхи їх вирішення

У НОМЕРІ

40 / ЕКОНОМІКА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

Віктор ТОРЧУК

Передумови формування ринку земель сільськогосподарського призначення у Житомирській області

44 / РАЦІОНАЛЬНЕ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ

Денис БУША

Прогнозування перспективного використання земель на засадах сталого землекористування (на прикладі Запорізької області)

48 / РОБОТА НАД ПОМИЛКАМИ

Олена ЮРЕЦЬ

Укладення договорів оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності та змін до них

52 / АНАЛІЗУЄМО СИТУАЦІЮ

Нюанси розпорядження землями місцевими радами

54 / ПОРАДИ — РАДАМ

Як оформити земельну ділянку під сміттєзвалище

56 / ЗАПИТУВАЛИ — ВІДПОВІДАЄМО

60 / «ГАРЯЧА ЛІНІЯ»: ПІДСУМКИ ЗА МІСЯЦЬ

Найчастіше телефонують з Київщини, Дніпропетровщини та Харківщини

61 / ОФІЦІЙНІ ДОКУМЕНТИ

61 Закон України від 5 червня 2014 року №1325-VII «Про внесення змін до Закону України «Про Державний земельний кадастр» щодо скасування плати за внесення відомостей до Державного земельного кадастру та змін до них»

62 Закон України від 17 червня 2014 року №1507-VII «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України»

63 Постанова Кабінету Міністрів України від 2 липня 2014 р. № 226 «Питання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, яке розташоване на тимчасово окупованій території»

63 Наказ Держземагентства України від 13 червня 2014 року № 181 «Про надання Державній інспекції сільського господарства України доступу до Державного земельного кадастру в режимі читання»

64 Наказ Держземагентства України від 8 липня 2014 року № 221 «Про тимчасове перенесення Головного управління Держземагентства України у Донецькій області до м. Маріуполя»



17 червня цього року Верховна Рада дозволила провести демаркацію кордону з Росією в односторонньому порядку. Яку ситуацію маємо на сьогодні?

— Дійсно, вищий законодавчий орган України прийняв Постанову «Про вжиття заходів для посилення рівня захисту державного кордону України» за поданням наших народних депутатів — від Всеукраїнського об'єднання «Свобода» — Олега Тягнибока, Юрія Сиротюка, Олега Бондарчука, Ігоря Мірошниченка. З 21 червня — дня набрання нею чинності — у місячний термін Кабінет Міністрів України має визначитися щодо оптимальної кількості пунктів пропуску через державний кордон України з Російською Федерацією, а також затвердити документи, необхідні для проведення в односторонньому порядку демаркації сухопутної ділянки цього кордону, яка буде обладнана за зразком зовнішніх кордонів Європейського Союзу.

За своїми функціональними напрямками відповідні структурні підрозділи та установи Держземагентства виконують загальнодержавні топографо-геодезичні і картографічні роботи щодо делімітації та демаркації державного кордону.

На ділянках Україна — Білорусія, Україна — Молдова ця робота майже виконана. Що стосується українсько-російського кордону? П'ять наших областей межує з Росією — це Чернігівська, Сумська, Харківська, Луганська та Донецька області.



Сергій РУДИК,
Голова Держземагентства України:

“КОРДОН БУДЕ, ХОЧ ЦЬОГО НЕ ХОЧЕ РОСІЯ”

Перед початком кожної прямої телефонної лінії Кабінету Міністрів України за участю керівників центральних органів виконавчої влади традиційно відбувається брифінг для журналістів. І цього разу, перш ніж відповідати на запитання громадян, голова Держземагентства України Сергій РУДИК, який за графіком був на прямому телефонному зв'язку, активно поспілкувався із представниками ЗМІ. Пропонуємо його відповідь на запитання кореспондента нашого журналу.

Якщо в Сумській і Чернігівській областях ситуація більш-менш під контролем — за попередні роки там робота велася, частково вона торкнулася й Харківського прикордоння, то в Донецькій і Луганській областях Росія свідомо стримувала організацію таких робіт. А, йдеться, вдумаймося, про відсутність демаркації кордону вдовж 1600 кілометрів.

Коли ми говоримо про встановлення кордону — є варіанти: чи це буде бетон — мені би хотілося в десять метрів, щоб з обох боків було написано, що думають люди про російського агресора, чи, ви читали у засобах масової інформації, що це може бути металева сітка, ще щось... Але суть полягає у тому, що перед тим, як встановлювати прикордонні знаки, треба виконати чималий обсяг конкретних робіт.





ДОВІДКОВО

Протяжність державного кордону України становить близько 7 тисяч кілометрів. Довжина кордону України, що межує з сусідніми країнами:

- Польщею 542,39 км, у т.ч. річкова 187,3 км;
- Словаччиною 97,852 км, у т.ч. річкова 2,3 км;
- Угорщиною 136,7 км, у т.ч. річкова 85,1 км;
- Румунією 613,8 км, у т.ч. річкова 292,2 км і морська 33 км;
- Молдовою 1222 км, у т.ч. річкова 267 км,
- Придністров'я — 452 км;
- Росією — 2295,04 км, у т.ч. сухопутна 1974,04 і морська 321 км;
- Білоруссю 1084,2 км, у т.ч. річкова 325,9 км.

Демаркація відбувається у два етапи. Перший делімітація — це умовне встановлення кордонів, тобто нанесення меж держави на картах. Картографічне нанесення кордону узгоджується суміжними державами і потверджується відповідними міжнародними договорами. Після того, як процес делімітації завершений і оформлений юридично, процес формування державного кордону переходить у стадію демаркації — визначення і позначення на місцевості лінії кордону спеціальними прикордонними знаками.

Про кордон Україна почала вести мову з Росією ще 1997 року.

Чергова «Угода між Україною і Російською Федерацією про демаркацію українсько-російського державного кордону» була підписана і ратифікована Верховною Радою України відповідно 17 травня, 8 липня 2010 року.

Сторони домовилися провести демаркацію українсько-російського Державного кордону, встановленого Договором між Україною і Російською Федерацією про українсько-російський державний кордон від 28 січня 2003 року. Для позначення українсько-російського державного кордону на місцевості та підготовки документів демаркації Сторони домовилися утворити Спільну українсько-російську демаркаційну комісію.

З 2010 року проведено вісімнадцять засідань цієї комісії. З їхнього боку на тисячу шістсот кілометрів стоїть лише один стовпчик — при нормі на два кілометри сім стовпців.

Нинішні події на Сході України, а перед цим у Криму, дають відповідь на запитання — чому сусіди впродовж багатьох років зтягували визначення кордону не лише у Керченській протоці, а також акваторії Азовського моря, але й на суходолі.

Нам розповідали про відсутність візового режиму, про братній народ, про єдині корені і так далі. От тепер бачимо чим ці єдині корені для нас закінчуються.

Для того, щоб забезпечити виконання завдань, визначених вищезгаданою постановою Верховної Ради, я написав листа до Прем'єр-міністра і до Президента з конкретними пропозиціями.

У відомстві ми визначилися, що більшість робіт можна було б виконати до кінця поточного року. Ми шукаємо картографів, військових геодезистів, які мають відповідний досвід, щоб у нинішніх умовах виїхати на польові роботи. У нинішніх умовах це небезпечна робота. Ми це розуміємо. Я капітан запасу, не картограф, якщо треба буде, теж виїду. Кордон буде, хоч цього не хоче Росія.

* * *

Коли заверстувався цей матеріал, Арсеній ЯЦЕНЮК, Прем'єр-міністр України, під час засідання Кабміну заявив, що Україна буде просити у міжнародній спільноті фінансову допомогу на облаштування кордону з РФ.

Про це велися перемовини 8 липня у Брюсселі на конференції представників міжнародних фінансових інституцій та низки держав.

Експерти у 2010 році називали суму необхідну для проведення демаркації — становила вона майже двісті мільйонів доларів США.



НОВИНИ ЗАКОНОПРОЕКТНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

ПЕРІОД 1 ПО 30 ЧЕРВНЯ 2014 РОКУ

I. За результатами голосування на пленарних засіданнях Верховної Ради України прийнято та підписано Президентом України:

1. Закон України від 05.06.2014 № 1325-VII «Про внесення змін до Закону України «Про Державний земельний кадастр» щодо скасування плати за внесення відомостей до Державного земельного кадастру та змін до них». Прийнятим Законом України внесено зміни до статей 24, 26, 29, 29, 40 та 41 Закону України «Про Державний земельний кадастр», якими скасовано плату за внесення відомостей до Державного земельного кадастру, зокрема, за державну реєстрацію земельної ділянки, державну реєстрацію обмежень у використанні земель, внесення до Державного земельного кадастру відомостей (змін до них) про землі в межах території адміністративно-територіальних одиниць та земельну ділянку, що забезпечить більшу доступність відповідних адміністративних послуг.

2. Закон України від 17.06.2014 № 1507-VII «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України». Закон України направлений на забезпечення виконання зобов'язань української сторони перед міжнародними фінансовими організаціями в частині щодо перегляду концепції подальшого функціонування Державного земельного банку. З цією метою вилучено із Земельного кодексу України та Закону України «Про банки та банківську діяльність» норми, які регламентують діяльність Державного земельного банку як банківської установи, а також доручено Кабінету Міністрів України вжити заходи щодо ліквідації утвореного ним публічного акціонерного товариства «Державний земельний банк».

II. Суб'єктами законодавчої ініціативи внесено до Верховної Ради України 10 проектів законів України, які стосуються регулювання земельних відносин.

1. Законопроектом «Про внесення змін до Податкового кодексу України (щодо визначення орендної плати за землі сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності під багаторічні насадження)» (реєстр. № 4001a від 03.06.2014), внесеним народним депутатом України Кругловим М. П., запропоновано внести зміни до підпункту 288.5.1 пункту 288.5 статті 288 розділу XIII «Плата за землю» Податкового кодексу України, відповідно до яких річну суму платежу за оренду земельних ділянок державної та комунальної власності під багаторічними насадження, яка на сьогодні складає 3 відсотки від нормативної грошової оцінки, зменшити до 0,1 відсотків від нормативної грошової оцінки — для ріллі, сіножатей та пасовищ, та до 0,03 відсотків — для багаторічних насаджень (згідно з попередньою редакцією пункту 288.5. статті 288 Податкового кодексу України, що діяла до 01.04.2014). На думку автора, прийняття проекту Закону забезпечить підтримку національного товаровиробника, зокрема підприємств, що орендують земельні ділянки сільськогосподарського призначення для вирощування виноградарств.

2. Законопроектом «Про внесення змін до статті 7 Закону України «Про особисте селянське господарство» (щодо розширення прав членів особистих селянських господарств)» (реєстр. № 4038a від 06.06.2014), внесеним народним депутатом України Пеховим В. А., пропонується внести зміни до статті 7 Закону України «Про особисте селянське господарство», відповідно до яких члени особистого селянського господарства набувають право споруджувати житлові будинки, господарські будівлі та споруди на земельних ділянках особистого селянського господарства, які є власністю однієї особи, спільною сумісною власністю подружжя та спільною частковою власністю членів особистого селянського господарства, або на орендованих земельних ділянках за погодженням з орендарем у встановленому законом порядку, за умови знаходження цих земельних ділянок у межах населеного пункту та відповідності генеральному плану населеного пункту. На думку автора, прийняття таких змін дозволить членам особистих селянських господарств здійснювати будівництво житлових будинків, господарських будівель та споруд на земельних ділянках особистих селянських господарств, які знаходяться в межах населених пунктів, без зміни їх цільового призначення, що створить більш сприятливі умови для ефективної господарської діяльності особистих селянських господарств.

3. Законопроектом «Про внесення змін до Закону України «Про Державний земельний кадастр» (щодо оптимізації повноважень Державних кадастрових реєстраторів)» (реєстр. № 4083а від 16.06.2014), внесеним народним депутатом України Апостолом М. В., пропонується внести зміни до статей 9, 18, 24-26, 28, 29 та 38 Закону України «Про Державний земельний кадастр», та встановити, що внесення до Державного земельного кадастру відомостей про земельні ділянки можуть здійснюватися будь-яким Державним кадастровим реєстратором незалежно від місця розташування земельної ділянки. На думку автора, прийняття проекту Закону дозволить спростити для землевласників та землекористувачів процедуру внесення відомостей до Державного земельного кадастру.

4. Законопроектом «Про внесення змін до Земельного кодексу України (щодо децентралізації повноважень органів виконавчої влади в сфері земельних відносин)» (реєстр. № 4115а від 18.06.2014), внесеним народним депутатом України Москаленком Я. М., запропоновано внести зміни до статей 15-1 та 122 Земельного кодексу України з метою передачі повноважень щодо розпорядження землями сільськогосподарського призначення державної власності від центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів та його територіальних органів до районних державних адміністрацій на їхній території. На думку автора, такий підхід до розпорядження землями сільськогосподарського призначення державної власності сприятиме належному забезпеченню реалізації прав на землю громадянами та юридичними особами, зменшить передумови для можливих зловживань у земельній сфері.

5. Законопроектом «Про внесення змін до деяких законів України (щодо діяльності житлово-будівельних кооперативів)» (реєстр. № 4125а від 19.06.2014), внесеним народним депутатом України Петьовкою В.В., з метою розвитку функціонування житлово-будівельних кооперативів, убезпечення інвестування коштів громадян України у будівництво власного житла та реалізацію конституційного права на житло пропонується внести зміни до низки законодавчих актів, зокрема до статті 41 Земельного кодексу України щодо переваги в наданні земельних ділянок житлово-будівельним (житловим) кооперативам при вирішенні питання про використання земельної ділянки для розміщення житлової забудови. На думку автора, прийняття проекту Закону надасть можливість громадянам без ризиків інвестувати власні кошти у будівництво власного житла та поживавити ситуацію у будівельній галузі.

6. Законопроектом «Про внесення змін до статті 288 Податкового кодексу України щодо врегулювання питання встановлення орендної плати для окремих категорій землекористувачів» (реєстр. № 4126а від 19.06.2014), внесеним народними депутатами України Пилипенком В. П., Кулінічем О.І., запропоновано зміни до під-

пункту 288.5.1 пункту 288.5 статті 288 розділу XIII «Плата за землю» Податкового кодексу України, відповідно до яких знижується мінімальна орендна плата за землі сільськогосподарського призначення, надані в оренду одній особі, сукупний розмір яких не перевищує 2 гектари, з трьох відсотків нормативної грошової оцінки до розміру земельного податку. Автори зазначають, що з прийняттям змін, внесених Законом України від 27.03.2014 № 1166-VII, з 01.04.2014 мінімальна орендна плата за землю складає 3% від нормативної грошової оцінки, тоді як в попередній редакції статті 288 Податкового кодексу України за землі, що відносяться до ріллі, сіножатей та пасовищ, мінімальна орендна плата становила 0,1% нормативної грошової оцінки, за землі під багаторічними насадженнями — 0,03% такої оцінки. Тобто, орендна плата за такі землі зросла в 30 та 100 разів відповідно, що стало катастрофічним для малих орендарів — фізичних осіб, що орендують ці невеликі земельні ділянки (площею до 2 га). На думку авторів, прийняття проекту Закону сприятиме захищеності сільських жителів, які є орендарями сільськогосподарських земель та займаються на цих землях городництвом, садівництвом, вирощуванням багаторічних трав для сінокосіння, стимулюватиме розвиток ефективного землекористування, поліпшення якості земель, наданих в оренду малим землекористувачам.

7. Законопроектом «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо усунення адміністративних бар'єрів при розробленні документації із землеустрою» (реєстр. № 4138а від 20.06.2014), внесеним народним депутатом України Апостолом М. В., пропонується спростити умови розроблення документації із землеустрою та оцінки земель, що розробляється на місцевому рівні, обмеживши сферу застосування державної експертизи землепорядної документації лише документацією, що розробляється на загальнодержавному та регіональному рівнях, а також проектами землеустрою щодо встановлення меж адміністративно-територіальних одиниць. З цією метою вносяться зміни до низки статей Земельного кодексу України, законів України «Про державну експертизу землепорядної документації», «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)», «Про оцінку земель». Такі зміни, на думку автора, дозволять спростити для землевласників та землекористувачів, органів державної влади та місцевого самоврядування процедуру розроблення документації із землеустрою.

8. Законопроектом «Про внесення змін до статті 288.5 Податкового кодексу України щодо визначення розміру річної орендної плати для земель не сільськогосподарського призначення» (реєстр. № 4144а від 20.06.2014), внесеним народним депутатом України Морозенком Є. В., пропонується внести зміни до підрозділу 288.5.1 статті 288.5 Податкового кодексу України, які передбачають надання права органам місцевого самоврядування визначати межі орендної плати для земель несільськогос-



Попри оформлене відповідною угодою ще одне, «пост-революційне», переформатування партійно-політичних сил у чинному парламенті, попри «чудесну об'яву» нової (уже демократичної і проєвропейської) коаліційної більшості — навіть у багатьох стратегічних питаннях, знакових для соціально-економічного поступу країни, очільники теперішньої правлячої коаліції дають ясно зрозуміти: їхнє об'єднання таки явно ситуативне. А тому Президентові для реалізації своєї державницької стратегії, підтриманої більшістю українських виборців, годі сподіватися на надійне опертя в такій «силувано милуванні» Верховній Раді.

Дійшов до цих невтішних висновків, розпитуючи депутатів з новітньої парламентської коаліції про те, чи нинішній владі нарешті вистачить сил і снаги поставити законну крапку на багаторічній палкій, виснажливій і вельми втратній суспільній суперечці довкола ринку земель сільськогосподарського призначення.

Те, що почув, як мовиться, говорить саме за себе.

ПРОДАЖ СІЛЬГОСПЗЕМЕЛЬ: АРГУМЕНТИ "ЗА" та "ПРОТИ"



Катерина ВАЩУК

(група «Суверенна європейська Україна»):

**«ОСНОВНИМИ ЗЕМЛЕВЛАСНИКАМИ
МАЮТЬ БУТИ ТІ, ХТО НА НІЙ ТРУДИТЬСЯ»**

— Прикро, але факт: ті, хто безпосередньо працює на землі, хто є власниками земельних паїв і хто, можливо, хотів би розширити свої земельні ділянки, стати фермерами, сьогодні, на жаль, — найбільш вразлива верства. А коли основні національні багатства України — сьогодні в кількох десятках сімей, то не хотілося б,

щоб із землею ми зробили так, як свого часу із майновими сертифікатами. Але фабрики і заводи це, за великим рахунком, пусте: нині вони більш-менш успішно працюють, отримують прибутки, але вже завтра їхня продукція може морально застаріти, втратити попит, зникнути з ринку. А земля — це вічне. І мені як людині, яка

подарського призначення, як суб'єктам найбільш орієнтованих до оптимальної доцільності розміру орендної плати в конкретних умовах розташування земельних ділянок. Такі зміни, на думку автора, дозволять знівелювати корупцію при передачі земель в оренду, зокрема земель державної і комунальної власності, наповнити додатковими коштами місцеві бюджети та збільшити відрахування в Державний бюджет України. Крім того, вказані заходи сприятимуть активізації рекультивациі та освоєнню занедбаних земель, зокрема териконів і відвалів в промислових районах, та створенню нових робочих місць.

9. Законопроект «Про внесення змін до Земельного кодексу України (щодо децентралізації повноважень органів виконавчої влади в сфері земельних відносин)» (реєстр. № 4115а-1 від 23.06.2014), внесеним народним депутатом України Рудьковським В. В., пропонується внести зміни до статей 15-1 та 122 Земельного кодексу України з метою передачі сільським, селищним, міським радам повноваження центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів та його територіальних органів щодо розпорядження землями сільськогосподарського призначення державної власності; а також повноважень районних державних адміністрацій, що здійснюються ними відповідно до частини третьої статті 122 Земельного кодексу України. На думку автора, запропоновані зміни сприятимуть більш ефективній реалізації органами державної виконавчої влади своїх повноважень у земельній сфері, зменшить передумови для можливих зловживань і, в підсумку, створить передумови для належного забезпечення реалізації громадянами та юридичними особами прав на землю.

10. Законопроект «Про внесення змін до статті 288 Податкового кодексу України щодо врегулювання питання визначення розміру орендної плати за земельну ділянку для гаражних та садівницьких кооперативів або товариств» (реєстр. № 4155а від 23.06.2014), внесеним народним депутатом України Кужель О. В., пропонується внести зміни до підпункту 288.5.1 пункту 288.5 статті 288 Податкового кодексу України з метою відновлення річної суми платежу орендної плати для земельних ділянок, що перебувають у їх користуванні, на рівні, що був встановлений Податковим кодексом України до набрання чинності Законом України «Про першочергові заходи щодо запобігання негативним наслідкам фінансової кризи та про внесення змін до деяких законодавчих актів України», а саме не менше трикратного розміру земельного податку. На думку автора, це зменшить фінансове навантаження на неприбуткові за своєю правовою природою гаражні та садівницькі кооперативи або товариства в особі їх членів — пенсіонерів й інвалідів, інших незаможних верств населення.

Відділ взаємодії
з Верховною Радою України та Адміністрацією
Президента України Держземагентства України

Оприлюднено законопроект щодо удосконалення порядку продажу права оренди на землю сільськогосподарського призначення

Держземагентство України на своєму сайті оприлюднило проект Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення порядку продажу права оренди на земельні ділянки сільськогосподарського призначення», розроблений ним з метою захисту права власності Українського народу на землі сільськогосподарського призначення державної власності.

Зазначеним законопроектом пропонується не продовжувати дію мораторію (заборони на відчуження та зміну цільового призначення земельних ділянок сільськогосподарського призначення), а зробити цю норму постійно діючою, що дасть можливість захистити права 7 мільйонів селян, які набули права на земельну частку (пай) загальною площею майже 28 мільйонів гектарів, а також не допустити скуповування земель сільськогосподарського призначення державної власності, яких на сьогодні нараховується трохи більше 10 млн гектарів.

Також законопроектом встановлюється мінімальний термін оренди земель сільськогосподарського призначення. Адже майже дві третини договорів оренди на земельні ділянки сільськогосподарського призначення використовуються товаровиробниками на підставі договорів оренди, що укладені на строк до 5-6 років, що не сприяє ефективному господарюванню на землі, здійсненню видатків на заходи з охорони земель. А це призводить до зростання площ земель, що зазнали впливу ерозії. Більше 30% земель охоплені тією або іншою формою ерозії.

Законопроект також пропонується врегулювати питання, можливості розірвання орендодавцем, в односторонньому порядку, договорів оренди. Розв'язання цих та інших проблем, спричинених діючим мораторієм на купівлю-продаж сільськогосподарських земель, потребує прийняття Закону України «Про обіг земель сільськогосподарського призначення».

Зауваження та пропозиції до законопроекту можна надсилати до 18 серпня цього року за адресою:

вул. Народного ополчення, 3, м. Київ, 03680,
або на електронну пошту: 420di@ukr.net.

значну частину життя пропрацювала в селі (та й сьогодні моє серце, душа і помисли — там) хотілося б, щоб основними землевласниками були ті, хто на ній трудиться.

Мені близька до серця не американська, а французька, голландська, канадська моделі землекористування: бо якраз там власники ниви переважно самі її і обробляють. Вони її люблять, цінують, а, отже, березуть. Не виснажують безконечними соняшниками, кукурудзою, не заважають, а передають із покоління в покоління. Отак маємо господарювати і ми: щоб не латифундистському, а хліборобському роду не було переводу. Хоча я вітаю великі аграрні комплекси, але це той випадок, який підтверджує правило: ніщо нам не заважає результативно працювати не на приватних латифундіях, а на великих масивах орендованої землі. Проте і дрібним та середнім сільгосптоваровиробникам треба нарешті дати змогу розвиватися, отримувати в банку доступні кредити, щоб господарювати як у цивілізованому світі.

— Катерино Тимофіївно, але ж такого «фінансово-банківського раю» ми й досі не спромоглися створити. Ще на зорі державної незалежності луснув знаменитий банк «Україна», навіки поховавши кривні вклади сотень агропідприємств і таким чином поставивши на багатьох з цих підприємств хрест. А ще недавно тішилися сподіванням на Державний земельний банк, проте новий уряд прибав і його на цвіту.

— Бо той банк, на жаль, заснували аж геть не для селян. Його зробили зовсім не тією фінустановою, яку ми передбачали, ухвалюючи Земельний кодекс.

— Думаєте, нині реально створити новий земельний банк?

— Тільки-но ситуація в країні стане більш-менш стабільною, ми запропонуємо уряду створити справжню селянську фінустанову. І не так важливо, буде це спеціалізований банк, як у Франції, чи фундація, як у Канаді. Держава має розуміти: чим більше землевласників зайнято у сільському господарстві, тим краще. Бо для тих, хто кинув у землю лише капітал, навіть великий, вона не настільки дорога. Земля це не лише звична для багатьох годувальниця — вона несе на собі велику соціальну, моральну, культурологічну місію. Це генофонд нації. Я й досі впевнена: людина, яка гідно пройшла житейський вишкіл села, даруйте, падлюкою ніколи не стане.

— Багато хто із фахівців, експертів стверджує про те, що доцільно повернути землю у державну власність, зробити саме державу головним орендодавцем сільгоспугідь.

— І я за це! Сьогодні, для прикладу, дуже багато не витребуваних паїв. Вони повинні стати державною власністю. Це стосується і тих пайовиків, що хочуть продати свій пай, — його має викупити держава, за узаконеними розцінками.

— А хто, по-Вашому, має стати державним розпорядником цієї землі?

— Або той-таки спеціалізований банк, або спеціально уповноважений державний земельний орган. Але саме державний, бо якщо віддамося ринковій стихії, повторюся: знову матимемо загальнодержавний «безпредел» — другий після страхітливої майнової приватизації.

— На Вашу думку, чи довго ще українській ниві чекати справжньої стабільності?

— Впевнена, що не довго. Якихось 5-10 років.

Віктор ПИНЗЕНИК (фракція «Удар»):

«ЗЕМЛЯ У ЗАСТАВІ — ЦЕ ПРЕКРАСНИЙ СПОСІБ ДОСТУПУ ДО ГРОШЕЙ»

— Без того, щоб земля не стала об'єктом купівлі-продажу, сподіваного економічного прориву не буде. Село сьогодні конче потребує одного: грошей, інвестицій. А вони не впадуть із неба. Якщо дехто живе ілюзіями, що хтось будуватиме хату на чужій землі, яка йому не належить, то він приречений дуже довго жити лише ілюзіями. Ніхто не вкладатиме серйозних інвестицій, не маючи ґрунту, основи під ногами.

— Вікторе Михайловичу, а чом би, як стверджують експерти і ця думка підтримують багато



Ваших колег у Верховній Раді, не наділити правом розпоряджатися сільгоспугіддями саме державу?

— Якщо прибічники цієї ідеї вважають, що у нас замало корупції, тоді треба зробити саме так. Зрозумійте: в цьому випадку немає держави — є чиновник, який виконує державні функції. А чим чиновник відрізняється від звичайної людини? Тим, що розпоряджається чужими долями, чужою землею. Порівняйте людей, які продають своє і чуже. Поведінка у них зовсім різна. Тому якщо керуватися не маячнею, а здоровим глуздом, то заради процвітання села треба обов'язково вводити землю в ринкові процеси. Земля у заставі — це прекрасний спосіб доступу до грошей. І дико, що цей інструмент десятиліттями не дають втілити в життя, тим самим не даючи розвиватися селу.

— Сьогодні на це є добра воля більшості народних депутатів?

— Однозначно, ні. Навпаки, кожен день роботи Верховної Ради нинішнього скликання — це реальна шкода країні. Найбільшу користь цей парламент приносить тоді, коли не працює.



Сергій КАПЛІН (фракція «Удар»):

«ЗЕМЛЯ МАЄ СТАТИ ТОВАРОМ...»



— **О**чевидний факт, що земля має стати товаром, і що це сприятиме розв'язанню багатьох проблемних вузлів у сільському господарстві. Але допустити ще раз повторення майнової приватизації ми не маємо права. Тому тут, як ніде, потрібен обережний підхід. Нині Президент фактично заручник Верховної Ради: відповідно до

Конституції він не може приймати такі самостійні рішення. Потрібна політична воля парламенту. Держава не може бути безсторонньою у цих питаннях.

Щодо розмов про те, щоб зробити головним земельним орендодавцем державу, вважаю, що це прямо залежатиме від того, яку модель економіки маємо намір втілити. Якщо це буде економіка із серйозним акцентом на участь держави — цей, варіант, вочевидь, виправданий. Це дискусія, яка повинна бути принципово доведена до результативного рішення у сесійній залі. Мусить бути чіткий план реформ, і тоді буде зрозуміло, яку модель вписувати у цей план.

— Пане Сергію, ситуація може прояснитися, скажімо, до кінця нинішнього року?

— Ні. Більш того — цій Верховній Раді, при нинішніх ідеологічних суперечках, це неможливо зробити.

Олександра КУЖЕЛЬ (фракція «Батьківщина»):

«НЕОБХІДНО УСУНУТИ ВСІ КОРУПЦІЙНІ СХЕМИ, ЯКІ НИНІ ВСЕ ЩЕ ДІЮТЬ»

— **Д**ля того, щоб поставити довгоочікувану крапку у суперечці довкола ринку сільгоспугідь, треба провести інвентаризацію, треба перевірити, хто і скільки грошей вкрав, коли створювали державний земельний кадастр. Для цього необхідно усунути всі корупційні схеми, які нині все ще діють. До речі, за-

конопроект, внесений на розгляд сесії, ламає одну із таких схем: дає змогу державним і приватним нотаріусам звертатися до кадастру, позбавивши цієї монополії Державну реєстраційну службу.

Так що крапку поставити можна і треба, але так, щоб вона не стала цвяхом у домовину.

Андрій ПАВЛОВСЬКИЙ (фракція «Батьківщина»):

«ПЕВНИЙ СТРАТЕГІЧНИЙ ЗАПАС ЗЕМЕЛЬ МАЄ ОBOB'ЯЗКОВО НАЛЕЖАТИ ДЕРЖАВІ І НЕ ПОВИНЕН ПІДЛЯГАТИ ПРИВАТИЗАЦІЇ»



— **Н**аша фракція виступає проти вільного продажу земель сільськогосподарського призначення.

Ми чого хочемо — щоб на наших землях працювали покоління українців, чи щоб тут років через 50 запанувала «жовта раса»? Як тільки віддамо землю у вільний продаж, її тут же скуплять ті ж таки китайці. Треба зробити, як у багатьох країнах світу: певний стратегічний запас земель має обов'язково належати державі і не повинен підлягати приватизації. Можна говорити про довгострокову

оренду земельних масивів, про сімейні фермерські господарства, наділені правом передавати землю у спадок, але не продавати її на ринку. Навіть у тих країнах, які декларують вільний ринок землі, скажімо у США, насправді такого ринку немає: там людина купує землю під конкретну мету. Навіть тому, хто хоче займатися фермерством, жорстко регламентують, які сільгоспкультури у даній зоні слід вирощувати. То чому ми у цьому питанні повинні орієнтуватися на гірші світові зразки, які поставлять під загрозу державну незалежність та виживання української нації? Цим не можна ані спекулювати, ані легковажити. Принаймні у цьому скликанні Верховної Ради закон про вільний продаж земель сільськогосподарського призначення ніколи не набере необхідної більшості голосів.

По цій мові — післямова. Власне, маленька цитата з «Нотатників» українського поета, мислителя і громадського діяча Євгена Маланюка. Переживши гірку втрату державної незалежності після придушеного більшовиками «Українського відродження» 1917-20 років, опинившись у вигнанні далеко за океаном, він на схилі віку дійшов гіркого висновку: «Нашу історію і наш нарід вигриз матеріалізм, який прийняв свою найпотворнішу форму — куркулізм. ...Ще шевченківський «садок вишневий коло хати» з родиною і, головне, Матір'ю (= жрекинею, священницею родини) десь на переломі ХІХ-ХХ ст. переісточився на певну кількість квадратних метрів і «купчу кріпость» у нотаря. Адже й Батьківщина звузилася до тих «всім по сім» десятин, що в їх провалля рухнуло наше відродження рр. 1917-20».

Це не історична аналогія, навіть не натяк. Це задукоментований факт загальнонародної болячки, од якої ми нині будь-що повинні вберегтися. Щоб зберегти і свою годувальницю-землю, і рідну країну.

Розмову вів
Валерій ЯСИНОВСЬКИЙ



З Тетяною ПАЖИТНОВОЮ, директором Департаменту кадрової політики та персоналу Держземагентства України, вирішили відразу — поговоримо про молодь. А точніше, про тих, хто свій фаховий вибір пов'язав із земельною сферою — уже трудиться чи невдовзі поповнить її, на яких, до речі, робить ставку нинішній керівник відомства.

Тетяна Петрівна розмову почала першою.

Молодь —

це не лише майбутнє, це ще й НАШЕ СЬОГОДЕННЯ



— Знаєте, мене не дивує, що голова нашого відомства сьогодні приділяє значну увагу залученню молоді до реформування земельних відносин та наведення належного порядку у галузі. Хто дав поштовх тим позитивним змінам, що відбуваються в країні? Хто першим вийшов на Майдан? Саме молодь, яка хоче жити у власній країні і докладати зусиль для реальних змін, хоче жити по-новому у правовій державі. Молодь прагне знайти себе в цьому житті і сповна реалізувати свої здібності.

— Сподіваюся, Ви допоможете нашим читачам уявити, яке місце посідає сьогодні молодь у системі Держземагентства. Маю на увазі, передусім, її кількість, вік, освіту...

— Тоді нам доведеться перейти на мову цифр.

Так, із 10750 державних службовців, які сьогодні працюють у земельній сфері, 5299 осіб віком до 35 років — 49 відсотків від загальної кількості. З них: 1354 особи — чоловіки, 3945 осіб — жінки.

У центральному апараті Держземагентства України працює 170 осіб, яким ще немає 35 років. У відсотковому порівнянні цей показник на дванадцять одиниць більший за загальний відомчий — становить 61 відсоток. Тут, як і загалом у системі, жінок трудиться більше за чоловіків — співвідношення 135 до 36.

Стаж роботи молоді в нашій галузі розподіляється так: до 1 року працює 700 осіб, від 1 року до 3 — 1528 осіб, від 3 до 5 років — 1302 особи, більше 5 років — 1769 осіб.

Вагома частина молоді, що нині працює в системі Держземагентства, досвідчена, оскільки має стаж роботи в органах земельних ресурсів понад 5 років.

— Пригадую, один із попередників нинішнього очільника відомства неодноразово заявляв, що на керівні посади в центральний апарат запрошуватимуться кращі випускники вузів. Навіть проводив зустрічі з ними і в стінах вузів, і у своєму кабінеті. Однак втілити задумане так і не встиг... На яких посадах переважно працює сьогодні молодь? Чи є нещодавні випускники навчальних закладів на керівних посадах?

— Зазначу, що минулого року для 404 щойно дипломованих фахівців земельної справи, які, до речі, закінчили вищі навчальні заклади, органи нашого відомства стали їх першим робочим місцем.

Молодь здебільшого обіймає посади спеціалістів. У центральному апараті Держземагентства із 170 молодих осіб 26 — на керівних посадах, очолюють структурні підрозділи або є заступниками начальників.

Приміром, посаду заступника директора департаменту одного із ключових напрямків діяльності галузі — Департаменту державного земельного кадастру — обіймає Олексій Ільєнко, його тридцятиліття ще попереду.

Доволі відповідальний напрямок роботи забезпечує і Тетяна Скочко на посаді заступника директора департаменту — начальника відділу правової роботи та розроблення нормативно-правових актів Юридичного департаменту. Олексій і Тетяна майже ровесники.

Нині у територіальних органах Держземагентства 750 молодих керівників.

— Чи плануєте збільшувати долю молоді в системі? Якщо так — наскільки?

— Безумовно, ми зацікавлені збільшити чисельність молоді в системі, адже молоді кадри — це наша надія, наше майбутнє. Саме молодь є провідником обраного стратегічного курсу держави — інтеграції в європейську спільноту. Бути європейцем для неї означає бути свідомим, освіченим та активним громадянином своєї країни. Ми це добре розуміємо.

Було б непогано, якби молодь в територіальних органах земельних ресурсів займала 60 відсотків загальної чисельності працюючих...

— Тоді цікаво дізнатися, які вимоги висуваються до молодих кандидатів на вакантні місця? Як саме відбувається відбір?

— Звичайно, до молодих претендентів на посади вимоги досить високі, вони обумовлені важливою роллю галузі у загальнодержавній економіці. Головною вимогою є профільна освіта, наявність досвіду роботи за фахом. Щоб обійняти посаду державного службовця, потрібно пройти конкурсний відбір, спеціальну перевірку, що, звичайно, потребує певних знань та часу.

— А скажіть, будь ласка, на що може розраховувати нині молодий спеціаліст у центральному апараті Держземагентства і його територіальних органах, а точніше — на державній службі: високу заробітну плату, пільги, перспективи росту, можливість підвищення професійного рівня?

— На жаль, середня заробітна плата працівників органів земельних ресурсів нижча, ніж в інших центральних органах виконавчої влади і без відрахувань становить: 4 900 грн — апарат Держземагентства України; 2 700 грн — обласне управління Держземагентства; 1 945 грн — районне управління Держземагентства.

Для порівняння, в інших центральних органах виконавчої влади середня заробітна плата на 300–400 гривень вища.

З метою залучення молодих фахівців та мотивації їх для роботи у системі органів земельних ресурсів Держземагентством України застосовується, наприклад, таке: механізм кар'єрного зростання шляхом стажування на більш високі посади; дострокове присвоєння чергового рангу в межах відповідної категорії посад; відзначення відомчими заохочувальними відзнаками за високі досягнення у роботі; сприяння у підвищенні кваліфікації та навчанні.

— Пригадалося, що у порядку денному останньої колегії Держземагентства стояло питання про заходи щодо заохочення молодих спеціалістів до роботи в системі Держземагентства. Які результати його розгляду?

— За рішенням колегії створено робочу групу, яка має за мету забезпечити реалізацію конституційних прав молодих фахівців та їх сімей, сприяти зацікавленості та підвищенню мотивації для роботи в системі органів земельних ресурсів. У планах групи, наприклад, проведення із молоддю круглих столів, вивчення можливості забезпечення відомчим або соціальним житлом, безоплатним медичним обслуговуванням, сприяння у підвищенні кваліфікації тощо.

— Скажіть, будь ласка, з якими конкретно вузами, що готують спеціалістів для земельної сфери, відомство підтримує зв'язок? Як з практикою студентів? Чи існує сьогодні таке поняття як наставництво?

— Щороку відповідно до вивчених потреб на підготовку та підвищення кваліфікації працівників формуються пропозиції для включення їх до проекту державних замовлень на підготовку фахівців у наступному році.

У 2013 році до 20 вищих навчальних закладів, що здійснюють підготовку фахівців у галузі земельних ресурсів для здобуття другої вищої освіти, вступили 104 працівники територіальних органів земельних ресурсів.

Випускники середніх шкіл можуть вступити до цих вищих навчальних закладів, які готують фахівців за напрямком підготовки «Геодезія, картографія та землеустрій», за квотою (освітній рівень бакалавр). Серед них найпопулярнішими є Чернігівський державний інститут економіки і управління, Національний університет водного господарства та природокористування.

Для здобуття другої вищої освіти до вищих навчальних закладів за спеціальностями «Державна служба» та «Державне управління» до Національної академії державного управління при Президентові України та її регіональних інститутів, а також до вищих навчальних закладів, що здійснюють підготовку фахівців за спеціальністю «Державна служба» у 2013 році, вступили 60 державних службовців Держземагентства України, з них 6 — державні службовці центрального апарату відомства та 54 — державні службовці територіальних органів.

Я також здобуваю другу вищу освіту у Національній академії державного управління при Президентові Украї-

ни за спеціальністю «Державне управління», навчаюся на факультеті публічного адміністрування за вечірньо-заочною формою. Повірте мені, за мого навантаження на роботі — це не просто, але цілком реально.

Взагалі, вважаю, що постійне удосконалення професійних умінь та навичок фахівців системи органів земельних ресурсів має стати запорукою їх кар'єрного зростання.

На базі Держземагентства України забезпечується організація проходження студентами вищих навчальних закладів, що готують фахівців за напрямками земельної галузі, переддипломної виробничої практики. Торік, скажімо, 743 студенти пройшли виробничу практику в системі органів земельних ресурсів, з них 595 — із землепорядною освітою. Хочеться сподіватися, що саме вони в найближчі роки обіймуть посади в центральному апараті Державного агентства земельних ресурсів України та його територіальних органах.

З метою підвищення рівня викладання дисциплін з питань землепорядкування керівні працівники Держземагентства України залучаються до підвищення кваліфікації працівників у Національному університеті біоресурсів і природокористування України.

На жаль, такий механізм як наставництво на сьогодні втрачений. Але відродити його — є у наших планах. Адже це активна форма навчання молоді на робочому місці, коли більш досвідчені колеги передають знання і професійні вміння новачкам. У підсумку вони отримують хорошу підготовку для самостійного ефективного виконання робочих обов'язків, а наставники — додаткову винагороду і, головне, навички з управління і розвитку персоналу.

— І насамкінець. Саме зараз триває вступна кампанія до вищів. Щоб Ви побажали нинішнім абітурієнтам і студентам, які обрали землепорядну освіту?

— Усім, хто обрав своїм майбутнім фахом геодезію, картографію та землеустрій, хочу сказати, що це сьогодні не лише цікаво, а й перспективно. Технічний прогрес змінює крокву та мензулу на найсучасніші навігаційні прилади, але сутність професії, що пов'язана із землею, залишається незмінною — раціональне використання найкращих у світі вітчизняних чорноземів, збереження їх для нащадків, надійний захист конституційних прав землевласників та орендарів. У незалежній Україні цей напрямок підготовки поповнив перелік ще й найбільш рейтингових професій. Тому у випускників вищих навчальних закладів досить привабливі перспективи у плані працевлаштування.

А ще хочу, щоб майбутні землепорядники розуміли, що нині на ринку праці потрібні освічені, соціально зрілі, активні, комунікабельні, відповідальні та ініціативні працівники. Роки навчання — це чи не найкращий період у житті не тільки для здобуття знань і перших практичних навичок, а й вироблення у собі цих якостей. Тож не гайте марно часу, готуйте себе до професії, яка потрібна сьогодні, але ще більш актуальна в майбутньому. Від вас землепорядна служба чекає нових ідей, нових проектів!

Розмову вела
Людмила ЗІНКОВСЬКА



Ще п'ять років тому на Дніпропетровщині не було жодної сімейної ферми.

А нещодавно в області провели міжнародну конференцію, на якій дніпропетровці ділилися власним досвідом, як підвищити доходи населення шляхом розвитку малих сімейних ферм, об'єднаних в кооперативи, і уважно прислухалися до порад гостей.

У конференції взяли участь представники з інших областей України, де також займаються цією справою, та зарубіжні фахівці з Канади, Франції, Парагваю, Грузії, Аджарії.

Говорили про вигоди, що їх мають дрібні власники особистих селянських господарств, які «трансформувалися» у сімейні ферми, про переваги сільськогосподарської обслуговуючої кооперації, про створення умов для підприємництва у сільській місцевості, а також про те, що саме такий бізнес найбільш благодатний і для землі, і для людей, які на ній трудяться.

Ми мали змогу побувати на двох сімейних фермах у Покровському районі, побачити все на власні очі і поспілкуватися з господарями.

НА ЩО ЗДАТНА

У селі Братському подружжя Орловських показало господарство і поділилося власною історією.

У 2011 році Віктор і Валентина мали трьох корів, і, вступаючи у сільськогосподарській обслуговуючий кооператив (СОК) «Добробут Андріївки» (про нього трохи пізніше), отримали, за умовами проекту, нетель голштинської породи.

— Кудись цю теличку треба було помістити, і ми почали реконструювати сарай, — розповідає Віктор. — Від організаторів проекту отримали кредит на модернізацію, безкоштовно — доїльний апарат, автопоїлки (до цього відрами напували), вентиляцію, яка працює в автоматичному режимі, освітлення, — раніше треба було йти й вимикати світло, бо, як хочеш молока, треба щоб до одинадцятої ночі воно горіло, а тепер саме вмикається і вимикається... Побудували гноєсховище з септиком — це теж за рахунок проекту. На сьогодні маємо сім корів. За цей час надої на корову подвоїлись (до 4,5-5 тонн на рік), а оскільки молоковоз вчасно забирає молоко (після доїння більш як на 15-20 хвилин воно не затримується), то поліпшується його якість, а це додаткові кошти.

— Де корми берете?

— З допомогою об'єднання кооперативів заготовляємо свій силос і

лугове сіно, кооператив придбав прес для його тюкування. А на цій землі, що в мене є, я прогодою 13 голів худоби.

Валентина, медсестра місцевого ФАПУ, недавно пішла на пенсію за вислугою років, а Віктор свого часу на КаМАЗі всю Україну вздовж і впоперек проїхав («І зараз працюю, — каже він, — сторожем у школі»). А ферма, виходить, — так собі, хобі). Діти в Орловських уже дорослі — працюють і вчать. Теж уміють корів доїти — і автоматом, і руками, якщо треба. «Вони з дитинства привчені допомагати батькам, — каже Віктор. — Бо якщо дитина не працює, то вона не розуміє батьківський труд».

Орловські мають до 15 га землі, а починали з одного паю, тобто з п'яти гектарів. Згодом Валіні батьки свої паї віддали. Є випас, так що зараз корови у «літньому таборі».

Коли починали справу, то домовилися з дружиною зупинитися на



СІМЕЙНА ФЕРМА

сімох коровах, зізнається Віктор, а тепер хочуть збільшити до десяти. Тому цього літа планують «другу чергу» реконструкції свого сарайчика. «От будете у Куриленків, подивитися — там уже все зроблено, як треба», — порадив нам.

Антоніна і Вадим Куриленки, з того ж таки Братського, тваринництвом займаються уже більше десяти років, а ферму взялися будувати чотири роки тому. Антоніна — домогосподарка, Вадим — в минулому далекобійник.

— Ми не відразу прийняли це рішення, — зізнається Антоніна. — Справа для нас нова, таких ферм ще ніде поблизу не було, щоб хоч подивитися. Звабило те, що доїння обіцяли механізоване. Нам дали 18 тисяч доларів кредиту під 3% на будівництво споруди. Половину ми ще своїх вклали. Ферма розрахована

на десять корів, маємо три породи — голштинську, джерсейську й українську. Раніше зі своїх чотирьох корів отримували доходу 300 доларів на місяць, зараз маємо 800. Надій на голову за лактацію збільшився з 4 тисяч до 6.800 кг, жирність молока в середньому 3,6. Сіно і силос закладаємо на весь рік. Цього року стали годувати корів тільки сухими кормами, бо на «зеленці» вони втрачають молоко.

Сім'я має двадцять гектарів землі. Це паї Антоніни і двох старших синів. Землю Куриленки віддають в оренду батькам Валентини, які мають своє фермерське господарство «Надія» і обробляють 600 гектарів орендованої землі, сіють озимі, ячмінь і сіно заготовляють на продаж. А крім того, вирощують бройлерів, і навіть страусів завели. Валентині з її паїв у батьковому господарстві, де працює більше десяти найманих робітників, заготовляють корми і помагають технікою за «бартер» — сімейна молочна ферма постачає на поля перегній. «Батькове господарство — он воно», — Валентина махнула рукою в поле за фермою.

— А якби ви мали ті 20 гектарів у своєму господарстві, вам під силу було б їх обробити?

— Для двох не під силу. Але якщо до нас приєднається син і буде техника, тоді під силу. Треба хоча би

трактора мати, а устаткуванням можна мінятися з іншими фермерами.

Двоє дорослих синів Куриленків живуть окремо, а дванадцятирічний Максим упевнено дає чи не перше своє інтерв'ю: доїти ще не пробував, а от вичистити, привезти тачкою сіно, силос роздати коровам — це він уміє.

— Для утримання вашої ферми достатньо 20 гектарів землі? — запитуємо Антоніну.

— Так. Ми хотіли будувати ферму на 25 голів. А моя мама, жінка з досвідом, порахувала, що ми не зможемо перші два роки прогодувати 25 корів. І вирішили: хай десять, але в нормальних умовах. А тепер думаю, що треба було ризикувати. Сіно всюди продається, із позичок лишився тільки кредит, його нам ще три роки віддавати. Двадцять корів на двох — це нормально. А ми ще маємо можливість найняти людей, які нас підмінюють.

Сьогодні на прикладі сімейної міні-ферми Куриленків інших вчать, як треба вирішувати всі технологічні питання: створення кормової бази, годування, утримання стійломісця і родильного відділення, правильного освітлення, раціонального водопοїння, застосування доїльних апаратів, дотримання гігієни виробництва молока — його збереження, охолодження, дотримання правил відправки на завод. На фермі облаштовано молочний блок з танкером охолодження молока та міні-лабораторією для визначення якісних показників.



Ольга КРИМОВА

І Куриленки, і Орловські, а разом з ними ще півтори сотні виробників молока на території Андріївської сільради і навіть із сусіднього Гуляйпільського району Запорізької області є членами сільськогосподарського обслуговуючого кооперативу «Добробут Андріївки». А у 2010, на час створення, у ньому налічувалося лише дев'ять активістів. Люди з недовірою ставилися до нового формування — боялися, що це щось на кшталт колгоспу.

До речі, такі думки навідуються не тільки до покровчан. Виступаючи на конференції, заступник директора Департаменту агропромислового розвитку Чернігівської обласної державної адміністрації Римма Олексенко також зауважила: люди бояться, що коли вони вступають у кооператив, то у них заберуть землю...

На території Андріївської сільської ради дев'ять населених пунктів, протяжність від села до села 38 км, населення 1561 особа. Тут мають 7 тисяч гектарів ріллі (при загальній площі 9 тисяч гектарів). Базове господарство — товариство «Земля» — підтримує сільгоспвиробників, бо населення в основному займається особистим селянським господарством.

Від оренди землі, за словами сільського голови Ольги Кримова, власник паю отримує дві тонни зерна, 200 кг насіння соняшнику, 50 кг цукру і 50 туюків соломи, а ще йому гарантована безкоштовна оранка і культивування городів. Усе це дає можливість людям утримувати найбільшу в районі кількість поголів'я вели-

кої рогатої худоби — 487 корів (п'ять черед). Люди самі їх випасають, заготовляють сіно, корми.

Тому створення обслуговуючого кооперативу для Андріївки було і до часу, і до місця. Адже він пропонував такі послуги, як збір молока, штучне запліднення тварин, ветеринарну допомогу, заготівлю кормів (силосу і сіна), спільне використання пасовищ і обробіток земельних ділянок. Молочна продукція щодня перевіряється на п'ять якісних показників. У кожній господині відбирається з ємкості проба на антибіотик, на білок, на жир, на воду, на бактерії. Бувало й таке, що партію молока повертали назад, бо хтось несумлінно поставився до своїх обов'язків. Тепер такого нема — привчили здавати якісну продукцію.

— Наше молоко забирає «Данон» і використовує його на дитяче харчування, отже, воно, високоякісне. Збираємо за день 4 тонни, а то й більше, а коли розпочинали, то й двохсот літрів не набиралося, — розповідає Ольга Кримова. — Маємо три молоковози: один подарувала обласна рада, другий надав «Данон», третій навесні купили за свої кошти.

Крім того, виграли проект на придбання нетелів, обов'язковою умовою якого є передача дару. Тридцять нетелів придбали за кошти інвесторів і передали бідним сільським родинам — це в основному молоді сім'ї, які потребують допомоги. Тобто та сім'я, яка отримала нетеля, має виростити його до злучного віку, запліднити (в кооперативі діє пункт штучного запліднення) і передати нетеля безкоштовно наступній родині — члену кооперативу. Далі все повторюється. Люди не вірили, що це можливо, тому спочатку завезли тільки п'ять нетелів, на які знайшлися сміливці. Тепер за теличками у черзі стоять.

— Вигода від діяльності кооперативу і для громади, і для мене як сільського голови велика, — резюмує Ольга Кримова. — Люди згуртовуються, вболівають один за одного, виграють соціальні проекти, у нас з'явився тренажерний зал, проводяться сімейні свята.

— Наступного року будемо збирати в день до 15 тонн молока, — ділиться планами Антоніна Куриленко,

яку громада обрала головою СОК «Добробут Андріївки». — Це реально. Ще два місяці тому ми обслуговували вісім сіл, а сьогодні вже п'ятнадцять! Поставимо в селах міні-танкери для охолодження. Тоді можна буде й про свою переробку подумати, канадські спонсори обіцяли міні-завод. Зараз базова закупівельна ціна за літр молока — 2,50 грн, з доплатами і бонусами виходить 2,70-2,80. Взимку базова ціна була на рівні трьох гривень. Конкуренти (їздить по селах шість молоковозів) брали по 3,40. Але люди не пішли від нас. Бо ті посередники можуть сьогодні виплатити, а завтра не виплатити. Таке вже було. І люди це знають, тому тримаються надійного місця. Ми створили фонд допомоги членам кооперативу у критичних ситуаціях (наприклад, захворіла корова) й інші фонди, але їх ще треба наповнювати коштами.

На запитання, чому ще не всі, хто здає молоко, принаймні в Андріївці, є членами кооперативу, нам відповіли:

— Тому що у нас на першому плані якість, а ще не всі люди дозріли до цього.

Слід відзначити, що реальними ці проекти (як і міжнародна конференція з питань розвитку малих сімейних ферм) стали завдяки успішній співпраці компанії Данон (Франція), Міжнародного благодійного фонду HEIFER/Добробут громад (США), DFATD/СОКОДЕВІ (Канада) та дніпропетровської обласної влади за підтримки Дніпропетровської сільськогосподарської консультативної служби та Дніпропетровського обласного об'єднання сільськогосподарських обслуговуючих кооперативів (ДОО СОК) «Господар». На сьогодні «Господар» об'єднує вісім СОК, які в свою чергу налічують понад 650 членів. У селі Олександрівка на Покровщині об'єднання має кооперативну навчальну ферму на 60 корів та тренінговий центр, де вчать господарювати за сучасними стандартами, тобто бути професійними і відповідальними.

Не випадково учасникам конференції нагадали слова видатного українця Олександра Довженка: «Ті держави здатні стати великими, у яких великі малі люди».

НАЙВАЖЧЕ ПОБОРОТИ СИНДРОМ КОЛГОСПІВ

Коментар Віктора ТЕРЕСА,
президента Міжнародного благодійного фонду «Добробут громад»:

— Кооперація дозволяє не тільки підвищити економічний фундамент господарювання. Важливо також, що, базуючись на сімейних фермерських традиціях, можна зберегти село, культурну спадщину, закріпити молодь на селі. Бо основною відмінністю дрібних виробників від крупних агрохолдингів є те, що саме на рівні сімейної ферми можна досягти сталого розвитку, більш дбайливого ставлення до навколишнього середовища, до експлуатації ґрунтів. Відомо, що зараз триває швидка деградація наших чорноземів, бо великі агрофірми, взявши землю в оренду, нещадно її експлуатують. Такого не трапилося б, якби землю займалися сімейні ферми, дрібні виробники, які дбають про свої родини і про своїх нащадків.

Україна мусить іти шляхом європейським. А європейський і канадський приклади показують, що саме фермерська форма господарювання, яка базується на сімейних традиціях, дозволяє досягти найвищої продуктивності, гнучкості і сталого розвитку шляхом збереження довкілля.

Найважче в людях побороти синдром колгоспів. Коли ми починали перші проекти, а це було у 2003 році, то відчули, що в пам'яті людей сидить страх: ось їм щось дадуть, а потім знову заберуть. Той невдалий розвиток колгоспної системи, коли рядові колгоспники не відчували себе господарями, коли все вирішували за них інші, тепер асоціювався у них із словом «кооператив». Завдяки програмі, яку реалізує «Добробут громад», завдяки інформаційній кампанії, співпраці з місцевими органами влади і бізнесом, зокрема, з компанією «Данон», вдається показувати гарні приклади кооперації сімейних ферм, які тепер дозволяють

швидше, ніж це було на початку, налагоджувати справу.

Якщо говорити про основні проблеми, з якими ми стикаємося під час реалізації проектів, то це відсутність на селі підготовлених лідерів, які могли б очолити кооперативи, бухгалтерів, які би вміло вели досить складну господарську діяльність в умовах нашого непростого законодавчого поля. Такою структурою як кооператив нелегко управляти. Ми проводимо багато навчань, і ресурсів лише фонду «Добробут громад» для цього недостатньо. От сьогодні академік Національної академії аграрних наук Микола Малік повідомив про те, що вже розроблені методичні рекомендації для розвитку малих і сімейних ферм, а також підручники з розвитку кооперативів. Тепер ці знання треба донести до людей.

Є й інші, наприклад, земельні, проблеми. Відомо, що люди мусили були віддати агрохолдингам свої паї, бо руками землю не переореш. Крім того, після розпаювання землі не було організовано ні належної інформаційної, ні освітньої кампанії. Отож, повіддавали агрофірмам за копійки свої наділи, а оскільки в умови договору не заглиблювалися, то тепер повернути їх непросто.

Зараз у Покровському районі близько 5 тисяч гектарів перебуває в оренді. І, слава Богу, що активно працювало об'єднання кооперативів, люди повірили, що можуть ефективно самі обробляти свої землі. Власники 500 гектарів, які зараз в оренді, вирішили не продовжувати контракти. Завдяки тракторам і комбайнам, які були надані об'єднанню кооперативів, вони зможуть вирощувати корми для своїх сімейних ферм і для членів кооперативу.

Родина, яка має землю, так хазяйнуватиме, щоб ця земля дісталася



Віктор ТЕРЕС

родючою і дітям, і онукам, і правнукам. Тільки на базі сімейного господарства можна створити таку економічну модель, яка б забезпечила сталість розвитку і раціональне використання природних ресурсів. Бо якщо господарі живуть на цій землі, п'ють цю воду, самі їдять вирощене на своєму полі, то вони будуть надзвичайно акуратно застосовувати пестициди й інші хімікати. А наші проекти передбачають тільки сучасні, екологічно чисті технології.

Я наведу приклад полуничного проекту, який ми реалізували під Почаєвом, у селі Лисятин. Там стояли десятки гектарів забур'яненої землі, бо у людей не було чим її обробляти. Завдяки проекту, який виконується спільно з місцевою владою, торік вдалося взяти з перших десяти гектарів майже 130 тонн екологічно чистої полуниці. Вирощували її із застосуванням чорної плівки і крапельного зрошення, що дає змогу мінімізувати витрати матеріалів і води. Пестициди за такої технології не дуже-то й потрібні, бо чорна плівка не дозволяє бур'янам рости.

Передові технології з цього навчального кооперативного поля зараз поширюються серед членів кооперативів на їхніх ділянках. Люди готові навчатися, готові дбати про свою землю, про свої родини, працювати разом з дітьми.

Тетяна КОЛЯДИНСЬКА,
Володимир ЗВІРКО

Візитна картка

Як на сьогодні, село Радянське повністю відповідає своїй назві. Із Сум у напрямку Курська зміїться пречудова магістраль, але за кілька кілометрів убік від неї відходить поколупана дорога, яка, власне, і веде до цього села. Ми довго не могли на неї натрапити і блукали манівцями, бо люди, які зустрічалися, не могли зрозуміти, куди нам треба. Як виявилось ця назва — Радянське — за кілька десятиріч так і не прижилась, а згодом стала справжнім топонімічним анахронізмом. Але як тільки ми повідомили, що їдемо до Грека, чоловік біля чепурної хатинки у сусідній Олексіївці розцвів усмішкою:

— Отак би зразу і сказали. Грека тут навкруг усі знають.

Володимир Васильович Грек у молоді літа був передовим механізатором, очолював тракторну бригаду, а у зрілі призвичаївся до громадської роботи. Двічі обирався головою сільради, тривалий час керував в області Асоціацією фермерів та землевласників. Сам він фермер та землевласник, можна сказати, невеличкий, бо має в обробі лише близько 200 га землі. 26 га ріллі — паї самого Грека та кількох членів його родини. З того сімейного поля, власне, все й почалося, коли місцевий радгосп розвалився на друзки, і постало питання, що робити і як виживати.

Незначна кількість гектарів не заважає популярності та авторитету Грека. Якщо спілкуєшся з ним десь не в полі на якусь абстрактну тему, ніколи не скажеш, що перед тобою фермер. Володимир Васильович — людина напрочуд начитана, мислить оригінально, але водночас і масштабно, запросто цитує класиків. Коли заходить мова на тему господарювання на землі, він не стримує емоцій.

— І в радянській Україні, і вже в незалежній державі влада свідомо, цілеспрямовано боролась із самодостатніми людьми на селі, — вважає Грек. — Їй були потрібні наймити, а не господарі на землі. Через те й маємо результат: із мапи назавжди зникли сотні сіл, селяни спиваються, молодь не бачить жодних перспектив і мігрує до міст. Як у Нечуя-Левицького: «Пливе у сивій безвісті нудьга, пливе безнадія і стиха хлипає сум».

І швець, і жнець

Біля Радянського немає жодної таблички, яка б знаменувала в'їзд до села. Сірі хати серед буйних кущів з'являються зненацька, але ми їх впевнено оминаємо, бо немислимо навіть припустити, що в якійсь може мешкати серйозний фермер. Аж ось праворуч видніється техніка, що стоїть просто неба, за нею — ангар, у якому також стоять якісь механізми. Саме це обійстя і мало б належати Греку. Та ось і він — чаклує біля хитромудрого пристрою, схожого на японську автоматичну лінію. За словами Грека, його сконструював місцевий кулібін, аби гострити ріжучі полотна пилорами. Полотно скручене у кільце, яке обертається по горизонталі, а закріплений згори важель, щось на кшталт працюючої болгарки, періодично опускається і гострить один за одним сталеві зубці. В іншому кутку ангара кипить інша робота. То рідня прийшла допомогти господарю розпустити кілька колод на шалівку — для цього Грек і гострить резервне полотно. Без деревини немислиме жодне фермерське господарство, тож доводиться працювати не лише в полі.



ГОСПОДАРСТВО ПО-ГРЕЦЬКИ

— Створенню ось цієї бази, — Грек обводить правцею територію, — я віддав 10 років життя. Думав, що це буде комусь потрібне. Та донедавна ми себе відчували, мов діти, що народилися всупереч бажанню батьків. Мабуть, Остап Бендер назвав би українського фермера жертвою аборту... Слава Богу, нинішня влада бачить ситуацію по-іншому, не відмахується від проблем, а намагається їх вирішувати. Ось днями як представника Сумщини запрошували до Києва, на серйозну нараду за участю прем'єр-міністра.

Нотатки реформатора

Грек палко підтримав Майдан і дуже сподівався, що тепер, нарешті, в Україні розпочнуться справжні реформи. Та була одна біда, а прийшла інша — на вітчизняну економіку накинули зашморг сепаратисти. Цілу купу планів, ідей та пропозицій знову доводиться відкладати у довгу шухляду.

Позаяк Володимир Грек 15 років був бригадиром тракторної бригади, дві каденції працював головою сільради і кілька років очолював громадську організацію фермерів на Сумщині, його реформаторські пропозиції стосуються багатьох сфер життєдіяльності держави. Він заповнив ними аж пів-блокнота: досить розбірливим почерком у ньому викладено кілька десятків пунктів першочергових заходів.

У системі місцевого самоврядування, приміром, Грек пропонує терміново покінчити з двовладдям, ліквідував-



ши державні адміністрації, і передати максимум повноважень місцевим територіальним громадам. Головний критерій якісної роботи держслужбовця, вважає «радянський» фермер, — відсутність нарікань з боку громадян.

Грек вважає за необхідне ліквідувати державні установи, що підмінюють органи статистики — наприклад, місцеві структури міністерств сільського господарства та охорони здоров'я.

Пропонує скасувати державний техогляд механізмів, задіяних у сільськогосподарському виробництві, бо він містить неабияку корупційну складову і відсутній у цивілізованих державах.

Детально розписує складові свого варіанту пенсійної реформи в Україні, впровадження якої відновило б соціальну справедливість, збалансувало бюджет і підвищило життєвий рівень не «крутого», а пересічного пенсіонера.

Чимало місця у нотатках Грека відведено реформуванню земельних відносин та проблемам землекористування, і на цьому розділі, враховуючи нашу специфіку, ми зупинимось детальніше.

Усьому голова

Усі кажуть, що хліб — усьому голова, але насправді усьому голова не хліб, а земля, на якій його вирощують. Проблеми землекористування та землевідведення непокоять фермера Грека чи не найбільше.

— По-серйозному господарювати на землі ми всією сім'єю почали 18 років тому, — розповідає він. — Перед тим, як почати її засівати, зробили агрохімічне обстеження ґрунтів. Кожен нормальний землероб має знати, які у нього ґрунти. Навіть на одному полі у різних місцях характеристики можуть бути різними. Масив, який ми обробляємо, розбитий на 9 полів. На кожному раз на 4–5 років ми робимо хіманаліз. Одержані дані свідчать, що на 8 полях із 9 вміст гумусу у ґрунті підвищився. Незначне зменшення — на 0,1% — за 18 років сталося лише на одному полі, але оскільки ми про це знаємо, ситуацію обов'язково виправимо.

Грек наголошує: землю треба використовувати правильно і ставитися до неї відповідально. Обов'язково дотримуватися сівозмін. Щоб не держава змушувала землекористувача це робити, а щоб він сам виконував свій обов'язок перед землею.

— Коли я ще працював бригадиром тракторної бригади, — пригадує фермер, — у нас була 12-пільна сівозмінна.

Це означає, що кожна культура поверталася на поле, з якого «стартувала», аж через 12 років. Зараз на такі агротехнічні тонкощі майже ніхто не зважає. Для багатьох головне — якнайшвидше одержати якнайбільший прибуток, а там, у буквальному сенсі, — хоч трава не росте... Ви подивіться, що зараз вирощують крупні компанії — соняшник, рапс, кукурудзу. Іноді між посівами не минає й року. Яку землю вони передадуть у спадок наступним поколінням? Остаточо виснажену, висмоктану. Ріллю, можна сказати, посадили на наркотик. Аби одержувати більш-менш високі врожаї, з кожним роком туди треба вносити все більше й більше «хімії». Але ж до безкінечності так тривати не може.

Раціональні пропозиції

— Ось тут неподалік є поле, яке один із агрохолдингів-гігантів уже добив до ручки, — продовжує Грек. — Туди добрив внесли неміряно, але ви подивіться, які виростили на тій землі соняхи. Карликові! Позаминулого року, коли ми їздили пікетувати Верховну Раду, мені поскаржився колега із Запорізької області, що зібрав 4 центнери соняшника з гектара. Я не повірив, спитав інших запорожців. Той одержав 5, інший 7 центнерів. Вже не росте! А я зібрав тоді соняшника 18 центнерів і вважав, що це дуже погано.

Грек вважає: перед тим, як здавати землю сільськогосподарського призначення в оренду, треба обов'язково робити хімічний аналіз ґрунтів. Якщо після закінчення терміну оренди якість ґрунту покращилася, орендодавець має заплатити землекористувачу за покращену якість. Якщо навпаки — навпаки. Особливо, це стосується крупних агрохолдингів. Договори на використання земель запасу та резерву повинні укладатися в уповноважених радах після розгляду заяви орендаря на сесії. Бо жодна територіальна громада не зацікавлена в тому, аби її землі ставали гіршими, і тому довірятиме їх лише орендарям із бездоганною репутацією. Землевпорядник відповідної ради, вважає Грек, має реєструвати укладені договори в органі Державного земельного кадастру. Законодавчо необхідно встановити термін, коли орендар повинен одержати на руки готовий договір з усіма підписами і печатками. Якщо термін не витримується, це вже можна класифікувати як вимагання хабара. Грек також пропонує провести ревізію раніше укладених договорів оренди із крупними агрохолдингами та з'ясувати їх законність. Окреме питання — використання водних ресурсів.

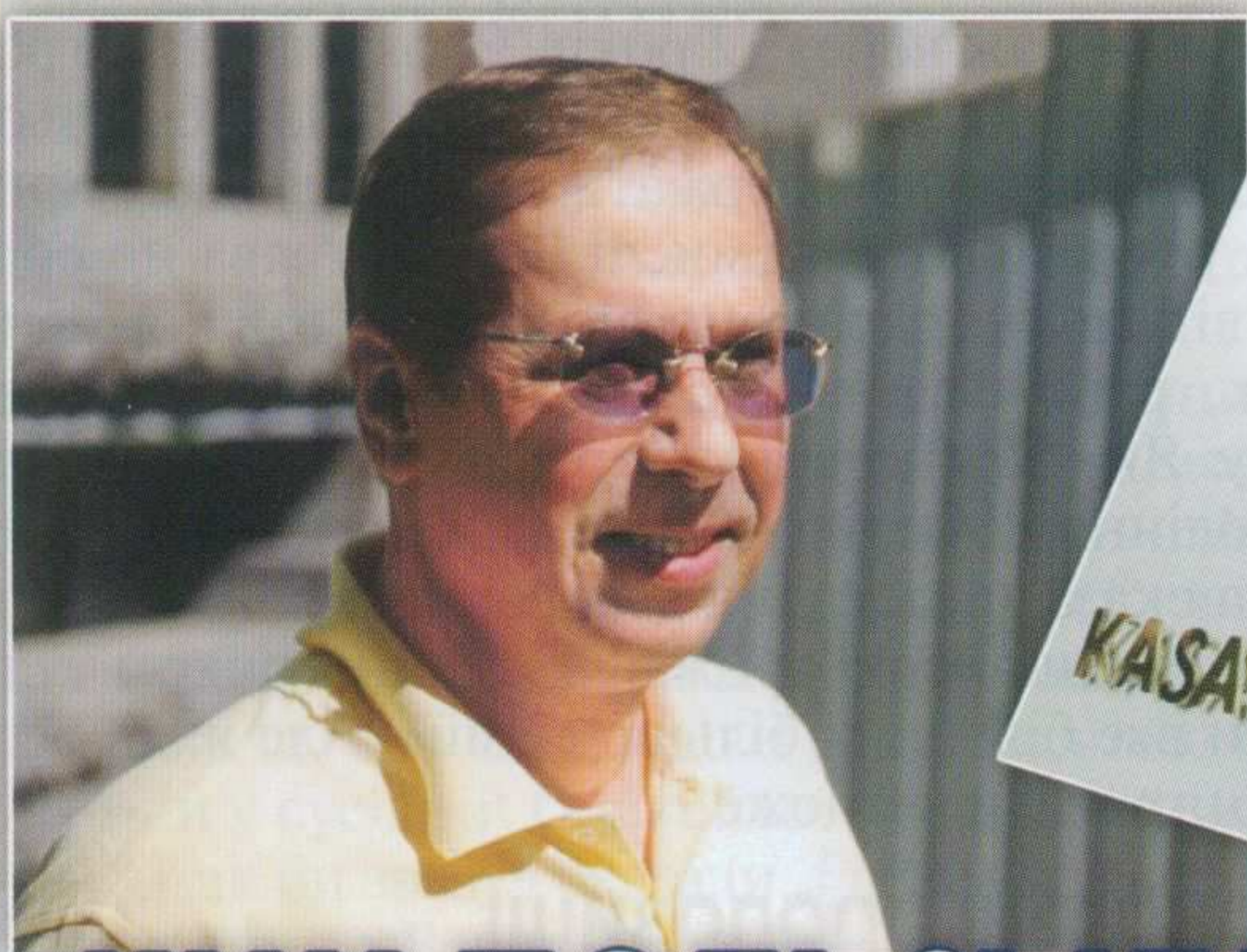
— Зверніть увагу, — говорить Грек. — Майже всі водойми, що знаходяться в населених пунктах, навмисно винесені за їх межі. Відтак, територіальні громади не можуть розпоряджатися своїм нерухомим майном та мати від нього надходження до місцевих бюджетів. Вважаю, що треба забрати в обласних адміністрацій право укладати договори оренди водних об'єктів та передати його територіальним громадам.

Ось такі рецепти «покращення вже сьогодні» від фермера із Сумщини. Можливо, фахові та наділені відповідними повноваженнями люди знайдуть у них раціональне зерно. Грек, принаймні, на це сподіваєтьсяся.

Володимир ЧЕРНОВ
Фото автора

Сумська область





ЧИМ ПОЛЬСЬКИЙ ДОСВІД МОЖЕ БУТИ КОРИСНИЙ ДЛЯ КРЕДИТНИХ СПІЛОК УКРАЇНИ В ПРОЦЕСІ ЄВРОІНТЕГРАЦІЇ?



Тривалий час в Україні обговорюються пропозиції, покликані вдосконалити чинний закон «Про кредитні спілки». І якщо раніше йшлося переважно про можливі системні зміни, то нині, враховуючи політичні та економічні реалії, виникла необхідність зробити все необхідне, щоб розроблений відповідний законопроект інтегрувався до законодавства Євросоюзу, яке регулює діяльність сектора фінансових послуг. Про можливості, які в цьому питанні відкриваються перед нашою країною та вітчизняними кредитними спілками, розповідає директор варшавського офісу Національної асоціації кредитних спілок Польщі («Каса Крайова») Павел ГЖЕСІК. Недавно на запрошення Проекту USAID «АгроІнвест» він приїздив до України для того, щоб допомогти розробити підходи до вдосконалення національного законодавства, яке регулює сектор кредитних спілок, у процесі його гармонізації з законодавством ЄС.

— Чи відповідає українське законодавство про кредитні спілки європейським вимогам?

— У цілому, так. При розробці проекту закону, який зараз підготовлений та знаходиться на розгляді в Адміністрації Президента, враховувалися зауваження обох асоціацій кредитних спілок — ВАКС та НАКСУ. В ньому міститься низка дуже важливих моментів, та я хочу зупинитися на двох основних. Це надання кредитним спілкам України можливості надавати послуги не лише

фермерам як фізичним особам, але й фермерським господарствам як юридичним особам. Друге надзвичайно важливе положення — згідно із законопроектом кредитні спілки можуть взяти участь у системі гарантування вкладів.

Я не скажу, що ця стратегія може бути реалізована вже завтрапіслязавтра, та після спілкування з представниками Фонду гарантування вкладів для банків я зрозумів, що така ідея інтенсивно обговорюється.

У цілому законопроект цікавий. Щоправда, там є деякі положення, що виписані занадто складно. Вони можуть надміру бюрократизувати діяльність кредитних спілок. Приміром, це стосується ліцензування. Однак загалом законопроект заслуговує на позитивну оцінку.

— В Україні від початку розвивалися дві моделі кредитного руху — європейська та американська. Чи реально зараз поєднати інтереси цих двох напрямків, аби вони відповідали європейським нормам?

— Особисто я не знаю, чим європейська система кредитних спілок відрізняється від американської. Всі чинні асоціації кредитних спілок є членами Всесвітньої організації кредитних спілок (WOCCU), яка зареєстрована в США. До неї входять і американські кредитні спілки, і австралійські, і європейські. Я б сказав так — це скоріш глобальна система. Та, безумовно, в кожній країні вона адаптується до місцевих умов.

З іншого боку, я розумію ваше запитання. Воно стосується особливостей роботи кредитних спілок у державах — членах Європейського Союзу. Україна прагне стати членом ЄС, і її законодавство має гармонізуватися з його законодавством, яке стосується сектору фінансових послуг. Однак це питання не завтрашнього дня. Розробка національного законодавства та його уніфікація з європейським — процес тривалий. І до цього слід готуватися вже зараз. Моя місія якраз в тому й полягає, аби визначити, яким чином це можна і слід робити.

— Що і як в ситуації, яка склалася, повинна робити наша країна?

— Вкрай важливо, щоб у процесі переговорів з ЄС, які вестимуть представники вашого уряду, вони розуміли особливості роботи українських кредитних спілок. І попросили виключити із зведення законів, які ухвалюватимуться з метою гармонізації національного законодавства з європейським, ті норми, які можуть завадити нормальній роботі кредитних спілок.

Приміром, у Євросоюзі розроблені дуже жорсткі директиви для банківської сфери, жорсткі вимоги до капіталізації. Українські кредитні спілки не зможуть їх зараз виконати. Це слід враховувати обом сторонам. Так свого часу вчинили уряди Польщі, Ірландії, Великобританії, Естонії. Це нормальний процес досягнення компромісу. Головне, щоб він влаштував сторони, які домовляються.

З іншого боку, в законодавстві Європейського Союзу є вкрай важливі моменти, спрямовані на захист прав споживачів. Наприклад, вони визначають, коли може бути перерваний кредитний договір, коли він може бути дочасно погашений. Звісно, такі положення слід виконувати.

У цьому зв'язку дуже важливу роль відіграє державний нагляд за роботою кредитних спілок. Він здійснюється у тій самій Ірландії, і в Польщі, і у Великобританії. Він діє всюди, де є відповідні державні органи.

Надзвичайно важливе також здійснення нагляду з боку фонду гарантування вкладів. І, безумовно, велику роль відіграють асоціації кредитних спілок. Вони покликані допомагати кредитним спілкам розвиватися. Одночасно вони є хорошими партнерами державного органу контролю, Національного банку, Адміністрації Президента та структур, які зацікавлені у тому, щоб кредитні спілки працювали правильно, у рамках чинного законодавства.

— Чи готові українські кредитні спілки до змін, які пропонує Євросоюз?

— Звісно, українські кредитні спілки на даний момент не готові виконувати високі вимоги до капіталізації, про що я вже казав. Саме в цьому й полягає моя місія — визначити, які з вимог повинні бути на даний час виключені для кредитних спілок України, інакше вони просто не зможуть працювати.

Я хочу сказати, що є деякі аспекти європейського законодавства, які вже відображені в українському законодавстві. Зокрема, це стосується захисту прав споживачів фінансових послуг. У Євросоюзі нема спеціальної директиви щодо кредитних спілок, але WOCCU пропонує відповідний типовий закон. Розроблений в Україні законопроект про кредитні спілки багато в чому відповідає його вимогам.

— Наскільки тривалим може бути процес переформатування українських кредитних спілок під вимоги Євросоюзу?

— Це залежить від процесу, що відбувається всередині країни. У будь-якому випадку ми повинні розуміти, що ніхто не приїздить із валізами грошей і не дає кредитним спілкам зовнішніх інвестицій. Свій рівень капіталізації кредитні спілки вибудовують самостійно за рахунок вкладів своїх членів, вибудовують його тривалий час і з великою напругою сил.

— Ви зустрічалися з представниками українських кредитних спілок. Наскільки вони зацікавлені у своєму євроінтеграційному процесі?

— Я переважно зустрічався з представниками двох асоціацій кредитних спілок — ВАКС та НАКСУ. Розмови з ними переконали мене в тому, що вони зацікавлені наблизитися до європейських стандартів. Коли законопроект, про який ми говоримо, буде ухвалений, ваші кредитні спілки запрацюють у цілковитих нових умовах.

— Якими польськими напрацюваннями українська сторона може скористатися для досягнення євроінтеграційних цілей?

— Свого часу в процесі переговорів з ЄС про гармонізацію законодавства, яке регулює діяльність фінансового сектору, «Каса Крайова» та уряд Польщі зуміли домовитися про те, які виключення повинні бути зроблені для наших кредитних спілок. Велика заслуга польського уряду полягала в тому, що він зміг домогтися бажаного результату. Для України таке взаєморозуміння між урядом та кредитними спілками буде хорошим прикладом. Вона може і повинна скористатися ним під час подібних переговорів із Європейським Союзом.

Михайло ВЕРНИГОРА,
Національний прес-клуб
з аграрних та земельних питань

Оренда сільськогосподарської землі:

**ДОГОВОРИ,
РЕЄСТРАЦІЯ,
ПЛАТА**

Актуальні на сьогодні питання укладання договорів оренди земельних ділянок, їх держаної реєстрації, плати за землю, які не зникають зі сторінок нашого журналу, наприкінці червня стали темою розмови на нараді-семінарі у Луцьку, організованому обласною державною адміністрацією та Головним управлінням Держземагентства у Волинській області.

У заході взяли участь начальники управлінь (відділів) Держземагентства в районах області, начальники управлінь агропромислового розвитку райдержадміністрацій, керівники сільськогосподарських підприємств, представники обласних органів — Департаменту агропромислового розвитку держадміністрації, Управління Міндоходів, Реєстраційної служби Головного управління юстиції, Державної інспекції сільського господарства, а також редакція журналу «Землепорядний вісник». Таким чином ми продовжили започатковану два роки тому практику проведення виїзних інформаційно-роз'яснювальних семінарів.

Відкрив семінар заступник голови обласної державної адміністрації Микола Собуцький, який у своєму вступному слові закликав учасників наради до партнерських відносин, взаєморозуміння і співпраці, наголосивши, що за результатами заходу обласна адміністрація ініціюватиме внесення змін до законодавства України.

Нижче подаємо виступи більшості учасників зібрання, оскільки вважаємо, що тема наради-семінару важлива не лише для волинян, а й всієї України.





СТАН УКЛАДАННЯ ДОГОВОРІВ ОРЕНДИ земельних ділянок (паїв) у Волинській області



Із виступу **Василя ВАСИЛЕНКА**,
начальника Головного управління Держземагентства
у Волинській області

Станом на 25 червня 2014 року в області на умовах оренди сільськогосподарськими підприємствами, фермерськими господарствами та іншими товаровиробниками сільськогосподарської продукції використовується 190,8 тис. га земельних часток (паїв). Усього укладено 89465 договорів оренди, що на 9748 договорів більше, ніж у 2013 році.

Орендна плата за 1 га в середньому по області становить 591,1 грн на рік. На кінець 2013 року цей показник становив 567,9 грн за 1 га. Найбільша орендна плата за 1 га у Луцькому (792 грн) та у Іваничівському (768,3 грн) районах. Найнижча — у Шацькому (288,3 грн) і Маневицькому (241,7 грн) районах.

Проведено державну реєстрацію 64788 договорів оренди земельних часток (паїв), з початку року зареєстровано 4169 договорів. 25031 договір оренди зареєстровані в сільських селищних, міських радах або підписані, але не зареєстровані. Зокрема, знаходяться на реєстрації в територіальних органах Укрдержреєстру 2431 договір оренди, найбільше у Луцькому районі — 1046 (СГ ТзОВ «Україна-Баїв» — 366, ПСП «Стир-Агро» — 196, СГПП «Дружба» — 150, ТзОВ «Городище» — 87, ФГ «Волиньхолдінг» — 79, СГТОВ «Романів» — 64).

Зареєстровані в Державному земельному кадастрі, але не подані на реєстрацію прав оренди 4390 договорів оренди. З них у: Ківерцівському — 1550, Рожищенському — 894, Горохівському — 788, Турійському

— 614, Ковельському — 525. Основними причинами є досить значна плата за послуги реєстрації прав оренди в органах Укрдержреєстру.

У територіальних органах Держземагентства знаходяться на реєстрації, в межах установленого терміну, земельні ділянки по 20 договорах оренди.

Відмовлено у реєстрації 582 земельних ділянок через неподання технічних документів із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та виявленими помилками в обмінних файлах.

15191 договір оренди перебуває на стадії оформлення. Найбільше у Ковельському — 3780, Турійському — 2900, Луцькому — 2557, Іваничівському — 2401 районах. Основні причини — нестача коштів на реєстрацію права оренди та неоплата проведених землепорядних робіт щодо оформлення договорів оренди землі.

Крім того, 2046 земельних часток (паїв) використовується без укладених договорів оренди за усною домовленістю. З них найбільше у Ковельському — 1423 (СТзОВ «Україна», СФГ «Бурко», СТзОВ «Облапське», ТзОВ «Зоря», СТзОВ «Пісочне»), Рожищенському — 388 (ТзОВ «Лан Волинь», СВК «Зоря» ТзОВ «ВВ Агро», ФГ Глинюка В.Ф.). З них лише із 188 власниками земельних часток (паїв) проведена робота по укладенню договорів оренди землі.

За інформацією сільських, селищних, міських рад орендна пла-

та нараховується і сплачується по усіх 89819 договорах оренди земельних часток (паїв).

У 7 районах області договори оренди земельних часток паїв укладені з відсотком орендної плати 3 і більше.

Станом на 25 червня 2014 по області 14586 договорів оренди земельних часток (паїв) з орендною платою менше 3 відсотків. З них: у Володимир-Волинському — 2986, Горохівському — 4529, Локачинському — 2920, Турійському — 1362, Рожищенському — 935, Луцькому — 928, Іваничівському — 926.

Із 1 січня 2013 року Державне агентство земельних ресурсів України набуло повноважень з розпорядження землями сільськогосподарського призначення державної власності для всіх потреб. Затверджена раніше процедура з прийняття рішення про відведення ділянки передбачала подвійний аналіз поданої громадянами документації — на обласному та центральному рівнях Держземагентства, що могло призвести до стримування чи затягування розгляду документації.

Фактично завдяки наказу Держземагентства України від 27.03.2014 року № 94 «Про внесення змін до деяких наказів Держземагентства України» прибрано окремі штучні адміністративні бар'єри для реалізації функцій по розпорядженню землями сільськогосподарського призначення державної власності територіальними органами Держземагентства.

Протягом 2013-2014 р.р. відповідно до повноважень щодо розпорядження сільськогосподарськими землями державної власності Головним управлінням Держземагентства у Волинській області опрацьовано 1417 заяв, що надійшли від фізичних та юридичних осіб на загальну площу 8741,7 га. Передано в користування 391 земельну ділянку площею 5810,3 га, надано у власність 307 земельних ділянок загальною площею 439,4 га, надано 607 дозволів на розробку проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок на площу 2243,8 га, видано 6 наказів про зміну умов договору та 3 накази про поновлення договору оренди.

Відмовлено у наданні дозволів на розроблення документації із землеустрою лише по 103 заявах. Причинами відмов є невідповідність місця розташування об'єкта вимогам законів, прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів.

Протягом 2013 року в межах виділених з Державного бюджету асигнувань у сумі 464 тис. грн в області виставлено на торги право оренди на 42 земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності, з них право оренди продано на 27 ділянок загальною площею 854,37 га (Володимир-Волинський, Іваничівський, Ківерцівський, Маневицький та Турійський райони).



Середній розмір орендної плати проданих лотів за 1 гектар становить 589,42 грн, а по ріллі 676,58 грн, що на 12 % більше, ніж середній розмір оренди по області.

У 2014 році за пропозиціями райдержадміністрацій, керівників сільськогосподарських підприємств та зацікавлених осіб в області визначено 311 земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності загальною площею 8322 га, які можуть бути передані в оренду. Найбільше таких ділянок у Ковельському районі — 58 площею 1365 га, Ківерцівському — 43 площею 902 га, Ратнівському — 41 площею 944 га, Іваничівському — 37 площею 698 га.

Орієнтовна вартість підготовки та проведення торгів на запропоновані земельні ділянки по нормах діючого законодавства становить понад 5 мільйонів гривень.

Із зазначеної кількості по 52 ділянках площею 1379 га надійшли заяви до головного управління Держземагентства в області від зацікавлених осіб про готовність взяти участь в аукціонах.

У 2014 році з Державного бюджету на проведення земельних торгів по 17 підготовлених ділянках області очікувала 95 тис. гривень. Однак, на сьогодні в плані заходів по фінансуванню земельної реформи Держземагентства для підготовки та проведення торгів такі кошти не затверджено.

Разом з тим, враховуючи пропозиції, які надходять від організаторів земельних торгів та потенційних учасників аукціонів, щодо законодавчого врегулювання проб-

лем фінансування підготовки лотів та їх продажу на земельних торгах, Держземагентством України розроблено проект Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо активізації проведення земельних торгів». Цим законопроектом запроваджується безпосередньо продаж прав на земельні ділянки (оренда, суперфіцій, емфітевзис), тобто за результатами торгів укладається договір купівлі-продажу права оренди з подальшим укладанням договору оренди, також спрощується порядок підготовки лотів до продажу на земельних аукціонах (без проведення конкурсу на виконавців робіт і торгів при вартості послуг до 100 тис. грн), та передбачається можливість організації та проведення торгів шляхом залучення небюджетних коштів (виконавець торгів виконує роботи із землеустрою та оцінки з послідувачим відшкодуванням йому витрат переможцем торгів).

За ініціативи волинських аграріїв, рішенням сесії обласної ради від 23.05.2014 № 25/87 ухвалено звернення депутатів обласної ради до Верховної ради та Кабінету Міністрів України про внесення змін до законодавства України щодо надання та реєстрації прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення, зокрема, внесення змін до статті 134 Земельного кодексу України щодо передачі в оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності для ведення товарного сільськогосподарського виробництва без проведення земельних торгів.



ПОРЯДОК РЕЄСТРАЦІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Із виступу **Олени ХАНАС**,
начальника управління державного земельного кадастру
Головного управління Держземагентства
у Волинській області



Із 1 січня 2013 року набули чинності Закони України «Про Державний земельний кадастр» та «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», якими розділені повноваження Держземагентства та Укрдержреєстру в частині реєстрації земельних ділянок в Державному земельному кадастрі та посвідчення речового права на земельну ділянку в Укрдержреєстрі..

Ведення Державного земельного кадастру здійснюється відповідно до вимог Закону України «Про Державний земельний кадастр» та Постанови КМУ від 17 жовтня 2012 року № 1051 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру», якими врегульовано процедуру державної реєстрації земельної ділянки.

Для ведення Державного земельного кадастру розроблено спеціальне програмне забезпечення «Національна кадастрова система», яке працює в он-лайн режимі.

Внесення відомостей до Державного земельного кадастру і надання таких відомостей здійснюються державними кадастровими реєстраторами територіального органу Держземагентства (по області — 55 одиниць).

Кадастровий реєстратор має доступ до всіх відомостей Державного земельного кадастру, самостійно приймає рішення про внесення відомостей до нього, надання таких відомостей, про відмову у здійсненні таких дій.

Згідно з Порядком ведення Державного земельного кадастру Державні кадастрові реєстратори

територіальних органів земельних ресурсів здійснюють:

- державну реєстрацію земельних ділянок;
- надання відомостей з Державного земельного кадастру (надання витягів з Державного земельного кадастру про земельну ділянку);
- внесення до Державного земельного кадастру відомостей/змін до відомостей (внесення змін до відомостей щодо: цільового призначення земельної ділянки, виду використання, складу угідь, нормативної грошової оцінки);
- внесення до Державного земельного кадастру відомостей/змін про права суборенди, сервітуту;
- виправлення помилок, допущених під час ведення Державного земельного кадастру.

Дещо детальніше — про процедуру реєстрації земельних ділянок.

Державна реєстрація земельних ділянок здійснюється за місцем їх розташування відповідним Державним кадастровим реєстратором за заявою:

- особи, якій за рішенням органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування надано дозвіл на розроблення документації із землеустрою, що є підставою для формування земельної ділянки при передачі її у власність чи користування із земель державної чи комунальної власності, або уповноваженої нею особи;
- власника земельної ділянки, користувача земельної ділянки державної чи комунальної власності (у разі поділу чи об'єднання

раніше сформованих земельних ділянок) або уповноваженої ними особи (має бути доручення);

- органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування (у разі формування земельних ділянок відповідно державної чи комунальної власності).

Для державної реєстрації земельної ділянки Державному кадастровому реєстратору подаються заявником особисто чи уповноваженою ним особою або надсилається поштою цінним листом з описом вкладення та повідомленням про вручення такі документи:

- заява за формою, встановленою центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері земельних відносин (зразки є в кадастрового реєстратора);
- оригінал документації із землеустрою, яка є підставою для формування земельної ділянки (проект відведення або технічна документація щодо встановлення меж земельної ділянки у випадку коли державний акт на право власності виданий до 2004 року);
- документація із землеустрою, яка є підставою для формування земельної ділянки у формі електронного документа (тобто обмінний файл формату XML);
- документ, що підтверджує оплату послуг з державної реєстрації земельної ділянки (з 3 липня 2014 року — реєстрація безкоштовна — ред.).

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

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

Реєстрація земельної ділянки здійснюється протягом 14 днів з моменту звернення.

Відповідно до постанови КМУ від 05.12.2012 р. № 1217 «Про внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України від 01.08.2011 р. № 835», розмір плати на проведення державної реєстрації земельної ділянки становить 65 гривень.

На підтвердження державної реєстрації земельної ділянки заявнику видається безкоштовно витяг. Його термін дії безстроковий.

Після реєстрації земельної ділянки інформація надходить до Укрдержреєстру засобами телекомунікаційного зв'язку, і навпаки.

При укладанні будь-якої цивільно-правової угоди потрібно зареєструвати земельну ділянку в Державному земельному кадастрі, якщо вона не була зареєстрована.

Якщо на земельні ділянки були видані державні акти на право власності в період з 2004 по 2012 роки із вказаними присвоєними кадастровими номерами, а відомостей про них у ДЗК немає або ці відомості є неповними, громадянину потрібно представити кадастровому реєстратору електронний документ (обмінний файл) для внесення цих відомостей до ДЗК. Плата землеупорядною організацією за такий обмінний файл не повинна братися.

Щодо укладання договорів оренди на земельні ділянки у розмірі земельної частки(паю) та їх реєстрації.

Договір оренди землі укладається у формі, затвердженій постановою Кабінету Міністрів України №220 від 03.03.2004 «Про затвердження Типового договору оренди землі».

Договір оренди набирає чинності після підписання сторонами та реєстрації права оренди. *(Договір укладається у трьох примірниках, що мають однакову юридичну силу, один з яких знаходиться в орендодавця, другий — в орендаря, а третій — потрібний для органу який буде проводити реєстрацію права).*

Невід'ємними частинами договору є:

- план або схема земельної ділянки;
- кадастровий план земельної ділянки з відображенням обмежень (обтяжень) у її використанні та встановлених земельних сервітутів;
- акт визначення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості);
- акт приймання-передачі об'єкта оренди.

Детальніше про оформлення цих невід'ємних частин договору оренди.

1. План або схема — можна замовити в проектній організації за плату або в територіальному органі ДЗА як вкопіювання із документації із землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв) безоплатно.
2. Кадастровий план земельної ділянки та акт визначення меж земельної ділянки в натурі розробляються землеупорядною організацією на договірних засадах.
3. Акт приймання-передачі об'єкта оренди може складатися орендарем або орендодавцем, або ж проектною організацією.

Вартість виготовлення усіх невід'ємних частин договору оренди 70 грн, термін виконання до 15 днів.

Коли ці документи зібрані, договір оренди складено і підписано двома сторонами, потрібно зареєструвати право оренди.

Статтею 6 Закону України «Про оренду землі» затверджено, що право оренди земельної ділянки підлягає державній реєстрації та оформлюється відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (стаття 126 Земельного кодексу України).

Право оренди на земельні ділянки, які посвідчені державними актами без кадастрових номерів (тобто державні акти видані до 2004 року) реєструється після державної реєстрації земельної ділянки у Державному земельному кадастрі.

Для цього необхідно власнику земельної ділянки замовити в проектній організації технічну документацію із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості). Вартість такої документації є договірною. Рекомендована ціна має становити не більше 300 грн. Термін виконання згідно з Законом України «Про землеустрій» становить 6 місяців, рекомендований — 1 місяць.

Після виготовлення документації слід звернутися до кадастрового реєстратора із заявою щодо державної реєстрації земельної ділянки.

Після реєстрації земельної ділянки в Державному земельному кадастрі, потрібно укласти договір оренди та відповідно реєструвати право оренди в органах реєстрації прав.

Хочу звернути Вашу увагу на нове в земельному законодавстві.

Верховою Радою України 5 червня 2014 прийнято Закон України «Про внесення змін до Закону України «Про Державний земельний кадастр» щодо скасування плати за внесення відомостей та змін до них». З набранням чинності Закону плата за внесення відомостей до Державного земельного кадастру та змін до них справлятися не буде.

ОРЕНДНА ПЛАТА ЗА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ державної та комунальної власності

Із виступу **Майї СИМОНЕНКО**, начальника управління державної землевпорядної експертизи, ринку та оцінки земель Головного управління Держземагентства у Волинській області



Відповідно до п.п. 270.1.1 ст. 270 Податкового кодексу України об'єктом оподаткування є земельні ділянки, які перебувають у власності або користуванні. Новою редакцією п.п. 288.5.1. п. 288.5 ст. 288 цього Кодексу визначено, що розмір орендної плати встановлюється у договорі оренди, але річна сума платежу не може бути меншою 3 відсотків нормативної грошової оцінки як для земель сільськогосподарського призначення, так і для інших категорій земель і не може перевищувати 12 відсотків нормативної грошової оцінки.

У разі визначення орендаря на конкурентних засадах граничний розмір орендної плати може бути більшим.

Відповідно до вимог чинного законодавства та умов договору оренди землі розмір орендної плати переглядається щорічно у разі зміни розмірів земельного податку, підвищення цін і тарифів, зміни коефіцієнтів індексації, визначених законодавством.

Зміна умов договору здійснюється у письмовій формі за взаємною згодою сторін шляхом підписання додаткової угоди до договору. У разі недосягнення згоди спір вирішується у судовому порядку.

На виконання розпорядження голови облдержадміністрації від 8 травня 2014 року № 148 «Про підсумки виконання бюджету області у 1 кварталі 2014

року» райдержадміністраціями спільно з органами місцевого самоврядування із залученням територіальних органів Міндоходів та органів Держземагентства у районах організовано роботу по здійсненню аналізу діючих договорів оренди земель державної та комунальної власності, укладених з юридичними, фізичними особами та громадянами, у тому числі на землі сільськогосподарського призначення (землі під господарськими будівлями і дворами та сільськогосподарські угіддя) та приведенню цих договорів у відповідність до вимог законодавства.

За оперативною інформацією наших територіальних органів у районах з усіх перевірених договорів оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності потребують внесення змін в частині збільшення орендної плати шляхом укладання додаткової угоди 1132 договори на загальну площу 15,44 тис. га, найбільше у Луцькому районі — 381 договір, Горохівському — 313, Володимир-Волинському — 176 та Іваничівському — 94. У решті районів — від 2 до 50 договорів.

Із зазначеної кількості лише по 290 (25 %) договорах проведена нормативна грошова оцінка земельних ділянок. По решті 842 договорах необхідно проводити оцінку. Внесено зміни лише до 26 договорів оренди.

Детальніше — про проведення нормативної грошової оцінки земель.

Питання щодо підстав, порядку проведення, фінансування робіт з нормативної грошової оцінки земель врегульовані Законом України «Про оцінку земель».

Спільним наказом Держкомзему, Мінагрополітики, Мінбудархітектури та Української академії аграрних наук 27.01.2006 р. затверджено Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та неселених пунктів. На сьогодні на сайті Держземагентства розміщено для обговорення проект нової Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення.

Підставою для проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок є рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок може проводитися також на підставі договору, який укладається заінтересованими особами в порядку, встановленому законом.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться:

- не рідше ніж один раз на 5-7 років на тих, що розташовані у межах населених пунктів незалежно від їх цільового призначення;
- не рідше ніж один раз на 5-7 років на тих, що розташовані за межами населених пунктів земельних ділянок сільськогосподарського призначення;

■ не рідше ніж один раз на 7-10 років на землях несільськогосподарського призначення.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться юридичними особами, які є розробниками документації із землеустрою відповідно до Закону України «Про землеустрій».

Технічна документація з нормативної грошової оцінки земельних ділянок, розташованих за межами населених пунктів, підлягає обов'язковій державній експертизі і подається на затвердження до районної ради.

Дані про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки оформляються як витяг з технічної документації і видаються територіальним органом Держземагентства за місцезнаходженням земельної ділянки у строк, що не перевищує семи робочих днів з дати надходження відповідної заяви.

Фінансування робіт з оцінки земель та земельних ділянок може проводитися за рахунок коштів Державного бюджету України, місцевих бюджетів, коштів землевласників і землекористувачів та інших джерел, не заборонених законом.

Статтею 209 Земельного кодексу України дозволено використання коштів, що надходять у порядку відшкодування втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва на проведення нормативної грошової оцінки земель.

Слід зазначити, що по населених пунктах нормативна грошова оцінка проведена в повному обсязі. У разі розташування земельної ділянки в межах населеного пункту необхідно звернутися до територіального органу Держземагентства за місцем розташування земельної ділянки та безкоштовно одержати витяг.

Для земельних ділянок, розташованих за межами населених пунктів необхідно проведення грошової оцінки для кожної окремої

ділянки та оформлення відповідної технічної документації.

Через відсутність бюджетних коштів на проведення нормативної грошової оцінки сільськогосподарських земель державної власності, з метою приведення договорів оренди земель запасу та резерву державної власності у відповідність до вимог Податкового кодексу України територіальними органами Держземагентства у районах надіслані звернення до суб'єктів господарювання з проханням знайти можливість замовити технічну документацію з нормативної грошової оцінки земельних ділянок, які перебувають в оренді, за власні кошти.

Головним управлінням Держземагентства у Волинській області на підставі витягу із зазначеної документації буде розроблено додаткову угоду до договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення державної власності з врахуванням розрахунків розміру орендної плати від нормативної грошової оцінки земельної ділянки та надіслано орендарям для підписання.

Наслідком відповідних змін в оподаткуванні є суттєве збільшення орендної плати насамперед для земель сільськогосподарського призначення під господарськими будівлями і дворами.

Порівнюючи показники розміру орендної плати в існуючих договорах та із внесенням змін, слід відмітити, що лише за земельні ділянки несільськогосподарських угідь, зайнятих господарськими будівлями і дворами, розташованих за межами населених пунктів орендна

плата збільшується в середньому в 9 разів!

За земельні ділянки в межах населених пунктів, наданих для потреб сільськогосподарського виробництва, які зайняті виробничими, господарськими та іншими будівлями і спорудами, мінімальна орендна плата збільшилася з 0,03 відсотків від нормативної грошової оцінки до 3 відсотків, тобто у 100 разів!

Збільшення податкового навантаження за договорами оренди на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, зокрема, під господарськими будівлями і дворами, витрат за новими умовами реєстрації договорів оренди землі та речового права, ставить під загрозу ведення бізнесу для сільськогосподарських товаровиробників та призведе до розірвання орендних відносин.

Запропоновано внести на розгляд чергової сесії обласної ради питання про внесення змін до Податкового кодексу України, встановивши річний розмір орендної плати для земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, зайнятих господарськими будівлями і дворами, наданих для потреб сільськогосподарського виробництва — 0,3 відсотка нормативної грошової оцінки.

Нормативна грошова оцінка 1 гектара ріллі, проведена станом на 01.07.1995 року, по Волинській області становить 3555 гривень.

Нормативна грошова оцінка 1 гектара ріллі по Волинській області станом на 01.01.2014 становить 19976,26 гривень.



НЮАНСИ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА ЩОДО ОРЕНДИ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Із виступу **Алли КАЛЬНІЧЕНКО**,
заступника головного редактора-юриста
редакції журналу «Землевпорядний вісник»



Почну з того, що на сьогодні маємо стільки змін у земельному законодавстві, що дуже важко орієнтуватися, як і що діє. На превеликий жаль, кожна зміна в Земельному кодексі або в іншому законі, як правило, тягне за собою ще більші проблеми і незгодженості.

Для прикладу: з 2013 року державні акти на земельні ділянки не видаються, а в Земельному кодексі ще є норми, які стосуються видачі державних актів.

Зупинюся на тих помилках, які допускаються на місцях і які звучали сьогодні у виступах.

● ЩОДО ЗЕМЕЛЬНИХ ЧАСТОК (ПАЇВ)

Річ у тім, що земельний пай не є тим майном, право на яке може бути зареєстроване в Державному реєстрі прав. Тому ні договори оренди земельного паю, ні право оренди, ні сам земельний пай не можуть бути зареєстровані в реєстрі прав та земельному кадастрі. У Державному земельному кадастрі

реєструється земельна ділянка, у Державному реєстрі прав реєструються ті права, які відповідно до цієї ділянки можуть виникати. Коли ми говоримо про земельну частку (пай), право на яку посвідчене відповідним сертифікатом, маємо розуміти, що у даному випадку це є не виділена в натурі частина загального земельного масиву (поля), яка має умовно визначену площу та чітко визначену вартість. Також слід не забувати, що земельні частки (паї) розподілялися між колишніми членами КСП із земель, переданих у колективну власність цьому КСП.

Таким чином, абсолютно правильно було сказано, коли мова йде про невитребувані паї або коли в людей на руках є ще сертифікати на право на земельну частку (пай) і вони не замінили їх на державні акти, орендуються не земельні ділянки, а саме земельні частки (паї). І, відповідно, укладаються договори оренди земельної частки (паю), які згідно з чинною постановою Кабінету Міністрів України від 24.01.2000

№119 «Про затвердження Порядку реєстрації договорів оренди земельної частки (паю)» реєструються виконавчими комітетами сільських, селищних рад.

Ще один момент, який стосується земельних часток (паїв) в частині незгодженості законодавства і реальної ситуації. Зокрема, земельні частки (паї) свого часу були виділені в натурі відповідно до порядку, визначеного Законом України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)», статтю 11 якого встановлено, що земельні ділянки, які будуть використовуватися їх власниками, самостійно закріплюються межовими знаками встановленого зразка кожна окремо.

Земельні ділянки, які їх власники або інші особи будуть використовувати єдиним масивом, закріплюються межовими знаками встановленого зразка лише по окружній межі єдиного масиву.



Тобто, це один-єдиний випадок, коли право власності на земельну ділянку посвідчувалося Державним актом, але межі її в натурі не виносилися та не закріплювалися межовими знаками. Однак, за Законом України «Про Державний земельний кадастр», щоб зареєструвати земельні ділянки, право власності на які виникло до 2013 року, але які не зареєстровані в земельному кадастрі, їх реєстрація проводиться за технічною документацією щодо винесення меж ділянки в натурі. Навіть якщо межі будуть винесені, їх не можна зафіксувати кілочками (межовими знаками), бо обробляються всі земельні ділянки єдиним масивом.

● ЩОДО ЗЕМЕЛЬ КОЛЕКТИВНОЇ ВЛАСНОСТІ

Є проблема, яка досі не вирішена — землі колективної власності, зокрема, землі під господарськими дворами колишніх КСП. Хочу нагадати, відповідно до старої Конституції, Земельного кодексу в редакції 1992 року, Закону «Про КСП», діючого до сьогодні, землі колективної власності є власністю громадян, об'єднаних певним колективом. Список цих громадян додавався до державного акта на право колективної власності, який видавався колективному сільськогосподарському підприємству (КСП). При цьому частина таких земель КСП була розпайована між його членами, інша — залишилася у колективній власності, зокрема, під господарськими дворами. Будівлі господарських дворів давно викуплені іншими особами, а землі залишилися у колективній власності. Постає питання: хто ж може передати її в оренду власникам будівель? Звичайно, держава вже давно повинна була вирішити це питання. На сьогодні маємо фактично лише два шляхи вирішення питання щодо розпорядження такими землями, а саме:

1. Якщо КСП свого часу було ліквідоване, то відповідно до ст. 5 Земельного кодексу (в ред. 1992 року) ці землі переходили у відання сільських, селищних рад, тобто поверталися в державну власність. Але ліквідованих господарств у нас було не так багато, — вони були реорганізовані.

2. При реорганізації КСП та з 2002 року (набрання чинності нового Земельного кодексу) розпорядження земельними ділянками колективної власності здійснюється рішенням загальних зборів або зборів уповноважених.

Маємо іншу проблему: чи реально сьогодні зібрати загальні збори? Якщо паювання відбувалося 10-15 років тому, то загальні збори зібрати дуже важко. Тому давно назріла необхідність вирішити на законодавчому рівні, хто і як має розпоряджатися землями під польовими дорогами, господарськими дворами тощо.

До речі, хочу зазначити, що більшість питань, про які тут йдеться, висвітлювалися на сторінках «Землевпорядного вісника». Ми постійно ведемо діалог з читачами, відповідаємо на їхні запитання.

● ЩОДО ОРЕНДИ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ

На сьогодні маємо ситуацію, коли власник земельної ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, виділивши свою земельну частку (пай) в натурі, самостійно її використовувати не може, оскільки не є суб'єктом підприємницької діяльності. Натомість повинен здавати цю землю в оренду суб'єкту підприємницької діяльності — фермеру чи сільгосппідприємству.

Крім земель товарного сільгоспвиробництва, із земель ко-

лективної та державної власності (безоплатна приватизація) громадяни отримували у власність земельні ділянки для ведення особистого селянського господарства, які теж у більшості передавали в оренду фактично для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, а не використовували їх самостійно, як передбачає Закон України «Про особисте селянське господарство».

Ці землі призначені для використання громадянином для власних потреб, і тому підприємницька діяльність на них без зміни цільового призначення відбуватися не може. Як же бути в такому випадку? Вихід є.

Якщо ми маємо землі ОСГ, виділені власнику земельної частки (паю) в натурі, вони підпадають під дію мораторію на їх відчуження та зміну цільового призначення (використання), а, отже, мають використовуватися виключно громадянами для вирощування сільськогосподарської продукції для власних потреб.

Землі особистого селянського господарства, які надавалися безоплатно громадянам України, не підпадають під дію мораторію. І можна змінити цільове призначення і вид використання таких земель. Тобто ці землі можуть бути переведені до земель товарного сільськогосподарського виробництва і передані в оренду сільськогосподарським товаровиробникам. Звичайно, бажано було б на законодавчому рівні спростити процедуру зміни цільового призначення з ОСГ на товарне сільгоспвиробництво і навпаки (тільки щодо цих земель).

Щодо договорів оренди. Не можна погодитися, що органи реєстрації прав відмовляють в реєстрації права оренди на підставі того, що договори оренди земельних ділянок не в повній мірі відповідають ст. 15 Закону України «Про оренду землі». Є Типовий договір оренди, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 03.03.2004 року, який

на сьогодні не змінений. І, можливо, треба було б його переглянути (я б його переглянула у бік спрощення). Але оскільки є Типовий договір, і договір оренди землі укладений відповідно до тексту Типового договору, будь-яких підстав для відмови в реєстрації, на мій погляд, уже бути не може.

● ЩОДО ЗЕМЕЛЬ, ЯКІ НЕ ВИКОРИСТОВУЮТЬСЯ ВЛАСНИКАМИ БАГАТО РОКІВ

У Земельному кодексі 1992 року ст.ст. 28 і 29 були передбачені підстави припинення права власності та права користування земельними ділянками. Зокрема, щодо права власності було передбачено, що у випадку, якщо власник земельної ділянки не використовує її протягом двох років, а для сільськогосподарських земель — протягом року, такі земельні ділянки за рішенням рад (на той час вони розпоряджалися землями) можуть вилучатися із власності. Як на мене, я б цю норму поновила, можливо трішки подовжила терміни. Тобто, якщо громадянин отримав безкоштовно земельну ділянку для будь-яких цілей і не використовує її багато років, у тому числі не передає в оренду, то, мабуть, ця земля йому не потрібна. Разом з тим, є громадяни, які бажають отримати таку земельну ділянку та її використовувати, однак надати їм земельну ділянку не можуть, оскільки, наприклад, вже землі приватизовані.

Прикладом може бути така ситуація: громадяни отримали безкоштовно по 2 га для ведення особистого селянського господарства. А нині не знають, що з ними робити. З іншого боку, є фермери і є громадяни, які хочуть займатися особистим селянським господарством, але вільних земель майже немає і надати їх нема звідки. Тому такий перерозподіл, мабуть, доцільно було

б зробити. І про це вже ходять розмови у Верховній Раді України.

● ЩОДО ЗЕМЛЕВПОРЯДНИХ ДОКУМЕНТІВ

З 2013 року право, яке виникає на земельну ділянку, необхідно зареєструвати в Державному реєстрі прав. Однак, до реєстрації права, має бути зареєстрований об'єкт (земельна ділянка). Реєстрація земельної ділянки, право на яку виникло до 2013 року, здійснюється за технічною документацією щодо встановлення (відновлення) її меж в натурі (на місцевості). Якщо ж земельна ділянка надається із земель запасу чи резерву, або ж із зміною цільового призначення, — реєстрація здійснюється за проектом землеустрою щодо її відведення.

Будь-які наступні дії стосовно земельної ділянки яка зареєстрована в Державному земельному кадастрі вже не повинні тягнути за собою жодних землепорядних робіт. Земля, як об'єкт права, вже існує, що підтверджується витягом з Державного земельного кадастру. Єдиний випадок, коли потрібно користувачу або власнику чітко знати межі земельної ділянки, він може добровільно замовити технічну документацію про винесення меж в натурі.

● ЩОДО ОРЕНДИ УСПАДКОВАНИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Успадковуються земельні ділянки товарного сільськогосподарського виробництва, які були раніше передані спадкодавцями в оренду фермерам або сільськогосподарським підприємствам. Власники, з якими уклалися договори оренди, померли і у сільськогосподарських підприємств виникає низка запитань щодо переукладання договорів, виплат орендної плати, як не втратити оренду землі тощо. Хочу нагадати, що перехід права власності від

однієї особи до іншої не є підставою для припинення дії договору. Тобто договір оренди залишається чинним. Мало того, підприємства (орендарі) не зобов'язані переукладати цей договір із спадкоємцем. Може бути укладена додаткова угода щодо заміни сторони в цьому договорі, яка буде невід'ємним додатком до основного договору оренди земельної ділянки. При цьому всі пункти в договорі зберігаються, міняється лише орендодавець. Підставою для внесення такої заміни є свідоцтво про право на спадщину, за яким перейшла земельна ділянка від спадкодавця до спадкоємця.

● ЩОДО ПОНОВЛЕННЯ ДІЇ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ТА ПРОЛОНГАЦІ ТАКОГО ДОГОВОРУ

Коли укладаються договори оренди, там є такі пункти, які передбачають, що договір може бути подовжений (пролонгований) за згодою сторін у випадку, якщо орендар звернеться до орендодавця не менше як за місяць до його закінчення і не отримає від орендодавця заперечення. Але чомусь цим ніхто не користується. Як правило, пропонується переукладати договір. Однак, простіше пролонгувати дію договору оренди земельної ділянки ніж укладати його по новому. Для цього підприємство (орендар) звертається до власника і якщо власник ділянки погодився, укладається додаткова угода про внесення змін до чинного договору оренди в частині продовження його дії. Ця угода буде невід'ємною частиною основного договору оренди земельної ділянки. Тобто договір є чинним, він не припиняє своєї дії, і дія його подовжується на той термін, який визначили сторони в додатковій угоді.

Якщо ж не встигли до закінчення дії договору укласти додаткову угоду про подовження терміну

його дії, то в цьому випадку треба вирішувати питання не про продовження терміну дії (адже він уже закінчився), а про поновлення договору. Так, ст. 33 Закону «Про оренду землі» чітко це передбачає. Однак, враховуючи норми Цивільного кодексу України та здоровий глузд, питання поновлення договору оренди після закінчення його дії має відбуватися через переукладання договору оренди земельної ділянки на тих самих умовах.

Тобто, коли договір ще чинний — до нього вносяться зміни додатковою угодою. Коли дія договору закінчилася, потрібно переукласти договір, але на тих же умовах.

● ЗМІНА ПОВНОВАЖЕНЬ ЩОДО НАДАННЯ В ОРЕНДУ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ ДЕРЖАВНОЇ ВЛАСНОСТІ

З 2013 року сільськогосподарськими землями державної власності розпоряджаються органи земельних ресурсів, а до 2013 року — районні державні адміністрації. Як же внести зміни до договорів оренди державних сільгоспземель, укладених до 2013 року? Хочу знову нагадати норму Закону «Про оренду землі» про те, що зміна власника (розпорядника) земельної ділянки не є підставою для припинення його дії. Договір залишається чинним. Але у випадку, якщо необхідно внести зміни в такий договір, слід звертатися вже до того органу, який уповноважений розпоряджатися такою земельною ділянкою, а, отже, і підписувати договір про внесення змін.

● ОРЕНДНА ПЛАТА

Про орендну плату можна говорити багато. Абсолютно правильно порушувалося питання про економічно не обґрунтоване збільшення нормативно-грошової оцінки землі та, як наслідок, здрожження собівартості сільгосп-

продукції, що також впливає на продовольчу безпеку країни. Можу сказати тільки одне: в гонитві за Європою щодо вартості 1 га сільгоспземель ми дійшли вже до того, коли у нас розрахунок нормативної грошової оцінки базується не на реальній ситуації в економіці, а, на мій погляд, на якихось незрозумілих речах, відірваних від реалій. Чому, коли ми робимо нові розрахунки нормативної грошової оцінки, вона в рази підвищується? Аргументують тим, що в Польщі, умовно кажучи, 1 га сільгоспземель коштує 500 доларів, а у нас 500 гривень за гектар. При цьому чомусь ніхто із посадовців, які порушують питання, не каже: а які ж пенсії у нас і у поляків, які зарплати, які технології, які дотації з державного бюджету для сільгоспвиробників, яка вартість паливно-мастильних матеріалів, реєстрації землі та реєстрації прав, як все це впливатиме на вартість кінцевої продукції? Тобто немає комплексних підходів до змін у законодавстві.

Я розумію, що це проблеми загальнодержавні, але сподіваюся, що врешті-решт буде реформована Верховна Рада, яка почне з більшою увагою і повагою ставитися до законів, захищаючи інтереси держави, а не окремих провладних або олігархічних груп. Для цього мають бути сформовані пропозиції щодо змін в чинне законодавство. І пропозиції ці мають іти знизу, тобто люди, які стикаються з цими недосконалими нормами щодня, яким болить, мають напрацьовувати їх. На жаль, в центральному апараті будь-якого державного органу немає повного і адекватного розуміння ситуації, яка є на місці і яка потребує термінового врегулювання. Тому мене дуже порадувало те, що на рівні обласної адміністрації була сформована пропозиція щодо внесення змін до чинного законодавства, яка, хочеться вірити, знайде підтримку у Верховній Раді України.

● ЯК СТВОРИТИ ГРОМАДСЬКІ ПАСОВИЩА

Кілька слів про громадські пасовища і землі комунальної власності, що можуть бути за межами населеного пункту. У нас свого часу була хибна практика надавати громадські пасовища в оренду окремим громадянам або групам громадян, які є членами територіальної громади. Це абсолютно не правильно. Чому? У самій назві «громадські пасовища» закладена їх суть — тобто це землі загально-го користування. Цю земельну ділянку може використовувати будь-хто із жителів населеного пункту, тобто членів територіальної громади. Але треба правильно усе це оформити. Якщо така земля знаходиться за межами населеного пункту, не складно оформити її як громадське пасовище. Про це ми не раз писали. Але я вам нагадаю. Потрібне, насамперед, рішення сільської або селищної ради про створення громадського пасовища.

Наступне — звернення сільської (селищної) ради до територіального органу земельних ресурсів про передачу у комунальну власність земельної ділянки для створення громадського пасовища. До цього звернення слід додати схему, де громадське пасовище має бути розміщене, та зазначити його орієнтовний розмір. Органом земельних ресурсів надається дозвіл на розробку проекту відведення земельної ділянки, щоб сформувавши її під громадське пасовище. Звичайно, тут орган місцевого самоврядування має виступати замовником землепорядної документації. Після розробки та затвердження проекту згідно з порядком, передбаченим ст. 117 Земельного кодексу, приймається рішення про передачу земельної ділянки під громадське пасовище з державної у комунальну власність. Акт приймання-передачі такої земельної ділянки є підставою для державної реєстрації прав комунальної власності в Державному реєстрі прав.

● ЯК ПРИМУСИТИ КОРИСТУВАЧІВ ОФОРМИТИ ФАКТИЧНЕ КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЛЕЮ

Тут ситуація може бути абсолютно різною. Найперше, що можна зробити — це розробити детальний план територій, який є одним із видів містобудівної документації. Цей план перед затвердженням має пройти громадське обговорення і на цьому етапі порушується питання: хто бажає отримати земельну ділянку у власність, будь ласка, подавайте заяви у встановлений термін. Якщо після цього громадянин, який фактично користується ділянкою, не подав заяви на оформлення земельної ділянки — чи то у власність, чи то в оренду (якщо він правом безоплатної приватизації вже скористався) — користування такою земельною ділянкою може вважатися самозахватом і ділянка може передаватися комусь іншому.

● ЩОДО МОЖЛИВОСТІ ПРИВАТИЗАЦІЇ ДЕКІЛЬКОХ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Ще один момент стосовно земель сільськогосподарського призначення. Наразі маємо проблему: коли свого часу громадянину надавали декілька земельних ділянок для ведення особистого підсобного або особистого селянського господарства, рішення, як правило, приймалося: одне — надати громадянину у користування чи передати у приватну власність громадянину у користування земельну ділянку загальною площею такоюто у двох-трьох-чотирьох шматочках. Починаючи з 2009 року, вимога така: одна земельна ділянка — один державний акт. І Держземагентство переглянуло уважно норми ст. 116, 121 Земельного кодексу, де йдеться про те, що громадянин має право подати заяву на приватизацію земельної ділянки. У Земельному кодексі є визначення земельної ділянки. Зокрема, земельна ділянка як

об'єкт права повинна мати винесені межі в натурі, визначену площу, цільове призначення та кадастровий номер. З 2013 року рішення ради про передачу земельних ділянок приймають тоді, коли є кадастровий номер, тобто коли земельна ділянка зареєстрована у земельному кадастрі. Отже, це унеможливило надання громадянину двох земельних ділянок у різних місцях (тобто двох шматочків), оскільки має бути зазначено два або більше кадастрових номерів. Тобто, мова тепер йде тільки про те, що громадянин може приватизувати тільки одну земельну ділянку. Є вибір: або біля будинку доприватизувати отой надлишок, який залишається після приватизації землі для будівництва і обслуговування житлового будинку, або земельну ділянку більшої площі — до 2 гектарів — десь на полі за межами села. Треба казати правду, хто хотів, той вже давно приватизував земельні ділянки. На сьогодні приватизація здійснюється, так би мовити, за остаточною ознакою, тобто, ті, хто досі ще думав, не приватизували вчасно, — порушують питання про приватизацію землі.

● ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ ДО 2002 РОКУ

І ще один нюанс хочу нагадати. До 2002 року право власності у громадян на земельні ділянки виникло після прийняття відповідного рішення місцевої ради відповідно до Декрету Кабінету Міністрів України від 26 грудня 1992 року № 15. Отже, громадяни, які отримали рішення ради до 2002 про передачу їм у приватну власність земельної ділянки, фактично вже є власниками земельних ділянок. Але вони не можуть ними розпорядитися, поки не отримають правовстановлюючий документ. А для цього їм треба зареєструвати своє право власності в Державному реєстрі прав та отримати свідоцтво про право власності на цю ділянку. Такий громадянин має замовити технічну документа-

цію щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) та зареєструвати її в Державному земельному кадастрі. Потім з витягом із земельного кадастру, рішенням ради про передачу у приватну власність земельної ділянки громадянин звертається до Державної реєстраційної служби щодо реєстрації права власності на земельну ділянку.

Складніша ситуація, коли такий громадянин помер, не отримавши правовстановлюючого документа на земельну ділянку.

З одного боку, він був власником такої земельної ділянки, але відповідно до Декрету КМУ 1992 року № 15 він її недооформив, тобто не отримав Державного акта. Як же бути в цій ситуації? До 2013 року в принципі ми знаходили вихід. Відповідно до п. 1 Перехідних положень Земельного кодексу спадкоємці (навіть якщо вони були іноземцями) могли звернутися до сільської чи селищної ради, щоб отримати дозвіл на виготовлення державного акта на право власності на земельну ділянку на їх ім'я як на спадкоємців. Підтвердженням того, що вони є спадкоємцями, було свідоцтво про право на спадщину на будь-яке інше майно. Таким чином виготовлялися і видавалися їм державні акти. При цьому наголошую: це була не безоплатна приватизація землі, а оформлення успадкованої землі.

На жаль, з 2013 року ситуація із оформленням землі спадкоємцями майже не працює. Чому? — не внесені зміни у пункт 1-й Перехідних положень Земельного кодексу, в якому до сьогодні міститься норма, яка говорить про те, що рішення, прийняті відповідно до цього Декрету, є підставою для виготовлення і видачі громадянам або їхнім спадкоємцям державних актів. Ось маємо ще одну проблему, бо не змінили буквально декілька слів — «для виготовлення і видачі державних актів» на «для державної реєстрації права на земельну ділянку». Забули і не змінили декілька слів і вже два роки маємо проблему на всій території України.



Після виступів доповідачів відбулося жваве обговорення порушених питань. Учасники наради-семінару, крім запитань, активно висловлювали пропозиції, думки, побажання. Серед них:

Валерій ДЕМКОВСЬКИЙ,
ФГ «Демікс»:

— Щоб зареєструвати договір, я тричі до Луцька їздив, три чи п'ять разів у районі був. Лише транспортні витрати чого варті! А хотілося б, щоб було так: є в нас у районі служба адміністративних послуг. От, скажімо, потрібно зареєструвати договір. Я не маю часу ходити по інстанціях, мені треба в полі працювати. І я готовий фірмі заплатити, хай вона виконає для мене цю роботу. Це пришвидшить справу.

Роман ПРИТОЛЮК, директор приватного орендного сільськогосподарського підприємства «Русь» Горохівського району:

— Про паї. Закінчується термін оренди, я не проти того, що люди хочуть забрати свою земельну ділянку і по-своєму нею розпорядитися. Але уявіть собі, що один чи два дядьки ріжуть 100-150-гектарне поле на дві частини. Коли були сертифікати, проблема вирішувалася просто: виділялися поля першочергового виходу. Землі нам не шкода. Але те, що поля ріжуть, дуже погано.

У нашому господарстві до 60% паїв належать людям, які на заробітки поїхали, або ще гірше — померли. А прийшла молода людина, — їй треба дати ділянку, щоб вона закріпилася у селі, побудувалася. Землі резерву й запасу роздали, причому не виправдано. Було десь до 400 га земель запасу — зараз немає жодного гектара. Роздали по отих два гектари, про що вже говорили, а далі, що хочеш, те й роби...

Про господарські будівлі — це взагалі питання номер один. Нараховують нам 19 га, а фактично я використовую гектарів шість. Судився вже разів п'ятнадцять і жодного суду з державою не виграв...

Була у нас в господарстві меліоративна система. Відібрали ті землі (я навіть 40 га лісу на них посадив). Але згодом влада потихеньку роздала ті землі на паї. Я не можу взяти у людини того паю. Беру, даю зерна пару центнерів. Але ж це не гектар-два — до 180 гектарів контурно-меліоративних земель розпаювали! Ну треба ж більш-менш по-сучасному, по-реальному думати...

Руслан ХОМИЧ,
приватний підприємець,
Рожиченський район:

— Я хочу чесно працювати в цій державі. А це можливо лише тоді, коли ми всі разом будемо добиватися справедливих «правил гри». Ми маємо домогтися, аби всі договори оренди реєструвалися тільки в сільській раді на безоплатній основі. Чому? Бо це виводить із тіні все землекористування. Все! Миттєво! За одну добу! Кожний сільський голова хоче мати податок з доходів фізичних осіб. У моїй сільській раді це 150 тисяч гривень.

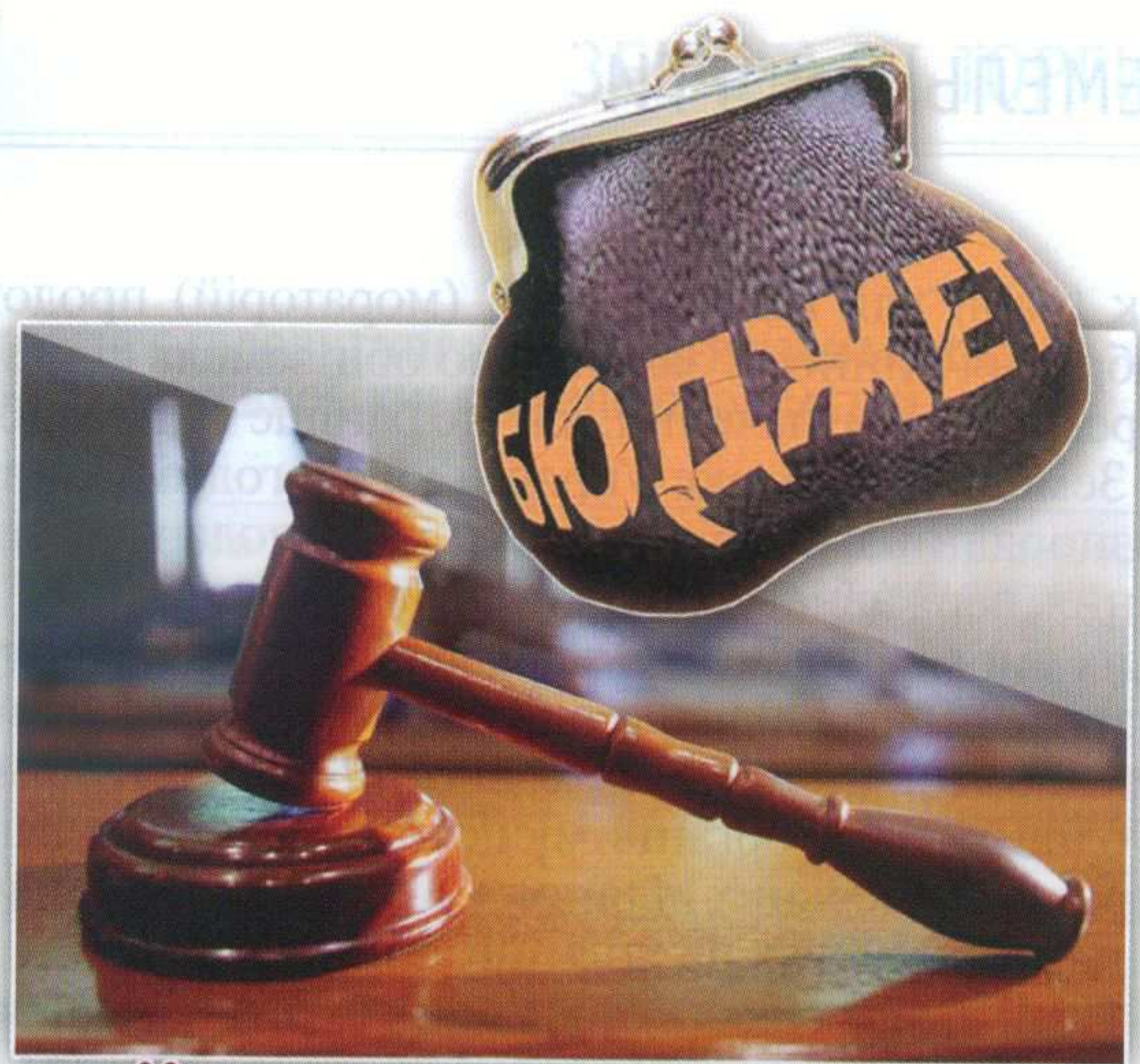
Зараз на кожний договір я витрачаю до тисячі гривень — це з поїздками, оформленням... Скільки селян в районі самостійно може це зробити? Десять! А, може, п'ять... Якщо у мене, наприклад, 240 договорів, 100 договорів підготовлено на реєстрацію — мені треба за них 50 тисяч заплатити тільки офіційно і ще 50 тисяч виїздити...

Євген КУЛАЙ,
СГВК «Урожай»:

— Ми законослухняні, в Луцькому районі майже всі поукладали договори оренди землі під господарськими дворами, платимо податки... Хоча був на республіканському семінарі — в інших областях ще ніхто нічого не робив і взагалі «оформляти» двори відмовилися. Мовляв, хай роблять документацію держава чи сільська рада. Податкова відразу на нас і насіла: ага, у тебе є договір, плати три відсотки. А це солідна для нас сума. Наше господарство розташоване майже у самому місті, є ферми, є, звичайно, територія, яку використовуємо під сінажні ями, скирти, солому та ін. Згоден: там, де стоять ферми, дояться корови, тридцять тисяч накапало б. А решта території, яка віддачі не дає? Вона потрібна і важлива, хоч і не «продуктивна», але дуже вже дорога. Для нашого господарства — це півмільйона гривень. А якби я не оформив цієї документації, не було б у мене договору, мене б ніхто не чіпав. Я собі тихенько сидів би далі...

ПРОВЕДЕННЯ АУКЦІОНІВ

з продажу земель сільськогосподарського призначення державної власності:



ПРОБЛЕМИ ТА ШЛЯХИ ЇХ ВИРІШЕННЯ

УДК 336.7:332.21+63

Максим КОРИТНИК,

головний спеціаліст Управління
фінансового забезпечення
Держземагентства України,
аспірант ННЦ
«Інститут аграрної економіки»

Викладено теоретико-методологічні основи економічного механізму формування та проведення земельних торгів у формі аукціонів щодо земель сільськогосподарсько-го призначення, узагальнено процес застосування стартової ціни на аукціонах. Визначено основні напрями удосконалення підготовки лотів до земельних торгів в Україні. Розглянуто умови та порядок проведення земельних торгів у формі аукціонів. Запропоновано шляхи вирішення проблем, які виникають в організаторів торгів при підготовці до проведення земельних торгів у формі аукціонів щодо продажу прав оренди на землі сільськогосподарського призначення.

Ключові слова: ринок земель, аукціон, земельна ділянка, лот, організатор торгів.

Постановка проблеми

Загальновідомо, що проведення аукціонів з продажу земельних ділянок та прав на них, у тому числі земель сільськогосподарського призначення, дає змогу значно зменшити корупційну складову та збільшити надходження до Державного та місцевих бюджетів за використання земель державної та комунальної власності. Тема земельних аукціонів останніми роками стала досить актуальною, проте вони досі не проводяться належним чином.

Мета статті — запропонувати шляхи вдосконалення механізму проведення аукціонів щодо продажу права оренди на землі сільськогосподарського призначення державної та комунальної форми власності.

Аналіз останніх наукових досліджень і публікацій

Проблематика функціонування ринкових земельних відносин є предметом досліджень широкого кола вітчизняних науковців, зокрема, таких як М.С. Алябишев, Д.І. Бабміндра, А.С. Даниленко, Д.С. Добряк, М.І. Кобець, П.Т. Саблук, А.М. Третьак, М.М. Федоров, О. М. Шпичак, М.С. Федорченко та інших. У нашій країні практичне застосування земельного аукціону як способу відкритої передачі земельних ділянок в користування залишається ще досить недосконалим та мало розвиненим.

Виклад основного матеріалу

В умовах конкурентних засад ведення аграрного бізнесу в Україні вкрай важливо максимально повно та ефективно використовувати потенціал землі як однієї з важливих переваг вітчизняного сільського господарства. Так, відповідно до даних Держземагентства України, станом на 1.01.2014 року загальна площа земель сільськогосподарського призначення становить 42,7 млн га, у тому числі:

- рілля — 32,5 млн га;
- перегони — 0,3 млн га;
- багаторічні насадження — 0,9 млн га;
- сіножаті — 2,4 млн га;
- пасовища — 5,5 млн га;
- інші сільськогосподарські землі — 1,2 млн га.

Коли йдеться про конкурентні засади продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення або прав на них, то сьогодні це стосується лише державних або комунальних земель. Селяни — власники сільськогосподарських земель — в основному не беруть участі в аукціонах, а тому не отримують належного прибутку від власних земельних ділянок у вигляді підвищеної, за результатами аукціону, плати за користування ними. Держава, на мою думку, недостатньо контролює процес використання та перерозподілу таких земель. Тому діє Закон № 5494-VI, згідно з яким заборону на продаж земель товарного сільськогосподарського виробництва та земельних ділянок виділених в натурі власникам земельних час-

ток (паїв) для ведення ОСГ (мораторій) продовжено до набрання чинності закону про обіг земель сільськогосподарського призначення, але не раніше 1 січня 2016 року.

Земельний кодекс України на сьогодні визначає, хто є розпорядником земель сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, а також на яких умовах надаються зазначені землі в користування. У статтях 122 та 123 чітко визначено повноваження органів виконавчої влади, Верховної Ради Автономної Республіки Крим, органів місцевого самоврядування щодо передачі земельних ділянок у власність або користування та на яких умовах це повинно здійснюватися.

Нині землі сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, передаються у власність та користування.

При цьому землі сільськогосподарського призначення не можуть передаватися у власність іноземним громадянам, особам без громадянства, іноземним юридичним особам та іноземним державам. Вони можуть використовувати землі цієї категорії для ведення особистого селянського господарства, індивідуального або колективного садівництва, городництва, товарного виробництва, лише на умовах оренди.

Продаж земельних ділянок та прав на них на конкурентних засадах регламентовано главою 21 Земельного кодексу України (статтями 135-139), в яких розкривається механізм проведення торгів.

Єдиною формою проведення цих торгів визначено аукціон, за результатами якого укладається договір купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки з переможцем земельних торгів. Таким переможцем стає особа, яка запропонувала найвищу ціну за земельну ділянку, що продається, або найвищу ціну за право користування нею, зафіксовану в ході проведення земельних торгів, та підписала протокол, що ведеться в ході проведення земельного аукціону.

Організаторами земельних аукціонів у межах своїх повноважень виступають органи виконавчої влади — на землі державної власності або місцеві ради — на землі комунальної власності. Виконавцем торгів є суб'єкт господарювання, що має ліцензію на проведення земельних торгів та який уклав з організатором торгів договір на їх проведення.

Організатор земельних торгів забезпечує підготовку лотів до проведення торгів, яка включає:

- вибір виконавця землепорядних та оціночних робіт, виконавця торгів;
- укладення договорів на виготовлення землепорядної та оцінної документації;
- державну реєстрацію земельних ділянок, державну реєстрацію майнового права на земельну ділянку;
- укладення договору з виконавцем на проведення земельних торгів;
- визначення переліку земельних ділянок, які підлягають продажу на земельних торгах;
- визначення стартової ціни продажу або стартових розмірів плати за користування; визначення дати та місця проведення торгів.

Земельні торги проводяться не раніше 30 днів та не пізніше 90 днів з дати оприлюднення оголошення про їх проведення. Наказами Міністерства аграрної політики та продовольства України від 25.09.2012 р. № 579 та № 580

затверджено форми документів, необхідних для проведення торгів, а також порядок закупівлі послуг з виконання робіт із землеустрою, оцінки земель та визначення виконавця земельних торгів на конкурсній основі.

Дослідженнями встановлено, що незважаючи на наявність Закону, який законодавчо розблокував можливість проведення земельних аукціонів щодо продажу прав оренди на землі державної та комунальної власності, зазначені аукціони на практиці майже не проводяться. До цього призводять різні обставини, а саме:

- неготовність органів державної влади до впровадження даного механізму земельних аукціонів;
- відсутність відповідних коштів в органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування (особливо сільських та селищних рад) на проведення підготовки лотів для продажу на земельних торгах та оплату послуг виконавцю земельних торгів;
- невизначеність чіткого розміру (у відсотках) стартової ціни лоту на земельних торгах, оскільки в законодавстві визначено лише мінімальний розмір стартової ціни, яка не може бути нижчою за експертну оцінку земельної ділянки, що продається на торгах. Щодо продажу права оренди потрібно чітко визначити її еквівалент у відсотках;
- дія в Земельному кодексі України двох способів передачі в оренду земель сільськогосподарського призначення державної власності: шляхом проведення аукціонів та шляхом без аукціонної передачі за рішенням Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, органів виконавчої влади.

Зазначені обставини виникають через необхідність дотримання положень чинного законодавства.

Для забезпечення об'єктивної оцінки стану з використанням земель державної власності слід проводити незалежну, комплексну їх оцінку з інвентаризацією земель державної власності.

До моменту проведення земельних торгів згідно з Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» має бути здійснена державна реєстрація права власності на земельну ділянку, яке буде визнано за державою. Як показує практика, процес реєстрації триває впродовж 10-15 днів після реєстрації земельної ділянки в державному земельному кадастрі, що позначається на проведенні аукціону та призводить до втрати потенційних орендарів і учасників аукціонів.

Важливою складовою формування та функціонування ринку земель в частині продажу земельних ділянок та прав на них (оренда) є надходження коштів до Державного бюджету України та бюджетів місцевого самоврядування. Тобто, має бути чітко визначено, що кошти від продажу, права оренди земельних ділянок державної власності справляються до державного бюджету, а кошти від продажу або оренди земельних ділянок комунальної власності справляються до бюджетів місцевого самоврядування.

Згідно зі статтею 136 Земельного кодексу стартовий розмір річної орендної плати за продаж права оренди на земельному аукціоні не може бути меншим розміру орендної плати, визначеного Податковим кодексом України.

Пунктом 56 статті 29 Бюджетного кодексу України визначено, що до доходів загального фонду Державного бюджету України належать кошти від продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення або прав на них, що перебувають у державній власності після розмежування земель державної та комунальної власності.

Таблиця 1 Обсяг фінансування для підготовки лотів до аукціону, де організатором торгів є головні управління держземагентства Закарпатської, Івано-Франківської, Одеської, Рівненської, Тернопільської, Херсонської, Хмельницької областей станом на 01.01.2014

№ п/п	Головне управління Держземагентства у відповідній області	Кількість підготовлених лотів, шт.	Площа земель, га	Середні витрати на підготовку 1 га на аукціоні, тис. грн	Фактично оплачені кошти, тис. грн	Кредиторська заборгованість територіальних органів Держземагентства в областях за виконані роботи, тис. грн
1	ГУ Держземагентства у Закарпатській області	3,0	61,0	1,2	32,5	41,5
2	ГУ Держземагентства у Івано-Франківській області	4,0	141,1	0,7	0,0	92,7
3	ГУ Держземагентства у Одеській області	7,0	669,1	0,5	0,0	319,1
4	ГУ Держземагентства у Рівненській області	4,0	109,4	1,9	0,0	214,0
5	ГУ Держземагентства у Тернопільській області	2,0	60,0	1,8	62,3	44,2
6	ГУ Держземагентства у Херсонській області	3,0	397,7	0,1	27,6	26,9
7	ГУ Держземагентства у Хмельницькій області	2,0	121,2	0,3	0,0	41,0
РАЗОМ		25	1559,5	6,5	122,4	779,4

У разі продажу права оренди на земельні ділянки з переможцем земельних торгів укладається договір оренди земельної ділянки.

Кошти від продажу права оренди земельних ділянок державної власності надходять до Державного бюджету України, кошти за користування земельною ділянкою комунальної форми власності — до бюджетів місцевого самоврядування.

Організатор торгів до оголошення про проведення земельного аукціону повинен замовити проект землеустрою щодо земельної ділянки, право оренди на яку передбачається продати на земельних торгах, зареєструвати земельну ділянку в Державному земельному кадастрі та зареєструвати право державної власності на ділянку. Все це потребує значних бюджетних коштів.

Вважаємо за необхідне розподілити обсяг фінансування для підготовки лотів ще до проведення земельних торгів у формі аукціону щодо продажу прав (оренди, суперфіцію, емфітевзису) на земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності, де організатором торгів є територіальні органи Держземагентства України в областях. Фактичний стан фінансування робіт, де організатором торгів є Головні управління Держземагентства, представлено на прикладі Закарпатської, Івано-Франківської, Одеської, Рівненської, Тернопільської, Херсонської, Хмельницької областей в Таблиці 1.

Як видно з Таблиці 1, земельні торги у формі аукціонів на продаж прав оренди земель сільськогосподарського призначення державної форми власності Держземагентством України проводилося вперше за історію незалежності України.

Аналіз даних Таблиці 1 свідчить, що в 2013 році в системі Держземагентства України було підготовлено 25 лотів. Загальний обсяг витрат на підготовку вищезазначених лотів становить 901,8 тис. грн, фактична оплата цих витрат станом на 01.01.2014 року становить лише 13% (122,4 тис. грн) від загальної суми витрат. Несвоєчасність виплати коштів по вже проведених роботах значно ускладнює можливість проведення земельних торгів у регіоні. За інформацією Держземагентства України, більшість його головних управлінь взагалі не проводили земельні аукціони, або в деяких випадках аукціони готувалися і проводилися, однак були скасовані чи анульовані.

Привертають увагу досить різні витрати Головних управлінь в областях на підготовку 1 га сільськогоспо-

дарських земель для участі в аукціоні. Приміром, витрати Головного управління Держземагентства у Рівненській області порівняно з Головним управлінням Держземагентства у Херсонській області в 19 разів більші. Причинами такої розбіжності у витратах могли бути місце розташування земельних ділянок у віддалених районах, рельєф, складність виміру та їх проектування. Проте така розбіжність надзвичайно велика і потребує державного контролю за дотриманням вимог цільового використання бюджетних коштів на підготовку лотів до аукціону.

На особливу увагу заслуговує детальний аналіз фактичних даних проведення торгів із продажу прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення по сільських радах в окремих областях (Таблиця 2).

Дані Таблиці 2 свідчать:

- усі аукціони, зазначені в Таблиці 2, відбулися в останній місяць року (грудень 2013 року), що обумовлено затримкою виділення коштів, які надходять з державного бюджету не в повному обсязі;
- аукціони в Хмельницькій, Херсонській областях були визнані такими, що не відбулися відповідно до статті 138 Земельного кодексу України. Причиною такої ситуації зазвичай є необізнаність учасників аукціону, низький рівень підготовки аукціону та незатребуваність земельних ділянок у зв'язку з їх високою ринковою ціною;
- приріст розміру річної орендної плати за результатами аукціону в Закарпатській, Херсонській областях є не досить високим порівняно з її стартовим розміром, а в деяких випадках залишається майже на тому рівні, тоді як в Одеській та Івано-Франківській областях, де приріст річної орендної плати за результатами аукціону в середньому зріс на 30%. Ця ситуація обумовлена досить низькою явкою учасників та недостатньою організацією аукціонів.

Особливої уваги потребує аналіз ефективності проведення вищезазначених аукціонів. Так, аналізуючи показники Таблиць 1 і 2 та статистичні показники Держземагентства України, спостерігаємо, що протягом 2013 року за результатами аукціону в системі Держземагентства України було передано 1272,5 гектарів земель сільгосппризначення (або 21 лот), при загальних витратах державного бюджету 901,8 тис. гривень на підготовку 21 лоту. Тепер виникають питання: «коли?», «з яким прибутком?», «за який період?» повернуться витрати державного бюджету на організацію вищезазначених заходів, навіть якби держава не заборгувала за виконані роботи 779,4 тис. гривень.

За результатами проведеного аналізу статистичних показників системи Держземагентства України, в наведених

ЗЕМЕЛЬНІ ТОРГИ

Таблиця 2

ІНФОРМАЦІЯ ПРО ПРОВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ТОРГІВ З ПРОДАЖУ ПРАВ ОРЕНДИ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В ОДЕСЬКІЙ, СУМСЬКІЙ, ЗАКАРПАТСЬКІЙ, ТЕРНОПІЛЬСЬКІЙ, ІВАНО-ФРАНКІВСЬКІЙ ОБЛАСТЯХ

№ з/п	Місце розташування	Аукціон	Лот	Площа, га	Середній розмір стартовий розмір річної плати за користування земельною ділянкою, грн за 1 га	Дата проведення аукціону	Середній розмір річної плати за користування по результатам аукціону, грн за 1 га	Строк оренди, роки	Приріст ціни 1 га землі за результатами аукціонів, %
I ОДЕСЬКА ОБЛАСТЬ									
1	Арцизький район, Острівненська сільська рада	582	534	70	574	05.12.2013	628	49	9
2	Арцизький район, Холмська сільська рада	582	550	80	595	05.12.2013	624	49	5
3	Ізмаїльський район, Матроська сільська рада	591	548	50	609	05.12.2013	840	49	38
4	Ізмаїльський район, Матроська сільська рада	591	551	110	587	05.12.2013	748	49	27
5	Ізмаїльський район, Матроська сільська рада	591	552	122	123	05.12.2013	287	49	133
6	Овідіопольський район, Мар'янівська сільська рада	592	553	87	650	05.12.2013	658	49	1
7	Тарутинський район, Серпневська селищна рада	593	554	150	402	05.12.2013	454	49	13
Всього		4	7	669	—	—	—	—	—
Продано			7	669	—	—	—	—	—
Торги не відбулись			0	0	—	—	—	—	—
II ЗАКАРПАТСЬКА ОБЛАСТЬ									
1	Іршавський район, Доробратівська сільська рада	619	648	13	704	23.12.2013	707	15	0,5
2	Іршавський район, Доробратівська сільська рада, контур № 680	619	650	18	704	23.12.2013	707	15	0,5
3	Іршавський район, Доробратівська сільська рада	619	651	30	352	23.12.2013	354	15	0,5
Всього		1	3	61	—	—	—	—	—
Продано			3	61	—	—	—	—	—
Торги не відбулись			0	0	—	—	—	—	—
III ТЕРНОПІЛЬСЬКА ОБЛАСТЬ									
1	Зборівський район, на території Гає-Розтоцької сільської ради	679	663	30	802	23.12.2013	1652	7	106
2	Зборівський район, на території Кабарівцецької сільської ради	679	666	30	802	23.12.2013	814	7	2
Всього		1	2	60	—	—	—	—	—
Продано			2	60	—	—	—	—	—
Торги не відбулись			0	0	—	—	—	—	—
IV ІВАНО-ФРАНКІВСЬКА ОБЛАСТЬ									
1	Калуський район, Довговойнилівська сільська рада	747	798	64	364	27.12.2013	455	7	25
2	Калуський район, Сівко-Войнилівська сільська рада, ур. "Запуст"	747	800	13	246	27.12.2013	307	7	25
3	Калуський район, Сівко-Войнилівська сільська рада, ур. "Запуст"	747	802	32	284	27.12.2013	356	7	25
4	Калуський район, Сівко-Войнилівська сільська рада, ур. "Запуст"	747	803	32	370	27.12.2013	462	7	25
Всього		1	4	141	—	—	—	—	—
Продано			4	141	—	—	—	—	—
Торги не відбулись			0	0	—	—	—	—	—
V РІВНЕНСЬКА ОБЛАСТЬ									
1	Млинівський район, Добрянтинська сільська рада	721	759	16,4	822	25.12.2013	846	20	3
2	Млинівський район, Мальованська сільська рада	721	761	32	778	25.12.2013	794	20	2
3	Млинівський район, Новоукраїнська сільська рада	721	767	11	754	25.12.2013	773	20	2
4	Радивилівський район, Рідківська сільська рада	736	777	50	1411	25.12.2013	1433	7	2
Всього		2	4	109,4	—	—	—	—	—
Продано			4	109,4	—	—	—	—	—
Торги не відбулись			0	0	—	—	—	—	—
VI ХМЕЛЬНИЦЬКА ОБЛАСТЬ									
1	Кам'янець-Подільський район, Ходоровецька сільська рада	777	795	52,2	589	28.12.2013	—	торги не відбулись	—
2	Кам'янець-Подільський район, Ходоровецька сільська рада	777	796	68,9	639	28.12.2013	—	торги не відбулись	—
Всього		1	2	121,2	—	—	—	—	—
Продано			0	0,0	—	—	—	—	—
Торги не відбулись			2	121,2	—	—	—	—	—
VII ХЕРСОНСЬКА ОБЛАСТЬ									
1	Зеленівська селищна рада, за межами населених пунктів	662	633	71,6	463	18.12.2013	—	торги не відбулись	—
2	Цюрупинський район, Підстепненська сільська рада	664	637	232,1	232	18.12.2013	234	7	0,9
3	Голопристанський район, Краснознам'янська сільська рада	663	644	94	463	18.12.2013	—	торги не відбулись	—
Всього		3	3	397,7	—	—	—	—	—
Продано			1	232,1	—	—	—	—	—
Торги не відбулись			2	165,5	—	—	—	—	—

вище областях було встановлено, що за 1 рік оренди земель, переданих за результатами аукціонів, держава отримує прибуток (без урахування індексації) на загальну суму 718,1 тис. гривень, тобто 80 % від загальної суми витрат (901,8 тис. грн). Слід зазначити, що витрати державного бюджету будуть повністю відшкодовані протягом 2 років у повному обсязі. Але такий розрахунок прибутку держави зазначений лише по 21 з 25 підготовлених лотів, тобто 4 лоти (або 16 %) на сьогодні є підготовленими, але не проданими. Продаж 4 лотів у 2014 році на земельних торгах значно збільшить дохід держави та покриє її збитки.

Наведені показники ще раз підтверджують важливість та доцільність проведення аукціонів на продаж права оренди земель сільськогосподарського призначення державної власності.

Висновок

Аукціонний механізм щодо земель сільськогосподарського призначення в Україні лише починає діяти, а тому є досить багато не вирішених проблем.

Слід створити єдину просту і прозору процедуру аукціонного продажу всіх земель в країні, що дасть можливість уникнути значних корупційних дій в системі земельних відносин та забезпечить значний дохід до державного бюджету України від продажу прав оренди на земельні ділянки.

Як показують дослідження, в сучасних нормативних актах для пересічного громадянина ринковий механізм та передача в оренду своєї земельної ділянки на земельних торгах, а також отримання за неї справедливої конкурентної ціни є вкрай складним.

У країнах Заходу (Іспанія, Німеччина, Греція) громадянин може організувати аукціон в будь-який момент для

продажу практично будь-якого свого майна — від земель і заводів до останнього гвіздка. Нині в Україні досить малий відсоток громадян України, які передають в оренду свої земельні ділянки на вигідних умовах.

Вирішення багатьох проблем на земельних аукціонах можливе шляхом:

- своєчасного обсягу фінансування Держземагентства України для проведення інвентаризації земель, підготовки достатнього обсягу лотів для участі в аукціонах;
- фінансування підготовки лотів до продажу земельних ділянок державної, комунальної, приватної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) на земельних торгах має бути не тільки за рахунок організаторів та виконавців земельних торгів, але й за рахунок виконавців робіт з підготовки лотів або за рахунок потенційних учасників земельних торгів. Тобто, при проведенні тендера на підготовку лотів до земельних торгів організатор публікує об'яву у спеціальних виданнях про перелік робіт та їх мету. З метою проведення тендера на більш вигідних та конкурентних умовах можливе залучення до виконання робіт з підготовки лотів потенційних учасників аукціону;
- має бути створений сайт земельних торгів, на якому буде висвітлюватись інформація про всі земельні аукціони, а саме щодо земель сільськогосподарського призначення в Україні, де контролюючим органом цих процесів буде Державне агентство земельних ресурсів України;
- вся інформація щодо ціни, результатів, переможців, учасників земельних торгів також повинна розміщуватись на єдиному сайті та бути вільною для доступу кожного громадянина;
- забезпечити доступ та спрощену систему участі в земельних торгах пересічних громадян України для забезпечення справедливої ціни за передачу їхніх земельних ділянок в оренду;
- на прикладі публічної кадастрової карти, або безпосередньо на ній має бути висвітлена інформація щодо земель, які пропонуються до передачі в оренду.

Література

1. Земельні аукціони: етапи розвитку та удосконалення // Землевпорядний вісник: науково-виробничий журнал. — 2008. — № 2. — С. 9-10.
2. Гуцало Л. П. Земельні аукціони: аспекти німецько-української практики. Обмін досвідом // Землевпорядний вісник: науково-виробничий журнал. — 2008. — № 6. — С. 29-32.
3. Корінець, Р. Я. Ринок земель сільськогосподарського призначення: політико-правові аспекти [Текст] // Земельне право України. — 2006. — № 4. — С. 39-46.
4. Осташко Т. О. Ринок земель сільськогосподарського призначення в Україні: оцінки і передбачення / Т. О. Осташко // Економіка і прогнозування: науково-аналітичний журнал. — 2007. — № 2. — С. 113-126.
5. Осипчук С. О. Ринок земель сільськогосподарського призначення: загрози і ризики для української нації // Землеустрій і кадастр: науково-виробничий журнал. — 2011. — №1. — С. 68-74.
6. Третяк А. М. Теоретичні основи удосконалення оцінки земель в Україні [Текст] // Вісник аграрної науки. — 2003. — № 3. — С. 60-63.
7. Третяк А. М. Шляхи регулювання ринку землі [Текст] // Вісник аграрної науки: Науково-теоретичний журнал Української Академії аграрних наук. — 2003. — № 10. — С. 62-66.
8. Третяк А. М. Ринок землі: обмеження прав власності на землю в зарубіжних країнах та Україні [Текст] // Вісник аграрної науки: Науково-теоретичний журнал Української Академії аграрних наук. — 2005. — №10. — С. 56-60.
9. Шпичак О. М. Науково-організаційна та координаційна діяльність Відділення аграрної економіки і земельних відносин УААН за 2004 рік // Економіка АПК: міжнародний науково-виробничий журнал. — 2005. — № 4. — С.142-147.
10. Шпичак О. М. Проблеми земельної реформи і ціни землі сільськогосподарського призначення [Текст] // 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;
11. Шпичак О. М. Проблеми власності та формування ціни землі сільськогосподарського призначення // Економіка АПК: міжнародний науково-виробничий журнал. — 2012. — № 12. — С. 3-9.

AUCTIONS OF AGRICULTURAL LAND, STATE FORM OF PROPERTY, PROBLEMS AND SOLUTIONS

Korytnyk M.

The article presents the theoretical and methodological foundations of the economic mechanism of formation and holding land auctions in the form of auctions for agricultural land use generalized process starting price auctions. The main areas of improvement and formation of land sales in Ukraine, as well as solving some problems in their implementation. The conditions and procedure for land sales in auctions. The ways of solving problems that arise in trade organizations in preparation for the land sales in the form.

Keywords: market land auction, land, lot, manager of land sales.

* * *

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

АУКЦИОННЫЕ ТОРГИ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ФОРМЫ СОБСТВЕННОСТИ, ПРОБЛЕМЫ И ПУТИ ИХ РЕШЕНИЯ

Корытник М.

Изложены теоретико-методологические основы экономического механизма формирования и проведения земельных торгов в форме аукционов по землям сельскохозяйственного назначения, обобщенно процесс применения стартовой цены на аукционах. Определены основные направления совершенствования и формирования земельных торгов в Украине, а также решение некоторых проблем при их проведении. Рассмотрены условия и порядок проведения земельных торгов в форма аукционов. Предложены пути решения проблем, которые возникают у организаторов торгов при подготовке к проведению земельных торгов в форме аукционов по продаже прав аренды на земли сельскохозяйственного назначения.

Ключевые слова: рынок земель, аукцион, земельный участок, лот, организатор торгов.

* * *

Корытник Максим Владимирович, аспирант отделения ценообразования, инфраструктуры рынка и развития научных инноваций, Национальный научный центр «Институт аграрной экономики».

Віктор ТОРЧУК,

заступник начальника управління
Житомирської регіональної філії
Центру державного земельного кадастру

Розкрито передумови формування ринку земель в Житомирській області. Проведено аналіз сучасного стану розвитку земельних відносин досліджуваного регіону в ринкових умовах господарювання.

Ключові слова: ринок земель, земельні відносини, форми власності, земельний фонд, земельні частки (паї), агроформування, орендна палата, нормативна грошова оцінка.

УДК 631.1:332.72(477.41)

ПЕРЕДУМОВИ ФОРМУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ У ЖИТОМИРСЬКІЙ ОБЛАСТІ



Постановка проблеми

Роздержавлення і приватизація земель, поява приватних власників земельних ділянок створили об'єктивні передумови для формування прозорого, регульованого державою ринку сільськогосподарських земель. Без створення в Україні повноцінного ринку земель не можна говорити про повноцінний розвиток національної економіки на ринкових засадах. Вже більше двадцяти років залишається дискусійним питання щодо запровадження ринку сільськогосподарських земель.

Відсутність земельного ринку в сільському господарстві призводить до неможливості визначення ринкової ціни на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, ускладнює налагодження взаємовигідних земельних відносин на селі, стримує вкладення коштів у розвиток аграрного підприємства і не сприяє соціально-економічному розвитку сільських територій.

Аналіз останніх наукових досліджень і публікацій

Останніми роками дискусії щодо запровадження вітчизняного ринку земель сільськогосподарського призначення ведуться досить активно. Дослідження щодо формування ринку земель сільськогосподарського призначення, розробки концептуальних положень та його інфраструктури, визначення методологічних висвітлені у наукових працях економістів-аграрників, зокрема, таких як В.Г. Андрійчук,

Ю.Д. Білик, П.І. Гайдуцький, А.С. Даниленко, І.І. Будзанов, І.С. Будзилович, Д.С. Добряк, В.М. Заяць, І.А. Колесник, І.І. Лукінов, Б.Й. Пасхавер, Л.Я. Новиковський, П.Т. Саблук, А.Г. Тихонов, В.М. Трегобчук, М.М. Федоров, М.А. Хвесик, В.В. Юрчишин та ін.

Мета статті — розкрити передумови формування ринку земель у Житомирській області з урахуванням сучасного стану земельних відносин в аграрному секторі регіону.

Виклад основного матеріалу

Передача державою переважної кількості сільськогосподарських угідь у приватну власність громадян є передумовою формування ринкових земельних відносин, оскільки власність передбачає право володіння, користування і розпоряджання нею і держава має забезпечити реалізацію цього права, що реально лише в ринкових умовах [5].

У результаті проведення земельної реформи в Україні держава втратила монопольне право на землю, сформовані нові земельні відносини, в основі яких лежить приватна власність на землю.

Внаслідок роздержавлення земель і передачі їх у власність колективним сільськогосподарським підприємствам (КСП) та громадянам протягом 1991-1996 рр. відбувся перерозподіл земельного фонду за формами власності та господарювання з суттєвими змінами у його структурі. Так, на початок 1992 року весь земельний фонд Житомирської області перебував у державній власності, а вже на кінець 1996 року її питома вага становила 62,1%, колективної власності (згідно з державними актами) — 33,7% і

приватної — 4,2%. Станом на 1 січня 2013 року у державній власності знаходилося 61,3% земель, приватній — 38,7%.

Відбулися зміни і в розподілі сільськогосподарських угідь за формами власності по роках (табл.1).

За період реформування відбувся перерозподіл сільськогосподарських земель Житомирської області за власниками землі та землекористувачами (табл.2). Кількість громадян, яким надані землі у власність і користування, становить 1,04 мільйона. У них знаходиться найбільший відсоток сільськогосподарських угідь (53,0%), з яких 73,8% займає рілля, 8,1% — сіножаті, 12,2% — пасовища, 2,2% — багаторічні насадження. Найменший — у державних сільськогосподарських підприємств (1,3%).

У результаті земельної реформи КСП Житомирської області трансформувалися у різні організаційно-правові форми господарювання на засадах приватної власності на землю. Так, на початок 2014 року в Житомирській області створено 1020 нових агроформувань (рис.1).

Нові господарські структури суттєво різняться між собою за розміром землекористувань (табл. 3).

Домінуючою формою є товариства з обмеженою відповідальністю. Їх в області налічується 47,5%. Питома вага сільгоспугідь, що перебувають у власності і користуванні цих підприємств, становить 53,1%. На другому місці за кількістю функціонуючих підприємств знаходяться приватні (приватно-орендні) господарства. Чисельно вони становлять 22,6% усіх недержавних підприємств і мають 28,7% сільгоспугідь (від загальної площі угідь агроформувань). У результаті реформування створилися фермерські господарства (19,4%) з площею сільгоспугідь 7,3%. Малий відсоток акціонерних товариств — 2,0%. Кількість сільськогосподарських кооперативів з 2001 року зменшилася в 11 разів. Деякі українські економісти, вивчаючи досвід країн з ринковою економікою, вважають кооперативи перехідною організаційно-правовою формою господарювання, які з часом трансформуються в інші форми господарювання, переважно в приватні (приватно-орендні) підприємства і фермерські господарства.

Інших суб'єктів господарювання — 17,5% від усіх недержавних підприємств. Вони представлені різними структурами (спілки пайовиків, акціонерно-пайові підприємства, спілки селян тощо).

Майже в усіх агроформуваннях зменшилися площі сільськогосподарських угідь. Середній розмір земель агроформування на 01.01.2014 р. становить 484 га, що в декілька разів менше, ніж площа колгоспу до реформи. Як видно з таблиці, у 2014 році середній розмір порівняно з 2001 роком в цілому скоротився майже у тричі, однак їх кількість, навпаки, зросла на 40%.

За даними Держземагентства, кількість громадян, які набули право на земельну частку (пай) у Житомирській області (на початок 2014 р.) становить

Таблиця 1

ДИНАМІКА РОЗПОДІЛУ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ УГІДЬ ЗА ФОРМАМИ ВЛАСНОСТІ У ЖИТОМИРСЬКІЙ ОБЛАСТІ

Показники	Роки (на початок року)								
	2001	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2013
Всього земель, млн га	2,98	2,98	2,98	2,98	2,98	2,98	2,98	2,98	2,98
у т.ч. с/г угідь, всього	1,6	1,6	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,6	1,5
з них ріллі	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1
У державній власності:									
с/г угідь (% до загальної площі с/г угідь)	22,7	22,9	23,8	24,2	24,6	24,5	24,6	24,4	24,3
з них ріллі (% до загальної площі ріллі)	16,6	15,6	15,3	15,2	14,9	14,8	14,8	14,4	14,0
У приватній власності:									
с/г угідь (% до загальної площі с/г угідь)	76,6	77,1	76,2	75,8	75,4	75,5	75,4	75,6	75,7
з них ріллі (% до загальної площі ріллі)	82,6	84,4	84,7	84,8	85,1	85,2	85,2	85,6	86,0

Джерело: за даними Держземагентства України

Таблиця 2

НАЯВНІСТЬ ЗЕМЕЛЬ ТА РОЗПОДІЛ ЇХ ЗА ЗЕМЛЕВЛАСНИКАМИ І ЗЕМЛЕКОРИСТУВАЧАМИ У ЖИТОМИРСЬКІЙ ОБЛАСТІ на 1 січня 2014 року, тис. га

Власники землі та землекористувачі	Кількість власників землі і землекористувачів	Загальна земельна площа	Сільськогосподарські угіддя	%	з них			
					рілля	сіножаті	пасовища	багаторічні насадження
Всього земель	1044390	2982,7	1510,8	100	1107,9	127,1	187,0	23,3
Сільгосп. підприємства	715	500,4	490,0	32,4	455,7	11,3	16,5	2,0
у тому числі:								
недержавні	654	475,5	470,7	31,2	440,3	10,4	14,4	1,7
державні	58	24,9	19,3	1,3	15,4	0,9	2,1	0,3
Фермерські господарства	848	52,2	51,5	3,4	46,6	2,2	2,5	0,1
Громадяни, яким надані землі у власність і користування	1038050	818,8	800,2	53,0	590,5	65,0	97,3	17,7
Інші землекористувачі	4777	1611,3	169,1	11,2	15,1	48,6	70,7	3,5

Джерело: за даними Держземагентства України

Таблиця 3

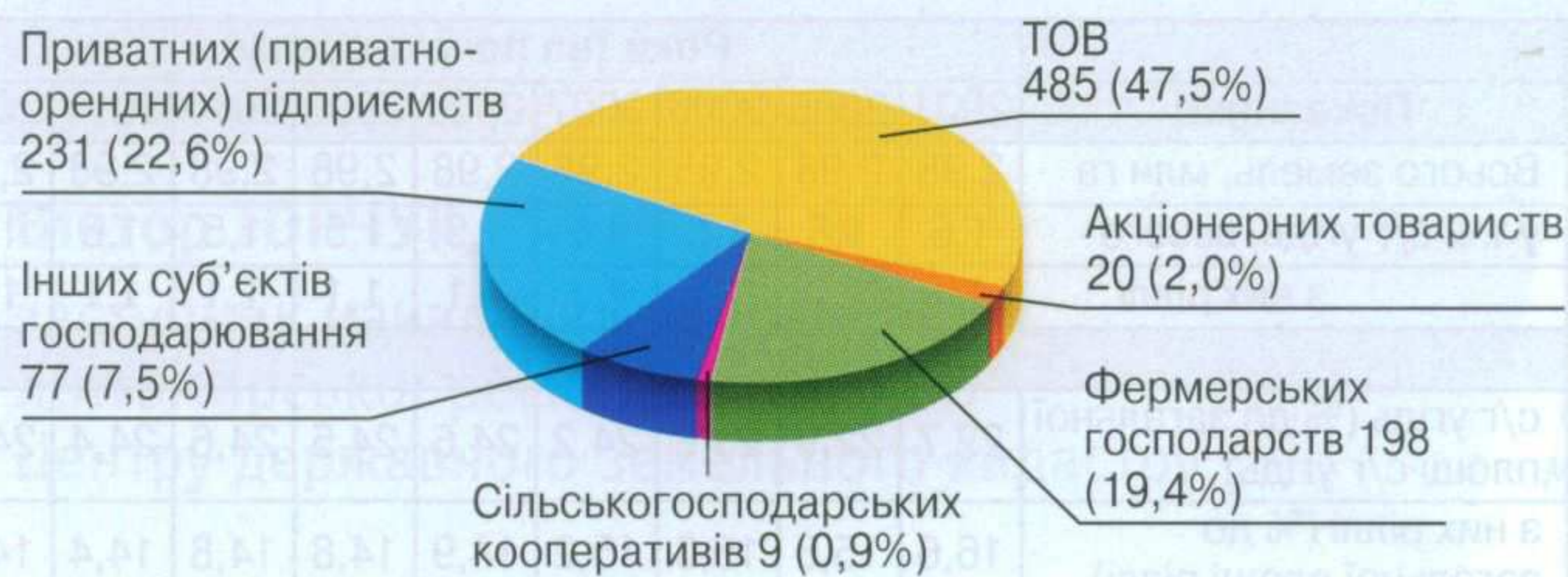
ДИНАМІКА ЗМІН КІЛЬКОСТІ НОВОСТВОРЕНИХ АГРОФОРМУВАНЬ ТА ПЛОЩІ ЇХ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ УГІДЬ У ЖИТОМИРСЬКІЙ ОБЛАСТІ

Назва форми господарювання	2001 р. (на 01.01.)					2014 р. (на 01.01.)				
	Кількість господарств		Площа с.-г. угідь, тис. га.		Середній розмір	Кількість господарств		Площа с.-г. угідь, тис. га.		Середній розмір
	од.	%	тис. га	%		га	од.	%	тис. га	
Приватні (приватно-орендні) підприємства	249	34,3	349,1	34,1	1402	231	22,6	141,4	28,7	612
ТОВ	298	40,9	435,2	42,5	1460	485	47,5	261,9	53,1	540
Акціонерні товариства	32	4,4	43,4	4,2	1356	20	2,0	12,2	2,5	610
Фермерські	45	6,2	43,3	4,2	965	198	19,4	35,9	7,3	181
Сільськогосподарські кооперативи	99	13,5	145,4	14,2	1469	9	0,9	5,0	1,0	556
Інші суб'єкти господарювання	5	0,7	7,8	0,8	1560	77	7,5	36,8	7,5	478
Всього	728	100	1024,2	100	1407	1020	100	493,2	100	484

Джерело: за даними обласного управління статистики Житомирської області

Рис. 1

НОВОСТВОРЕНІ АГРОФОРМУВАННЯ ЖИТОМИРСЬКОЇ ОБЛАСТІ



Таблиця 4

РЕАЛІЗАЦІЯ ПРАВА НА ЗЕМЕЛЬНУ ЧАСТКУ (ПАЙ), ПОСВІДЧЕНОГО СЕРТИФІКАТОМ У ЖИТОМИРСЬКІЙ ОБЛАСТІ

Роки (станом на 1 січня)	Число громадян, які отримали сертифікати, чоловік	з них нотаріально посвідчили перехід права власності	у тому числі			
			успадковано	подаровано	обміняно	продано
2001 – кількість	288130	8325	7217	1038	4	66
%		100	86,7	12,5	0,05	0,79
2002 – кількість	293190	16376	14787	1524	6	59
%		100	90,3	9,3	0,03	0,36
2003 – кількість	296726	22502	20876	1558	6	62
%		100	92,8	6,9	0,03	0,28
2005 – кількість	299956	33523	31767	1499	172	85
%		100	94,8	4,5	0,51	0,25
2006 – кількість	300527	37388	35625	1664	13	86
%		100	95,3	4,5	0,03	0,23
2007 – кількість	301250	39015	37254	1662	13	86
%		100	95,5	4,3	0,03	0,22
2009 – кількість	302461	46489	44726	1663	13	87
%		100	96,2	3,6	0,03	0,19
2011 – кількість	302533	48140	46377	1663	13	87
%		100	96,3	3,5	0,03	0,18
2012 – кількість	302680	49325	47560	1665	13	87
%		100	96,4	3,4	0,02	0,18
2014 – кількість	302877	50396	48614	1665	30	87
%		100	96,5	3,3	0,1	0,2

Джерело: за даними Держземагентства України

Таблиця 5

УКЛАДЕННЯ ДОГОВОРІВ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ТА ЗЕМЕЛЬНИХ ЧАСТОК (ПАЇВ) У ЖИТОМИРСЬКІЙ ОБЛАСТІ (у % до підсумку)

	Роки (станом на 1 січня)						
	2001	2005	2007	2010	2011	2012	2014
Укладено договорів оренди земельної частки (паю), всього	100	100	100	100	100	100	100
Із загальної кількості договорів укладено:							
з господарствами, де отримано земельний (пай) або їх правонаступниками	95,4	84,4	73,0	49,4	47,5	44,6	39,5
з фермерськими господарствами	2,7	5,0	6,4	8,5	8,3	7,5	6,4
з іншими суб'єктами	1,9	10,6	20,6	42,1	44,2	47,9	54,2
з селянами-пенсіонерами	56,3	58,8	56,1	53,7	55,0	55,2	54,6
Укладено договорів оренди за строками їх дії:							
на 1-3 роки	54,5	37,4	41,9	22,0	13,4	2,2	1,1
на 4-5 років	42,2	51,8	48,2	43,2	41,2	44,0	38,4
на 6-10 років	2,2	8,4	6,7	24,2	34,1	38,4	43,6
на більше 10 років	1,1	2,4	3,3	10,6	11,3	15,4	16,9

308,9 тис. осіб. Отримали сертифікати на право на земельну частку (пай) — 302,9 тис. (98,1%). Замінили їх на державні акти на право власності на земельні ділянки більше 90%.

На відчуження земель товарного сільськогосподарського виробництва та виділених в натурі земельних часток паїв для ведення особистого селянського господарства у нашій державі законодавчо запроваджено мораторій до 01.01.2016 р. [10].

Однак, відповідно до чинного законодавства власники таких земельних ділянок можуть надавати їх в оренду, передавати у спадщину або обмінювати, за умови, що цільове призначення не буде змінено. Відчуження пайових земель громадян в Житомирській області відбулося шляхом їх успадкування (понад 96,5%) (табл.4).

Власник земельного паю, не маючи змоги самостійно господарювати, може передати свій пай в оренду і отримати орендну плату. Особливо це стосується пенсіонерів — соціально найменш захищеної категорії громадян.

Оренду землі як важливу складову обігу земельних ділянок було започатковано на перших етапах земельної реформи Указом Президента України від 03.12.1999 року № 1529 «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки» та постановою Кабінету Міністрів України від 24.01.2000 року № 119 «Про затвердження порядку реєстрації договорів оренди земельної частки (паю)».

За оперативними даними Держземагентства, кількість укладених договорів оренди земельних ділянок та земельних часток (паїв) у Житомирській області становить 153,5 тисячі. У тому числі 83,9 тисяч (54,6%) із селянами-пенсіонерами (табл. 5). Фактично виплачено орендної плати за договорами на початок 2014 р. 200,7 млн грн (76,3%). Плата за 1 га на рік становить 594 гривні.

Слід зазначити, що протягом 2001-2014 рр. зменшилася короткострокова оренда (1-3 роки) до 1,1% (з 54,5%). Зросла питома вага довгострокової оренди (4-5 і 6-10 років). З точки зору організації стабільного виробництва, короткострокова оренда є перепорою для капіталовкладень у довгострокове поліпшення землі. Короткострокова оренда позбавляє орендарів стимулів до раціонального використання та збереження якості землі, як наслідок недотримання сівозмін, вирощування лише інтенсивних культур тощо.

Важлива роль у регулюванні земельних відносин області належить нормативній грошовій оцінці земель, яка відіграла вирішальну роль при визначенні розміру земельних часток (паїв), а пізніше — при відведенні земельних паїв у натурі (на місцевості). У сертифікатах, виданих кожному члену КСП на право на земельну частку (пай), зазначена вартість земельного паю за нормативною грошовою оцінкою земель цього підприємства.

Нормативна грошова оцінка земель необхідна при передачі землі у власність, спадщину, під заставу з метою одержання банківського кредиту, при даруванні, визначенні розмірів орендної плати за передані в оренду земельні паї, визначенні ставок земельного податку, ціноутворенні, обліку сукупної вартості основних засобів виробництва, визначенні розміру внеску при створенні акціонерних товариств, об'єднань, кооперативів, справляння мита при відчуженні права на землю згідно із законом тощо [7].

На 1 січня 2012 року нормативна грошова оцінка 1 га ріллі в Житомирській області підвищилася на коефіцієнт 1,756 і становила 13733 грн (згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 31.10.2011 р. № 1185). На початок 2014 року величина її не змінилася.

Важливе значення набуває грошова оцінка сільськогосподарських земель при створенні інфраструктури ринку земель, що забезпечуватиме: організацію та проведення земельних торгів, здійснення заставних (іпотечних) операцій із земельними ділянками, функціонування об'єктів оціночної діяльності [5].

Формування цивілізованого земельного ринку в Україні має відбуватися по мірі формування його основних елементів: створення відповідної правової бази; наявності земель як об'єкта купівлі-продажу; появи соціально-економічної мотивації виходу на земельний ринок продавців земельних ділянок; створення необхідної ринкової інфраструктури [6].

На Житомирщині формування ринку земель сільськогосподарського призначення є одним з найбільш дискусійних і заполітизованих питань сучасної аграрної політики в Україні. З метою інформування власників земельних паїв, фермерів, керівників сільгосп-підприємств про основні положення Закону України

«Про державний земельний кадастр», законопроекту «Про обіг земель сільськогосподарського призначення», в області проводяться інформаційно-роз'яснювальні роботи [9]. Також проводяться навчання, наради, семінари у кожному районі. Представники відділів (управлінь) Держземагентства постійно беруть участь у заходах, організованих органами виконавчої влади, виступаючи із проблемними та актуальними питаннями земельної реформи.

Такі обговорення також проводяться на обласному телебаченні та радіо. Щотижня у прямому ефірі телеканалу «Житомир» транслюється передача «Земельна реформа», «На своїй землі». На обласному радіо та радіостанції «Житомирська хвиля» — «Земельна реформа» та «Час господаря».

Щомісяця забезпечується випуск газети «Скарбниця Житомирщини», засновником якої є Головне управління Держземагентства у Житомирській області.

Позитивні результати таких зустрічей очевидні — більшість землевласників та сільськогосподарських товаровиробників, які побували на проведених заходах, висловлюються за підтримку ринку сільськогосподарських земель та завершення земельної реформи в країні.

Важливою передумовою створення цивілізованого, прозорого ринку земель сільськогосподарського призначення є інституційне його забезпечення, зокрема, розроблення та прийняття виваженого земельного законодавства. За період мораторію мають бути підготовлені та прийняті закони: «Про обіг земель сільськогосподарського призначення», «Про державну реєстрацію земельних ділянок», «Про іпотеку сільськогосподарських земель» та низка інших нормативно-правових актів. Особливого значення набуває контролююча функція держави.

ПРЕДПОСЫЛКИ ФОРМИРОВАНИЯ РЫНКА ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ В ЖИТОМИРСКОЙ ОБЛАСТИ

Торчук В.

Раскрыты предпосылки формирования рынка земель в Житомирской области. Проведен анализ современного состояния развития земельных отношений исследуемого региона в рыночных условиях хозяйствования.

Ключевые слова: рынок земель, земельные отношения, формы собственности, земельный фонд, земельные участки (паи), агроформирования, арендная плата, нормативная денежная оценка.

* * *

Торчук Виктор, заместитель начальника управления Государственного земельного кадастра Житомирской региональной филии Центра ГЗК

BACKGROUND FORMATION OF AGRICULTURAL LAND MARKET IN THE ZHYTOMYR REGION

Torchuk Victor

Exposed land market conditions in the Zhytomyr region. The analysis of the current state of development of land relations under study in market conditions.

Keywords: land market, land relations, forms property, the land fund, land chastki (equities), agricultural farm, renta, normative monetary evaluation.

* * *

Torchuk Victor, Deputy Head of the State Land Cadastre Zhytomyr Regional Branch Center of SLC

Література

1. Декрет Кабінету Міністрів України «Про приватизацію земельних ділянок» / Практичний посібник з питань земельної реформи (збірник документів). — К., 1996. — 283 с.
2. Земельний Кодекс України. Розділ Х. Перехідні положення. Пункт 15 (Відомості Верховної Ради України, закон від 25.10.2001 р. № 2768-III (редакція 09.07.2014 р.))
3. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження порядку реєстрації договорів оренди земельної частки (паю)» від 24 січня 2000 року № 119. (Електронний ресурс). — Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/119-2000>.
4. Трансформація земельних відносин до ринкових умов. Матеріали одинадцятих річних зборів Всеукраїнського конгресу вчених економістів-аграрників 26-27 лютого 2009 року / П.Т. Саблук, М.М.Федоров, В.Я.Месель-Веселяк і ін. — Київ: ННЦ ІАЕ, 2009. — 115 с.
5. Указ Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискореного реформування аграрного сектору економіки» // Урядовий кур'єр. — 1999. — 8 грудня.
6. Федоров М.М. Нормативна грошова оцінка земель як складова механізму регуляторної політики держави / М.М. Федоров // Економіка АПК. — 2009. — №11. — С.3-9.

ПРОГНОЗУВАННЯ ПЕРСПЕКТИВНОГО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ НА ЗАСАДАХ СТАЛОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ (на прикладі Запорізької області)

Денис БУША,
аспірант кафедри
міжнародної
економіки та
економічної теорії
Запорізького
національного
університету

**Розглянуто сутність
раціонального
використання земель в
умовах реформування
земельних відносин,
природно-економічний
механізм формування і
збереження родючості
ґрунту, а також
методичні підходи
оцінки продуктивного
потенціалу земель
сільськогосподарського
(несільсько-
господарського)
призначення і рівня
його використання.**

Ключові слова:
*продуктивні землі,
стале землекористування,
сільськогосподарська
освоєність, розораність
земель, ґрунтові обстеження,
охорона земель.*

Постановка проблеми

Земельний фонд Запорізької області має високий продуктивний потенціал. У його структурі переважають землі з родючими ґрунтами. Основна база землеробства розміщена на ґрунтах чорноземного типу. За експертними оцінками, при раціональній структурі землекористування і відповідному науковому та ресурсному забезпеченні Запорізька область здатна виробляти продуктів харчування майже в тричі більше.

Незважаючи на високий продуктивний потенціал земельного фонду, Запорізька область має найгірший екологічний стан землекористування. Тому є необхідність дати детальнішу характеристику сталому землекористуванню та використанню земель на перспективу в області.

Розподіл земельного територіального ресурсу за цільовим призначенням носить довільний характер і дотепер ще не має економічної та екологічної обґрунтованості. Структурна й екологічна незбалансованість земельного фонду області суттєво знижують ефективність використання та охорони земель, зокрема, погіршують природну властивість ґрунтового покриву до самовідновлення, відносну дифіцитність землі як ресурсу територіального розвитку, утруднюють проведення земельної реформи.

Сільськогосподарська освоєність земель області одна з найвищих в Україні, що значно перевищує екологічно обґрунтовані межі (для порівняння: розораність території США — 15,8%, а сільськогосподарських угідь — 35,9%; сільськогосподарська освоєність території Велико-

британії, Франції, Німеччини — від 28,1 до 31,8%, де частка ріллі становить від 40 до 57,8%). Причина цього — екстенсивний спосіб ведення землеробства, нераціональна структура сільськогосподарських угідь: при надзвичайно високій розораності в області відносно низька питома вага природних кормових угідь [8,11].

Крім того, спостерігається незбалансованість структури посівних площ, що призводить до систематичного порушення сівозмін, негативно впливає на продуктивність орних земель. Одним із негативних наслідків такої ситуації є зростання ерозійних процесів. Недотримуються агрономічні критерії щодо якості поливних вод, що призводить до нагромадження в ґрунтах та рослинах важких металів, фтору, пестицидів, нітратів тощо.

Слід зазначити, що впродовж останніх п'ятнадцяти років землеохоронні заходи практично не здійснювалися, що призвело до відповідних негативних наслідків.

Найвідчутнішою є відсутність досконалої системи нормативно-правових документів, які реально регламентували б науково обґрунтоване екологічно і економічно доступне використання земель в умовах наявності значної кількості як великих сільськогосподарських товаровиробників, так і дрібних землевласників. Зокрема, це стосується складної й важливої проблеми використання деградованих, малопроductивних та техногенно-забруднених земель, які згідно із статтею 172 Земельного кодексу України підлягають консервації. Свого часу ці землі було залучено (подекуди безпідставно) до

УДК:332.3:005.521(477.64)

складу орних угідь, де під впливом процесів деградації (ерозії, засолення, підтоплення тощо) вони значною мірою втратили родючість і перетворилися на орнонепридатні [13].

Розв'язанню цієї проблеми перешкоджає той факт, що більша частина деградованих і малопродуктивних земель передана в приватну власність у складі інших орних земель і у відповідних правовстановлюючих документах, що підтверджують право власності на землю, вони зафіксовані як орні. Звичайно, при розпаюванні земель брали до уваги показники їхньої грошової оцінки, що вплинуло на розмір частки (паю). Тобто на долю власника припадала у таких випадках більша площа земель, але вони вважаються орними, що у чинному правовому полі не дає можливості здійснювати їх консервацію.

Вищезазначене стосується не лише орних земель, але й оптимізації структури угідь взагалі. Під час планування управління народним господарством, як уже зазначалося, було взято курс на максимально високу сільськогосподарську освоєність (у т.ч. розораність) території. Це призвело до екологічної розбалансованості ландшафтів і розвитку під впливом надмірного антропогенного навантаження згаданих вище деградаційних процесів [3, 4].

На цей час ситуація мало змінилася. За рівнем сільськогосподарського освоєння та розораності Запорізька область майже в двічі перевищила межі, прийняті у цивілізованих країнах. Зрозуміло, що питання переоцінки структури земельних угідь, оптимізації її за рахунок збільшення екологостабільних угідь набуває на сучасному етапі першочергового значення. Це, передусім, позначено тим, що тепер у країні практично не ведеться облік якості земель і для характеристики їхнього стану залучаються оптимістичні дані, які базуються на застарілих матеріалах ґрунтових обстежень, як правило, 15-20 річної давності.

Стан ґрунтового покриву викликає занепокоєння не лише у зв'язку з ерозійними процесами, що охоплюють більш ніж 30% сільськогосподарських угідь. Рівень продуктив-

ності ґрунтів Запорізької області, які традиційно прийнято відносити до високородючих (засновник наукового ґрунтознавства В.В. Докучаєв вважав їх найбільшою цінністю Російської імперії), помітно знизився, що спричинено погіршенням їхніх основних природних власностей. Втрата гумусу зумовлена не лише змивом, але й незбалансованим внесенням органічних добрив і виносом його з урожаєм [12,15].

Кардинально погіршився поживний режим ґрунтів. Існуюча практика внесення добрив не лише нездатна забезпечити розширеного відтворення родючості, а й призводить до виснаження ґрунтів. У цілому стан земельного фонду області треба розглядати як передкризовий, а на певних територіях — зовсім кризовий [6,7].

Місцевими регіональними програмами по Запорізькій області щодо охорони та відтворення родючості ґрунтів передбачено фінансування певних заходів, пов'язаних з охороною земель.

Зокрема, рішеннями Запорізької обласної ради від 08.09.2010 затверджено програми «Про освоєння земель для сільськогосподарських і лісогосподарських потреб, поліпшення відповідних угідь і охорону земель у Запорізькій області на 2010–2014 роки» та від 28.03.2013 «З впровадження заходів щодо збереження, охорони, відтворення та раціонального використання земельних ресурсів у Запорізькій області на 2013-2014 роки».

Щодо рекультивції порушених земель Інститутом землеустрою УААН ще раніше розроблена нова концепція, яка на протипагу колишнім тенденціям, що потребували обов'язкового повернення порушених земель до складу колишніх угідь, спростовує обов'язковість таких вимог і покладає в основу рекультивції еколого-економічні чинники, тобто практично повністю відходить від застарілих підходів. Напрями і зміст рекультивції повинні залежати від характеру порушених земель і стану навколишніх земельних угідь (складу та питомої ваги угідь, в яких є конкретна потреба). Слід також звернути

увагу на те, що рекультивацию земель необхідно проводити за рахунок міністерств, відомств, діяльність яких призвела до їх порушення.

Метою статті є прогнозування перспективного використання земель на території Запорізької області, формування і реалізація принципів сталого землекористування.

Виклад основного матеріалу

Невідкладним завданням слід вважати оптимізацію структури земельного фонду області під кутом зору утворення норм щодо форм власності й господарювання, з одного боку, й екологічних вимог, спричинених загрозливим станом земельного фонду, — з іншого. Ця проблема має наукове і практичне значення, особливо беручи до уваги надзвичайно широке різноманіття природних та господарських умов, яке виключає можливість впровадження неправильних рішень і підходів.

У цьому випадку необхідно впровадити найближчих років поетапно розробити еталони оптимального співвідношення земель сільськогосподарського призначення (сільськогосподарські угіддя) і несільськогосподарського призначення по кожній категорії, передбаченої ст. 19 Земельного кодексу України, в тому числі і на території Запорізької області [13]. Ці науково-практичні дослідження мають супроводжуватися розробкою проектів землеустрою:

- що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозмін та впорядкування угідь;
- проектів рекультивції деградованих і малопродуктивних земель;
- проектів консервації деградованих, малопродуктивних та техногенно забруднених земель;
- складанням схем землеустрою щодо сучасного використання земель та їх використання на перспективу.

Для реалізації цього завдання необхідно підготувати нормативно-правову основу перерозподілу земель, які знаходяться в різних формах власності.

Як уже зазначалося, треба приділяти більше уваги питанням використання земель, враховуючи, що організаційні заходи є переважно найефективнішими, особливо в економічному відношенні. В основу має бути покладений принцип: землі завжди мають бути прибутковими. Головне — визначити екологічно і економічно доцільний напрям їх використання. Таким чином можна уникнути зайвих непродуктивних витрат і запобігти ризику завдати шкоди землям, тим більше, що досить часто погіршення їх є незворотним.

Проблему дещо ускладнюють ґрунтові й кліматичні умови Запорізької області, що потребує науково-доведених підходів щодо встановлення найраціональніших варіантів використання земель у конкурентних умовах. Такі визначення потрібно здійснювати на науковому і проектному рівнях із залученням усіх необхідних фахівців (землепорядників, економістів, ґрунтознавців, агрономів, лісомеліораторів тощо) [1, 9, 10].

Цими проблемами мав би займатися інститут землеустрою, який покликаний науково забезпечувати та вдосконалювати землепорядну справу. Свого часу в ДП «Головний науково-дослідний та проектний інститут землеустрою» працювало з десяток докторів наук і кілька десятків кандидатів наук. Сьогодні у землепорядній службі їх і близько немає, дуже бракує спеціалістів з відповідними фаховими знаннями і досвідом для розвитку інтелекту нашої нації та галузі землепорядкування взагалі.

В умовах перехідної економіки залучені фінансові інвестиції, новоутворені агроформування, підприємства й організації практично не забезпечені матеріалами щодо оптимального використання земель. Тож лише поєднання наукових досліджень із високим рівнем проектування може гарантувати розв'язання проблем, що стоять перед найбільш ефективним перерозподілом земель, для їх раціонального використання в майбутньому.

Аналіз даних по формуванню на територіях відповідних районів об-

ласті нових агроструктур, підприємств промисловості тощо показує широкий спектр нових форм господарювання на землі та залучення фінансових інвестицій з метою використання цих земель найбільш ефективним і раціональним способом, не порушуючи їх природних властивостей.

Нові агроформування організують за бажанням і баченням самих селян, тобто власників земельних ділянок (земельних часток (паїв)). Серед них найбільше створено фермерських господарств. За кількістю після фермерських господарств ідуть сільськогосподарські товариства, інші недержавні сільськогосподарські підприємства. Якщо брати загальну площу нових формувань і їхній середній розмір, то в області переважають сільськогосподарські кооперативи й товариства [2, 5, 14].

Хочу звернути увагу на створення в Запорізькій області парків для здійснення діяльності в галузі вітроенергетики.

ДТЕК — найбільша приватна вертикально-інтегрована енергетична компанія України, чиї підприємства ефективно працюють у сферах видобутку та збагачення вугілля, а також на ринках генерації та постачання електроенергії. Стратегія ДТЕК передбачає розвиток «зеленої» енергетики як самостійного і одного з найбільш перспективних напрямків, що дозволяє диверсифікувати економіку на ринку за рахунок високих темпів зростання нових видів енергетики.

Діяльність ДТЕК у цьому напрямку координує компанія «Вінд Пауер» — дочірня структура приватного енергетичного холдингу України ДТЕК, що входить до складу фінансово-промислової групи «Систем Кепітал Менеджмент» і має намір до кінця 2016 року збільшити потужність Приазовського вітропарку у Запорізькій області майже в тричі — до 550 МВт.

Збільшення потужності відбудеться за рахунок будівництва двох нових вітроелектростанцій в доповнення до того, що вже перебуває в управлінні компанії Ботієвської ВЕС (Запорізька область, Приазовський район).

Вітропарк у Запорізькій області — «ДТЕК Приазовський» — включає:

1. Пілотний проект потужністю близько 200 МВт — Ботієвська ВЕС. Будівництво розпочато в липні 2011 року. Інвестиції становитимуть приблизно 344 мільйони євро.
2. Бердянську ВЕС (150 МВт) і Приморську ВЕС (200 МВт), на території яких ведеться будівництво об'єктів збору потужності.

Землі, які виявилися придатними для будівництва подібних вітроелектростанцій в Запорізькій області, вже розпайовані. Також діє мораторій на зміну цільового призначення земельних ділянок сільськогосподарського призначення (для ведення товарного сільськогосподарського виробництва відповідно до п. 15 Перехідних положень Земельного кодексу України). Тому важливим рішенням стало відведення ділянок із земель запасу відповідних сільських рад у полезахисних смугах.

Матеріали державного земельного кадастру, надані Головним управлінням Держземагентства у Запорізькій області, засвідчують, що між ВАТ «Вінд Пауер» і Бердянською районною державною адміністрацією у 2010 році укладені такі договори оренди землі щодо будівництва третьої черги вітроелектростанцій:

- від 21.06.2010 року, відповідно до якого підприємство отримало в оренду 170 земельних ділянок для розміщення об'єктів вітрових електростанцій на території Новопетрівської сільської ради Бердянського району Запорізької області;
- від 17.12.2010 року, відповідно до якого підприємством орендовано 25 земельних ділянок для обслуговування польових робіт, необхідних для будівництва та експлуатації комплексу вітрових електростанцій та території Новопетрівської сільської ради Бердянського району Запорізької області.

За підрахунками компанії, сума інвестицій у вітропарк «ДТЕК Приазовський» сягне 900 млн євро. Після завершення будівництва, Ботієвська ВЕС стане найпотужнішою та найсучаснішою вітроелектростанцією України. Повне введення в експлуа-

тацію трьох станцій вітропарку в Запорізькій області очікується до кінця 2016 року.

Згідно з підписаним договором про пайову участь між директором «Вінд Пауер» (ДТЕК), представником Запорізької обласної державної адміністрації і керівниками адміністративно-територіальних одиниць компанія «Вінд Пауер» зобов'язується протягом найближчих двох місяців перерахувати 400 тис. грн до місцевого бюджету Ботієвської сільської ради. Решта суми

буде перераховуватися рівними траншами після закінчення кожного з трьох етапів будівництва і введення частини вітроферми в експлуатацію.

Отже, впровадження таких інвестиційних проектів на півдні Запорізької області не лише у вітроенергетиці, а й в інших галузях економіки — це раціональне використання земель, турбота про довкілля, створення нових робочих місць, розвиток прилеглих територій, поповнення місцевих бюджетів.

Висновки

Через недосконалість законодавства України, відсутність співпраці між представниками влади і науковцями-землевпорядниками, низький рівень проектно-технічних рішень — земля на території області у більшості галузей народного господарства використовується нераціонально.

Окремі галузі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики характеризуються дуже високою питомою землеємністю. Нині загальна площа земель промислових підприємств становить 18,036 тис. га, в тому числі під промисловими об'єктами — 7,290 тис. га, під відкритими розробками, кар'єрами, шахтами та відповідними спорудами — 1,784 тис. га, під об'єктами транспорту — 18,207 тис. га, підприємствами інших галузей промисловості — 5,592 тис. га.

Існуючі нормативи відведення земельних ділянок для потреб промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики майже в тричі перевищують нормативи, прийняті в країнах Західної Європи.

Територія Запорізької області становить 991,163 тис. га. Землі населених пунктів займають площу 237,900 тис. га (23,6% загальної території), у тому числі міст і селищ — 79,937 тис. га (7,9%), сільських населених пунктів — 157,962 тис. га (15,6%).

На цих землях сконцентрована переважна частина населення, промислового і науково-технічного потенціалу. Однак використовуються вони нераціонально. Значно нижчою від зарубіжних показників є щільність забудови виробничих територій. Значна кількість будівельних та промислових підприємств — малоповерхові. Значні території у містах ще займають непридатні для забудови землі (яри, заболочені ділянки, піски, порушені землі тощо), за рахунок чого рівень використання міських земель у більшості невисокий, що свідчить про значні можливості розширення внутрішньоміського будівництва, розвитку інфраструктури населених пунктів, створення парків, скверів тощо.

Велику соціальну й екологічну цінність мають також землі організацій і установ, віднесених до природоохоронного, рекреаційного, оздоровчого, історико-культурного призначення, які разом займають 2,873 тис. га (2,8% території області).

Отже, в області для територіально-екстенсивного розвитку всіх галузей економіки, особливо агропромислового комплексу, і насамперед за екологічними показниками, необхідно провести перерозподіл земель як просторового засобу виробництва за їх найбільш ефективним цільовим використанням, що забезпечить стале землекористування.

Література

1. Бабміндра Д.І. Аналіз сучасного використання земельних ресурсів басейнів річок Запорізької області та розробка пропозицій щодо оптимізації структури земельних угідь і впровадження комплексу природоохоронних заходів. — К.: Науково-впроваджувальна фірма «Еком», 1998. — 98 с.
2. Бабміндра Д.І. Визначення площ деградованих і малопродуктивних земель Запорізької області, що потребують консервації. — Запоріжжя: ЦНПІ, 1999. — 52 с.
3. Бабміндра Д.І. Экономико-экологические проблемы реструктуризации землепользования. — К.: Издательско-полиграфический отдел института землеустройства УААН, 2001. — 224 с.
4. Бабміндра Д.І. Реструктуризація землекористування (землеволодіння) у Запорізькій області // Землевпорядний вісник. — 2002. — № 2. — С. 21-30.
5. Бабміндра Д.І. Моніторинг кризових явищ сільськогосподарських угідь (на прикладі Запорізької області) // Вісн. Аграрн. Науки. — 2002. — Березень. — С. 78-81.
6. Бабміндра Д.І. Еколого-економічні проблеми земельної реформи у Запорізькій області // Економіка АПК. — 2003. — № 7. — С. 7-11.
7. Бабміндра Д.І. Соціально-економічні наслідки та проблеми земельної реформи у Запорізькій області: Матер. Міжнар. Конф. «Сучасний стан і перспективи ведення державного земельного кадастру». — К.: Ін-т землеустрою УААН, 1999. — С. 6-9.
8. Добряк Д.С., Бабміндра Д.І. Еколого-економічні засади реформування землекористування в ринкових умовах. — К.: Урожай, 2007. — 53 с.
9. Добряк Д.С., Бабміндра Д.І. Сучасний землеустрій — основоположний механізм управління в галузі використання і охорони земельних ресурсів. — К.: Наук. Вісн. НАУ, 2003. — № 67. — С. 235-235.
10. Добряк Д.С. Проблеми сучасного землеустрою в Україні // Землевпорядкування. — 2002. — № 2. — С. 22-30.
11. Добряк Д.С. Сучасні проблеми землеустрою // Матеріали міжнарод. конф. «Землевпорядна наука, виробництво і освіта ХХІ століття». — К.: Ін-т землеустрою, УААН, 2001. — С. 58-64.
12. Докучаев В.В. Наши степи прежде и теперь // Соч. Т. 2. — М. — Л., 1949. — С. 219-220.
13. Земельний кодекс України : станом на 5 грудня 2013 р. / Верховна Рада України. — Офіц. вид. — К.: Відомості Верховної Ради України, 2002. — №3. — стаття 172. — (Бібліотека офіційних видань).
14. Новаковський Л., Будзілович І., Уроки земельного реформування. — К.: Урожай, 2002. — 128 с.
15. Третяк А.М., Бабміндра Д.І. Земельні ресурси України та їх використання. — К.: ТОВ «ЦЗРУ», 2003. — 144 с.

FORECASTING PERSPECTIVE OF LAND USE ON THE PRINCIPLES OF SUSTAINABLE LAND USE (FOR EXAMPLE, ZAPORIZHZHYA REGION)

Busha D.V.

The article considers the nature of rational use of lands in conditions of reforming of the land relations and natural-economic mechanism of formation and preservation of soil fertility, as well as methodological approaches to the assessment of the productive potential of the agricultural land (non-agricultural) purposes and level of its use.

Keywords: productive land, sustainable land use, agricultural land, plowed land, soil surveys, land protection.

* * *

Busha Denis Vasilievich, graduate student of department of international economy and economic theory of the Zaporizhzhya national university, zamanuha82@mail.ru.

ПРОГНОЗИРОВАНИЕ ПЕРСПЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ НА ПРИНЦИПАХ УСТОЙЧИВОГО ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ (НА ПРИМЕРЕ ЗАПОРОЖСКОЙ ОБЛАСТИ)

Буша Д.В.

Рассмотрены сущность рационального использования земель в условиях реформирования земельных отношений, природно-экономический механизм формирования и сохранения плодородия почвы, а также методические подходы оценки продуктивного потенциала земель сельскохозяйственного (несельскохозяйственного) назначения а также уровня его использования.

Ключевые слова: продуктивные земли, устойчивое землепользование, сельскохозяйственная освоенность, распаханность земель, почвенные обследования, охрана земель.

* * *

Буша Денис Васильевич, аспирант кафедры международной экономики и экономической теории Запорожского национального университета, zamanuha82@mail.ru.

УКЛАДЕННЯ ДОГОВОРІВ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ДЕРЖАВНОЇ ВЛАСНОСТІ

ТА ЗМІН ДО НИХ

Олена ЮРЕЦЬ,
юрист

Із 2013 року органи земельних ресурсів розпоряджаються земельними ділянками сільськогосподарського призначення державної власності. До цього такі повноваження були у райдержадміністрацій. Тому якщо договори оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності укладені до 2013 року, то зміни і доповнення до них вносяться шляхом укладання додаткової угоди, яку з боку орендодавця має підписувати територіальний орган земельних ресурсів.

На сьогодні не всі територіальні органи Держземагентства України з різних причин приймають рішення щодо внесення змін та доповнень до таких договорів і здійснюють заходи щодо їх поновлення або припинення шляхом дострокового їх розірвання.

Відмова територіальних органів земельних ресурсів дає підстави райдержадміністраціям на місцях після 1 січня 2013 року вносити зміни та доповнення до таких договорів, у тому числі і приймати рішення про їх дострокове розірвання.

Розглянемо детальніше повноваження органів виконавчої влади щодо розпорядження земельними ділянками сільськогосподарського призначення державної власності, укладання договорів оренди та внесення змін до них.

I.

Повноваження щодо розпорядження земельними ділянками сільськогосподарського призначення державної власності

Згідно зі статтею 11 Цивільного кодексу України (далі — ЦКУ) цивільні права та обов'язки виникають із дій осіб, що передбачені актами цивільного законодавства, а також із дій осіб, що не передбачені цими актами, але за аналогією породжують цивільні права та обов'язки.

Підставами виникнення цивільних прав та обов'язків, зокрема, є договори та інші правочини.

Держава набуває і здійснює цивільні права та обов'язки через органи державної влади у межах їхньої компетенції, встановленої законом (ст. 170 ЦКУ). Від імені та в інтересах держави України право власності здійснюють відповідно органи державної влади (ч. 2 ст. 326 ЦКУ).

Орендні відносини виникають відповідно до укладених договорів, а, отже, оренда теж є об'єктом цивільних прав. Оренда землі є окремим видом оренди майна та регулюється спеціальним законом — Законом України «Про оренду землі» та нормами Земельного кодексу України (далі — ЗКУ).

Відповідно до статей 3 та 4 цього Закону об'єктами оренди є земельні ділянки, що перебувають у власності громадян, юридичних осіб, комунальній або дер-

жавній власності. Орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у державній власності, є органи виконавчої влади, які відповідно до закону передають земельні ділянки у власність або користування.

ДО 2013 РОКУ...

Земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності надавалися в оренду за рішенням районних державних адміністрацій (ст. 123 ЗКУ в редакції до 2013 року). З 2013 року повноваження щодо розпорядження земельними ділянками сільськогосподарського призначення державної власності перейшли до Держземагентства України.

Отже, з 2013 року орендодавцями сільськогосподарських земель державної власності є Держземагентство України та його територіальні органи. Договори оренди земельних ділянок, які укладаються з 2013 року, підписуються та реєструються головними управліннями земельних ресурсів в областях. Зміни та доповнення до договорів, укладених після 2013 року, вносяться окремими угодами, підписаними орендарями та територіальними органами Держземагентства (орендодавцями).

3 2013 РОКУ...

З прийняттям змін до багатьох законодавчих актів з питань реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, а також з питань розмежування земель державної та комунальної власності, які набули чинності з 01.01.2013 року, відповідно змінилися і повноваження органів виконавчої влади.

Так, відповідно до частин 3 та 4 статті 122 ЗКУ районні державні адміністрації на їх території передають земельні ділянки із земель державної власності у власність або користування у межах сіл, селищ, міст районного значення для всіх потреб та за межами населених пунктів для:

- ведення водного господарства;
- будівництва об'єктів, пов'язаних з обслуговуванням жителів територіальної громади району (шкіл, закладів культури, лікарень, підприємств торгівлі тощо), з урахуванням вимог частини сьомої цієї статті;
- індивідуального дачного будівництва.

Центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів у галузі земельних відносин та його територіальні органи передають державні земельні ділянки сільськогосподарського призначення, крім випадків, визначених частиною восьмою цієї статті, у власність або користування для всіх потреб.

На підставі цих змін були також внесені зміни до Положення про Держземагентство України, затвердженого Указом Президента України від 8 квітня 2011 року №445/2011 (із змінами), за якими одним із його завдань є передача відповідно до закону безпосередньо або через визначені в установленому порядку територіальні органи земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності у власність або користування для всіх потреб.

Положенням про Головне управління Держземагентства в області

та Положенням про Головні управління у м. Києві та м. Севастополі (із змінами), що затверджені наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 10 травня 2012 р. № 258, передбачено, що Головне управління передає відповідно до закону земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності у власність або користування для всіх потреб у межах області та відповідно міст.

Враховуючи вищезазначене, з 01.01.2013 року від імені та в інтересах держави України право власності земельними ділянками сільськогосподарського призначення державної власності здійснює центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів у галузі земельних відносин та його територіальні органи, а, отже, районні державні адміністрації з 2013 року не наділені такими повноваженнями.

У зв'язку з тим, що райдержадміністрації з 01.01.2013 року не здійснюють від імені та в інтересах держави України право власності земельними ділянками сільськогосподарського призначення державної власності, то вони не мають права передавати такі земельні ділянки в оренду (приймати розпорядження), укладати договори оренди щодо цих земельних ділянок, а також укладати додаткові угоди щодо внесення змін та доповнень до договорів оренди земельних ділянок, в тому числі укладених до 01.01.2013 року, та розірвання їх.

II. Зміни та доповнення до чинних договорів оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності

Відповідно до Закону України «Про оренду землі» оренда землі — це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності.

Отже, оскільки повноваження щодо розпорядження земельними ділянками сільськогосподарського призначення державної власності з 2013 року перейшли від райдержадміністрацій до Держземагентства та його територіальних органів, саме Держземагентство та його територіальні органи мають право приймати рішення та підписувати угоди про внесення змін або розірвання договорів оренди державних земельних ділянок сільгосппризначення. Слід зауважити, що прийняття рішень про внесення змін до чинного договору оренди земельної ділянки щодо продовження його дії, зміни розміру орендної плати, припинення дії такого договору шляхом дострокового його розірвання тощо є не що інше, як розпорядження земельною ділянкою.

До речі, аналогічна ситуація вже існувала при набранні чинності Земельним кодексом України з 01.01.2002 року із укладенням додаткових угод до договорів оренди земельних ділянок, оформлених до 01.01.2002 року, та їх розірванням. Так, згідно з п.3 Розділу X Перехідних положень ЗКУ передбачено, що у випадках, коли земельні ділянки надані в оренду до введення в дію цього Кодексу органами, повноваження яких з надання земельних ділянок з прийняттям цього Кодексу змінені, продовження строку оренди зазначених земельних ділянок здійснюється органами, що мають право надання зазначених земель за цим Кодексом.

Зміна або розірвання договору допускається лише за згодою сторін, якщо інше не встановлено договором або законом (ст. 651 ЦКУ). Відповідно до статті 30 Закону України «Про оренду землі» зміна умов договору оренди землі здійснюється за взаємною згодою

сторін. У разі недосягнення згоди щодо зміни умов договору оренди землі спір вирішується в судовому порядку.

Статтею 652 ЦКУ передбачено, що у разі істотної зміни обставин, якими сторони керувалися при укладенні договору, договір може бути змінений або розірваний за згодою сторін, якщо інше не встановлено договором або не впливає із суті зобов'язання.

Зміна обставин є істотною, якщо вони змінилися настільки, що якби сторони могли це передбачити, вони не уклали б договір або уклали б його на інших умовах.

Якщо сторони не досягли згоди щодо приведення договору у відповідність з обставинами, які істотно змінилися, або щодо його розірвання, договір може бути розірваний, а з підстав, встановлених частиною четвертою цієї статті, — змінений за рішенням суду на вимогу заінтересованої сторони за наявності одночасно таких умов:

- 1) у момент укладення договору сторони виходили з того, що така зміна обставин не настане;
- 2) зміна обставин зумовлена причинами, які заінтересована сторона не могла усунути після їх виникнення при всій турботливості та обачності, які від неї вимагалися;
- 3) виконання договору порушило б співвідношення майнових інтересів сторін і позбавило б заінтересовану сторону того, на що вона розраховувала при укладенні договору;
- 4) із суті договору або звичаїв ділового обороту не впливає, що ризик зміни обставин несе заінтересована сторона.

Зміна договору у зв'язку з істотною зміною обставин допускається за рішенням суду у виняткових випадках, коли розірвання договору суперечить суспільним інтересам або потягне для сторін шкоду, яка значно перевищує затрати, необхідні для виконання договору на умовах, змінених судом.

Згідно зі статтею 653 ЦКУ у разі зміни договору зобов'язання сторін змінюються відповідно до змінених умов щодо предмета, місця, строків виконання тощо.

У разі розірвання договору зобов'язання сторін припиняються.

Необхідно врахувати, що відповідно до статті 654 ЦКУ, зміна або розірвання договору вчиняється в такій самій формі, що й договір, який змінюється або розривається, якщо інше не встановлено договором або законом чи не впливає із звичаїв ділового обороту.

ЗМІНА ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ

Однією з важливих змін та доповнень до договору оренди земельної ділянки є орендна плата.

Згідно з Типовим договором оренди землі, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 3 березня 2004 р. № 220 «Про затвердження Типового договору оренди землі», розмір орендної плати переглядається у разі:

- зміни умов господарювання, передбачених договором;
- зміни розмірів земельного податку, підвищення цін і тарифів, зміни коефіцієнтів індексації, визначених законодавством;
- погіршення стану орендованої земельної ділянки не з вини орендаря, що підтверджено документами;
- в інших випадках, передбачених законом.

Податковим кодексом України встановлено, що плата за землю зараховується до бюджетів місцевого самоврядування. Тобто, плата за землю є своєчасним наповненням місцевих бюджетів.

У зв'язку з цим необхідно своєчасно вносити зміни та доповнення до договору оренди земельної ділянки, в тому числі, у разі зміни розмірів земельного податку, підвищення цін і тарифів, зміни коефіцієнтів індексації, визначених законодавством.

У разі якщо орендар земельної ділянки не бажає укласти додаткову угоду до договору оренди земельної ділянки, орендодавець, Головне управління Держземагентства в області повинно звернутися із відповідним позовом до суду.

Відповідно до Положення про Головне управління Держземагентства в області та Положення про Головні управління у м. Києві та м. Севастополі, що затверджені наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України 10 травня 2012 р. № 258, Головне управління вживає в установленому порядку заходів досудового врегулювання спорів, звертається з позовами до суду за захистом своїх прав та з питань порушення вимог законодавства.

ПОНОВЛЕННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ

Також слід звернути увагу на можливість продовження дії договору оренди державної земельної ділянки сільськогосподарського призначення. Згідно зі статтею 33 Закону України «Про оренду землі» по закінченню строку, на який було укладено договір оренди землі, орендар, який належно виконував обов'язки за умовами договору, має переважне право перед іншими особами на укладення договору оренди землі на новий строк (поновлення договору оренди землі).

Орендар, який має намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди землі на новий строк, зобов'язаний повідомити про це орендодавця до спливу строку договору оренди землі у строк, встановлений цим договором, але не пізніше ніж за місяць до спливу строку договору оренди землі.

До листа-повідомлення про поновлення договору оренди землі орендар додає проект додаткової угоди. При цьому слід зауважити, що ч. 4 статті 32 цього ж Закону встановлено, що перехід права власності на орендовану земельну

ділянку до іншої особи (у тому числі і право розпорядження нею) не є підставою для зміни умов або розірвання договору, якщо інше не передбачено договором оренди землі.

Отже, з боку орендаря таку додаткову угоду підписує керівник територіального органу земельних ресурсів або інша особа, уповноважена на такі дії, без прийняття рішення органом виконавчої

влади про поновлення договору оренди землі. Додаткова угода до договору оренди землі про його поновлення має бути укладена сторонами у місячний строк в обов'язковому порядку.

III.

Щодо контролю за виконанням договірних зобов'язань за договорами оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення, термін дії яких не закінчився

Відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 26 листопада 2000 р. № 1040 «Про затвердження Загального положення про юридичну службу міністерства, іншого органу виконавчої влади, державного підприємства, установи та організації» юридична служба органу виконавчої влади відповідно до покладених на неї завдань:

- організовує роботу, пов'язану з укладенням договорів (контрактів), бере участь у їх підготовці та здійсненні заходів, спрямованих на виконання договірних зобов'язань, забезпеченні захисту майнових прав і законних інтересів органу виконавчої влади, а також погоджує (візує) проекти договорів за наявності погодження (візи) керівників заінтересованих структурних підрозділів;
- організовує претензійну та позовну роботу, здійснює контроль за її проведенням.

Отже, здійснення організаційних заходів щодо своєчасного виконання договірних зобов'язань, своєчасного внесення змін та доповнень до договорів оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності, вжиття заходів щодо припинення договорів оренди земельних ділянок шляхом їх розірвання покладено на юридичну службу Головного управління Держземагентства в області.

При цьому пропозиції щодо внесення змін та доповнень до договорів оренди земельних діля-

нок можуть бути надані як відповідними територіальними органами Держземагентства України так і їх структурними підрозділами.

Враховуючи зазначене, наказом Головного управління можливо передбачити, хто конкретно (яке управління, відділ) має своєчасно надавати інформацію до відповідної юридичної служби щодо внесення змін до істотних умов договору з метою своєчасного виконання договірних зобов'язань.

Відповідно до статті 31 Закону України «Про оренду землі» договір оренди землі припиняється в разі:

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

Договір оренди землі припиняється також в інших випадках, передбачених законом.

Згідно зі статтею 32 цього ж Закону, на вимогу однієї із сторін договір оренди землі може бути достроково розірваний за рішенням

суду в разі невиконання сторонами обов'язків, передбачених статтями 24 (права та обов'язки орендодавця) і 25 (права та обов'язки орендаря) цього Закону та умовами договору, в разі випадкового знищення чи пошкодження об'єкта оренди, яке істотно перешкоджає передбаченому договором використанню земельної ділянки, а також на підставах, визначених Земельним кодексом України та іншими законами України.

У зв'язку з цим, з метою якісного виконання договірних зобов'язань та контролю за їх виконанням у Головному управлінні має бути вся інформація щодо діючих договорів оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності, в тому числі, укладених до 01.01.2013 року та копії цих договорів, завірені у встановленому порядку.

Також необхідно врахувати, що відповідно до статті 33 Закону України «Про оренду землі» після закінчення строку, на який було укладено договір оренди землі, орендар, який належно виконував обов'язки відповідно до умов договору, має за інших рівних умов переважне право на його поновлення.

Тобто, якщо договір оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення був укладений до 01.01.2013 року відповідною райдержадміністрацією і термін дії договору закінчився, то нинішній орендодавець — Головне управління Держземагентства в області має впевнитися, що договір оренди земельної ділянки за весь період його дії виконувався належно з метою переважного права орендаря на поновлення договору оренди земельної ділянки.

НЮАНСИ РОЗПОРЯДЖЕННЯ ЗЕМЛЯМИ МІСЦЕВИМИ РАДАМИ

Прошу роз'яснити питання щодо компетенції розпорядження в 2003-2004 роках землями рекреаційного призначення, розташованих у межах населених пунктів, та оформлення права користування земельними ділянками рекреаційного призначення для обслуговування частини існуючих будівель і споруд, набутих у власність 23.12.2002 року згідно з договором купівлі-продажу від дочірнього підприємства «Санаторій «Карпати» закритого акціонерного товариства лікувально-оздоровчих закладів профспілок України «Укпрофоздоровниця» в с. Карпати Мукачівського району Закарпатської області.

Це пов'язано з тим, що прокуратурою порушено проти мене кримінальну справу за зловживання владою (я на той час був начальником відділу земельних ресурсів Мукачівського району), оскільки це питання (за звинуваченням) не погоджене Кабміном України в розріз із пунктом 9 ст. 149 Земельного кодексу України.

Йосиф ПЕЛИХ,
почесний землевпорядник України,
стаж роботи в сфері землеустрою 37 років

сmt Кольчино
Мукачівського району
Закарпатської області

Слід нагадати, що до 2002 року тільки сільські, селищні та міські ради розпоряджалися всіма землями в межах відповідних територій рад. Такі землі знаходилися як у межах, так і за межами населених пунктів. З набранням чинності Земельним кодексом України (далі — ЗКУ) у 2002 році такі повноваження були перерозподілені вже між органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування. Зокрема, згідно зі статтями 118 та 122 ЗКУ органи місцевого самоврядування мали розпоряджатися землями комунальної власності, а органи виконавчої влади — державної... Разом з тим, розмежування на землі державної та комунальної власності не відбулося,

тому Перехідними положеннями ЗКУ органи місцевого самоврядування уповноважили розпоряджатися всіма землями, крім вже приватизованих, у межах населених пунктів.

Так, відповідно до п. 12 Перехідних положень ЗКУ до розмежування земель державної і комунальної власності повноваження щодо розпорядження землями в межах населеного пункту, крім переданих у приватну власність, здійснювали органи місцевого самоврядування, а за межами — відповідні органи виконавчої влади.

У 2002 — 2005 роках пункт 12 був саме у цій редакції. Потім Законом України від 20.12.2005 № 3235-VI цей пункт після слів «приватну власність» був доповнений слова-

ми «та земель, на яких розташовані державні, в тому числі казенні, підприємства, господарські товариства, у статутних фондах яких державі належать частки (акції, паї)».

У подальшому ще не раз вносилися зміни до цього пункту, кінцевий варіант якого до кінця 2012 року був у такій редакції:

«До розмежування земель державної та комунальної власності повноваження щодо розпорядження землями (крім земель переданих у приватну власність, та земель, зазначених в абзаці третьому цього пункту) в межах населеного пункту здійснюють відповідні сільські, селищні, міські ради, а за межами — відповідні органи виконавчої влади.

Державні органи приватизації здійснюють розпорядження (крім відчуження земель, на яких розташовані об'єкти, що не підлягають приватизації) землями, на яких розташовані державні, в тому числі казенні, підприємства, господарські товариства, у статутних фондах яких державі належать частки (акції, паї), об'єкти незавершеного будівництва та законсервовані об'єкти, а також продаж земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти, які підлягають приватизації».

З набранням чинності у 2013 році Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» державні і комунальні землі вважаються розмежованими. А, отже, пункт 12 Перехідних положень ЗКУ втратив чинність.

Щодо питання вилучення земельних ділянок із постійного користування, то відповідно до частини третьої статті 149 ЗКУ сільські, селищні, міські ради вилучають земельні ділянки кому-

нальної власності відповідних територіальних громад, які перебувають у постійному користуванні, для всіх потреб, крім особливо цінних земель, які вилучаються (викупаються) ними з урахуванням вимог статті 150 цього Кодексу (до 2013 року із врахуванням п. 12 Перехідних положень).

До особливо цінних земель згідно зі статтею 150 цього ЗКУ відносяться:

- а) у складі земель сільськогосподарського призначення: чорноземи нееродовані несолонцюваті на лесових породах; лучно-чорноземні незасолені несолонцюваті суглинкові ґрунти; темно-сірі опідзолені ґрунти та чорноземи опідзолені на лесах і глеюваті; бурі гірсько-лісові та дерново-буроземні глибокі і середньо глибокі ґрунти; дерново-підзолисті суглинкові ґрунти; коричневі ґрунти Південного узбережжя Криму, дернові глибокі ґрунти Закарпаття;
- б) торфовища з глибиною залягання торфу більше одного метра і осушені незалежно від глибини;
- в) землі, надані в постійне користування НВАО «Масандра» та підприємствам, що входять до його складу; землі дослідних полів науково-дослідних установ і навчальних закладів;
- г) землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, землі історико-культурного призначення.

Частиною другою цієї ж статті (в редакції до 2013 року) передбачалося, що земельні ділянки особливо цінних земель, що перебувають у державній або комунальній власності, можуть вилучатися (викуплятися) для будівництва об'єктів загальнодержавного значення, доріг, ліній електропередачі та зв'язку, трубопроводів, осушувальних і зрошувальних каналів, геодезичних пунктів, житла, об'єктів соціально-культурного призначення, нафтових та газових свердловин та виробничих споруд, пов'язаних з їх експлуатацією, за

постановою Кабінету Міністрів України або за рішенням відповідної місцевої ради, якщо питання про вилучення (викуп) земельної ділянки погоджується Верховною Радою України. При цьому теж до 2013 року норма діяла із врахуванням пункту 12 Перехідних положень ЗКУ.

Серед підстав припинення права постійного користування земельною ділянкою або її частиною визначено добровільну відмову від такого права (ст. 140 та 142 ЗКУ). При цьому порядок такої добровільної відмови визначений частинами третьою та четвертою статті 142 ЗКУ, а саме:

«3. Припинення права постійного користування земельною ділянкою у разі добровільної відмови землекористувача здійснюється за його заявою до власника земельної ділянки.»

4. Власник земельної ділянки на підставі заяви землекористувача приймає рішення про припинення права користування земельною ділянкою, про що повідомляє органи державної реєстрації».

Зауважимо, що у випадку добровільної відмови від права постійного користування закон не вимагає жодних погоджень із Кабінетом Міністрів України або ж Верховною Радою України. У випадку, якщо земельна ділянка, від права постійного користування якою (або її частиною) відмовлялися, знаходилася в межах населеного пункту, то відповідно до пункту 12 Перехідних положень ЗКУ рішення щодо припинення права постійного користування приймала відповідна місцева рада.

Отже, порядок вилучення земельної ділянки з постійного користування та порядок добровільної відмови від права постійного користування є різними за своєю суттю та способом реалізації.

Крім того, слід згадати, що статтею 120 ЗКУ (в редакції 2002 року) було встановлено, що при переході права власності на будівлю і споруду право власності на земельну ділянку або її частину

може переходити на підставі цивільно-правових угод, а право користування — на підставі договору оренди.

Законом України від 27 квітня 2007 року № 997-V з метою приведення норм ЗКУ до норм Цивільного кодексу України були внесені зміни до цієї статті, якими визначалося, що якщо житловий будинок, будівля або споруда розміщені на земельній ділянці, наданій у користування, то в разі їх відчуження до набувача переходить право користування тією частиною земельної ділянки, на якій вони розміщені, та частиною ділянки, яка необхідна для їх обслуговування.

У листопаді 2009 року Законом України № 1702-VII ця норма була ще більш уточнена.

Отже:

1. Якщо особа (набувач) придбала за цивільно-правовою угодою одну з декількох будівель або споруд, розміщених на земельній ділянці, яка перебуває у постійному користуванні відчужувача цього об'єкта, то до набувача має також перейти право користування частиною земельної ділянки, на якій розміщена придбана будівля (споруда).
2. Повноваження щодо припинення постійного користування земельними ділянками (їх частинами) в межах населених пунктів у зв'язку з добровільною відмовою або при їх вилученні з 2002 до 2013 років здійснювалися органами місцевого самоврядування без погодження з Кабінетом Міністрів України.
3. До розмежування земель державної та комунальної власності (до 2013 року) землями у межах населених пунктів розпоряджалися органи місцевого самоврядування.



ЯК ОФОРМИТИ ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ

ПІД СМІТТЄЗВАЛИЩЕ

РОЗГЛЯНЕМО ДЕКІЛЬКА ВИПАДКІВ ОФОРМЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ПІД СМІТТЄЗВАЛИЩЕ.

I. Створення сміттєзвалища на землях запасу комунальної власності

Цей спосіб найпростіший з точки зору оформлення земельної ділянки. Коли земельна ділянка перебуває у комунальній власності (в межах населеного пункту) і немає можливості створити комунальне підприємство, яке б займалося вивезенням побутових відходів та самим сміттєзвалищем, для оформлення земельної ділянки місцевій раді потрібно здійснити такі дії:

1. Прийняти рішення про необхідність утворення сміттєзвалища на земельній ділянці орієнтовно площею (вказати) за рахунок земель запасу. Таке рішення має базуватися на основі генерального плану населеного пункту, плану зонування території або детального плану території, оскільки розміщення такого об'єкта передбачає певні обмеження щодо можливості використання інших земель навколо нього. Зокрема, є екологічні та санітарні вимоги до розміщення та експлуатації сміттєзвалища, які обов'язково мають бути витримані при прийнятті рішення про його створення.

Нагадаю, що згідно з Порядком розроблення містобудівної документації, затвердженим наказом Мінрегіонбуду від 16.11.2011 року № 290:

Замовником містобудівної документації є місцева рада. Детальний план території є видом містобудівної документації, яка розробляється для територій житлових районів, мікрорайонів, кварталів нової забудови, комплексної реконструкції кварта-

Поясніть, будь ласка, як правильно оформити земельну ділянку, яка знаходиться у комунальній власності сільської ради, під сміттєзвалище? Яким має бути рішення сільської ради щодо оформлення такої земельної ділянки? Вдячна за допомогу.

Олена ПЕТРІВСЬКА,
землевпорядник
Веселківської сільської ради

с. Филинці
Любарського району Житомирської області

лів, мікрорайонів застарілого житлового фонду, територій виробничої, рекреаційної та іншої забудови.

Детальний план території, яка розташована в межах населеного пункту, розглядається і затверджується виконавчим органом сільської, селищної, міської ради, а за відсутності затвердженого в установленому порядку плану зонування території — відповідною сільською, селищною, міською радою протягом 30 днів з дня його подання.

2. Замовити проект відведення земельної ділянки для розміщення сміттєзвалища. Витяг з Державного земельного кадастру, виданий раді, є документом, що підтверджує державну реєстрацію земельної ділянки.

3. Після розробки та погодження у встановленому законом порядку проекту, рада має його затвердити, прийняти рішення про утворення сміттєзвалища та установити порядок користування ним.

У цьому випадку слід розуміти, що така земельна ділянка буде віднесена до земель загального користування.

4. Звернутися до територіального органу реєстрації прав та зареєструвати право комунальної власності на таку ділянку.

При створенні такого сміттєзвалища негативом є те, що його існування буде фактично не контролюваним.

II. Створення сміттєзвалища на землях, викуплених для суспільних потреб

Є випадки, коли немає вільних земель, а для життєдіяльності та нормального розвитку населеного пункту необхідно створити або розширити територію сміттєзвалища. Однак, вільних земель немає — свого часу вони були передані у приватну власність громадянам для ведення особистого селянського господарства або товарного сільськогосподарського виробництва. У цьому випадку дії місцевої ради мають бути такими:

1. Необхідно визначити місце, де буде розміщуватися сміттєзвалище (на основі містобудівної документації). Погодити його із землевласниками, за рахунок земель яких планується створити сміттєзвалище. Така згода, надана письмово, може вважатися одночасно згодою на викуп земельних ділянок для суспільних потреб.
2. У порядку, передбаченому Законом України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності», викупити земельні ділянки та перевести їх у землі запасу. При цьому слід пам'ятати, що:

Викуп земельних ділянок для суспільних потреб, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, може здійснюватися за умови відшкодування їх вартості відповідно до закону.

Примусове відчуження земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, з мотивів суспільної необхідності може бути застосоване лише як виняток з мотивів суспільної необхідності за умови попереднього і повного відшкодування їх вартості на підставі та в порядку, встановлених законом.

Послідуючі кроки будуть аналогічними крокам попереднього випадку.

III. Створення сміттєзвалища на державних землях, розташованих за межами населеного пункту

У випадку, коли землі, на яких планується розмістити сміттєзвалище, є землями запасу і розташовані за межами населеного пункту в межах території сільської ради, такі землі з 2013 року вважаються державними.

Для створення і розміщення сміттєзвалища на цих землях місцевій раді необхідно:

1. Прийняти рішення про необхідність створення сміттєзвалища та визначити його місце розташу-

вання на підставі містобудівної документації (детального плану території).

Нагадаю, що відповідно до п.4.2.Порядку розроблення містобудівної документації, розробленого відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» та затвердженого наказом Мінрегіонбуду від 16.11.2011 року № 290, рішення про розроблення детального плану території, яка розташована за межами населеного пункту, або внесення змін до нього приймає відповідна районна державна адміністрація, а в разі відсутності адміністративного району — відповідно Рада міністрів Автономної Республіки Крим, обласна, Київська та Севастопольська міські державні адміністрації.

2. Звернутися до територіального органу земельних ресурсів (якщо це землі запасу сільськогосподарського призначення), або районної державної адміністрації про передачу у комунальну власність земельної ділянки для створення сміттєзвалища орієнтовною площею (вказати).
3. Після отримання дозволу замовити проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки для зазначених цілей.
4. Після погодження в установленому порядку проекту землеустрою та затвердження його райдержадміністрацією або територіальним органом земельних ресурсів, органом виконавчої влади приймається рішення про передачу земельної ділянки у комунальну власність (ст. 117 Земельного кодексу України). Акт приймання-передачі, підписаний органом виконавчої влади та органом місцевого самоврядування є підставою для реєстрації права комунальної власності на земельну ділянку.
5. Послідуючі кроки будуть аналогічними крокам першого випадку.

IV. Надання земельної ділянки комунальному підприємству, яке займатиметься питаннями побутових відходів та експлуатації сміттєзвалища

Найбільш доцільним є все ж створення комунального підприємства для збирання, переробки побутових відходів та експлуатації сміттєзвалища. Таке комунальне підприємство може бути утворене районною радою і обслуговувати сільські ради в межах району, але тільки ті, які укладуть з ним угоду. У цьому випадку комунальному підприємству земельну ділянку необхідно буде передати у постійне користування. Рішення про передачу у постійне користування приймається місцевою радою після дій, визначених попередніми розділами.

НА ЗАПИТАННЯ ВІДПОВІДАЮТЬ
Алла КАЛЬНІЧЕНКО, юрист редакції,
Олена ЮРЕЦЬ, юрист

ПЕРЕВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬ ЛІСОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В ЗЕМЛІ ЗАБУДОВИ ЗДІЙСНЮЄТЬСЯ ЗА ПОГОДЖЕННЯМ КАБІНЕТУ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ



За межами населеного пункту на території земель лісогосподарського призначення розташовані житлові будинки, які передані у приватну власність працівникам лісового господарства з присвоєнням адреси нашого селища.

Яка поетапна процедура зміни цільового призначення земельних ділянок лісогосподарського призначення на землі житлової та громадської забудови з метою оформлення громадянами права власності на ці земельні ділянки для будівництва і обслуговування житлових будинків, господарських будівель і споруд?

Ірина ГАВРИЛЮК,
 в.о. селищного голови

с/т Нова Борова
 Володарсько-Волинського району
 Житомирської області

При приватизації житлового будинку працівниками лісового господарства земельна ділянка, на якій розташований такий будинок, має бути вилучена із лісогосподарських земель і переведена у землі житлової забудови. Такі дії мали відбуватися одночасно із приватизацією будинку. Тобто, з рішенням про передачу у приватну власність житлового будинку державний орган лісового господарства мав прийняти рішення про відмову від постійного користування частиною земель, на яких розташовані ці житлові будинки і вирішити питання одночасно і комплексно.

Із присвоєнням адрес ці будинки були віднесені до певного населеного пункту. При цьому, без розробки та затвердження відповідних землепорядних документів щодо зміни меж населеного пункту будинки залишилися за межами населеного пункту, а, отже,

земельні ділянки, на яких вони розміщені, перебувають у державній, а не у комунальній власності.

Тобто, маємо землі лісогосподарського призначення державної власності, на якій розміщені житлові будинки, приватизовані працівниками лісового господарства.

Для приватизації такої земельної ділянки власниками житлових будинків необхідно змінити її цільове призначення, тобто із земель лісогосподарського призначення перевести її в землі житлової та громадської забудови, а саме — для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд.

На жаль, згідно з частиною сьомою статті 20 Земельного кодексу України зміна цільового призначення земельних ділянок природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, історико-культурного, лісогосподарського призначення, що перебувають у державній чи комунальній власності, здійснюється за погодженням з Кабінетом Міністрів України.

Навіть, якщо питання припинення постійного користування буде вирішене не шляхом вилучення згідно з частиною дев'ятою статті 149 Земельного кодексу України, а шляхом добровільної відмови від постійного користування земельною ділянкою, змінюючи цільове призначення земельної ділянки, необхідно буде отримати погодження Кабінету Міністрів України. Така процедура встановлена законодавством з 2013 року.

Припинення права постійного користування земельною ділянкою, на якій не росте ліс, шляхом її вилучення проводить обласна державна адміністрація, а на якій росте ліс — Кабінет Міністрів України. При цьому Кабінет Міністрів України може одним рішенням вилучити та погодити зміну цільового призначення земельної ділянки.





Відповідно до Порядку закупівлі послуг з виконання робіт із землеустрою, оцінки земель та визначення виконавця земельних торгів на конкурентних засадах, затвердженого наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України 25.09.2012 № 579, переможцем з виконання робіт із землеустрою та оцінки земель визначається учасник, пропозиція якого набрала найбільшу кількість балів, встановлених як загальна оцінка балів по певних критеріях, які оцінюються балами кожен зокрема.

Під час обрання переможця із числа учасників конкурсу з відбору виконавців торгів враховується загальна оцінка балів конкурсної пропозиції кожного з учасників за такими критеріями:

— кількість проданих лотів, ціна їх продажу порівняно зі стартовою ціною:

3 бали — найбільша пропозиція;

2 бали — друга за найбільшою пропозиція;

1 бал — інші пропозиції.

Згідно зі статтею 134 Земельного кодексу України земельні ділянки підлягають продажу окремими лотами.

Просимо Вас роз'яснити:

— як визначити найбільшу пропозицію по кількості проданих лотів та ціні їх продажу порівняно зі стартовою ціною;

— чи необхідно комісії враховувати всі продані лоти, чи лоти — земельні ділянки, і за який період діяльності учасника враховувати ці дані, та яким чином комісія може перевірити достовірність даних учасника в частині кількості проданих лотів, ціни їх продажу?

Кирило ОБЛАДАН,

начальник Управління земельних відносин виконавчого комітету міської ради

м. Івано-Франківськ

Відповідно до частини 6 статті 136 Земельного кодексу України, закупівля послуг з виконання робіт із землеустрою, оцінки земель у процесі підготовки лотів до продажу земельних ділянок державної чи комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) на земельних торгах та визначення виконавця земельних торгів організатором земельних торгів здійснюється у порядку, визначеному законодавством про здійснення державних закупівель, а у разі, якщо законодавство про здійснення державних закупівель не застосовується, — на конкурентних засадах у порядку, що визначається центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері земельних відносин.

Пунктом «ж» частини 4 статті 136 цього ж Кодексу передбачено, що підготовка лотів до проведення земельних торгів включає визначення виконавця земельних торгів, дати та місця проведення земельних торгів.

Наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 25.09.2012 № 579, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 26 вересня 2012 р. за № 1655/21967, затверджений Порядок закупівлі послуг з виконання робіт із землеустрою, оцінки земель та визначення виконавця земельних торгів на конкурентних засадах (далі — Порядок).

Відповідно до затвердженого Порядку до підтверджуючих документів про участь у конкурсі з відбору виконавців послуг з виконання робіт із землеустрою, оцін-

ПРО КРИТЕРІЇ ВИЗНАЧЕННЯ ВИКОНАВЦЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ТОРГІВ

ки земель та визначення виконавця земельних торгів належать:

■ заява про участь у конкурсі з відбору виконавців послуг з виконання робіт із землеустрою, та/або оцінки, та/або проведення земельних торгів;

■ копія документа, що засвідчує реєстрацію фізичних осіб у Державному реєстрі фізичних осіб — платників, або копія сторінок паспорта для осіб, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та повідомили про це відповідний орган державної податкової служби і мають відмітку у паспорті (для претендента — фізичної особи-підприємця);

■ згода на обробку персональних даних (для претендента — фізичної особи-підприємця);

■ копії установчих документів претендента та довідки про присвоєння йому ідентифікаційного коду згідно з ЄДРПОУ (для претендента — юридичної особи);

■ копія (ї) ліцензії(й);

■ копії кваліфікаційних документів оцінювачів претендента, яких буде залучено до проведення оцінки та підписання звіту про експертну грошову оцінку земельної ділянки (для претендента на виконання послуг з виконання робіт з оцінки земель);

■ копії кваліфікаційних документів ліцитаторів претендента, яких буде залучено до проведення земельних торгів та підписання протоколу земельних торгів (для претендента на проведення земельних торгів) (за наявності);

- інформація про продані лоти: кількість, стартова ціна, ціна їх продажу порівняно зі стартовою ціною (для претендента на проведення земельних торгів);
- проект завдання на виконання послуг з виконання робіт (для претендента на виконання послуг з виконання робіт із землеустрою або оцінки земель), у якому, зокрема, має бути зазначено вид документації із землеустрою або з оцінки земель, яку пропонує розробити претендент, перелік вихідних даних, які має надати організатор земельних торгів, та перелік документів і матеріалів, які будуть представлені за результатами виконаних робіт.

Відповідно до п.3.2. Розділу III Порядку під час обрання переможця із числа учасників конкурсу з відбору виконавців торгів враховується загальна оцінка балів конкурсної пропозиції кожного з учасників за критеріями:

- кількість проданих лотів, ціна їх продажу порівняно зі стартовою ціною.

Згідно з частиною 22 статті 137 ЗКУ у процесі проведення торгів виконавець веде протокол, у якому зазначаються номер лота, стартова ціна та ціна продажу ло-

та, відомості про переможця, номери рахунків, на які переможець повинен внести кошти за придбаний лот. У разі потреби до протоколу може вноситися й інша інформація. Протокол підписується переможцем, ліцитатором та організатором земельних торгів або його представником негайно після закінчення торгів за лотом у двох примірниках. Один примірник протоколу видається переможцю.

Тобто, інформація про продані лоти (земельні ділянки або права на них): кількість, стартова ціна, ціна їх продажу порівняно зі стартовою ціною може бути взята з протоколів, які вів виконавець у процесі проведення торгів, а за необхідності надати копію зазначеного протоколу, завіреного у встановленому порядку.

Чинним законодавством не визначено, за який період потрібно надати інформацію про продані лоти. У зазначеному Порядку щодо термінів передбачено тільки, що при обранні переможця із числа учасників конкурсу з відбору виконавців послуг з виконання робіт із землеустрою та оцінки земель враховується загальна оцінка балів конкурсної пропозиції кожного учасника за

кількістю проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок та кількістю звітів про експертну грошову оцінку земельних ділянок за попередні 24 місяці, підготовлених учасником конкурсу.

Зміни до ЗКУ щодо порядку проведення земельних торгів у формі аукціону були викладені в новій редакції, зокрема в частині, що стосується закупівлі послуг з виконання робіт із землеустрою, оцінки земель у процесі підготовки лотів до продажу земельних ділянок державної чи комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) на земельних торгах та визначення виконавця земельних торгів їх організатором відповідно до Закону України від 05.07.2012 року № 5077-VI «Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо порядку проведення земельних торгів у формі аукціону», який набув чинності з 19.08.2012 року.

У зв'язку з цим, вважаємо доцільним надавати таку інформацію про продані лоти: кількість, стартова ціна, ціна їх продажу порівняно зі стартовою ціною за увесь період після набрання чинності Закону України від 05.07.2012 року № 5077-VI.



Рішенням сільської ради громадянину надано дозвіл на розробку проекту землеустрою на земельну ділянку площею 0,30 га, фактична площа земельної ділянки склала 0,38 га. Чи є це підставою для відмови Держземагентства у державній реєстрації такої земельної ділянки? Сільська рада не заперечує в наданні цієї ділянки і проект нею погоджено.

Антон ЩАВІНСЬКИЙ,
інженер-землевпорядник

м. Хмельницький

ПЛОЩА ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ВИЗНАЧАЄТЬСЯ ПРОЕКТОМ ЗЕМЛЕУСТРОЮ

Якщо земельна ділянка в процесі приватизації, тобто рішення про передачу у приватну власність місцевою радою ще не прийнято, у дозволі на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або технічної документації щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) зазначається її орієнтовна площа. При виготовленні проекту землеустрою ця площа уточнюється, а, отже, приймає-

ться рішення про передачу земельної ділянки у власність або користування вже із зазначенням уточненої площі та присвоєним кадастровим номером.

У випадку, якщо органи земельних ресурсів погодили проект землеустрою і претензії щодо меж з боку суміжних землекористувачів відсутні, — підстав для відмови в реєстрації земельної ділянки з боку органів земельних ресурсів немає.

1. **В**ідповідно до Закону України «Про землеустрій» види робіт із землеустрою — це обстежувальні, вишукувальні, топографо-геодезичні, картографічні, проектні та проектно-вишукувальні роботи, що виконуються з метою складання документації із землеустрою.

Згідно зі статтею 66 зазначеного Закону професійною діяльністю у сфері землеустрою можуть займатися громадяни, які мають спеціальну освіту, отримали кваліфікацію інженера-землевпорядника, мають стаж роботи за спеціальністю не менше одного року, склали кваліфікаційний іспит та одержали сертифікат відповідно до вимог цієї статті.

Пунктом 2 Розділу II Прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо дерегуляції господарської діяльності з проведення робіт із землеустрою та землеоціночних робіт» встановлено, що до 1 січня 2015 року суб'єкти господарювання, які до набрання чинності цим Законом у встановленому законом порядку отримали ліцензії на проведення робіт із землеустрою і мають у своєму складі інженера-землевпорядника, якого включено до Державного реєстру сертифікованих інженерів-землевпорядників згідно з вимогами цього Закону, є розробниками документації із землеустрою.

2. **Р**азом з тим, необхідно врахувати, що при поновленні договорів оренди земельних ділянок, які не зареєстровані в Державному земельному кадастрі, потрібно виготовити технічну документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Згідно зі статтею 55 Закону України «Про землеустрій», встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) проводиться відповідно до топографо-геодезичних і картографічних матеріа-

ЯКЩО ОРГАНІЗАЦІЯ МАЄ ЛІЦЕНЗІЮ І СЕРТИФІКОВАНОГО ІНЖЕНЕРА-ЗЕМЛЕВПОРЯДНИКА, ТО ВОНА МАЄ ПРАВО ВИГОТОВЛЯТИ ДОКУМЕНТАЦІЮ ІЗ ЗЕМЛЕУСТРОЮ



Ми — землевпорядна організація, яка має ліцензію і сертифікованого землевпорядника. У нас виникло таке запитання: у 2004 році інститут землеустрою провів розпаювання земель КСП, які знаходилися на території сільської ради, і люди отримали державні акти на право власності на землю. На сьогодні до нас як ліцензіата звернулося сільськогосподарське підприємство з тим, щоб переоформити договори оренди землі і виготовити електронні документи (обмінні файли — XML). Чи маємо ми право як ліцензіат робити обмінні файли у випадку, якщо документацію у 2004 році розробляло інше підприємство — інститут землеустрою, використовуючи при цьому архів Держземагентства?

Завчасно дякуємо за відповідь.

Дмитро НОВАК

лів. Встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) здійснюється на основі технічної документації із землеустрою, якою визначається місцеположення поворотних точок меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Відповідно до статті 107 Земельного кодексу України основою для відновлення меж є дані земельно-кадастрової документації.

Земельно-кадастрова документація — це затверджені в установленому порядку текстові та графічні матеріали, які містять відомості про межі адміністративно-територіальних утворень, територій з особливими природоохоронними, рекреаційними і заповідними режимами, земельних ділянок власників землі і землекористувачів, у тому числі орендарів, правовий режим земель, їх кількість, якість, економічна цінність та вартість

земель по власниках землі і землекористувачах, населених пунктах та інших адміністративно-територіальних утвореннях.

Відповідно до п.1.2 Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками (далі — Інструкція), затвердженої наказом Держкомзему від 18.05.2010 № 376 та зареєстрованої в Міністерстві юстиції України від 16 червня 2010 р. за № 391/17686, встановлення (відновлення) меж земельної ділянки здійснюється з метою визначення в натурі (на місцевості) метричних даних земельної ділянки, у тому числі місцеположення поворотних точок її меж та їх закріплення межовими знаками.

Пунктом 2.8. Інструкції передбачено, що технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) включає:

- пояснювальну записку, яка містить опис розташування земельної ділянки, відомості про власника (користувача) земельної ділянки, відомості про виконавця (виконавців), реквізити відповідних ліцензій, необхідних для виконання робіт, відомості про власників (користувачів) суміжних земельних ділянок, стислий опис виконаних робіт;
- технічне завдання на встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості);
- копію документа, що посвідчує фізичну особу, або копію свідоцтва про державну реєстрацію юридичної особи;
- копію документа, що посвідчує право на земельну ділянку (у разі його наявності);
- матеріали польових топографо-геодезичних робіт;
- план меж земельної ділянки, складений за результатами ка-

дастрової зйомки, на якому відображаються зовнішні межі земельної ділянки із зазначенням власників (користувачів) суміжних земельних ділянок, усі поворотні точки меж земельної ділянки, лінійні проміри між точками по межах земельної ділянки, межі вкраплених земельних ділянок із зазначенням їх власників (користувачів). На бажання замовника замість плану меж земельної ділянки може складатися кадастровий план земельної ділянки;

- перелік обмежень у використанні земельної ділянки і наявні земельні сервітути;
- у разі необхідності документ, що підтверджує повноваження особи діяти від імені власника (користувача) земельної ділянки при встановленні меж земельної ділянки в натурі (на місцевості);
- акт прийомки-передачі межових знаків на зберігання, який включається до документації із землеустрою після виконання робіт із встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) та закріплення їх межовими знаками.

Отже, якщо Ваша організація має ліцензію на проведення робіт із землеустрою і має у своєму складі інженера-землевпорядника, якого включено до Державного реєстру сертифікованих інженерів-землевпорядників, то вона має право виготовляти відповідну документацію із землеустрою. При цьому необхідно врахувати, що відповідно до статті 28 Закону України «Про землеустрій» розробники документації із землеустрою несуть відповідно до Закону відповідальність за достовірність, якість і безпеку заходів, передбачених цією документацією.

У разі невиконання або ненаležitéного виконання умов договору при здійсненні землеустрою, розробники документації із землеустрою несуть відповідальність, передбачену договором і законом.

Найчастіше телефонують з Київщини, Дніпропетровщини та Харківщини

За перший місяць роботи на телефонну «гарячу лінію» Голови Держземагентства України Сергія Рудика за номером **0 800 301 071** надійшло 1133 дзвінки від громадян. Кожен громадянин, який звернувся на «гарячу лінію» Держземагентства, отримує письмову відповідь протягом двох тижнів або консультації аналітиків безпосередньо при зверненні.

Щотижня на телефонну «гарячу лінію» Держземагентства України звертаються від 300 до 350 осіб зі скаргами, заявами та пропозиціями. Найбільше телефонували громадяни з Київської (14%), Дніпропетровської (10%), Харківської (10%), Одеської (6%), Херсонської (5%), Черкаської (4%), Запорізької (4%), Кіровоградської (4%) областей та м. Києва (12%).

На 963 звернення (86% від загальної кількості) аналітики Держземагентства України відразу надали заявникам усні консультації щодо норм чинного земельного законодавства та необхідну довідкову інформацію.

Загалом фахівці надали письмові відповіді 100 громадянам. Із них 49% звернень на «гарячу лінію» Голови Держземагентства стосувалися відмови або порушення термінів прийняття рішень щодо передачі земель сільськогосподарського призначення державної власності.

Скаржилися громадяни і на відмову у державній реєстрації земельної ділянки або у наданні витягів з Державного земельного кадастру. Таких звернень надійшло 37% від загальної кількості.

Крім того, 10% заявників зателефонували на «гарячу лінію» з питань надання роз'яснень норм земельного законодавства. Зокрема: щодо отримання наділу громадою села під пасовище, стосовно отримання дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення земель сільськогосподарського призначення, стосовно терміну та порядку розробки проекту землеустрою землевпорядними організаціями тощо.

МОНІТОРИНГ ЗВЕРНЕНЬ ЗА ТЕМАТИКОЮ



Як зауважив Голова Держземагентства Сергій Рудик: «Уже сам факт значної кількості звернень із того чи іншого району, міста, області свідчить про наявність певних проблем у роботі відповідного територіального органу земельних ресурсів. Так, скарги з одного і того ж питання — є для мене чітким сигналом щодо недоліків у роботі та приводом для належного реагування».

ОФІЦІЙНІ ДОКУМЕНТИ



ЗАКОН УКРАЇНИ

Про внесення змін до Закону України «Про Державний земельний кадастр» щодо скасування плати за внесення відомостей до Державного земельного кадастру та змін до них

Верховна Рада України постановляє:

I. Внести до Закону України «Про Державний земельний кадастр» (Відомості Верховної Ради України, 2012 р., № 8, ст. 61; 2014 р., № 6-7, ст. 80; із змінами, внесеними Законом України від 14 травня 2013 року № 233-VII) такі зміни:

- 1) абзац п'ятий частини четвертої статті 24 виключити;
- 2) абзац п'ятий частини четвертої статті 26 виключити;
- 3) у статті 28:
абзац п'ятий частини третьої виключити;
у частині восьмій слова «безпосередньо встановлені законами та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами» виключити;
- 4) абзац п'ятий частини другої статті 29 виключити;
- 5) у статті 40 слова «а також за рахунок справляння плати за внесення відомостей до Державного земельного кадастру, внесення змін до них, надання відомостей з Державного земельного кадастру» виключити;

б) текст статті 41 викласти в такій редакції:

«1. Внесення відомостей до Державного земельного кадастру, внесення змін до них здійснюються безоплатно.

2. За надання відомостей з Державного земельного кадастру справляється плата, крім випадків, встановлених цим Законом.

3. Надання відомостей з Державного земельного кадастру за зверненням Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування здійснюється безоплатно.

4. Перелік, розміри, порядок справляння плати встановлюються Кабінетом Міністрів України».

II. Прикінцеві положення

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

2. Кабінету Міністрів України у тримісячний строк з дня набрання чинності цим Законом привести свої нормативно-правові акти у відповідність із цим Законом.

Президент України

м. Київ

5 червня 2014 року

№ 1325-VII

П. ПОРОШЕНКО

Закон України «Про Державний земельний кадастр»	Стара редакція Закону України «Про Державний земельний кадастр»	Зміни до Закону України «Про Державний земельний кадастр»
абзац п'ятий частини четвертої статті 24	документ, що підтверджує оплату послуг з державної реєстрації земельної ділянки.	виключити
абзац п'ятий частини четвертої статті 26	документ, що підтверджує оплату послуг із внесення змін до відомостей про земельну ділянку до Поземельної книги.	виключити
стаття 28 абзац п'ятий частини третьої	документ, що підтверджує оплату послуг з державної реєстрації обмеження у використанні земель.	виключити
стаття 28 частина восьма	слова «безпосередньо встановлені законами та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами»	виключити

Закон України «Про Державний земельний кадастр»	Стара редакція Закону України «Про Державний земельний кадастр»	Зміни до Закону України «Про Державний земельний кадастр»
абзац п'ятий частини другої статті 29	документ, що підтверджує оплату послуг з внесення відомостей до Державного земельного кадастру.	виключити
стаття 40	слова «а також за рахунок справляння плати за внесення відомостей до Державного земельного кадастру, внесення змін до них, надання відомостей з Державного земельного кадастру»	виключити
стаття 41	<p>1. За внесення відомостей до Державного земельного кадастру, внесення змін до них, надання відомостей з Державного земельного кадастру справляється плата. Внесення відомостей до Державного земельного кадастру, внесення змін до них, надання відомостей з Державного земельного кадастру за зверненням органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування здійснюються безоплатно. {Частина першу статті 41 доповнено новим абзацом згідно із Законом № 233-VII від 14.05.2013}</p> <p>Перелік, розміри, порядок справляння та використання плати встановлюються Кабінетом Міністрів України.</p> <p>2. Внесення до Державного земельного кадастру відомостей про обмеження у використанні земель, встановлені законами або прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами, здійснюється безоплатно.</p>	<p>«1. Внесення відомостей до Державного земельного кадастру, внесення змін до них здійснюються безоплатно.</p> <p>2. За надання відомостей з Державного земельного кадастру справляється плата, крім випадків, встановлених цим Законом.</p> <p>3. Надання відомостей з Державного земельного кадастру за зверненням Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування здійснюється безоплатно.</p> <p>4. Перелік, розміри, порядок справляння плати встановлюються Кабінетом Міністрів України».</p>



ЗАКОН УКРАЇНИ

Про внесення змін до деяких законодавчих актів України

Верховна Рада України постановляє:

I. Внести зміни до таких законодавчих актів України:

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

1) у частині восьмій статті 122 слова «а також передає земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності до статутного капіталу державного земельного банку, який сто відсотково належить державі та не підлягає приватизації» виключити;

2) у розділі IX «Прикінцеві положення»:
у підпункті «в» пункту 4 слова «про державний земельний (іпотечний) банк» виключити;
пункт 6 виключити.

2. У Законі України «Про банки і банківську діяльність» (Відомості Верховної Ради України, 2001 р., № 5-6, ст. 30; 2007 р., № 2, ст. 15, № 10, ст. 90; 2011 р., № 36, ст. 362, № 43, ст. 448; 2012 р., № 50, ст. 564; 2013 р., № 36, ст. 473; 2014 р., № 4, ст. 61):

1) частину шосту статті 3 виключити;

2) у статті 7:

третє речення частини другої виключити;
частини двадцять шосту і двадцять сьому виключити.

II. Прикінцеві положення

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

2. Кабінету Міністрів України вжити заходів щодо ліквідації утвореного ним публічного акціонерного товариства «Державний земельний банк».

Президент України

м. Київ

17 червня 2014 року

№ 1507-VII

П. ПОРОШЕНКО

**КАБІNET МІНІСТРІВ УКРАЇНИ**

ПОСТАНОВА
від 2 липня 2014 р.
№ 226
 Київ

Питання державної реєстрації
речових прав
на нерухоме майно,
яке розташоване
на тимчасово окупованій
території

Відповідно до частини четвертої статті 11 Закону України «Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території України» Кабінет Міністрів України постановляє:

Установити, що державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, внесення змін до записів Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, ведення реєстраційних та облікових справ, вчинення інших реєстраційних дій щодо нерухомого майна, яке розташоване в межах території Автономної Республіки Крим та м. Севастополя, здійснюють органи державної реєстрації прав Херсонської та Запорізької областей відповідно до законодавства України у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

Прем'єр-міністр України

А. ЯЦЕНЮК

**ДЕРЖАВНЕ АГЕНТСТВО ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ УКРАЇНИ**

НАКАЗ
13 червня 2014 року № 181
 Київ

Про надання Державній інспекції
сільського господарства України
доступу до Державного
земельного кадастру
в режимі читання

З метою забезпечення виконання положень статті 38 Закону України «Про Державний земельний кадастр», Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 року № 1051, на виконання доручення Міністра аграрної політики та продовольства України Швайки І. О. від 23.05.2014 № 590/0/4-14 та відповідно до листа Держсільгоспінспекції України від 12.06.2014 № 3763/6/1-14

НАКАЗУЮ:

1. Державному підприємству «Центр державного земельного кадастру»:

1.1. Виділити окреме приміщення та облаштувати в ньому одне робоче місце користувача відомостями Державного земельного кадастру в режимі читання.

1.2. Надати доступ до Державного земельного кадастру в режимі читання на облаштованому робочому місці користувача відомостями Державного земельного кадастру уповноваженій особі Державної інспекції сільського господарства України — начальнику відділу планування аналізу та звітності Департаменту контролю за використанням і охороною земель Держсільгоспінспекції України — Пивовару Сергію Вілорійовичу.

1.3. Здійснювати технічну та технологічну підтримку процесу доступу до Державного земельного кадастру в режимі читання особи, зазначеної в пункті 1.2 цього наказу.

2. Управлінню інформаційних технологій та технічного захисту інформації сприяти створенню у виділеному приміщенні, в якому облаштоване робоче місце користувача відомостями Державного земельного кадастру, комплексної системи захисту інформації.

3. Контроль за виконанням цього наказу покласти на першого заступника Голови Кадомського А. М.

Голова

С. Я. Рудик



ДЕРЖАВНЕ АГЕНТСТВО ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ УКРАЇНИ

НАКАЗ
від 8 липня 2014 року № 221**Про тимчасове перенесення**
Головного управління
Держземагентства України
у Донецькій області
до м. Маріуполя

Відповідно до Положення про Державне агентство земельних ресурсів України, затвердженого Указом Президента України від 08.04.2011 року № 445, у зв'язку з проведенням антитерористичної операції в Донецькій та Луганській областях,

НАКАЗУЮ:

1. Встановити, що на час проведення антитерористичної операції в Донецькій області Головне управління Держземагентства у Донецькій області тимчасово розташоване за адресою: Донецька обл., м. Маріуполь, вул. Митрополитська, 4.

2. Начальнику Головного управління Держземагентства у Донецькій області (Куцому Т. П.) забезпечити збереження матеріальних цінностей, архівних матеріалів Головного управління Держземагентства у Донецькій області, розміщених за адресою: м. Донецьк, вул. Куйбишева, 75в.

3. Адміністратору Державного земельного кадастру забезпечити:

блокування можливості входу до системи Державного земельного кадастру з робочих місць державних кадастрових реєстраторів Головного управління Держземагентства у Донецькій області, розташованого за адресою: м. Донецьк, вул. Куйбишева, 75в;

доступ державних кадастрових реєстраторів Головного управління Держземагентства у Донецькій області, розташованого за адресою: Донецька обл., м. Маріуполь, вул. Митрополитська,

4. Контроль за виконанням цього наказу залишаю за собою.

Голова**С. Я. Рудик****ЖУРНАЛ «ЗЕМЛЕВПОРЯДНИЙ ВІСНИК» видається з 1997 року**

Свідоцтво про державну реєстрацію серії КВ № 19802-9602 ПР видане 04.03.2013 р. Міністерством інформації України. Постановою президії ВАК України від 30 березня 2011 року № 1-05/3 журнал «Землепорядний вісник» включено до наукових фахових видань України, в яких можуть публікуватися результати дисертаційних робіт на здобуття наукових ступенів доктора і кандидата економічних наук.

Рекомендовано до друку Науково-експертною радою при Державному агентстві земельних ресурсів України.

Редакція журналу «Землепорядний вісник» залишає за собою право на незначне скорочення та літературне редагування авторських матеріалів зі збереженням головних висновків і стилю автора. Надані матеріали не повертаються. При передруку посилання на «Землепорядний вісник» обов'язкове. Відповідальність за достовірність інформації несуть автори.

© «Землепорядний вісник», 2014

ЗАСНОВНИК

Державне агентство земельних ресурсів України

ВИДАВЕЦЬ

Редакція журналу «Землепорядний вісник»

Свідоцтво ДК №2588 про внесення суб'єкта видавничої справи до Державного реєстру видавців, виготівників і книгорозповсюджувачів видавничої продукції
видане 17.08.2006 Державним комітетом телебачення і радіомовлення України.

АДРЕСА РЕДАКЦІЇ:

04080, м. Київ-80, вул. Фрунзе, 105.

Тел.: 468-21-18, 468-21-30, 067-442-33-09.

E-mail: zemvisnuk@ukr.net

Формат 60x84/8. Друк офсетний. Зам. 4072040316. Наклад 5715 прим.

Підписано до друку 23.07.2014 р.

Віддруковано в ДП ВПЦ «Такі справи». Адреса: м. Київ, вул. Виборзька, 84. Тел.: 095-696-68-81.

ДО УВАГИ ЧИТАЧІВ!

ПРО ЧЕРГОВИЙ ВИПУСК «Землевпорядного вісника»

ЩОМІСЯЧНИЙ ЖУРНАЛ
Землевпорядний Вісник
ОФІЦІЙНЕ ВИДАННЯ ДЕРЖЗЕМАГЕНТСТВА
zemvisnuk@ukr.net

ГОЛОВНА | ПРО ЖУРНАЛ | АВТОРАМ | РЕКЛАМОДАВЦЯМ | ПЕРЕДПЛАТА | КОНТАКТИ | ЗВОРОТНИЙ

СВІЖИЙ НОМЕР
СЕМІНАРИ
ПРО НАЙГОЛОВНІШЕ
АРХІВ НОМЕРІВ
ОГОЛОШЕННЯ
ОФІЦІЙНІ ДОКУМЕНТИ
ФОТОГАЛЕРЕЯ
КОРИСНА ІНФОРМАЦІЯ

ПОШУК:

№ 6/2014
З повним текстом статей можна ознайомитися в журналі умови передплати [дивіться тут!](#)

У НОМЕРІ

ПЕРЕДПЛАТИТИ НАС *On-line*

РІННОК ЗЕМЕЛЬ ПРО

Поспішайте в будь-яке поштове відділення України, запам'ятавши **48783**
НАШ НЕЗМІННИЙ ПЕРЕДПЛАТНИЙ ІНДЕКС

Нам до редакції часто телефонують, щоб дізнатися, коли вийде у світ черговий номер журналу або чи вийшов уже з друку, бо, мовляв, чомусь досі не отримали.

ТОЖ ІНФОРМУЄМО:
найпростіший спосіб дізнатися про вихід «Землевпорядного вісника» — зайти на редакційний сайт за адресою:
<http://zemvisnuk.com.ua>

ДІЗНАЙТЕСЯ У МЕРЕЖІ ІНТЕРНЕТ!

ІНФОРМУЄМО:

з 2014 року запитання, які надходять до редакції журналу «Землевпорядний вісник» на пошту чи електронну адресу, розглядаються за умови обов'язкового зазначення їх автора, адреси (поштової чи електронної), контактної телефону для зворотного зв'язку. Першочергово розглядаються звернення передплатників журналу (підтвердження — наприклад, надіслана нам копія квитанції). Відповіді друкуються на сторінках журналу або надсилаються на зворотну адресу.

ЗАУВАЖУЄМО:

сайт створено з метою презентації журналу в мережі Інтернет, інформування про зміст чергового випуску та зворотного зв'язку. Електронна версія журналу «Землевпорядний вісник» на сайті не розміщується, оскільки це друковане, а не електронне видання.

ПОВІДОМЛЯЄМО:

якщо ви запізналися з передплатою чи вас зацікавили окремі номери «Землевпорядного вісника», випущені у попередні роки, — їх можна придбати у редакції!

Пишіть нам на електронну або поштову адреси:
• zemvisnuk@ukr.net; • 04080, м. Київ-80, вул. Фрунзе, 105

Телефонуйте:
(044) 468-21-30,
468-21-18,
моб. 067-442-33-09

ЗЕМЛЕВПОРЯДНИЙ ВІСНИК

НАУКОВО-ВИРОБНИЧИЙ ЖУРНАЛ

ТЕНДЕНЦІЯ СТІЙКА: НАЙБІЛЬШЕ ЗЕМЕЛЬНИХ ПРОБЛЕМ ТАМ, ДЕ НАС НЕ ЧИТАЮТЬ

Державне підприємство по розповсюдженню періодичних видань «Преса» повідомило нам результати передплатної кампанії, яку оголошувало на друге півріччя. Попри складний фінансово-економічний стан держави, війну на Донеччині та Луганщині, анексію Криму, передплатників «Землевпорядного вісника» поменшало не набагато. Колектив журналу вдячний усім, хто продовжив передплату до кінця року, і тим, хто вперше отримуватиме наше видання — результати передплати засвідчують, що в багатьох регіонах маємо нових прихильників. Постараємося не розчарувати вас!

Як і в першому півріччі, за кількістю передплатників лідирує Вінницька область, на другому місці — Полтавська область, випередивши Житомирську і Кіровоградську. До речі, ще кілька років тому кіровоградці лідирували, а потім не лише поступилися першістю, а й опинилися посередині списку. За ними — сумчани. Із передостанніх рядочків на шостий — перемістилися черкащани.

Поки що ніяк не збагнемо, чому тепер найменше читатимуть нас у Закарпатській, Івано-Франківській, Хмельницькій, Чернівецькій, Чернігівській, Тернопільській, Херсонській областях. Адже, як засвідчують звернення до редакції, саме тут чимало земельних проблем, які на місцях не вирішуються.

Та й, як не дивно, тут передплатників менше, ніж у Луганській та Донецькій областях, де неспокій.



ХТО ХОЧЕ ЧИТАТИ ЄДИНИЙ СПЕЦІАЛІЗОВАНИЙ ЖУРНАЛ У ЗЕМЕЛЬНІЙ СФЕРІ, ДЕ ПОЄДНУЮТЬСЯ ВИРОБНИЧІ, НАУКОВІ, ПРАКТИЧНІ МАТЕРІАЛИ, ЩОРАЗУ ПУБЛІКУЮТЬСЯ НОВІ ОФІЦІЙНІ ДОКУМЕНТИ, ЩЕ НЕ ПІЗНО ПЕРЕДПЛАТИТИ ЙОГО ЧЕРЕЗ РЕДАКЦІЮ, ПОЧИНАЮЧИ З ПЕРШОГО ВИПУСКУ, А НА ВЕРЕСЕНЬ — У БУДЬ-ЯКОМУ ПОШТОВОМУ ВІДДІЛЕННІ УКРАЇНИ.

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