

Наш передплатний індекс 48783

# Землевпорядний Вісник

НАУКОВО-ВИРОБНИЧИЙ ЖУРНАЛ

12 2014

*З Новим роком  
та Різдом  
Христовим!*







*Щастя, благополуччя  
і добра всім вам!*

**Дорогі колеги,  
читачі «Землевпорядного вісника»!**

*Завершується 2014 рік. Це був складний період у житті держави та кожного громадянина. Україна виборювала своє право на існування, зазнавши небачених досі змін та перетворень. Ми свідомо та згуртовано крокували назустріч новому, маючи в серці віру в нашу спільну перемогу.*

*У новому 2015 році всі ми чекаємо результатів тих зусиль, які докладалися кожним українцем протягом року минулого. Ми віримо, що 2014 рік заклав фундамент благополуччя в наше спільне майбутнє.*

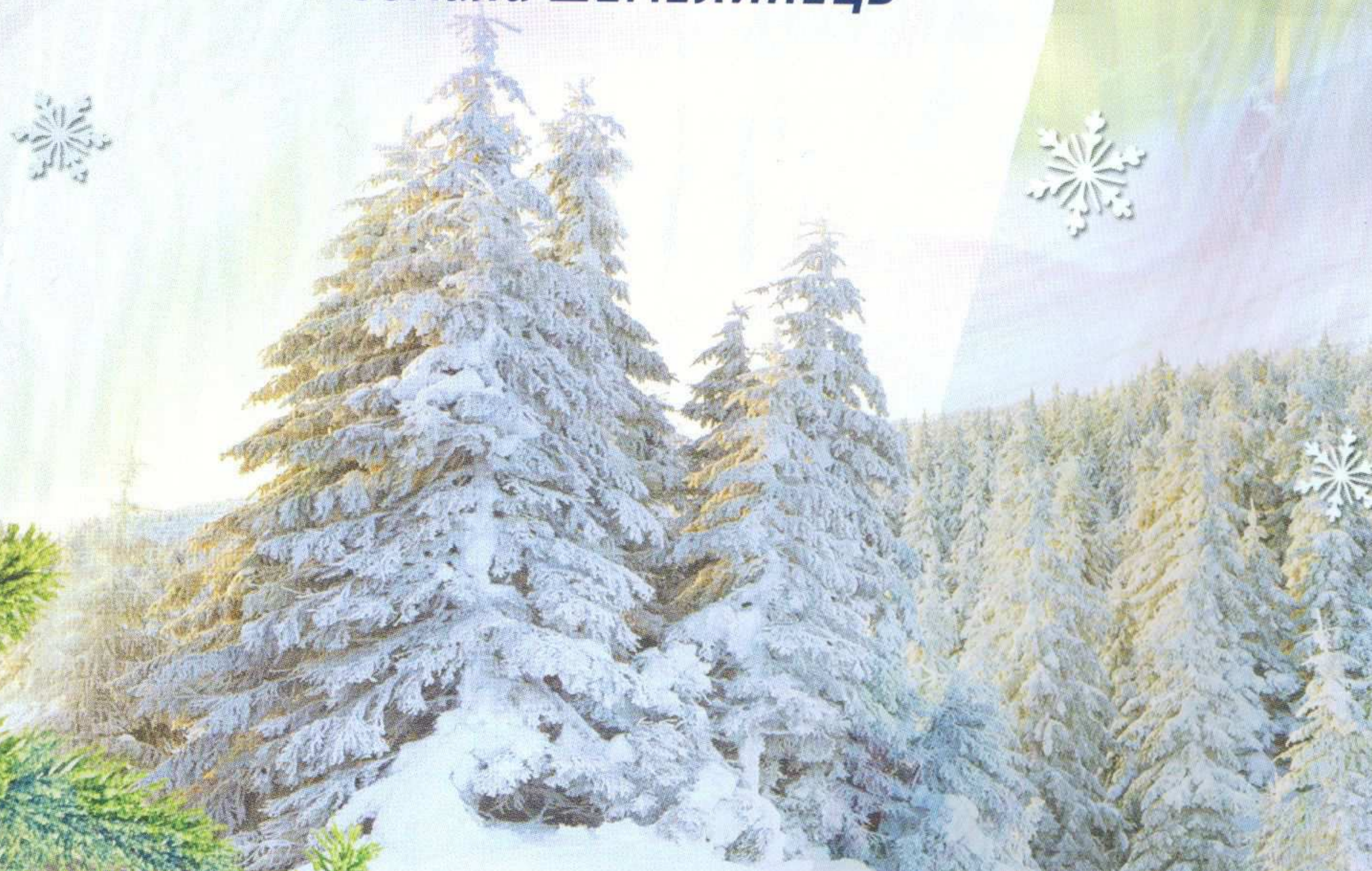
*Сподівання змін торкнулися і нас — фахівців-землевпорядників, які стоять на захисті земельних ресурсів нашої держави — основи національного багатства України. Ми прагнемо, аби кожна людина у нашій державі цінувала та берегла нашу землю, навчилася користуватися земельними ресурсами країни як справжній господар, зберігаючи їх потенціал для прийдешніх поколінь.*

*Дозвольте привітати вас із Новим роком! Хочу побажати вам мудрості та натхнення. Нехай у Новому році здійсняться наші найсміливіші задуми, приносячи добробут та радість у нашу країну та наші родини.*

*Щастя, благополуччя і добра всім вам!*

**З повагою  
Голова комісії з реорганізації  
Державного агентства  
земельних ресурсів України**

**Людмила ШЕМЕЛИНЕЦЬ**





## 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 сільського господарства Карпатського регіону НААНУ
- Дмитро ДОБРЯК**, професор, чл.-кор. НААНУ, д. ек. н., зав. каф. управління земельними ресурсами Національного університету біоресурсів і природокористування України
- Йосип ДОРОШ**, д. ек. н., д-р ДП «Київський науково-дослідний та проектний інститут землеустрою»
- Людмила ЗІНКОВСЬКА**, головний редактор
- 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 / ЯК ДІЯТИМЕ УРЯД

*Арсеній ЯЦЕНЮК*

Наш основний курс — європейський курс

## 4 / ПЕРЕДНОВОРІЧНІ ІНТЕРВ'Ю

4 *Володимир ЛАНОВИЙ*

Держава без землі не існує

9 *Віра УЛЬЯНЧЕНКО*

Земля — найцінніший товар, який є в Україні

## 14 / ЗЕМЕЛЬНІ АУКЦІОНИ

14 *Тетяна КОЛЯДИНСЬКА, Володимир ЗВІРКО*

Приречені програвати

16 *Володимир БУРДЕНЮК*

Допомагаємо сільським радам зрозуміти, навіщо їм аукціони

## 18 / ПРОПОЗИЦІЇ ВЧЕНОГО

*Антон ТРЕТЯК*

Стратегічні напрями розвитку земельних відносин в Україні на 2015-2025 роки

## 23 / ОХОРОНА ЗЕМЕЛЬ

*Тарас ЄВСЮКОВ, Олександр КРАСНОЛУЦЬКИЙ*

Концептуальні засади створення Державного реєстру особливо цінних земель

## 35 / НОВІ ТЕХНОЛОГІЇ

*Андрій ТАРНОПОЛЬСЬКИЙ, Олександр ДИШЛИК, Ігор ВАСИЛЬЄВ*

Композитні карти як засіб вирішення проблеми кадастрового та картографічного забезпечення у сільській місцевості

## 39 / СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКЕ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

*Світлана БОГАТИРЧУК-КРИВКО*

Еколого-економічний механізм управління земельними ресурсами в сільському господарстві

## 43 / УПРАВЛІННЯ МІСЬКИМИ ЗЕМЛЯМИ

*Олена ГАРАЖА*

Інституціональні засади містобудівного кадастру України

## 47 / ПОРАДИ — РАДАМ

47 Як оформити земельну ділянку, якщо рада продає розміщене на ній нерухоме майно

48 Як створити громадське пасовище на землях колективної власності?

## 49 / ДЕРЖЗЕМАГЕНТСТВО ІНФОРМУЄ

Розроблено покрокову схему дій для допомоги учасникам АТО в отриманні земельних ділянок

## 50 / ЗАПИТУВАЛИ — ВІДПОВІДАЄМО

## 51 / ОФІЦІЙНІ ДОКУМЕНТИ



# "НАШ ОСНОВНИЙ КУРС – ЄВРОПЕЙСЬКИЙ КУРС"

11 грудня Верховна Рада України схвалила Програму дій Уряду на 2015-2016 роки. Документ підтримали 269 народних депутатів. Подаємо кілька фрагментів з виступу Прем'єр-міністра України Арсенія ЯЦЕНЮКА, який представив у Парламенті Програму.

## Через російську військову агресію Україна втратила 20% економіки

«20% української економіки сконцентровані в Луганську і Донецьку. Через російську військову агресію ми втратили 20% доходів, 20% валютної виручки, 20% економічного потенціалу держави. Сьогодні ситуація ще більш складна, ніж була дев'ять місяців тому, адже зруйнована економічна інфраструктура, знищені підприємства і заводи, знищена економіка зараз дається взнаки», — наголосив Прем'єр-міністр України Арсеній Яценюк.

Він підкреслив, що програма діяльності Кабінету Міністрів створена на основі низки положень коаліційної угоди: «В основі програми є наш курс на європейську інтеграцію, і база для такої програми — Угода про асоціацію між Україною і Європейським Союзом».

Він наголосив, що програма пропонує вирішення трьох ключових викликів, які постали перед Україною, та виходу з кризи в державі: «Від нас залежить, як швидко і ефективно ми знайдемо вихід і подолаємо цю кризу».

Ключова загроза для України сьогодні, за його словами, — це загроза незалежності: «Вона пов'язана виключно з російською військовою агресією. Росія анексувала Крим, відправила своїх терористів на Донбас, знищує економічний потенціал України. І найважливіше те, що неможливо відновити. Найвища цінність — це людське життя. Ми втрачаємо українців у війні, яка розв'язана Російською Федерацією».

Окрім цього, ключовим викликом для незалежності є також енергетична залежність від Російської Федерації.

Арсеній Яценюк повідомив, що золотовалютні резерви становлять менш ніж 10 мільярдів доларів: «І жодних підстав сьогодні сказати, що вони будуть збільшуватися, окрім як підписання наступної угоди з нашими міжнародними кредиторами, — немає».

Він наголосив, що Уряд втримує дефіцит Державного бюджету в рамках 68 мільярдів гривень — близько 4%: «Окрім цього, в нас є установа, яка має дефіцит

більший, ніж весь бюджет країни, — Національна акціонерна компанія «Нафтогаз України». У зв'язку з тим, що тарифи в країні не відповідають реальній ринковій вартості енергетичних ресурсів, цього року Державний бюджет дав фактично прямі дотації НАК «Нафтогаз України» у 110 мільярдів гривень, щоб закупити газ і розрахуватися з нашими постачальниками — як європейськими, так і північним сусідом».

Військова агресія, за його словами, має вплив на всі економічні показники: «Ми прогнозували падіння ВВП мінус 10%. Зараз прогнози дещо покращилися — мінус 7%. Але це не впливає на реальне покращення економічної ситуації».

«Так само це стосується інфляції, яка сягає 19%. Вона прив'язана до низки чинників, у тому числі й до суттєвого падіння валютно-обмінного курсу, який потягнув за собою нестійкість української банківської системи», — підкреслив Арсеній Яценюк і наголосив на необхідності разом із Національним банком невідкладно вживати заходи для стабілізації банківської системи.

Третій виклик, за словами Глави Уряду, — це корупція: «Корупція лежить в площині неефективного менеджменту, непрозорих державних закупівель, суттєвої регуляції і надмірних повноважень органів центральної і місцевої влади, відсутності дієвої правоохоронної, прокурорської і судової системи щодо боротьби з реальною корупцією в країні».

«Відповіді на всі ці надскладні виклики, які країна ніколи не переживала за всі роки своєї незалежності, знаходяться тільки тоді, коли Парламент, Уряд, Президент разом із українським народом, усвідомлюючи всю повноту відповідальності, роблять реальні зміни. Легких змін ніхто не обіцяє», — підкреслив Арсеній Яценюк.

Реформи, передбачені в програмі Уряду, за словами Прем'єр-міністра, мають за основу «в першу чергу європейський досвід, вимоги і критерії, які ставляться нашими міжнародними партнерами, і те, що вже робилося дев'ять місяців»: «Те, що не робилося 23 роки, тепер треба зробити за 23 місяці».





## Облаштування кордону є питанням національної безпеки

У рамках підготовки до лібералізації візового режиму з ЄС програма діяльності Уряду передбачає облаштування державного кордону між Україною та РФ, забезпечення безпеки на кордоні та видачу біометричних паспортів.

Арсеній Яценюк наголосив, що облаштування державного кордону є питанням національної безпеки: «Держава, яка не має облаштованого кордону, не може охороняти свою територію».

«Ми повинні побудувати кордон між Україною і Російською Федерацією, щоб через наш кордон не ходили російські терористи, найманці, незаконні мігранти, не передавалася зброя. І щоб Україна всім сказала: це наша територія, ми її будемо захищати», — підкреслив він.

Глава Уряду нагадав, що Кабінет Міністрів розпочав реалізацію проекту «Європейський вал», і на першому етапі від Європейського Союзу на забезпечення кордону отримано 235 мільйонів гривень.

Арсеній Яценюк зазначив, що без наявності кордону і контролю за переміщенням осіб, у тому числі й за незаконною міграцією, «нам безвізовий режим ніхто не дасть»: «Тому в рамках нашої програми по отриманню безвізового режиму — побудова державного кордону, забезпечення безпеки на кордоні й перехід до наступної стадії підготовки до безвізового режиму».

Прем'єр-міністр також повідомив, що згідно з програмою діяльності Уряду видача біометричних паспортів для громадян України розпочнеться з 2015 року.

## Кроки для підтримки малого і середнього аграрного бізнесу

Уряд України пропонує ухвалити закон про локальні ринки, аби дати малим і середнім сільгоспвиробникам можливість реалізовувати свою продукцію всередині України, та відновить програму компенсації процентної ставки за кредитами малим сільгосппідприємствам, — повідомив Прем'єр-міністр України Арсеній Яценюк.

Він нагадав, що сільське господарство — єдина галузь, яка продемонструвала зростання — на 16%: «Великі аграрні компанії продемонстрували неймовірний ріст».

Водночас Глава Уряду наголосив на необхідності підтримки малого і середнього аграрного бізнесу: «Він виконує не тільки і не стільки економічну функцію. Він виконує соціальну функцію». Тому Уряд пропонує ухвалити закон про локальні ринки, аби дати малим і середнім сільгоспвиробникам можливість реалізовувати свою продукцію всередині України.

Арсеній Яценюк також повідомив, що коли з'явиться ресурс в Державному бюджеті, Уряд відновить програму компенсації процентної ставки за кредитами, які видаються малим сільськогосподарським підприємствам. «Україна повинна захопити лідерство на світових продовольчих ринках. У когось є нафта, у когось є газ. А в нас є те, без чого неможливо прожити, — їжа», — додав він.

Глава Уряду також заявив, що офіційно вилучає з програми діяльності Кабінету Міністрів пропозицію щодо закону про ринок земель.

Він нагадав про обговорення народними депутатами питання про ринок землі і звернувся до представників коаліції депутатських фракцій: «Якщо ви не готові навіть до дискусії щодо закону про ринок земель, тоді Уряд заявляє, що коаліція не готова до розгляду даного законопроекту. Тому я офіційно вилучив з програми пропозицію по закону про ринок земель».

Арсеній Яценюк також наголосив на необхідності ухвалення закону про довгострокову оренду землі та наповнення Державного земельного кадастру, який зараз наповнений лише на 5%: «Не маючи першого і другого, нам складно переходити до третього — ринку землі».

ТОГО Ж ДНЯ...

## КАБМІН ВІДКЛАВ РОЗРОБКУ ЗАКОНУ ПРО РИНОК ЗЕМЕЛЬ

Кабінет Міністрів України виключив з Програми діяльності Уряду завдання щодо розроблення та сприяння прийняттю Закону України «Про ринок земель».

Про це йдеться у постанові Кабінету Міністрів № 699 від 11 грудня 2014 року.

*«Внести до Програми діяльності Кабінету Міністрів України, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 9 грудня 2014 р. № 695, зміни:*

*доповнивши вступну частину Програми положенням про те, що Коаліційна угода є невід'ємною частиною такої Програми;*

*виключивши з Програми завдання щодо розроблення та сприяння прийняттю Закону України «Про ринок земель»;*

*передбачивши виконання завдання з розроблення та сприяння прийняттю змін до Бюджетного кодексу України і Податкового кодексу України та прийняттю Закону України «Про Державний бюджет України на 2015 рік» до кінця 2014 року».*

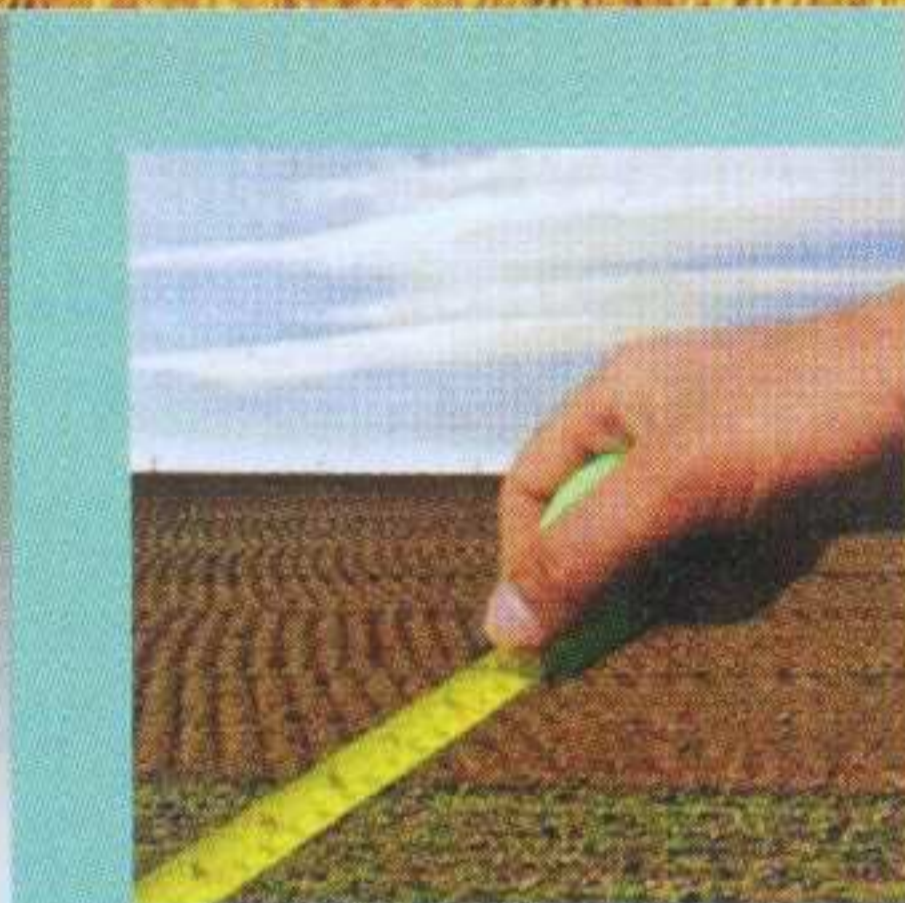




Із досьє «Землевпорядного вісника»

**ЛАНОВИЙ**  
**Володимир Тимофійович**, доктор економічних наук, професор, президент Центру ринкових реформ. Народився 1952 року в Києві, закінчив Київський інститут народного господарства, економіст промисловості. Стажувався в урядах Швеції, Франції, Гарвардському університеті (США). У 1992 році — віцепрем'єр-міністр України, міністр економіки України. Народний депутат України II, V, VI скликань. Академік Української академії оригінальних ідей, Української ракетно-космічної і Української технічної академій. Автор понад 200 наукових праць.

Україна володіє третинною світових чорноземів. Факт загальновідомий. Якщо зараз взяти 33 мільйони гектарів нашої землі за німецькими цінами — 100 тисяч євро за гектар, — отримаємо 33 мільярди євро. За експертними оцінками, в перспективі вітчизняні чорноземи коштуватимуть понад трильйон доларів. Ось така вона, ринково-земельна арифметика. Саме з цієї теми і починаємо бесіду з президентом Центру ринкових реформ Володимиром ЛАНОВИМ.



**«Український селянин не має, окрім землі, інших форм капіталу для використання своєї праці»**

— Володимире Тимофійовичу, найбільшим «неподіленим» ресурсом в Україні залишається земля. Якщо у попередніх каденціях у парламенті було доволі потужне лобі, що протистояло ринковим реформам у земельній сфері, то до новообраної Верховної Ради пройшла більшість, яка декларує європейський курс і реформи. Зокрема, йдеться й про формування ринку землі. На Ваш погляд, що треба робити у цьому напрямі?

— У сільському господарстві поширений такий же тип економічних відносин, як і в інших галузях — олігархічний, — неспішно починає Володимир Лановий. — Зокрема, вони тут мають форму великих земельних площ, які перебувають в управлінні, обробці, використанні певної особи (юридичної або фізичної). Масштаби таких володінь за площами є дуже вели-

кими (200 — 500 тис. га). Сталося так, що мільйони селян були відділені від комерційного використання своїх земельних ділянок. Тобто, від отримання прибутку від виробленої ними на власній землі продукції. Український селянин не має, окрім землі, інших форм капіталу для використання своєї праці. На відміну від європейських країн і, частково, Північної Америки, у нас держава підтримує не дрібного власника-землероба, якщо говорити сучасною мовою — фермера, а великі компанії, які змогли зосередити у своєму розпорядженні величезні площі землі. Ці латифундисти фактично переводять свої підприємства на монопродуктове функціонування, зводять усе до виробництва одного продукту. І, як правило, це сировинна продукція.



— А це добре, що Україна стає одним зі світових лідерів з експорту зерна?

— Безумовно, валюту треба заробляти. Інша справа, яким чином, яким продуктом, що ми витрачаємо і втрачаємо заради цієї валюти. В економіці усе повинно мати певну міру. Не можна гіпертрофувати щось одне: одну галузь, продукт. Агросектор може виробляти тисячі продуктів. Скажімо, тільки овочів, ягід може бути десятки видів, сирів — хоч сотню сортів. Тоді господарства будуть конкурентоздатними на різних ринках, вони зможуть вкладати капітал у більш ефективні напрями. Відтак, аграрний капітал стає більш стабільним. Головними завданнями сільського господарства для економіки країни є не валюта, яку заробляють аграрії. Важливим є багатоманітність, конкурентоспроможність, низька витратність внутрішнього виробництва. І повне забезпечення харчами міст України за низькими цінами.

— Але, з іншого боку, наслідком низьких цін на сільгосппродукцію, стане зменшення доходів аграріїв...

— Звичайно, я не всіх аспектів кругообігу аграрного виробництва торкнувся. На малих аграрних підприємствах — фермерських і присадибних — легше виростити високоякісну екологічно чисту продукцію. На величезних латифундіях такої якості не досягнути. Подивіться на Ізраїль, який має обмежені площі сільгоспугідь. Але їхня харчова продукція за рахунок високої якості, гарантії екологічної чистоти поширена на багатьох ринках Європи, у тому числі й України. Це яскравий приклад того, що так можна зробити через підтримку державою фермерів, які виробляють екологічно чисту продукцію. Саме тоді будуть найбільші валютні надходження, обсяги яких треба нарощувати не за рахунок збільшення площ і поголів'я, а шляхом підвищення якості, продуктивності, запровадження нових сучасних технологій.



## «Нехай наші «просунуті» політики скажуть, які реформи потрібні в аграрному секторі»

— Так має бути в ідеалі. А як у наших реаліях фермерській «дрібноті» протистояти так званим латифундістам, які мають потужний матеріальний ресурс, вплив, і не лише на місцях, на владу?

— Зараз дуже в моді слово «реформи». Його вельми широко використовують. Тож нехай наші сьогоднішні «просунуті» політики, які багато говорять, у т.ч. на виборах, скажуть, які реформи потрібні в аграрному секторі. Нехай задумуються, яким чином життя на селі змінити на краще і підняти аграрний комплекс таким чином, щоб продуктивність була висока в усіх його сферах. Держава мусить проводити реформи. Звичайно, професійні об'єднання фермерів, асоціації повинні щось пропонувати. Але саме держава повинна обрати той напрям, зокрема, фінансового сприяння в сільському господарстві, кому і яким чином допомагати.

— А хіба сьогодні агросектор фінансово не підтримується державою?

— У наших умовах фінанси для села концентруються в державних субсидіях, які надаються тим чи іншим господарствам під різні показники: площу угідь, поголів'я. Це відбувається як доплата, погашення різниці в цінах окремих видів продукції. Наприклад, Держбюджетом передбачено на рік 10-12 млрд гривень таких субсидій. Гроші не такі вже й малі. Ці кошти для дотацій передаються через державні органи влади в область, далі в район. А район — вже певним господарствам. Звичайно, якійсь області чи райони

краще (це я так іронізую — краще) розподіляти гроші між великими господарствами.

Отак відбувається концентрація грошей. Ті, хто має в оренді, в розпорядженні величезні земельні ділянки, до тих і йдуть гроші. Звичайно, там, де бюрократія розподіляє гроші, там не може не бути без корупції. Або потрібно, щоб така діяльність була абсолютно прозорою. Але в нас і в містах прозорості нема, а на периферії — селянам і слова не дадуть сказати, не те, що показати їм якісь документи.

Європейські країни ідуть шляхом підтримки саме малого, присадибного і фермерського господарства. Я був дуже вражений, коли прочитав у Конституції Польщі, що основою сільського господарства країни є навіть не фермерське, а присадибне господарство. І механізми доведення таких державних субсидій і дотацій — вони йдуть через банківський сектор. Для цього спеціально створюються банківські установи. Знаєте, з чого починалися реформи в Китаї? Ден Сяопін створив дрібні відділення державних банків у волостях країни. І держава через ці невеличкі філіали надавала кредити селянам-орендарям (в КНР досі немає приватної власності на аграрні землі). Інший приклад. У федеральних землях Німеччини державні банки надають комерційним банкам гарантії повернення коштів, у разі неповернення аграріями кредитів. І комерційні банки кредитують аграрний сектор, причому держава частину відсотків фінансує за свій рахунок.



— А у нас?

— У нас теж держава фінансує частину відсотків. Саме тому банки вкладають кошти в агросектор. Бо в ньому можна заробити більші відсотки. Їм цікаві великі оборудки з малими витратами, а не працювати з тисячами, а то й мільйонами селян. Це справа держави, як організувати доведення фінансів і здійснення контролю за їхньою видачею саме селянам, а не якимсь посередникам. Це є одним з напрямів подолання корупції, розкрадання бюджетних грошей, які мають дійти до селян. Але доходять вони лише до посередників, різних брокерів, які перепродують зерно. Бо вони мають контракти, тримають ринок. І тільки з ними, як правило, мають справу великі виробники сільгосппродукції.

— Але в Україні існують чималі площі земель, що перебувають у державній власності. Що з нею робити? Скажімо, передати в оренду? Та так, щоб цей процес був прозорий і поза корупційними схемами...

— Не думаю, що орендна форма є такою досконалою. Це така проміжна фаза переходу до приватної власності. Питання не в кількості земель, які використовуються. Я думаю не про те, щоб якомога більше земель включити в оборот. Бо це не означає підвищити якість і зменшити вартість продукції. Позаяк екстенсивне виробництво веде до збільшення затрат. Якщо ми хочемо конкурувати на міжнародних аграрних ринках, у тому числі й на європейському, ми повинні розвивати нетривіальні види продукту. Наприклад, збільшуємо випуск соняшникової олії, ріпаку, а вони нам одразу вводять квоти. А якщо ми їм дамо якісні полуниці, суниці, ще більш витончені продукти, то вони їх куплять і поза квотами. Візьмуть стільки, скільки запропонуємо. Тому інтенсивні форми і якісні підходи до господарювання дають прибутковість сільгоспвиробництву і гарантують розширення ринків нашої аграрної продукції в світі.

— А якщо подивитися на землю як на засіб виробництва. Які земельні реформи потрібно проводити в Україні в контексті євроінтеграції?

— Селянину треба надати право вибирати. Якщо він власник 3-4 гектарів землі сільгосппризначення, то він може здати її в оренду і працювати десь в іншому місці. А може й сам, чи об'єднавшись ще з декількома своїми сусідами, працювати на землі. Наприклад, створити ферму, вирощувати щось особливе. Чи, навіть, щось екзотичне. Це інтенсивна якісна форма. Треба таким людям, які мають невеликі шматки землі, надати фінансовий ресурс. Треба створити такі банки, фінансові установи, які б доносили маленькі фінансові потічки до аграрних підприємств і господарств. Щоб вони не прив'язувалися безальтернативно до

зернотрейдера чи постачальника палива, який ставить умови, що і як робити на землі.

Можливості вибирати створюють свободи для аграрія зі смаком робити обрану справу. А коли люди зі смаком працюють, у них виникають інновації, нові думки. Вони починають щось досліджувати, вдосконалювати. Скажімо, виходячи зі свого досвіду, придумати новий сорт сиру. Досвід Франції дуже показовий у цьому відношенні. Вони століттями культивували особливі специфічні виробництва. І плекають це, не руйнують. Для власника землі також важлива можливість без посередників постачати на ринки свою продукцію. Ось така ступінь фінансового забезпечення його прав, свобод вибору урізноманітнить форми використання землі.



**«Ринок землі — це не самоціль, це не гарантія успіху...»**

— А як організувати ринок землі? Бо земля — це товар і водночас засіб виробництва. На ваш погляд, якою має бути власність на землю?

— Перше зауваження. Ринок землі — це не самоціль, це не гарантія успіху. Бо земля — це не товар в елементарному розумінні. Це не послуга. Земля має свою ціну. Треба, щоб вона була реальною, щоб власник землі зміг її зреалізувати: продати, або закласти. Але за певних умов. Не можна, щоб у земельний сектор прийшли просто спекулянти, які скуповуватимуть землю у тих, хто потребує грошей. Не можна продавати якісні земельні наділи особам, які не пов'язані з сільським господарством. Якщо земля стає власністю банкірів через те, що селянин-власник заклав цю землю, аби отримати кредит, то треба виписати тимчасовість перебування цієї земельної ділянки як застави, і механізм її по-

вернення в активне використання. Активне використання землі не повинно зупинятися навіть тоді, якщо арештована земельна ділянка. Це такі витончені елементи, особливості, які треба правильно прописати: необхідно запобігти зловживанням, спекуляціям, переведенню земель в несільськогосподарське використання.

— А яка роль держави в цьому?

— Повна! Здійснювати державний контроль. Держава без землі не існує. Без території нема країни, немає держави. Тобто, кордони, межі, розподіл, використання того, що є під нашими ногами — це є однією з важливих прямих функцій держави. Це не система комерційного саморегулювання. Сільське господарство — це комерційне саморегулювання, а оборот землі — ні. Треба прописати всі можливі обставини переходу права власності



таким чином, щоб вони не заважали використанню землі, не зупиняли використання земель у прямому призначенні. Це чітко врегульовано в державах з малими земельними ресурсами. Наприклад, у гірських країнах: Італії, Швейцарії, Австрії. В них усі особливості використання земель ретельно прописані і дуже жорстко контролюються.

**— А якщо порівняти з багатими на земельні ресурси країнами: Сполученими Штатами, Францією. Який досвід щодо землевпорядкування можна запозичити у них?**

— У 95-96 роках, коли у нас починалися реформи, мені у Франції сказали: без аграрного банку ви сільське господарство не піднімете. У нас досі немає системного аграрного банку, який би централізовано керувався і в усіх районах країни мав би свої відділення, працював безпосередньо з селянами, господарствами. Якщо гроші даються або адміністраціям, або комерційним банкам, ви не відслідкуєте, за який реальний відсоток надається кредит. Якби це був аграрний банк, контрольований державою, то можна було би провести аудит і проконтролювати правомірність розподілення грошей і відповідним чином відреагувати. А так, я впевнений, половина грошей розходиться по кишнях...

**— Якщо повернутися до теми землевпорядкування. Не так давно був створений і ліквідований земельний банк. Чи потрібна така Україні інституція?**

— Я повторюся — важливим є аграрний банк, який обслуговує виробництво, а не обіг землі. Для того, щоб був, як я вже говорив, обмежений чітко контрольований обіг землі, спеціальний земельний банк не потрібен. Тому що земля виступає ресурсом в елементарних фінансових, торгівельних операціях. Наприклад, в містах, коли відбуваються якісь кредитні операції, фігурують нерухомість, земельні ділянки. Ніхто ж не каже,

давайте створимо земельний банк, який керуватиме у Києві земельними фондами на території міста. Це безглуздя. На мій погляд, спеціальним призначенням такого земельного банку було заробляння грошей на операціях із землею, або вилучення земель із власності на користь третіх осіб або самого банку.

Коли на Заході кажуть: у нас є земельний банк, то вони розглядають його не як кредитну установу, а як певний земельний фонд. Це такий не активний, а пасивний банк. Наприклад, як той же Фонд державного майна. Він контролює державну власність, перехід, правомірність переходу в інші форми власності. Відстоює інтереси, виступає адвокатом держави під час можливих суперечок тощо. Так і земельний фонд мав би виступати регулятором, суб'єктом відносин, контролю, правомірності рішень. Запобігати гігантоманії, захопленню окремих територій. В принципі, у нас вже є така державна установа, на яку покладені зазначені функції, і створення якогось специфічного земельного банку в нашій державі є надуманим. Це прокомерційна ідея, яка досі нічого не принесла, певен, і не принесе користі державі.

**— В європейських країнах максимальні земельні ділянки не перевищують 300-500 га. Як протистояти гігантоманії, створенню в Україні отаких латифундій?**

— Обмеження площ земельних володінь — це вимога часу. Коли в європейських країнах прийшли до певного розуміння, що не може в одній галузі, скажімо, вугільній, енергетичній, літакобудуванні, аграрній, приватна компанія тримати 30% ринку. Наприклад, того ж зерна. І не лише з точки зору монопольних прав, а просто з точки зору володіння. Тому що можна не зловживати позиціями на ринку, але володіючи більшістю шахт, електростанцій чи ферм, диктувати уряду правила гри, вимагаючи дій в інтересах конкретної компанії. Ось, як у нас у вугільній промисло-

вості відбувається, коли кажуть: у нас збиткове вугілля, давайте нам 10 млрд на шахти.

Обмеження за величиною земельного володіння має стати нормою життя і в нашому суспільстві. Щоб більша кількість людей мала можливість господарювати, а не батрачити. Хоча вже створилося оце лоббі, величезна така машина латифундистів разом з аграрними посередниками і переробниками, які володіють сьогодні величезним ресурсом. Там вже є багато навіть мільярдерів. Бо в агросекторі швидше стають мільярдерами, ніж в промисловості. До речі, це показує величезну ренту, яка є у сільському господарстві, і яка не реалізується. Дуже вигідним є використання такого масштабу за мізерних витрат. Бо витрати на оплату праці незначні, плюс значні дотації з бюджету, які стають прямими прибутками таких великих компаній. Також різниця у цінах. Селяни не можуть гідно жити через низькі закупівельні ціни на сировину, яку вони продають. А в містах, навпаки, високі роздрібні ціни на харчі для споживачів.

**— При створенні ринку землі виникає ще й інша небезпека — скупівля земель іноземцями. І не треба нічого завойовувати: просто прийшов і купив. Як цьому протистояти?**

— Справа навіть не у володінні, а у розпоряджанні. Бо земля може і не належати іноземцям, але вони її можуть орендувати тощо. Тому такі обмеження, прописані на законодавчому рівні, мають бути дуже суворими.

**— А в яких країнах є таке, якщо так можна сказати, патріотично-зорієнтоване земельне законодавство?**

— Найбільш яскраві такі приклади у малоземельних країнах. Та ж Швеція. У них дрібні фермерські господарства домінують. У них немає великих земельних ділянок. Бо великі земельні ділянки — це ще не привід для того, щоб створювати великі господарства.





## «Ми самі мусимо визначитися, які галузі розвивати»

— Давайте поглянемо у майбутнє, криза, яку переживає наша країна, мине...

— Можна я додам, ось ви говорите про кризу, а сільське господарство зараз не переживає кризу. Цікаве явище? Пригадайте, зростання після тривалої кризи в аграрному секторі (і в рослинництві, і у тваринництві) розпочалося у 2006-2007 рр. А у промисловості справи на краще пішли у 2000-му. Є така цікава закономірність, що кризи у сільському господарстві є більш тривалими, ніж у промисловості. Але за не кризового розвитку сільського господарства і періоди підйому в агросекторі більш тривалі, ніж у промисловості. Тобто, сільське господарство завжди із запізненням виходить із криз, але й падати починає пізніше на декілька років. Отака цікава тенденція. Тому, коли говорять, що сільське господарство зростає, а промисловість падає, і тому треба вкладати в сільське господарство, це трохи штучний підхід. Промисловість дає все. І засоби виробництва, і технології, і продуктивність праці...

— А падіння курсу гривні позначиться на сільському господарстві?

— Звичайно. Падіння гривні — це зменшення платоспроможності споживачів. У першу чергу населення. Ми вже не перший раз переживаємо таку кризу падіння платоспроможності населення через купівельну спроможність самої гривні. І село це із запізненням, але відчує. Цього року контракти ще виконуються. Наступного — контракти оптового посередника будуть меншими. Тому у сільському господарстві років за два почнеться

зменшення виробництва. Це, якщо всі процеси відбуватимуться лінійно, і не буде якихось сплесків поза тенденціями внутрішньої економіки. Таких, скажімо, як колосальне об'єднання європейського й українського виробництва — спільні підприємства, переробні комплекси, щось таке особливе, ударне. А якщо ми будемо збільшувати обсяги сільгоспвиробництва назовні (тому що тут криза і звужується ринок), це дуже погано позначиться на розвитку економіки. Бо люди, отримуючи зарплату, все витратять на харчі, і нічого не залишатиметься для інвестицій, депозитів, послуг, розвитку, інновацій. Без інвестицій економіка, суспільство — все деградує, якщо продукція аграрного комплексу буде дорогою. Це — макроекономічна проблема.

— Вже доволі тривалий час говорять про своєрідний план Маршалла для України. Наскільки це реально?

— Основним завданням плану Маршалла було економічне сприяння країнам, які постраждали під час Другої світової війни. Зокрема, більше допомоги отримували ті, в кого був гірший платіжний і торговельний баланс. У нас фактично те ж саме. Нам потрібне нове обладнання, у багатьох випадках, для підтримки гривні і самої економіки — сировина і харчі. Але потрібні проекти!

— Тобто українці повинні пропонувати проекти?

— Абсолютно! Хтось має за нас думати? Не нам повинні, а ми самі мусимо визначитися, які галузі розвивати. Під час реалізації плану Маршалла саме англійці, францу-

зи, німці казали, які підприємства вони хочуть побудувати. Якщо в нас будуть одні розмови про відбудову Донбасу, реструктуризацію енергетики, перехід на інші види палива, то ніякого плану Маршалла у нас не буде. Ми маємо показати фаховість, стратегічне розуміння, цілеспрямованість, узгодженість спільних дій. Потрібно визначитися у пріоритетах і приймати жорсткі рішення. І ще хочу додати. У плану Маршалла була й політична складова. Країни, які отримували допомогу, консолідувалися в антисталінський блок, який згодом перетворився у НАТО. Зараз ми хочемо увійти у міжнародне європейське співтовариство навіть не розуміючи, що це буде серйозне політичне об'єднання. Звісно, якщо ми набудемо членства ЄС. Економіка обов'язково має бути підґрунтям для такого об'єднання.

— Тож який рецепт одужання економіки від Ланового?

— Треба починати з виборів. Якщо вибори олігархічні, до парламенту проходять люди, які потім там не працюють і не хочуть вносити ніякого конструктиву. Цей парламент нічого нам нового не покаже. Ми вже маємо уряд, який працює за старими схемами...

— А роль президента в цій ситуації?

— Президент повинен бути ініціатором нових процесів в суспільстві: духовного, інтелектуального, технологічного розвитку. Має спілкуватися з інтелектуалами, аналітиками, виступати ініціатором інновацій. І це широке питання: створення інфраструктури інформації, необхідних свобод, обмеження втручання олігархів тощо. Без впровадження новітніх ідей, все так і залишиться на рівні розмов.

— Дякую за відверте спілкування.

Розмову вів  
Андрій МИХАЙЛИК



Її покровительства добивалися, прагнули, шукали; її шанували, стереглися, боялися і, очевидно, не любили: за всю нашу новітню історію посада голови Адміністрації Президента України ще ніколи не викликала одностайного народного обожнювання. Мої колеги по перу і мікрофону теж не лінувалися підкидати дрівець до вогню пристрастей, що частенько спалахував довкола неї. «Сірий кардинал у спідниці», «Нянька Президента», «Мама олігархів» і ще багато інших налічок — це із порохнявого арсеналу нашого брата-журналіста. А близькі до неї люди, колеги називали її «Мама Віра». Чи «Вірванна» — схоже, за аналогією до слова «Нірвана». Але і соратники, і політичні противники Віри УЛЬЯНЧЕНКО однаково визнають її неординарні якості справжнього лідера, вольового, цілеспрямованого, до думки якого просто необхідно прислухатися.

Свого часу переконався у цьому сам, коли як журналіст у складі офіційної делегації Київщини побував у Санкт-Петербурзі. Тоді голова Київської облдержадміністрації Віра Ульянченко і губернатор Ленінградської області підписали угоду про співпрацю. Те, як гідно «Вірванна» вела розмову зі своїм російським візаві, як реагувала на репліки і навіть «шпильки» тамтешнього чиновництва, — викликало повагу не лише у журналістів нашого «пулу», а й у доволі гонористих російських колег.

Нині Віра Ульянченко — лідер політичної партії «ЗАСТУП». Тієї сили, яка відверто подивувала багатьох політичних експертів результатами на недавніх парламентських виборах, долучивши у свій електоральний актив майже 3 відсотки виборців і впевнено обігнавши багатьох партійних старожилів.

## ПАРТІЯ НЕ ОДНОГО ДНЯ

— **В**іро Іванівно, претензійний старт «ЗАСТУПу», чи може свідчити він про те, що на зміну нашим «старосвітським» пострадянським аграрно-селянським партіям нарешті з'явилася справді ментально нова політична сила, здатна всерйоз і надовго обстоювати інтереси українського села?

— Признаюся, мабуть, уперше. Був у моєму житті період — коли я працювала з Віктором Андрійовичем Ющенком і ще в часи його прем'єрства йшлося про формування політичної сили. Тоді йому пропонували очолити Аграрну партію України. Чому аграрії звернулися саме до нього — зрозуміло: у 2000 році саме за його урядування з'явилося кілька державних програм, які стимулювали розвиток фермерства. Це були ґрунтовні ефектні програми. Пригадую ситуацію, коли Віктор Андрійович провів засідання Кабінету Міністрів на Чернечій горі у Каневі, де було затверджено перші серйозні реформи в сільському господарстві. У час суцільного занепаду ґалузі, коли неораними перелогами ниділо десятки тисяч гектарів наших чорноземів, а та рілля, що з горем навпіл оброблялася, давала вельми символічний урожай. 2000



Віра УЛЬЯНЧЕНКО:

# “ЗЕМЛЯ - НАЙЦІННІШИЙ ТОВАР, ЯКИЙ Є В УКРАЇНІ”

рік дав старт оновленню, точніше — відновленню аграрної слави України. І, звичайно, актив Аграрної партії, представники аграрного сектору вбачали у Вікторові Ющенку свого лідера, пропонували йому очільництво. Власне, він на той час про свою партійну кар'єру не думав. Але я була тоді ярим противником «секторальної» партії. Я не відчувала, що така політсила може мати не те, що вплив, а навіть майбутнє.

Минуло 14 років і виникла ситуація, коли вже мені запропонували від громадського об'єднання «ЗАСТУП» очолити саме аграрну політичну силу. Можливо, це певною мірою моя спокута за тодішню категоричність чи недалекоглядність. (Сміється).

Те, що переживаємо нині не просто в якомусь там окремо взятому економічному сегменті, який має назву «аграрний сектор», а на нашій велетенській, домінуючій аграрній території, в аграрній Україні, — це без перебільшення біда, близька до катастрофи.

Тепер йдеться не просто про партію аграріїв-виробників. Ми говоримо про селянську політичну силу, яка представляє інтереси 14 мільйонів українських селян. Вони — основа національного добробуту і заслуговують на краще життя. Але цього, як бачимо, немає. Сьогодні



село бідує, і це одверте неподобство для європейської держави. Тому наша політична сила з'явилася якраз вчасно. Згадується вічно злободенна Ліна Костенко: «Чужі приходять в час твоїх щедрот, а я прийшла у час твого смутку». «ЗАСТУП» — це партія не одного дня. Ми рішуче боротимемося за те, що задекларували у своїй програмі. Тим паче — після результату, який отримали на недавніх виборах. Бо нас підтримала сільська і селищна громада. Нині це питання питань, завдання національної ваги: розвиток аграрних територій, повернення Україні статусу серйозного гравця на світовому продовольчому ринку, а також збереження села як коліски української національної ідентичності.

Пригадую розмову з французькими фермерами — у Європарламенті, на конференції «Міжнародний аграрний діалог». Я тоді жартома допитувалася, як вони примудряються тримати таку високу технологічну планку в сільському господарстві, яке вивело Францію у височінь однієї з найпотужніших аграрних країн Європи, без агрохолдингів. І вони відповіли мені дуже просто — що вважають свої сільські території серцем країни. «Якщо воно перестане битися, згине Франція». Ці слова мені запали в душу.

В усі часи нашої новітньої державної політики село не розглядалося як центр українства, як джерело духовності, як наше предвічне етнокультурне коріння.

В європейських країнах є законодавче визначення базового фермерського господарства. Це справді особливий соціальний статус у суспільстві, без перебільшення привілейований. Фермери там працюють не як уся система підприємництва. Фермерство має свою правову базу, що узаконює його статус гаранта продовольчого самозабезпечення країни, інструменту зайнятості населення та розвитку сільської місцевості.

Фермер — основа сільського добробуту та самоврядування. Це середній клас на селі, соціально активна частина сільських громад. Реформа державного управління, якої прагне Україна, має спиратися саме на фермера, який готовий до життя і праці в умовах децентралізації влади. Передайте цим людям повноваження і ресурси і вони дадуть раду місцевим дорогам, вуличному освітленню, сільській медицині, освіті, культурній інфраструктурі... Ставку на селі треба робити передусім на фермера, а не лише на крупного аграрного товаровиробника з його обсягами продукції та експортним потенціалом.

**— Даруйте, але невже цей шлях на світовий агроринок під силу лише нашим агрохолдингам? Невже на це за умови державного сприяння не спромоглися б українські фермери чи сільгоспоперативи?**

— І я ж про те! Хто зробив світову славу французьким сирам? Фермери. А італійські вина? Невеличка територія, сімейне підприємство, яке успішно працює, підтримує і збагачує традицію винарства від діда-прадіда. А водночас розвиває не лише своє родове гніздо, своє село чи містечко. Бо це новітні високотехнологічні підприємства. Ці славетні фермерські роди навчають своїх дітей у найкращих європейських фахових вищах, активно долучені до громадського і культурного життя. Це значущий і пошанований прошарок у суспільстві.

## «НЕ ОБЕЗЗЕМЕЛИТИ СЕЛЯН. І САМУ ЗЕМЛЮ»

**—** Ми поволі усамобожуємося від дитячої ейфорії стосовно нашого світового призначення: нині ясно, що постачати на європейські ринки новітні IT-технології, модернову техніку чи високотехнологічне обладнання принаймні найближчі десятиліття нам не судилося. Зате актуалізується геополітична значущість України як світової житниці. Тим паче сьогодні, коли практично третина світового населення недоїдає, і ця проблема, на жаль, з року в рік лише приростає бідною. Добре, що нинішнє керівництво держави нарешті визнає: аграрний сектор — реально найбільший валютний донор держскарбниці. Але є небезпека, що такий особливий статус АПК найближчим часом збуристь в Україні нове протистояння олігархів, яке може перерости у справжню війну — у криваве побоїсько за українську землю. Як упередити цю серйозну загрозу?

— Передовсім, не обезземелити селян. І не «обезземелити» саму землю. Добре, що врешті-решт ми починаємо розуміти наше світове призначення країни-годувальниці, якій Творець подарував неоціненне багатство — 11 відсотків світових запасів чорнозему. Унікального. Колись, ще у часи мого очільництва Київською облдержадміністрацією, один із керівників українсько-датського підприємства «Нива Переяславщини», датчанин, пояснював мені в чому переваги їхньої тутешньої продукції, м'яса. Мовляв, технології догляду, відгодовілі худоби тут такі ж, як у Данії. Але якісно переяславське м'ясо втричі краще, ніж у Данії, бо тутешні корми вирощуються на багатющому чорноземі. Знову ж таки пригадую наші зустрічі в Європарламенті. Тоді багато моїх співрозмовників з Німеччини, Франції, Данії пояснювали: європейський аграрний ринок чекає — не дочекається української продукції. Перш за все — органічної, зважаючи на особливу щедрість вашого чорнозему. Тобто українська рілля має неабиякі перспективи стати не лише джерелом суспільного достатку, а й вагомим аргументом геополітики, добрим знаком міжнародного авторитету нашої держави.

Але чого я боюся? Щоб із нинішньої уваги до аграрного сектору, задекларованої урядом, політиками, не вийшло такого собі «миттєвого напливу почуттів» і тільки. Щоб не вилилося усе це в чергову пустодзвонну «кампанійщину», даруйте, у нову базгранину, тобто невмілу писанину, на тему «ринковизації» землі.

Бажання зробити землю товаром у принципі правильне: земля — найцінніший товар, який є в Україні. Але для того, щоб не обезземелити селян, не знищити наші багатіючі ґрунти, владі вкрай необхідно охолонути, вгамувати невситимі бажання спродати гамузом усе й одразу, зібрати експертів і спеціалістів (а мудрих голів у цій царині в нас, хвалити Бога, не бракує), щоб виробити виважене і суспільно прийнятне рішення. Нині вкрай потрібно зробити, як мовиться, на холодну голову реалістичну, покрокову, прагматичну програму розвитку сільського господарства в Україні. Маємо закони про фермерство, збереження родючості ґрунтів, інші базові для аграрного сектору законодавчі акти, але скільки поправок і доповнень угачено в цю законодавчу базу за всі каденції Верховної Ради! Зокрема, на догоду різним лобістським «групам



за інтересами». Тисячі правок і доповнень змінили закони до невпізнання, а подеколи поставили їх з ніг на голову. Як результат — багато з них просто не працює. Ринку землі має передувати модерна законодавча база, досконалий кадастр, порядок оцінки землі тощо.

У розвинених аграрних країнах діють закони про сільськогосподарський устрій, про відповідальність держави та землекористувача за землю, про сільськогосподарського товаровиробника. Там аграрний сектор розглядають не як чистої води економічну категорію, а як основу національної продовольчої безпеки держави. У нас продовольча безпека повинна бути концептуально реформована як складова національної безпеки.

Потрібно прискорити інвентаризацію земель. Без цього аж ніяк не можна знімати мораторій на продаж. У нас нині 10 мільйонів гектарів сільгоспугідь невідомо де «гуляє». Хто ними володіє, в якому вони стані — ми не знаємо. Яка нормальна держава може розкидатися такими земельними масивами? А де ще є країни, у яких була б «нічийна» земля? У цивілізованому світі аграрними землями переважно розпоряджаються місцеві громади. А ті, що є у державній власності, перебувають під пильним оком та опікою держави, яка добре знає, що, кому і як з ними робити.

Тому дуже сподіваюся на те, що новостворена парламентська коаліція нарешті спроможеться ухвалити повноцінну довгострокову програму розвитку сільського господарства. І не кидатиметься з крайнощів у крайнощі. Не допускати такого, як було, коли за рік в сільському господарстві тричі мінялося податкове законодавство. Інакше де знайдеться той інвестор, той господар, що забажає всерйоз і надовго працювати в аграрному секторі? У Франції термін довгострокової оренди землі — від 10 років і далі. У нас сільгоспвиробник, який трудиться на орендованій ниві, у будь-який час може дочекатися грому з ясного неба. Прикладом, рішенням суду, часто геть з іншого регіону країни, про розірвання угоди оренди. Якому зарубіжному інвестору можна дохідливо розтлумачити цю, з дозволу сказати, нашу «правову логіку»? І чи не відвертий поглум — говорити в такій правовій «вольниці» про відповідальність орендаря за збереження родючої сили землі?

— Ви заявляєте про свою підтримку земельного ринку. Яку саме його модель вважаєте найприйнятнішою на наших теренах?

— Повторюся: земля має стати товаром лише тоді, коли ухвалять усі законодавчі акти, які б убезпечили селян від обезземелення, а саму землю — від деградації. У США, Франції, інших цивілізованих державах землю іноземцям не продають. Цю норму повинно бути викарбовано на скрижалях українського законодавства. Більше того — закон мусить поставити остаточну крапку, раз-назавжди позбавивши участі у ринку земель сільгосппризначення зарубіжні компанії. Земля має бути лише у власності громадян України, або українських юридичних осіб. Так само право довгострокової оренди земель сільськогосподарського призначення теж має стати повноцінним об'єктом купівлі-продажу.

— Нещодавні оптимістичні заяви очільників уряду про те, що продаж права оренди землі сільськогосподарського

призначення може значно поповнити бюджети усіх рівнів, очевидно, мають засвідчити готовність влади до «соломоного», себто компромісного, рішення: для початку відкрити земельний ринок саме для таких операцій.

— А як працює земельний ринок у тих-таки Арабських Еміратах? Там отримують величезні надходження саме від продажу прав оренди землі.

— Уточнимо: землі, яка ховає незліченні нафтові скарби.

— Наш чорнозем може стати таким же скарбом, як нинішня близькосхідна земля, щедра на «чорне золото». Головне для нас — не силуватися, як ми це безуспішно робили десятиліттями, вигадувати суто «український велосипед». Ще раз наголошу: маємо потужні науково-експертні інституції, легіон мудрих голів, які вивчили й узагальнили світовий досвід у цій сфері. Треба зібратися, провести предметне обговорення, вибрати кращу модель і не зволікаючи, прижити її на українському ґрунті. Хай розвивається!

— Чи варто залишати якусь кількість сільськогосподарських угідь у власності держави?

— Земля повинна мати ефективного господаря. А держава, як не крути, не найефективніший управлінець. У перспективі сільськогосподарські угіддя повинні належати приватному власнику, а справа держави — слідкувати, щоб земля використовувалася по-господарськи, дбайливо і результативно. У Словенії ліси у приватній власності. Зате як доглянуті! Ні сухостою, ні повалених дерев. Бо там є державна інспекція, з якою не домовишся за "конверта". І не дай Боже власникові лісу не провести обпилювання чи обрізку дерев, чи вирубати те, що тобі не дозволено! По-перше страшні штрафи, а по-друге, це майже гарантована безповоротна втрата ліцензії. А як жорстко бореться за родючість своїх нив Німеччина! Спробуйте засіяти монокультурою більше, ніж вам визначено. Якщо це зафіксує спеціалізована державна інспекція, вас не минуть відчутні штрафи і позбавлення державних дотацій. Отут роль держави має бути вирішальною й ефективною: допомагати справжнім господарям і всіма законними способами впливати на недбайливих.

## «ГРОМАДА ЦІЛКОВИТО ДОЗРІЛА ДО САМОСТІЙНОГО ГОСПОДАРЮВАННЯ»

— **Н**а Вашу думку, хто повинен розпоряджатися землями сільськогосподарського призначення, які перебувають в адміністративному підпорядкуванні органів місцевого самоврядування?

— Після Майдану Гідності, який, переконана, став логічним продовженням Помаранчевої революції, громадянське суспільство змінилося до невпізнання. Зверніть увагу, як воно структурувалося! У волонтерський рух, у різні громадські формування й організації. Яке воно сьогодні відповідальне! А чи переклалася ця відповідальність на чиновників, на владу? На жаль, ні. Влада відстає від суспільства за ініціативністю, дієвістю, креативом. Мусимо не просто втримати, а розвинути це громадянське прагнення відповідальності. Маємо витравити осоружну радянщину: «ви мені дайте» і «в усьому винна держава». А це зробимо тоді, коли дамо максимальні повноваження місцевим громадам. Вони сьогодні готові відповідати,



самим заробляти і самі витрачати зароблене. Треба не боятися дати людям це право — бути повноцінними господарями на своїй території. Вони самі добре знають, що їм потрібно, що і де збудувати, як розпорядитися громадським майном чи землею — нивами, озером, лісосмугою, луками... В усіх демократичних державах громада відповідає за свій розвиток. Але для того треба дати їм ресурс, можливість заробляти. У держави достатньо інструментів перевірити результативність цього самостійного господарювання.

Дали б волю місцевим громадам, не мали б такого, про що буквально сьогодні прочитала у листі до мене з Вінниччини. У ньому люди криком кричать. Лише за рік після того, що сталося, довідалися: їхнє пасовище чиновники потай оформили якомусь спритникові в оренду. Хіба це нормально? Українці вміють господарювати, якби тільки їм дали таку можливість. І не треба начальству з обласної чи з районної адміністрації ними командувати. Маю акцентувати: децентралізацію влади треба проводити на користь громад, а не чиновників. Тільки така модель, як свідчить досвід, дасть результат. У Польщі за роки перебування в Євросоюзі наростили виробництво промислової продукції вдвічі, а сільськогосподарської — втричі. Разюче змінилися стандарти життя на землі: прекрасні дороги, оновлена інфраструктура, сучасна сільська освіта. Децентралізація спрацювала дуже швидко. Думаю, нам варто рухатися тим же шляхом.

Ми поки що підміняємо реальні реформи політичною спекуляцією. Як вибори, знімається гвалт: «Не смійте закривати сільські школи!» Правильно, не треба! Не треба закривати школи, а не приміщення, куди діти ходять нібито на уроки, але фактично не отримують освіти. Ми коїмо злочин перед сільськими дітьми, позбавляючи доступу до повноцінної освіти — з нормальною бібліотекою, комп'ютерними класами, новітніми мережами інформаційного забезпечення.

Потрібні нові підходи: не кількість шкіл, а якісне навчання. Свого часу, коли я очолювала Київську облдержадміністрацію, область закрила чимало сільських шкіл. Але ви можете пригадати бодай один критичний виступ у пресі за ці мої дії? Жодного, запевняю. Тому що ми спиралися на підтримку сільських громад, добивалися довіри людей. Спочатку купили 48 шкільних автобусів. І автобус зранку забирав дітей у центрі села, віз за 5 кілометрів до базової школи, а після усіх занять привозив назад. Батьки, побувавши у тих базових навчальних закладах, переконавшись, що матеріально-технічна база і рівень навчання там на кілька порядків вищі, ніж у їхній старій сільській школі, прийняли ці новачки залюбки. Громада краще за всіх знає свій інтерес!

— **Отже, про необхідність самостійного господарювання.** Мене, відверто кажучи, завжди насторожує, коли слухаю доводи про те, що лише якась одна господарська форма здатна витягнути вітчизняне сільське господарство на просторінь європейського рівня. Ви переконана прибічниця фермерства, знаю достоту серйозних експертів, які з такою ж наполегливістю пропонують на роль аграрних «літерних локомотивів» агрохолдинги. Чи спроможний нині рядовий український фермер з його статками, фінансовим і матеріально-технічним забезпеченням, узявши в оренду людські

**земельні паї чи й землі сільської громади, реально допомогти, далєбі, старіючій сільській громаді дати собі раду?**

— Пригадую 2000 рік, коли мій покійний батько плакав: на більшості полів у моєму родовому закутті Чернігівщини стояли у пояс бур'яни. Батькові, селянину з діда-прадіда, було невтямки: як так, щоб ниви роками не оралися, щоб яловіли, задушені пириєм, свиріпою й осотом.

І що ж? Варто було тоді державі запровадити всього кілька програм для аграрного сектору, як усе кардинально змінилося! Нині важко знайти бодай клаптик необробленого поля. Бо тоді держава не словом, а ділом допомогла фермеру. По-перше, кредитами, справді доступними, бо сама ж гасила відсотки за ними. По-друге, створила умови, щоб надати фермерам необхідну техніку у лізинг. По-третє, відкрила доступ до якісного насінневого фонду. І, нарешті, дотувала кожен гектар ріллі. Чотири програми, але як відродили вони українське село — за десятиліття!

Проте сьогодні динаміки нема: село не дотують. В країнах Євросоюзу є «гаманець єдиної аграрної політики». Це найстарша економічна програма Європарламенту: 28 держав ЄС мають у цьому «гаманці» 52 мільярди євро допомоги своєму аграрному сектору. І, наприклад, кожен польський сільгосптоваровиробник щорічно, здається упродовж п'яти років, отримував з цього «гаманця» 1200 євро дотацій на гектар орної землі.

У нас стадія запущеної болячки: для того, щоб підтримати українського сільгоспвиробника, його спершу треба зробити фермером. З нинішніх індивідуальних підприємців чи домогосподарів. Треба створити всі умови, щоб вони добровільно зареєструвалися як сімейні фермерські господарства. Тоді для них легше розробити і запровадити справді європейську модель державної підтримки.

— **Це питання майбутнього. А сьогодні? Хто сьогодні з орендарів має змогу підтримати своїх здебільшого вже літніх орендодавців-пайовиків? Для нинішніх фермерів у переважній масі це непосильна ноша.**

— Якщо зробимо повноцінну нормативно-грошову оцінку земель сільгосппризначення, а відтак збільшимо грошову оплату паю, то пайовики зможуть без проблем утримувати себе самі. Ясна річ: не сьогоднішні мізерні 1200 гривень за рік за 4 з половиною гектари паю треба платити людям. Але влада і ці питання фактично пустила на самоплив, хоча є відповідні норми закону.

Село сьогодні виживає не завдяки підтримці держави, а лише тому, що там є який-небудь свій фермер. Він і одружує, і ховає, і школі допомагає, і ФАП ремонтує... Але такої системи в селі не повинно бути. Якщо ми підтримаємо фермерство, а водночас зробимо нормальну децентралізацію, давши змогу заробляти громаді, — побачите, яким стане українське село.

— **А варіант, коли люди кооперуються паями, створюючи сільськогосподарські товариства?**

— Будь ласка! Такі кооперативи успішно працюють у Франції, Данії, Голландії. Знаю показовий приклад не за горами і морями: село Фурси Білоцерківського району Київщини. Прекрасне кооперативне підприємство, особливо у молочарстві. У нас взагалі 87 відсотків молока нині виробляється у домогосподарствах. Звісно, коопе-



рація тут була б надзвичайно помічною, значно полегшила б їм життя. Але і в цьому поки що немає ані підтримки, ані розуміння влади. Вся надія на децентралізацію, яку обов'язково треба довести до сільських громад, розв'язавши їм руки для результативної господарської ініціативи.

Наша партія підготувала законопроект про сільськогосподарську кооперацію. Обов'язково будемо його просувати. У новій Верховній Раді маємо свого депутата-однопартійця Валерія Давиденка. Підготували звернення від партії «ЗАСТУП» до всіх політичних сил України, різноманітних громадських формувань, створених для підтримки українського села, із закликом об'єднатися довкола нашої політичної сили, яка засвідчила помітний результат на недавніх парламентських виборах. Створили серйозну експертну групу, вже є декілька законопроектів, ми готові посадити політиків, експертів, аграріїв-практиків за круглий стіл, щоб підготувати нові проекти законів, необхідні для прискореного поступу аграрного сектору, для захисту української землі і нашого села. Ми не чекатимемо, поки з наступними виборами потрапимо до парламенту. Не будемо гаяти часу. Не даватимемо спокою ані уряду, ні керівництву Мінагрополітики. До речі, настійно пропонуватимемо новому міністрові запровадити посаду спеціального заступника, який відатиме питаннями розвитку сільських територій. Ця посадова особа повинна опікуватися розвитком кооперації, сільської і селищної інфраструктури. Це практика усіх цивілізованих країн із розвиненим аграрним сектором. Розвиток сільських територій має бути безпосередньо пов'язаний із розвитком аграрного сектору. Під одним міністерським дахом.

## САКРАЛЬНИЙ ЗНАК БУТТЯ

— **З**гадуючи українські чорноземи, уже мимоволі вживаємо епітет «неоціненні». І не лише ми, а й іноземці, які добре розуміються на цьому. Але порівняймо цю «неоціненність» із ринковою вартістю тієї ж таки голландської, німецької чи польської ниви. Разюча різниця, звісно, не на нашу користь. Що треба аби справжнє золото, яким є українська земля, не розмінювати на мідний гріш?

— А чого ми самі себе так оцінюємо? Якщо поважні міжнародні фінансові інституції, з якими нині тісно співпрацює Україна, пересвідчаться у серйозних прагненнях нашого уряду до структурних перетворень в аграрному секторі, якщо побачать реальну програму розвитку сільських територій, якщо забезпечимо для цього надійну законодавчу базу, ухвалимо закон про розвиток сільських територій, проведемо інвентаризацію землі, поборовши потворний «чорний» земельний ринок, — повірте, матимемо значну міжнародну фінансову підтримку, аби усунути цей абсолютно несправедливий ціновий дисбаланс. А щоб змінити ситуацію на краще, потрібна передовсім політична воля керівництва держави. Якщо цього не буде — і далі колотитимемо безпредметні суперечки, гратимемося у безконечні переноси мораторію, а тим часом «земельні князьки» залюбки тягатимуть з цієї каламуті золоту рибку.

Ми все ще не навчилися шукати для себе по світах продовольчих ринків. Десятиліттями приковувалися до російського і думали, що так буде вічно. А тим часом можемо мати надзвичайно вигідні контракти з країнами Близького Сходу, Латинської Америки, з Японією. Треба активніше просувати на ці ринки нашу сільськогосподарську продукцію. Вкрай необхідні у цих країнах наші торгові аташе. Розумію сутугу із коштами у Міністерстві закордонних справ, але тут міг би активно підставити плече агробізнес, ті ж таки агрохолдинги, які мали б бути зацікавлені в додаткових інвестиціях, у новітніх технологіях і нових покупцях. До слова, ми вже надіслали про це в МЗС свої детальні пропозиції.

— **Ви згадали про агрохолдинги. Нині вони розбухли до гіпертрофованих квазіформувань, на гігантських територіях. Але продовжують платити єдиний сільгосподаток. Вважаєте це справедливим?**

— Звісно, ні. Хоча б тому, що деякі з них одночасно з основним профілем займаються діяльністю, яка має вельми віддалений стосунок до аграрного сектору. З агрохолдингами не потрібно воювати, треба створити таку правову базу, таку фіскальну систему, яка б робила економічно обтяжливою гігантську концентрацію землі в одних руках. Обмеження в землекористуванні зафіксовано в законодавствах багатьох цивілізованих держав. Базове фермерське господарство є нормою польської конституції. Ще Лінкольн запровадив свого часу на тоді цілих неосвоєних землях США базове фермерське господарство — 50 гектарів. Такі ж суворі обмеження нині існують у Франції. Гадаю, настав час і для нас узаконити щось подібне. Нехай нинішні вертикально інтегровані агроутворення діляться на кілька чи й десятки господарств — від того агросектор не програє, а бюджет лише приростатиме новими податковими вливаннями. І, зрештою, виграє село. Поки що мусимо тратити величезні бюджетні кошти на соціальні виплати сільським мешканцям. Це не лізе в жодні ворота: люди, маючи паї, живуть із соціальних виплат як малозабезпечені! Це справжня соціальна драма: держава, пошита в дурні, і селянин, власник фактично неоціненної, а реально копійчаної землі, цілковито залежний від соціальних подачок. Нісенітниця!

Майданом Гідності ми довели світові не лише те, що маємо мужність умерти за демократичні цінності і цивілізоване життя, а й те, що маємо цілковите право ввійти на рівних у велику, заможну і щасливу сім'ю європейських народів. Нині нарешті час залучити до активного управління державою нашу молодь, нову генерацію держслужбовців. Вона високоосвічена, патріотична, проєвропейська, енергійна, позбавлена совкової іржі і комуністичних вериг. Але їм треба підказувати, їх потрібно орієнтувати, направляти від бездоріжжя, утвореного нашими помилками. Вони мусять зрозуміти, що українське село, українська земля — це не просто економічні, соціальні чи й геополітичні категорії, не просто факт національної безпеки. Це сакральний знак нашого буття — як народу, нації. Без цього ми навіть собі не потрібні, то кому ж будемо цікаві там, у європейському домі?

Розмову вів **Валерій ЯСИНОВСЬКИЙ**



## ЗАМІСТЬ ДОВІДКИ

Прикарпатська універсальна товарна біржа (ПУТБ) зареєстрована у березні 1999 року, але ще з 1992-го колектив працював разом у складі Івано-Франківської філії АТ «Українська фондова біржа». Має 22 роки досвіду з організації аукціонів та проведення біржових торгів. За весь час роботи їх організовано та проведено майже десять тисяч по всіх видах продажу, а також по всіх категоріях біржового товару. Щороку, починаючи з 2005-го, ПУТБ у числі ста найкращих підприємств України в номінації «Бездоганна репутація в бізнесі». У 2007-му біржа увійшла до числа лідерів національного бізнес-рейтингу в галузі управління фінансовими ринками (11 місце із 494 зареєстрованих в Україні бірж). Член Асоціації фахівців з нерухомості (ріелторів) України, офіційний партнер Асоціації «Земельна спілка України».

ПУТБ внесена в усі реєстри, має відповідні ліцензії та сертифікати, її представництва працюють в усіх районах Івано-Франківської області, а також у Львівській, Тернопільській та Закарпатській областях. Працівники біржі готують біржові торги з продажу державного та комунального майна, а також такого, що перебуває в податковій заставі, майна підприємств-банкрутів, безхазяйного та конфіскованого майна, благодійні аукціони, організовують та проводять земельні торги. За 15 років роботи на ринку землі їх проведено близько сотні, від чого бюджет отримав майже 50 мільйонів гривень. Але якщо раніше продаж земельних ділянок і права оренди складали 60 відсотків від загального обсягу діяльності біржі, то зараз менше 10 відсотків.



# ПРИРЕЧЕНІ ПРОГРАВАТИ

— Ми були в числі перших, хто проводив земельні торги на Прикарпатті, допомагали розробляти всю документацію, щоб організувати справу, а сьогодні нас просто викинули з цього ринку, — скаржиться голова біржової ради Олександр КОРЧМАР.

Сталося це, стверджує Олександр Федорович, із прийняттям «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 від 25.09.2012 р. № 579 (зареєстровано в Міністерстві юстиції України 26 вересня 2012 р. за № 1655/21967), який створив умови для монополізації цього ринку. Оскільки пунктом 3.2 згаданого документа встановлено, що під час обрання переможця із числа учасників конкурсу враховується кількість проданих лотів і ціна їх продажу порівняно зі стартовою.

— Таке формулювання неграмотне, недалекоглядне і однобоке! — обурюється Корчмар. — От ди-

віться, у 2012 році ми брали участь у конкурсах з відбору виконавця земельних торгів 19 разів і 17 конкурсів виграли. А вже у 2013 році, коли вступила в дію ця несправедлива норма, у 22 конкурсах лише дев'ять разів ставали переможцями. Цього року подавали заявки на проведення земельних торгів 38 разів, а виграли лише вісім. З самого початку усе підганялося під дві-три фірми в Україні, які уже мали у своєму багажі багато проданих лотів. Тепер усі конкурси на Західній Україні виграє практично одна фірма, яка, власне, нікого й не пропускає на цей ринок. Коли ми починали у 2012 році, то мали приблизно однакові показники. Але вони вирвалися вперед, бо працювали на Львівщині, масштаби і можливості якої не порівняти: площа більш ніж у півтора разу і населення майже вдвічі перевищують показники Івано-Франківщини. Нам з ними важко змагатися, а тим, хто тільки починає, взагалі ні на що розраховувати... Ми хочемо чесно працювати на цьому ринку, але за таких правил гри приречені програвати!







Олександр КОРЧМАР

Олександр АНДРУСЕНКО

Хоча, запевняє наш співбесідник, Прикарпатська універсальна товарна біржа має чимало переваг. Насамперед, комплект мобільної техніки з власним програмним забезпеченням для проведення аукціонів у будь-якому куточку України. Приміщення для проведення торгів, обладнане інформаційним табло, у разі необхідності використовується великий орендований зал. Забезпечена різногалузевими лініями зв'язку — торги можуть проводитись у режимі он-лайн. А головне — біржа надає послуги в повному обсязі, бо має своїх ліцитаторів, своє бюро експертної оцінки, відділ землевпорядкування, отже, виконує повний комплекс геодезичних, землевпорядних та землеоціночних робіт, земельний аудит. Усі працівники — з вищою освітою, чверть з них мають по дві-три фахові освіти.

— У нас висока взаємозамінність, — запевняє Олександр Корчмар. — А так працюють не всі, чимало організаторів торгів на час їх проведення винаймають землевпорядників і землеоцінювачів.

— Ми також маємо можливість авансувати витрати, — долучається до розмови директор біржі Олександр АНДРУСЕНКО. — Сьогодні, як правило, у бюджетах місцевих рад не закладають кошти на підготовку до земельних торгів. Але завдяки тому, що ми самі виконуємо всі роботи, мо-

жемо й почекати оплати. Тобто всі витрати беремо на себе, аж поки об'єкт не продасться. Варто сказати, що підготовка земельної ділянки до торгів займає тривалий час, поки пройде всі узгодження, сесію обласної чи місцевої ради. А нерідко буває, що ділянка «зависає». Це — наші ризики. Чому «зависає»? Якщо, наприклад, 140 гектарів пропонується під посіви — це привабливо, а якщо шість соток — це непривабливо. Якби ці шість соток дали під комерційну, промислову чи житлову забудову — їх би купили. Зараз популярними є ділянки комерційного призначення — невеличкі, які беруть під будівництво магазину чи якийсь інший бізнес.

— Буває, що ділянка продається через два-три роки, — додає Олександр Корчмар. — Хоча в законодавстві визначені терміни. Це, до речі, теж неправильно. У Земельному кодексі не повинна так детально розписуватися процедура. Для цього існують підзаконні акти. Так само недоречно, на нашу думку, у Земельному кодексі встановлювати комісійну винагороду виконавцеві: 5 відсотків від ціни продажу земельної ділянки або 50 відсотків від продажу права оренди. Ми пропонуємо зняти фіксовані комісійні винагороди. Одна справа — продати велику ділянку за 10 мільйонів і мати 5 відсотків (це буде сума!), і зовсім інша — продати ділянку за

100 тисяч і теж мати 5 відсотків. А робота і в першому, і у другому випадках однакова!

— На скільки ціна продажу буває більшою за стартову? — цікавимося у наших співрозмовників.

— У середньому, вдвічі, — каже Олександр Андрусенко. — Хоча бувають і неординарні випадки. От, наприклад, у Болехові в триста (!) разів виросла ціна на невеличку ділянку в центрі міста. Тут багато заробітчан, які працюють за кордоном, здебільшого в Чехії...

— Отже, що, по-вашому, треба зробити для того, щоб на земельному ринку встановити здорову конкуренцію?

— Зняти несправедливе обмеження: тобто не брати до уваги, хто більше провів торгів, а хто менше, — каже Олександр Корчмар. — Бо той, хто менше, може бути кращим за того, хто більше. Ми пропонуємо взяти за критерії відбору, по-перше, досвід роботи, по-друге, технічні можливості біржі, по-третє, забезпечення комплексного виконання робіт, по-четверте, можливість фінансування витрат і, по-п'яте, вартість послуг. Це набагато об'єктивніші показники.

Зверталися ми з цими пропозиціями і в Держземагентство, і в Міністерство аграрної політики та продовольства, і в Антимонопольний комітет.



— Із міністерства і агентства отримали однакові відповіді, — Олександр Федорович розкладає перед нами листи з вищих інстанцій. — Пишуть, що вони разом розробили проект наказу Мін-агрополітики до уже згаданого Порядку, де пропонується, крім інформації про продані земельні лоти, подавати ще й відомості про досвід роботи у справі організації та проведення торгів з продажу нерухомого майна, а також встановити період, за який суб'єкти господарювання мають надавати інформацію про продані лоти, а також пропонується розширити коло суб'єктів господарювання, що можуть проводити земельні торги. Ми вважаємо це відвертою відпискою. Як збираються розширяти те «коло», якщо знову мова йде про продані лоти?

Антимонопольний комітет України, отримавши нашого листа, звернувся до Мінагрополітики і отримав уже відомі нам роз'яснення, на підставі яких зробив свої висновки: «На думку комітету, заміна критеріїв професійної якості та досвіду роботи на критерії матеріально-технічної бази суб'єкта господарювання не сприятиме підвищенню якості відбору переможців конкурсу, а, навпаки, може викликати підвищення витрат суб'єкта господарювання для зміцнення матеріальної бази та стати додатковим бар'єром до входження на даний ринок». Про що мова? Ми що, пропонуємо виключити професійні якості й досвід роботи з критеріїв відбору? А як може сильна матеріально-технічна база того, хто проводить торги, підвищити витрати суб'єкта господарювання «для зміцнення матеріальної бази»?

— Одне слово, нам сказали, що вигравати конкурси на проведення торгів будуть ті, хто вигравав їх досі, — підводить ризику Олександр Корчмар. — А ми хочемо, щоб усі мали можливість працювати на цьому ринку чесно і прозоро.



**Володимир БУРДЕНЮК,**

начальник відділу ринку

та оцінки земель

Головного управління

Держземагентства України

в Івано-Франківській області

## Допомагаємо сільським радам зрозуміти, навіщо їм аукціони

— У 2011 році Івано-Франківська обласна рада затвердила тимчасовий порядок проведення аукціонів, розроблений нашим управлінням. Фактично цей документ на 80 відсотків відповідає тій процедурі, яка прописана тепер у Земельному кодексі України та чинна з 2013 року. Раніше стартова ціна земельної ділянки, що пропонувалася для продажу, розраховувалася за її нормативною оцінкою, що набагато більша за експертно-грошову, і це відлякувало потенційних покупців. Саме зміни до Кодексу, розроблені Держземагентством України, торги активізували.

Маємо такий приклад. У самому Івано-Франківську, поки нормативна оцінка була стартовою, ділянки роками не продавалися. Ними цікавилися, але як тільки потенційні покупці чули початкову ціну — мільйон! — одразу ж втрачали будь-який інтерес. Ділянки несільськогосподарського призначення купували лише великі мережеві торгові фірми чи

бізнесмени, які мали солідні обігові кошти. Малий і середній бізнес такі ціни просто відлякували. І от тепер, коли стартова ціна визначається на рівні експертно-грошової оцінки, що є більш наближеною до ринкової ціни землі, ситуація змінюється.

Держземагентство, враховуючи зауваження до чинного порядку як організаторів торгів (місцевих рад), так і самих виконавців торгів (бірж), розробило нові зміни до Земельного кодексу. Наша область надала також свої пропозиції і приємно, що вони враховані. Тож очікуємо від нової Верховної Ради найскорішого прийняття цих змін, що значно спростить організацію та проведення аукціонів, а тим самим спонукатиме до розвитку бізнесу, зайнятості населення і збільшення дохідної частини місцевих бюджетів.

Загалом по області за 11 місяців проведено чотирнадцять земельних торгів, на яких продано 31 земельну ділянку загальною площею 112,62 га на суму 1081,46



тис. грн, зокрема, на 19 з них (111,46 га) продано права оренди на суму 377,04 тис. грн та 12 земельних ділянок (1,16 га) на суму 704,42 тис. грн продано у власність. Зараз в області на різних стадіях підготовки до продажу перебуває ще 146 земельних ділянок загальною площею понад 35 га.

Склали перелік ділянок товарних сільськогосподарських земель, на які пропонується продати право оренди. З ним можна ознайомитися на сайті Держзем-агентства, цей перелік буде постійно оновлюватися. Землі державної власності пропонуються фермерам, сільгоспвиробникам і навіть громадянам. Ми приймаємо рішення не самочинно. Спільно з органами місцевого самоврядування вивчаємо інвестиційну привабливість цих ділянок, виставляємо їх на відкритий і публічний аукціон. Область має свою специфіку — вона густонаселена і вся земля фактично перебуває у чиємусь користуванні.

На нараді, яку ми провели з асоціацією сільських і селищних рад області, дуже часто звучали запитання: «Навіщо нам аукціони? Щоб нашу землю скупили?» Особливо переймалися голови місцевих рад з Покуття та Опілля, де хороша земля. Якщо середня грошова оцінка ріллі по області понад 19 тисяч гривень, то в Городенківському районі, наприклад, — 35-37 тисяч за гектар. Та й у гірських районах також хвилюються за свою землю, за майбутнє своїх громад.

Пояснюємо, що аукціони сприяють наповненню місцевого бюджету. Тобто це ваші дороги, дитячі садочки, соціальна сфера, загальний розвиток села. Торік нам вистачило бюджетних грошей тільки на те, щоб виставити на торги чотири ділянки загальною площею 141 га. Сільська рада не витратила жодної копійки на проекти землеустрою, на оціню-

вання, на тендер. А в кінці року отримала 60 тисяч гривень при стартовій ціні 40 тисяч. І це в Калуському районі, де грошова оцінка землі не перевищує 11-12 тисяч за гектар. Кажете, що не маєте доходів? А вони ось, лежать на поверхні! Під час торгів піднімається відсоткова ставка орендної плати, і, як приклад: в одній з областей торгувалися за право орендувати землю, допоки ставка не дійшла до 12%!

Тож не треба боятися аукціону, переконуємо ми голів сільських і селищних рад, не треба боятися, що хтось вас обдурить. Вибір ділянки, її підготовка на всіх стадіях обов'язково буде погоджуватися з місцевими громадами, адже наша спільна мета — це збільшення надходжень місцевих бюджетів. Ми не продаємо право оренди навечно, всього лиш на сім років — повну сімозміну. Але ви краще знаєте своє село, тому місцеві громади повинні думати не тільки про сьогодні, а й про перспективу — на п'ять, десять, на двадцять років. Можливо, цього пасовища вам не треба, бо колись ви його зробили фактично на ріллі і тепер вигідніше його розорати, а під пасовище варто відвести іншу ділянку. Сьогодні у вас немає худоби й пасовище не потрібне? Але завтра худоба може з'явитися, а випасу нема...

Після наших роз'яснень значну частину ділянок з того переліку виключили. Бо переглянули генеральні плани розвитку сіл та селищ і вирішили, що ті площі згодом знадобляться під забудову, кладовища, громадські пасовища й сінокоси чи сміттєзвалища. Якись ділянки відпали, бо, як виявилось, уже непридатні для використання, поросли чагарниками і підлягають залісненню чи залуженню, на якихось розташовані городи місцевих мешканців. Але є що запропонувати і на аукціон.

Стимулюємо сільські ради до продажу земель через торги з повним нашим законодавчим супроводом. Допомогаємо в усьому. Коли, наприклад, готуються аукціони, сільські голови просять нас навіть оголошення написати. Ми з розумінням до цього ставимося. Міські ради мають свої юридичні, земельні відділи, апарат. А сільська рада, яка хоче продати під магазинчик сотку чи півсотки в центрі села або здати в оренду 50-60 га ріллі, має тільки землевпорядника. І боїться, щоб її не обманули чи не приписали якусь корупцію. Ми зацікавлені, щоб документація була правильно оформлена, тому, як кажуть, ведемо сільську раду в земельних торгах від початку й до завершення.

Щодо земель сільськогосподарського призначення державної власності, то зараз ми оголосили два конкурси — один на 15 ділянок (407 га), другий на 57 (447 га), розроблятимемо проекти землеустрою, робитимемо оцінювання, виготовлятимемо агрохімічний паспорт. Усі проекти землеустрою обов'язково будемо погоджувати із сільськими радами, а оцінку затверджує районна рада. Агрохімічний паспорт в нашій області обов'язковий, бо по ньому видно, яку землю отримав орендар і яку маємо після закінчення договору оренди. Для продовження оренди вимагаємо повторного виготовлення агрохімічного паспорта. Якщо господарював справно, договір продовжуємо, якщо згубив землю — вимагатимемо повернути землю в попередній стан та сплатити завдані збитки. Це правило ми запровадили, коли держава передала повноваження розпоряджатися землею за межами населених пунктів Держзем-агентству.

**Тетяна КОЛЯДИНСЬКА,  
Володимир ЗВІРКО**  
Івано-Франківськ



УДК 332.2

**Антон ТРЕТЯК,**

професор, член-кореспондент  
НААН України,  
доктор економічних наук,  
Державна екологічна академія  
післядипломної освіти та управління,  
Мінприроди України,  
м. Київ

Сформульовано основні стратегічні напрями розвитку земельних відносин в Україні на період 2015-2025 рр., зокрема, формування режиму землекористування різних ієрархічних рівнів; удосконалення економічних, екологічних, соціальних і правових відносин власності на землю та інші природні ресурси відповідно до режиму землекористування; удосконалення державного земельного кадастру як базової основи системи гарантування прав власності на землю та інші природні ресурси; формування стабільного землекористування сільськогосподарського, природоохоронного, рекреаційного та іншого призначення в розрізі територій територіальних громад (сільських, селищних рад).

**Ключові слова:** земельні відносини, стратегічні напрями, відносини власності на землю, землекористування, панування права.

# СТРАТЕГІЧНІ НАПРЯМИ РОЗВИТКУ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ на 2015-2025 роки

Разом з тим, ситуація в земельних відносинах і системі землекористування сільських територій залишається складною і неврегульованою. Найгострішими проблемами є незавершеність економічних, екологічних та правових відносин власності між власниками земельних часток (паїв) та юридичними особами (сільськогосподарськими агроструктурами і фермерськими господарствами), а також територіальними громадами; зволікання щодо розробки та прийняття нормативно-правових актів, передбачених Земельним кодексом України та вимогами подальшого удосконалення земельних відносин; неврегульованість проблем щодо невитребуваних земельних часток (паїв), відумерлої спадщини, черезсмужжя, дрібноконтурності, вкраплення контурів земельних ділянок, управління землями сільськогосподарського призначення державної форми власності; недосконалість державного регулювання (адміністрування) розвитку сільськогосподарського та іншого землекористування, систе-

ми гарантування прав на землю (особливо системи державного земельного кадастру) та інфраструктури обігу сільськогосподарських земель, в тому числі іпотеки землі; відсутність землеустрою, спрямованого на вирішення питань планування розвитку землекористування і перерозподілу земель, повсюдне припинення робіт щодо охорони земель із-за по суті знищення системи плати за землю і, як результат, відсутність коштів (щорічно бюджети недоодержують понад 600 млн грн земельного податку в секторі сільськогосподарських товаровиробників) на землеустрой, облаштування інженерної інфраструктури землекористування, землеохоронні та меліоративні заходи.

Низькою залишається ефективність використання земель у сільському господарстві, зокрема, станом на 2013 р. більше 40% земель використовувалася сільськогосподарськими товаровиробниками на досить низькому рівні (коефіцієнт рівня використання земель від 0,11 до 0,35, що відповідає урожайності

## ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

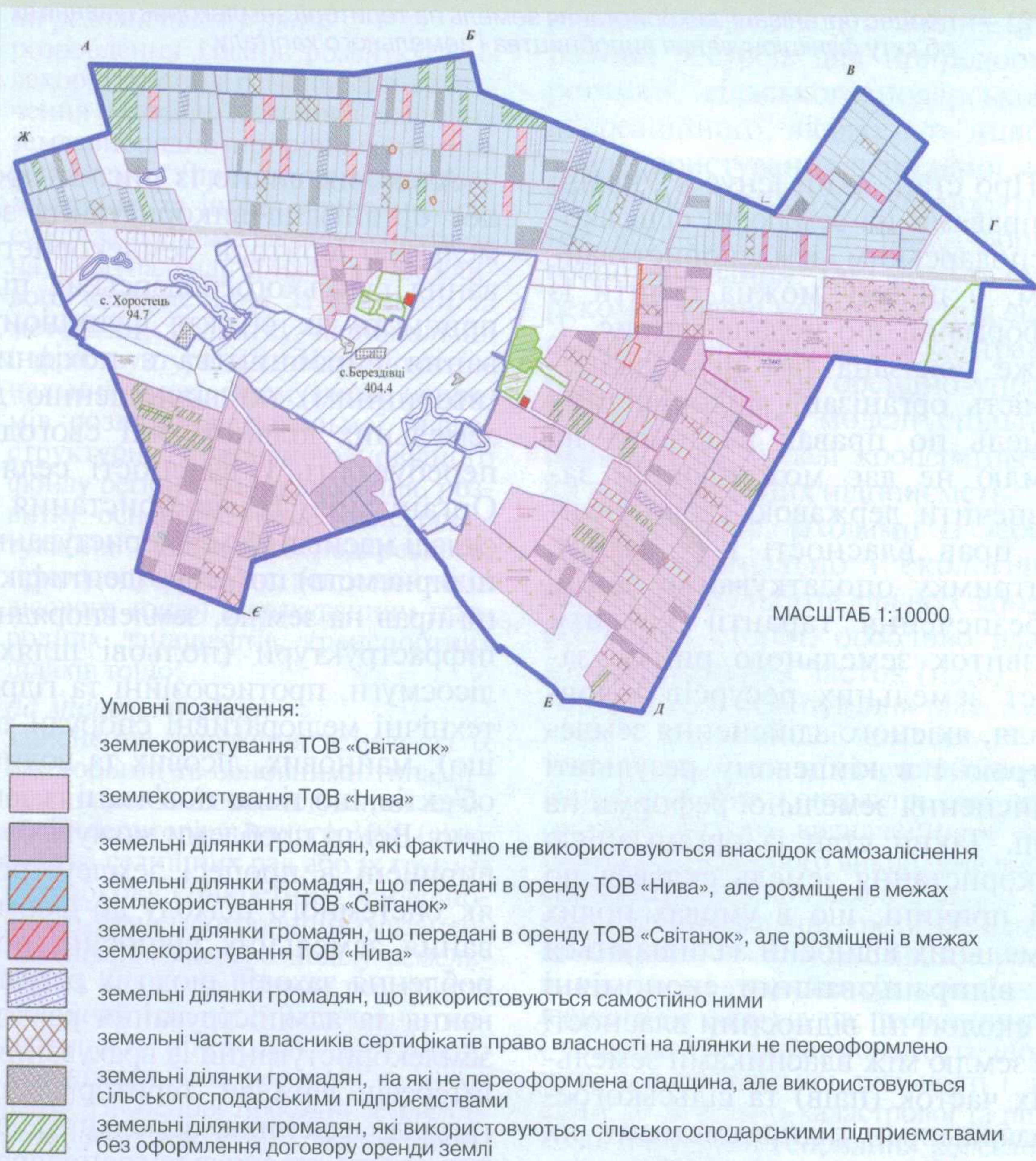
В Україні в основному закладено конституційні засади розвитку сільськогосподарського землекористування, прийнято ринково-орієнтований Земельний кодекс України та низку базових нормативно-правових актів, які створюють в основному правові та організаційні основи організації еколого-безпечного, соціально-орієнтованого та економічно ефективного використання і охорони земель.



Рис. 1.  
ІЄРАРХІЯ ФАКТОРІВ ПІДВИЩЕННЯ ЕФЕКТИВНОСТІ АГРАРНОЇ ЕКОНОМІКИ [1, 2]



Рис. 2.  
СУЧАСНИЙ ЗЕМЕЛЬНИЙ УСТРІЙ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ В МЕЖАХ ТЕРИТОРІЇ СІЛЬСЬКОЇ РАДИ, СФОРМОВАНИЙ В ПРОЦЕСІ ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМИ



зернових та зернобобових від 10 до 22 ц/га). Найнижчий рівень та ефективність використання земель спостерігається у господарствах державної форми господарювання. Продовжується негативна тенденція різкого зниження рівня гумусу в ґрунтах України (щорічне зниження на 0,3-0,6 тонни з 1 га). Станом на 01.01.2014 р. із 18650 господарств, які використовують земельні ділянки площею понад 100 га, проекти землеустрою з еколого-економічного обґрунтування сівозмін мають тільки 649 господарств, або 3,5%, з них освоїли сівозміни лише 60 господарств. Такий стан пов'язаний із недосконалістю правової складової у земельних відносинах.

Отже, гострота й актуальність цієї проблеми диктується суттю і змістом незавершеності економічного та правового регулювання земельних відносин та відсутністю державного регулювання і адміністрування розвитку землекористування, а також відстороненням місцевого самоврядування від вирішення питань у сфері земельних відносин на селі.

**Метою** статті є оприлюднення досліджень щодо стратегічних напрямів розвитку земельних відносин в Україні, що пропонуються на 2015-2025 роки.

### ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ

Згідно з дослідженнями ФАО щодо впливу факторів на аграрну економіку зарубіжними вченими зроблено висновок, що для створення сприятливих умов ефективного розвитку конкурентних агропромислових підприємств всі фактори впливу розподіляються по важливості. Зокрема, вони поділяються в порядку їх значимості на необхідні, важливі і корисні (рис. 1). Таке розміщення у вигляді піраміди умов є не що інше, як необхідність створити ієрархічну модель сприятливого клімату в порядку їх значимості.



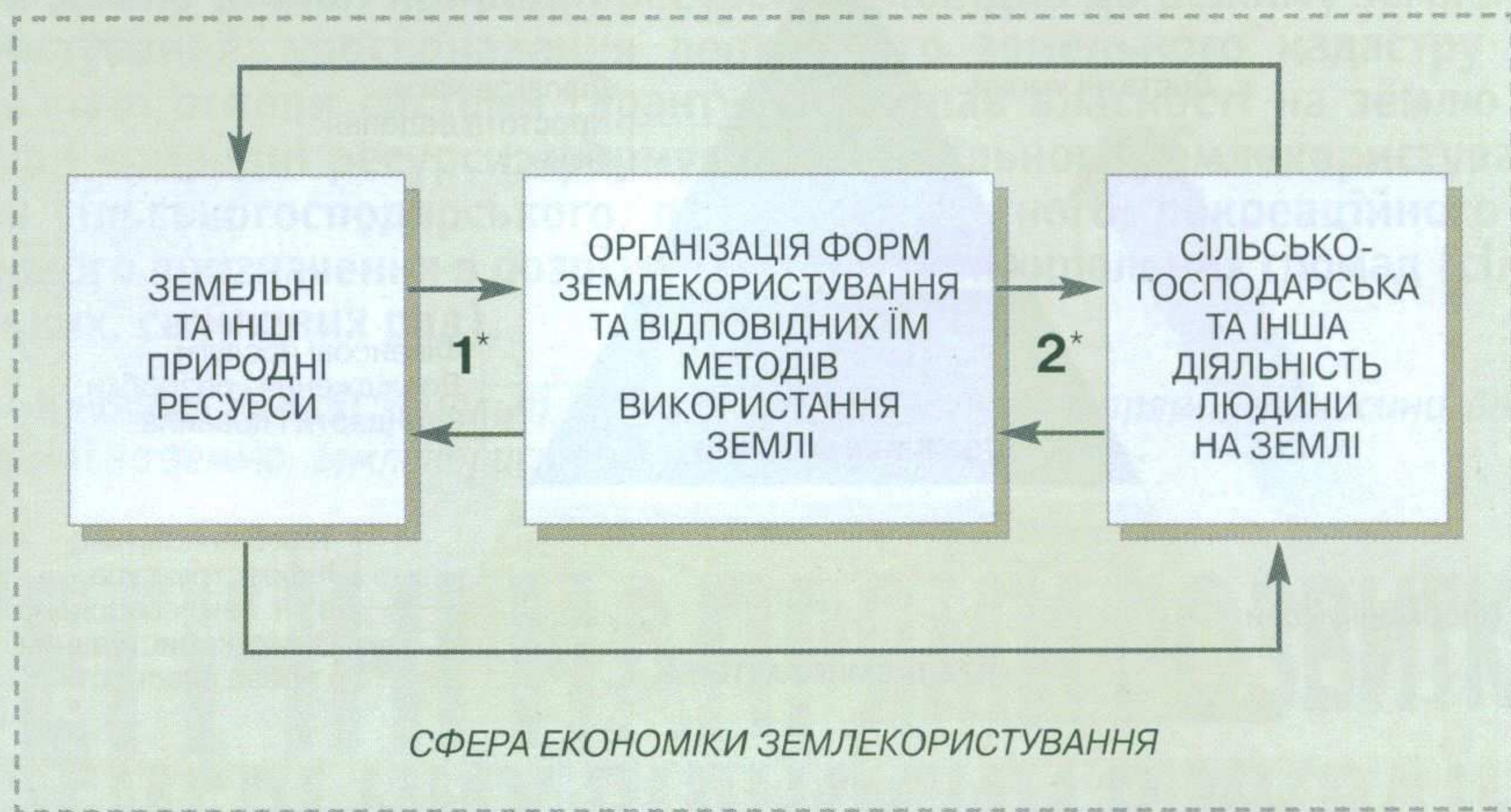
Як свідчить модель ієрархії факторів підвищення ефективності аграрної економіки (рис. 1), в основі невід'ємних (обов'язкових) факторів знаходяться землекористування і права власності на землю та інші природні ресурси, а також інфраструктура, включаючи землевпорядку (шляхи, лісо-смуги, господарські двори, меліоративні та інші споруди тощо). Більше того, їх же дослідження показують, що ті країни, які особливу увагу приділяють пануванню права (розвитку цивілізованих відносин власності на землю, нерухомість та інші природні ресурси) є економічно більш розвиненими.

Широко використовуваний індикатор рівня управління в країні, а саме Всесвітній індикатор управління, в цілях досягнення верховенства закону знаходиться в тісному зв'язку із показником обсягу основних фондів у сільському господарстві на кожного працівника. Україна по цьому показнику знаходиться на рівні -1, що свідчить про досить низький рівень панування права в країні у цілому і, зокрема, по правах власності на землю, які є основними складовими земельних відносин.

Крім того, згідно з концепцією Всесвітнього банку [2, с. 39] функції держави із забезпечення в цілому сприятливого інвестиційного клімату полягають у забезпеченні стабільності і безпеки, включаючи дотримання прав на земельні ресурси та інші об'єкти власності. Це обумовлено тим, що стійкий ріст інвестицій у сільське господарство залежить від політики, яка охоплює не тільки цю сферу, а також містить перелік проблем, після вирішення яких уряд зможе підвищити якісну складову умов для залучення інвестицій в сільське господарство. Зокрема, прозорість законів і правил, права власності на землю та інші активи, захист інтелектуальної власності і виконання договорів, є невід'ємними складовими аграрної та земельної політики.

Рис. 3.

**ЛОГІЧНО-СМИСЛОВА СХЕМА СУТНОСТІ ОРГАНІЗАЦІЇ ТЕРИТОРІЇ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ПІДПРИЄМСТВ В УМОВАХ НОВИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН**



1\* — процес формування земельних ділянок як об'єктів землекористування на різних правах власності та земельного капіталу

2\* — процес організації використання земель на території землекористування як об'єкту функціонування виробництва і земельного капіталу

Про стан, який існує в Україні із правами на землю та сільськогосподарським землекористуванням, у цілому можна судити із інформації, що подана на рис. 2. Адже показана там невпорядкованість організації використання земель по правах власності на землю не дає можливостей забезпечити державою гарантування прав власності і їх захист, підтримку оподаткування землі, забезпечення гарантії кредиту, розвиток земельного ринку, захист земельних ресурсів і довкілля, якісного здійснення землеустрою і в кінцевому результаті здійснення земельної реформи на селі. Такий стан із організацією використання земель склався по тій причині, що в умовах нових земельних відносин залишаються не відпрацьованими економічні та екологічні відносини власності на землю між власниками земельних часток (паїв) та сільськогосподарськими підприємствами як землекористувачами (орендарями), (рис. 3).

Адже, як видно із рис. 3, процес організації використання земель на території землекористування сільськогосподарських підприємств як об'єкта функціонування виробництва є похідним (вторинним) по відношенню до земельних ділянок, які сьогодні перебувають у власності селян. Організація їх використання у складі масивів (землекористування підприємств) потребує ідентифікації прав на землю, землевпорядної інфраструктури (польові шляхи, лісо-смуги, протиерозійні та гідротехнічні меліоративні споруди тощо), майнових, лісових та водних об'єктів, що тісно пов'язані із землею. Всі ці проблеми можуть бути вирішені в процесі землеустрою як системного підходу до формування земельних відносин, розроблення заходів щодо їх регулювання та адміністрування режиму землекористування із врахуванням інтересів держави, територіальних громад, власників земельних часток (паїв) та сільськогосподарських підприємств.



Враховуючи викладене, пропонуються такі основні стратегічні напрями розвитку земельних відносин в Україні на 2015-2025 рр.

### 1 Формування режиму землекористування різних ієрархічних рівнів: національного, регіонального, територіальних громад, громадян та юридичних осіб, зокрема:

- **на національному рівні:** розроблення землепорядно-природоохоронних регламентів (правил) перерозподілу земельних та інших природних ресурсів за формами власності (державна, комунальна, приватна), можливого використання за формами та методами; розроблення Генерального плану використання і охорони земель із визначенням перспективи розвитку національної інфраструктури, розробки надр, землекористування оборони, природно-заповідного фонду національного значення тощо;
- **на регіональному рівні:** розроблення Планів розвитку землекористування регіонів для визначення реально можливої адаптації землепорядно-природоохоронних регламентів (правил) перерозподілу земельних та інших природних ресурсів за формами власності (державна, комунальна, приватна), можливого використання за формами та методами, розвитку національної інфраструктури відповідно до регіональних умов, формування напрямів розвитку регіональної інфраструктури, природно-заповідного фонду регіонального значення, розвитку основних типів землекористування (сільськогосподарського, природоохоронного, рекреаційного, лісового тощо) з врахуванням природних ландшафтів, транспортних шляхів тощо;
- **на місцевому рівні:** здійснення зонування земель за їх категоріями та основними типами і підтипами землекористування територій територіальних громад (сільських і селищних рад або їх груп) із розробкою конкретних землепорядно-природоохоронних регламентів (правил) перерозподілу земельних та інших природних ресурсів за формами власності (державна, комунальна, приватна), можливого використання за формами та методами. На основі проектів землеустрою щодо зонування земель (виділення масивів земель) за їх категоріями та основними типами і підти-

## ОСНОВНІ СТРАТЕГІЧНІ НАПРЯМИ РОЗВИТКУ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ, що пропонуються на 2015-2025 роки

пами землекористування здійснюється *фактичне розмежування земель державної та комунальної власності і формування органами державної влади та територіальних громад механізмів та інструментів розвитку і регулювання земельних відносин*. Такі проекти землеустрою є обов'язковими нормативними актами тільки для органів управління державної влади та територіальних громад.

### 2 Удосконалення економічних, екологічних, соціальних і правових відносин власності на землю та інші природні ресурси відповідно до режиму землекористування, зокрема:

розробляються моделі земельних відносин та форм використання на різних правах землі та інших природних ресурсів для природоохоронного, сільськогосподарського, рекреаційного, лісового та іншого землекористування державної, комунальної, приватної, корпоративної, кооперативної та іншої форми господарювання. Так, можуть бути рекомендовані моделі ведення сільськогосподарства на контрактній, орендній чи орендно-управлінській основі, моделі спільних підприємств, моделі кооперативних чи корпоративних підприємств.

Ключовими заходами із забезпечення соціально і екологічно бажаних результатів для всіх заінтересованих сторін, особливо власників земельних часток (паїв), є: забезпечення гарантування прав власності і справедливої компенсації за земельні ресурси; забезпечення відповідної розробки контрактів (*договорів оренди*), чіткого визначення в них термінів та надійного виконання умов; сприяння визнання землі в якості застави при одержанні кредитів; підвищення рівня доступу до банків, страховиків, землепорядників-оцінщиків, юридичних фірм і судів; просвітництво і підвищення інформованості щодо питань господарської діяльності і доступу до земельно-кадастрової та ринкової інформації; сприяння колективним процесам, направленим на посилення ролі власників земельних часток

(*паїв*) і місцевих жителів у формуванні режиму землекористування; підвищення прозорості та інформованості щодо купівлі-продажу земель; сприяння моніторингу і оцінці соціальних та екологічних наслідків різних дій до і після їх здійснення; регулювання державою розміру землекористування корпоративних об'єднань (*агрохолдингів*).

### 3 Удосконалення Державного земельного кадастру як базової основи системи гарантування прав власності на землю та інші природні ресурси, зокрема:

внесення змін і доповнень до закону України «Про Державний земельний кадастр» щодо здійснення кількісного і якісного обліку земель, землекористувань і земельних ділянок територіальними громадами на своїх територіях, кадастрового обліку територіальних обмежень (обтяжень) у використанні земель, удосконалення інституціонального середовища державної реєстрації земельних ділянок та плати за землю і використання інших природних ресурсів.

### 4 Формування стабільного землекористування сільськогосподарських підприємств, фермерських та селянських господарств, природоохоронного, рекреаційного та іншого призначення землекористування в розрізі територій територіальних громад (сільських, селищних рад), зокрема:

провести інституційну реорганізацію (з випередженням здійснення заходів перших трьох напрямів) організаційної структури сільськогосподарського землекористування на основі багатокладності господарювання, розмаїтості форм економічних відносин прав власності на землю, цивілізованого обігу земельних ділянок власників земельних часток (паїв) та прав на них на новій територіальній основі, а саме: **державні сільськогосподарські підприємства** (в основному науково-дослідні) в кількості 1-1,2 тис. на площі 1,0-1,2 млн га сільськогосподарських угідь (збільшення існуючого середнього розміру від 601 га до 1000 га). Основна форма власності на землю — державна, спільна та корпоративна; **виробничі**



кооперативи, товариства і приватні підприємства у кількості 4-6 тис. на площі 11-13 млн га сільськогосподарських угідь (збільшення існуючого середнього розміру від 915 га до 3200 га). Основна форма власності на землю — приватна, спільна та корпоративна; **корпоративні агрохолдингові об'єднання** на площі 4-6 млн га сільськогосподарських угідь (середнім розміром до 50 тис. га в степовій зоні, до 25 тис. га в лісостеповій зоні та до 10 тис. га в поліській зоні і карпатській області). Основна форма власності на землю — спільна та корпоративна; **фермерські господарства** в кількості 45 тис. на площі 3-5 млн га (збільшення існуючого середнього розміру від 79 га до 90 га). Основна форма власності на землю — приватна; особисті селянські господарства громадян з ведення товарного сільськогосподарського виробництва у кількості 1,3-1,5 млн на площі 8-10 млн га (збільшення існуючого середнього розміру від 1,6 га до 6,4 га). Основна форма власності — приватна.

**5** **Формування інституціонального середовища (землевпорядно-правового та організаційно-управлінського) ринкового обігу (після випередженого здійснення заходів перших чотирьох напрямів) земельних ділянок власників земельних часток (паїв) як бази реалізації економічних, екологічних, соціальних та правових відносин власності на землю і інші природні ресурси, іпотечного кредитування та вдосконалення орендних відносин, зокрема:** формування ринково-орієнтованого, екологічно-безпечного та соціально-направленого земельного устрою держави, суттєвого вдосконалення земельного, природоохоронного та господарського законодавства, зміна системи управління земельними та іншими природними ресурсами, відновлення системи планування розвитку землекористування, формування ринково-орієнтованої системи державного регулювання земельних відносин та адміністрування режиму землекористування тощо.

Реалізація цих напрямів розвитку земельних відносин неможлива без **відновлення наукової землевпорядної школи**, зокрема, повернення хоча б Київського інституту землеустрою до сфери управління Національної академії аграрних наук України із сфери управління Державного агентства земельних ресурсів України.

## ВИСНОВКИ

Слід відзначити, що земля знаходиться в основі збалансованого розвитку будь-якого суспільства. Визначення стратегічних напрямів розвитку земельних відносин у сфері управління земельними ресурсами є засобом, який приведе до досягнення мети — управління на вищому рівні. Таке управління, а також приватна власність на землю і гарантії власності, взаємопов'язані і разом узяті, формують основу сталого соціального та економічного розвитку. При цьому для України важливо визнати, що права на землю поширюються на простір, що знаходиться над та під поверхнею ділянки, на висоту і глибину в розмірах, визнаних у європейських країнах і відносяться до всього майна, що тісно пов'язане із землею, а також те, що право власності на землю, вартість і використання землі взаємопов'язані.

## Література

1. Christy, R., Mabaya, E., Wilson, N., Mutambatsere, & Mhlang, N. 2009. Enabling environments for competitive agro-industries. In C.A. da Silva, D. Baker, A.W. Shepard, C. Jenane and S. Miranda-da-Cruz, eds. *Agro-industries for development*, pp.136-85. Rome, FAO and UNIDO (United Nations Industrial Development Organization).
2. Положение дел в области продовольствия и сельского хозяйства. Продовольственная и сельскохозяйственная организация объединенных наций. Рим, 2012 г.
3. Третяк А.М., Другак В.М. Концепція розвитку сільськогосподарського землекористування сільських територій // *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. — № 1-2. — 2014. С.133-142.

STRATEGIC DIRECTIONS OF DEVELOPMENT OF LAND RELATIONS IN UKRAINE IN 2015-2025 YEARS

Tretiak Anton

The basic strategic directions of development of land relations in Ukraine for the period 2015-2025, in particular, the formation of land use regime different hierarchical levels; improvement of the economic, environmental, social and legal relations of ownership of land and other natural resources in accordance with the mode of land use; improvement of the state land cadastre as basic foundations of guaranteeing title to land and other natural resources; a substantial agricultural land use, environmental, recreational and other purposes in the context of the territories of communities (village councils).

**Keywords:** *land relations, strategic directions, the relationship of land ownership, land use, the rule of law.*

\* \* \*

Tretiak Anton, professor, corresponding member of the Academies, Doctor of Economics, Director of the Institute of Economy and Environment Natural Resources of the State Ecological Academy of Postgraduate Education and Management, tretiak2@ukr.net

Відповідно основними стратегічними напрямами розвитку земельних відносин в Україні мають бути:

- 1) формування режиму землекористування різних ієрархічних рівнів: національного, регіонального, територіальних громад, громадян та юридичних осіб;
- 2) удосконалення економічних, екологічних, соціальних і правових відносин власності на землю та інші природні ресурси у відповідності до режиму землекористування;
- 3) удосконалення державного земельного кадастру як базової основи системи гарантування прав власності на землю та інші природні ресурси;
- 4) формування стабільного землекористування сільськогосподарських підприємств, фермерських та селянських господарств, природоохоронного, рекреаційного та іншого призначення землекористування в розрізі територій територіальних громад (сільських, селищних рад).

СТРАТЕГИЧЕСКИЕ НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ В УКРАИНЕ НА 2015-2025 ГОДЫ

Третяк Антон Николаевич

Сформулированы основные стратегические направления развития земельных отношений в Украине на период 2015-2025 гг., в частности, формирование режима землепользования различных иерархических уровней; совершенствования экономических, экологических, социальных и правовых отношений собственности на землю и другие природные ресурсы в соответствии с режимом землепользования; усовершенствования государственного земельного кадастра как базовой основы системы гарантирования прав собственности на землю и другие природные ресурсы; формирование стабильного землепользования сельскохозяйственного, природоохранного, рекреационного и иного назначения в разрезе территорий территориальных общин (сельских, поселковых советов).

**Ключевые слова:** *земельные отношения, стратегические направления, отношения собственности на землю, землепользование, господство права.*

\* \* \*

Третяк Антон Николаевич, профессор, член-корреспондент НААН, доктор экономических наук, директор УНИ экономики и экологии природопользования Государственной экологической академии последипломного образования и управления, tretiak2@ukr.net



# КОНЦЕПТУАЛЬНІ ЗАСАДИ СТВОРЕННЯ ДЕРЖАВНОГО РЕЄСТРУ ОСОБЛИВО ЦІННИХ ЗЕМЕЛЬ

УДК 349.418:332.33 (336.767.4)

**Тарас ЄВСЮКОВ,**  
кандидат економічних наук,  
доцент, Національний  
університет біоресурсів і  
природокористування  
України

**Олександр  
КРАСНОЛУЦЬКИЙ,**  
директор Департаменту  
землеустрою, використання  
та охорони земель  
Державного агентства  
земельних ресурсів України

У статті обґрунтовано концепцію, методичні підходи та алгоритм розробки Державного реєстру особливо цінних земель. Авторами детально проаналізована інформаційна, законодавча та нормативно-правова база створення Державного реєстру особливо цінних земель України. Обґрунтовано методологію створення Державного реєстру особливо цінних земель, яка розглядається як система, що поєднує принципи, дослідницькі підходи, критерії та методи формування реєстру. Запропоновано алгоритм наповнення Державного реєстру інформацією про особливо цінні землі. Розкрито структуру, завдання та взаємозв'язки Державного реєстру особливо цінних земель і Державного земельного кадастру.

**Ключові слова:** особливо цінні землі, Державний реєстр особливо цінних земель, інвентаризація земель, охорона земель.

## Постановка проблеми

Актуальність створення Державного реєстру особливо цінних земель (далі — ОЦЗ) визначається низкою обставин:

1) загостренням світової продовольчої кризи, поглибленням геополітичних, екологічних проблем, втратою продуктивних земель внаслідок негативної діяльності людини та наростанням світового дефіциту сільськогосподарських земель, що призводить до глобальних масштабів їх скуповування світовими фінансовими корпораціями, а в окремих випадках державами («land grabbing»);

2) безсистемною урбанізацією і трансформаційними процесами в аграрній сфері та, як наслідок, динамічними змінами стану земельних ресурсів і їх використання;

3) ключовою роллю ОЦЗ у забезпеченні сталого соціально-економічного розвитку суспільства;

4) необхідністю запровадження нових дієвих бар'єрів щодо «розбазарювання» високопродуктивних земель, цінних природних компонентів, об'єктів історико-культурної спадщини;

5) браком інформації (актуальної, цілісної та достовірної) у кадастрово-реєстраційній системі

(далі — КРС) й документації із землеустрою про поширення ОЦЗ, параметри їх стану та використання;

6) необхідністю забезпечення органів державної влади та місцевого самоврядування, зацікавлених підприємств, установ та організацій, громадян інформацією про наявні земельні ділянки та гарантування достовірності даних КРС.

За таких обставин важливим науковим і практичним завданням є розробка концептуальних засад створення Державного реєстру ОЦЗ з наступним його інтегруванням у КРС. Запровадження та підтримку в актуальному стані



Державного реєстру ОЦЗ необхідно вважати найкращим способом поширення інформації про ці землі. Державний реєстр ОЦЗ на різних його територіальних рівнях стане надзвичайно важливим кроком до посиленого контролю з боку держави та громадськості за дотриманням спеціального режиму використання ОЦЗ, формування агропромислової конкурентоспроможності регіонів, захисту ОЦЗ від необґрунтованого вилучення та зміни цільового призначення. Важливим завданням при цьому є обґрунтування та використання спектру економічних інструментів — позитивної економічної відповідальності при вилученні ОЦЗ для несільськогосподарських потреб, диференційованого оподаткування земель, викупу державою або територіальними громадами ОЦЗ сільськогосподарського призначення та права на забудову земельної ділянки з ОЦЗ, розширення площ природоохоронних територій тощо.

**Аналіз останніх наукових досліджень і публікацій** з досліджуваної проблеми свідчить, що у багатьох країнах проводиться жорстка політика збереження потенціалу орних земель з одночасним їхнім інтенсивним використанням. Ідея розроблення різнорівневих реєстрів ОЦЗ не нова. Тут можна відзначити чисельні приклади їх створення, ведення та підтримки в актуальному стані в країнах зарубіжжя, де інформація про такі землі зводиться, обробляється та у вигляді електронних картографічних творів і статистичних даних доводиться до громадськості. Скажімо, у таких розвинутих державах, як Греція, Китай, Німеччина, США, Франція та інших, існують приклади виділення ОЦЗ як основи збереження їх унікальності або ж високої продуктивності. Такі земельні ділянки внесені до національних реєстрів, що є серйозним бар'єром при вилученні їх для несільськогосподарських потреб [2,6].

Про необхідність створення загального реєстру в Росії найбільш цінних високопродуктивних сільськогосподарських земель наголошує П.Ф. Лойко [6]. На рівні адміністративно-територіальних одиниць ці підходи поглиблено О.М. Голодною та Н.М. Костенковим. Вчені розробили пропозиції щодо виділення особливо цінних і цінних земель сільськогосподарського призначення та встановлення меж цих територій з метою формування особливого режиму їх використання. Напрацювання дозволили авторам створити реєстр особливо цінних і цінних земель краю у розрізі кадастрових округів та районів [1].

В Україні дослідження питань, пов'язаних із створенням реєстру ОЦЗ, малочисельні. Проблема всебічного вивчення ОЦЗ перебуває у полі зору таких вчених як Д.С. Добряк, О.П. Канащ [5], І.П. Ковальчук [3], А.Г. Мартин, Л.Я. Новаковський [7], М.А. Олещенко, А.М. Третяк та ін. Серед останніх наукових досліджень вітчизняних вчених щодо досліджуваної проблеми звертає увагу обґрунтування алгоритму формування інформаційної бази даних про ОЦЗ м. Києва в цілому і, зокрема, на рівні адміністративних районів [7]. Окремі науково-методичні положення щодо формування реєстру ОЦЗ на регіональному рівні розглянуті у праці «Створення реєстру особливо цінних земель на регіональному рівні — важливого засобу соціально-економічного розвитку регіону» [3].

Практичне втілення ідеї з формування реєстру ОЦЗ на різних його рівнях гальмується, не дивлячись на необхідність відображення інформації про ОЦЗ в розрізі територіальних зон — об'єктів Державного земельного кадастру, що передбачено Порядком його ведення [8].

Критичний аналіз останніх наукових досліджень і публікацій, що стосуються вивчення ОЦЗ, дає змогу констатувати, що в Україні недостатньо опрацьованими за-

лишаються питання, пов'язані з розробкою концептуальних засад створення Державного реєстру ОЦЗ та його інтегрування з КРС.

Таким чином, **головною метою дослідження** є обґрунтування концепції, методичних підходів та алгоритму розробки Державного реєстру ОЦЗ і подальшої їх імплементації у КРС України.

## Виклад основного матеріалу

**П**ередусім зробимо акцент на необхідності створення реєстру ОЦЗ, перелік яких встановлено ст. 150 Земельного кодексу України [4].

Слід наголосити, що в Україні актуальної та достовірної інформації про ОЦЗ як на державному, так і на регіональному рівні немає ні у відомостях Державного земельного кадастру, ні у документації із землеустрою. Відсутні новітні дані про поширення (місцерозташування) та площі ОЦЗ сільськогосподарського призначення, що представлені особливо цінними агровиробничими групами ґрунтів. Також немає точних даних про власників, користувачів (у тому числі орендарів) земельних ділянок, у межах яких ґрунтовий покрив характеризується високою потенційною родючістю та які розміщені в умовах, що не сприяють проявам деградаційних процесів. Іншими словами, термінового розв'язання потребує питання суворого державного обліку та охорони ОЦЗ — найціннішої частини національного багатства України, яка виступає основою продовольчої безпеки держави, є невичерпним капіталом країни, джерелом історико-культурного пізнання, національної самосвідомості та духовного багатства громадян.

Розробка державних реєстрів здійснюється з метою забезпечення уповноважених органів виконавчої влади важливим інструментом державного обліку об'єктів державної реєстрації [11].



Власне термін «реєстр» походить від латинського «*registra*» — список, перелік. Форми ведення реєстрів можуть бути представлені у вигляді списку, показника, певної бази даних, зброшурованої, прошнурованої та скріпленої печаткою книги або журналу або ж іншого виду облікового документа. У таких формах містяться необхідні відомості стосовно об'єкта, предмета, факту, явища або події, які підлягають реєстрації [11].

Таким чином, під поняттям «державний реєстр» розуміють систематизовану за встановленою формою базу (банк) даних і відомостей про об'єкти, які підлягають державній реєстрації. На держателів таких реєстрів покладено обов'язки забезпечення їх функціонування та обслуговування. Функціонування державних реєстрів здійснюється, в основному, на платній основі (як правило, за рахунок бюджетних коштів) із забезпеченням необхідних вимог захисту баз даних від несанкціонованого доступу, а також із визначенням порядку надання цих даних органам державної влади та іншим зацікавленим особам у випадках, передбачених законодавством [10].

**В** Україні сформовані законодавчі передумови для розроблення на загальнодержавному рівні державних реєстрів, які дозволяють здійснювати посилений контроль за об'єктами або ж явищами, які підлягають реєстрації. Одним з таких об'єктів, на нашу думку, мають бути ОЦЗ.

Концепцію Державного реєстру ОЦЗ необхідно базувати на певних принципах і підходах, які передбачають обґрунтування відповідних критеріїв та методів формування реєстру. Методологія створення Державного реєстру ОЦЗ відображає структурно-графічну модель Державного реєстру ОЦЗ. Вона розглядається нами як система, що поєднує принципи, дослідницькі підходи та компоненти територіальних рівнів ведення реєстру (рис. 1).

Досвід роботи над проблемою формування Державного реєстру ОЦЗ свідчить, що керівними ідеями, на яких повинно базуватися створення цього виду реєстру, мають виступати принципи прозорості, єдності методології формування і ведення Державного реєстру ОЦЗ, загальнодоступності та відкритості даних, достовірності, документованості, публічності (табл. 1).

**С**еред основоположних дослідницьких підходів, які пропонується покласти в основу Концепції Державного реєстру ОЦЗ, виділяємо три групи:

- 1) класичні (включають порівняльний, генетичний, еволюційний підходи);
- 2) неокласичні (системний, екологічний, моделювання, глобалістський, інформаційний);
- 3) постнеокласичні (екоєволюційний, ноосферологічний, синергетичний).

Коротко охарактеризуємо сутність основних наукових підходів, на яких базуватиметься перший рівень Концепції структури реєстру ОЦЗ.

**Системний підхід.** Необхідність його застосування зумовлена системністю об'єкта реєстру — ОЦЗ, тобто її структурованістю, існуючими зв'язками між підсистемами тощо.

**Глобалістський підхід.** З одного боку застосування цього підходу зумовлене розвитком інституцій глобального управління (глобальних кадастрів, глобальних систем екологічної безпеки у землекористуванні, глобальних систем управління земельними ресурсами та ін.) та перспективами інтегрування до них у середньостроковій

Рис. 1.

#### ГРАФІЧНА МОДЕЛЬ, ЯКА ВІДОБРАЖАЄ МЕТОДОЛОГІЧНІ ЗАСАДИ КОНЦЕПЦІЇ СТВОРЕННЯ ДЕРЖАВНОГО РЕЄСТРУ ОЦЗ





Таблиця 1.  
ГОЛОВНІ ПРИНЦИПИ ФОРМУВАННЯ ДЕРЖАВНОГО РЕЄСТРУ ОЦЗ

№ п/п	Принцип	Зміст принципу
1.	Прозорості	Полягає у підвищенні рівня комунікації органів державної влади та органів місцевого самоврядування з громадськістю з метою забезпечення громадян інформацією про ОЦЗ та рішеннями, які приймаються щодо розпорядження цими землями, їх використання та охорони
2.	Єдності методології формування і ведення Державного реєстру ОЦЗ	Впливає із застосування єдиних методичних підходів до формування реєстру ОЦЗ та підтримки його в актуальному стані незалежно від територіальних рівнів
3.	Загальнодоступності та відкритості даних	Передбачає простий порядок отримання інформації з Державного реєстру ОЦЗ (враховуючи чинні вимоги законодавства про захист персональних даних і про доступ до публічної інформації), оприлюднення даних (у тому числі в мережі Internet) та внесених змін до нього. Дані про ОЦЗ не повинні містити конфіденційну інформацію, а також таку, що становить державну або комерційну таємницю
4.	Достовірності	Полягає в об'єктивності інформації про ОЦЗ, яка міститиметься у реєстрі. Вхідні дані про землі, які вносяться до Державного реєстру, повинні ретельно перевірятися на предмет їх належності до ОЦЗ, а вихідна інформація реєстру повинна гарантувати об'єктивність даних
5.	Документованості	Означає, що внесення інформації про ОЦЗ до реєстру, або ж змін до раніше зареєстрованих даних, здійснюється лише на підставі документів, які передбачають внесення цієї інформації або її зміну
6.	Публічності	Передбачає надання інформації, що міститься в реєстрі, у відповідь на запит на інформацію від зацікавлених громадян, юридичних осіб, установ організацій тощо; опублікування картографічних творів, що відображають розміщення ОЦЗ, їх кількісні, якісні та оцінкові показники, охоронні написи (дошки, знаки, позначки тощо) на території поширення ОЦЗ

перспективі, а з другого боку — особливою роллю ОЦЗ у вирішенні проблем глобалізму, зокрема у розв'язанні проблеми продовольчої безпеки, забезпеченні сталого землекористування тощо.

**Моделювання.** Залучення до арсеналу дослідницьких підходів цього прийому дозволяє вивчати параметри, характеристики, властивості ОЦЗ через пізнання їхніх моделей (графічно-логічних, картографічних, текстових тощо).

**Інформаційний підхід.** Впровадження ГІС-технологій дозволяє виконувати роботи зі збирання, зберігання, опрацювання та аналізу даних про ОЦЗ різнорангових рівнів, а також розробляти моделі, прогнози щодо їх подальшого екобезпечного використання.

**Екологічний підхід.** Його використання зумовлене необхідністю оцінювання екологічного стану ОЦЗ, існуючих ризиків і загроз.

Критерії виявлення і віднесення земель до особливо цінних, що покладені нами в основу форму-

вання Державного реєстру ОЦЗ, сформульовані з урахуванням пропозицій, що містяться у чинному земельному законодавстві та передбачають виділення ОЦЗ за:

- властивостями ґрунтів (особливо цінні землі у складі земель сільськогосподарського призначення; торфовища з потужністю торфу більше одного метра та осушені незалежно від товщини шару торфу);
- користувачами (землі дослідних полів науково-дослідних установ і навчальних закладів; землі НВАО «Масандра» та підприємств, що входять до його складу);
- категоріями земель (землі природоохоронного та іншого природоохоронного призначення; землі історико-культурного призначення).

Проте з часом ці критерії можуть удосконалюватися і змінюватися із урахуванням переосмислення ціннісних орієнтирів суспільства, відображених в українському

законодавчому та нормативно-правовому полях.

Головними методами формування Державного реєстру ОЦЗ, на нашу думку, мають стати: *емпіричний* (укладання протоколів спостережень, систематизація фактів тощо); *аналогії* (цей метод покладено в основі побудови моделей ОЦЗ різних видів); *аналізу* (виділення суттєвих рис ОЦЗ, що дозволятиме вивчати сутнісні риси його складових); *систематизації* (зведення окремих даних про ОЦЗ в єдину упорядковану систему Державного реєстру ОЦЗ); *ототожнення* (встановлення однаковості, ідентичності ОЦЗ); *індукції і дедукції* (метод індукції сприятиме узагальненню матеріалу про ОЦЗ за дослідницьким прийомом «районування знизу», а метод дедукції відповідатиме прийому «районування зверху»); *синтезу* (глибокий і всебічний аналіз ОЦЗ дозволить одержувати нові знання про них, як про різноманітні цінні землі, синтезовані за найважливішими (особливо цінними) рисами); *теоретичного узагальнення* (абстрагування специфічних ознак ОЦЗ).

Базою для створення Державного реєстру ОЦЗ, звісно, виступатиме Державний земельний кадастр (його картографічна основа, інформація про земельні ділянки, кількісні та якісні характеристики земель, їх оцінкові показники, параметри, розподіл земель між власниками і користувачами тощо), а дані реєстру ОЦЗ доповнюватимуть єдину державну геоінформаційну систему відомостей про земельний фонд держави та виступатимуть складовою створюваної інфраструктури геопросторових даних України (рис. 2, табл. 2).

**С**творення Державного реєстру ОЦЗ тісно пов'язане з вирішенням проблеми їх екобезпечного використання та охорони, моніторингом, вирішенням управлінських завдань у сфері землекористування та охорони природи. Реєстр ОЦЗ виступатиме



важливою складовою КРС України. Інституціональні передумови створення реєстру ОЦЗ визначені Земельним кодексом України, Законами України «Про охорону земель», «Про охорону навколишнього природного середовища», «Про природно-заповідний фонд» та іншими законодавчими і нормативно-правовими актами нашої держави. До числа інституцій, які забезпечуватимуть вивчення, контроль за станом і використанням ОЦЗ, мають бути віднесені центральний орган виконавчої влади і його територіальні органи, що забезпечують реалізацію державної політики у сфері земельних відносин і топографо-геодезичної та картографічної діяльності.

Створення Державного реєстру ОЦЗ дозволить розв'язувати такі завдання:

- отримання актуальної, достовірної і різнобічної інформації про ОЦЗ, їх стан, динаміку господарського використання, а також надання цієї інформації

органам виконавчої влади та місцевого самоврядування, зацікавленим установам, організаціям, фізичним та юридичним особам тощо;

- формування і регулярне оновлення інформаційно-аналітичної бази даних про ОЦЗ;
- залучення даних Державного реєстру ОЦЗ для розроблення науково обґрунтованих заходів з невиснажливого й екобезпечного використання ОЦЗ, заходів з охорони і захисту ОЦЗ від забудови, зміни цільового призначення, вилучення та ін.;
- державний і громадський контроль та моніторинг за станом та використанням ОЦЗ.

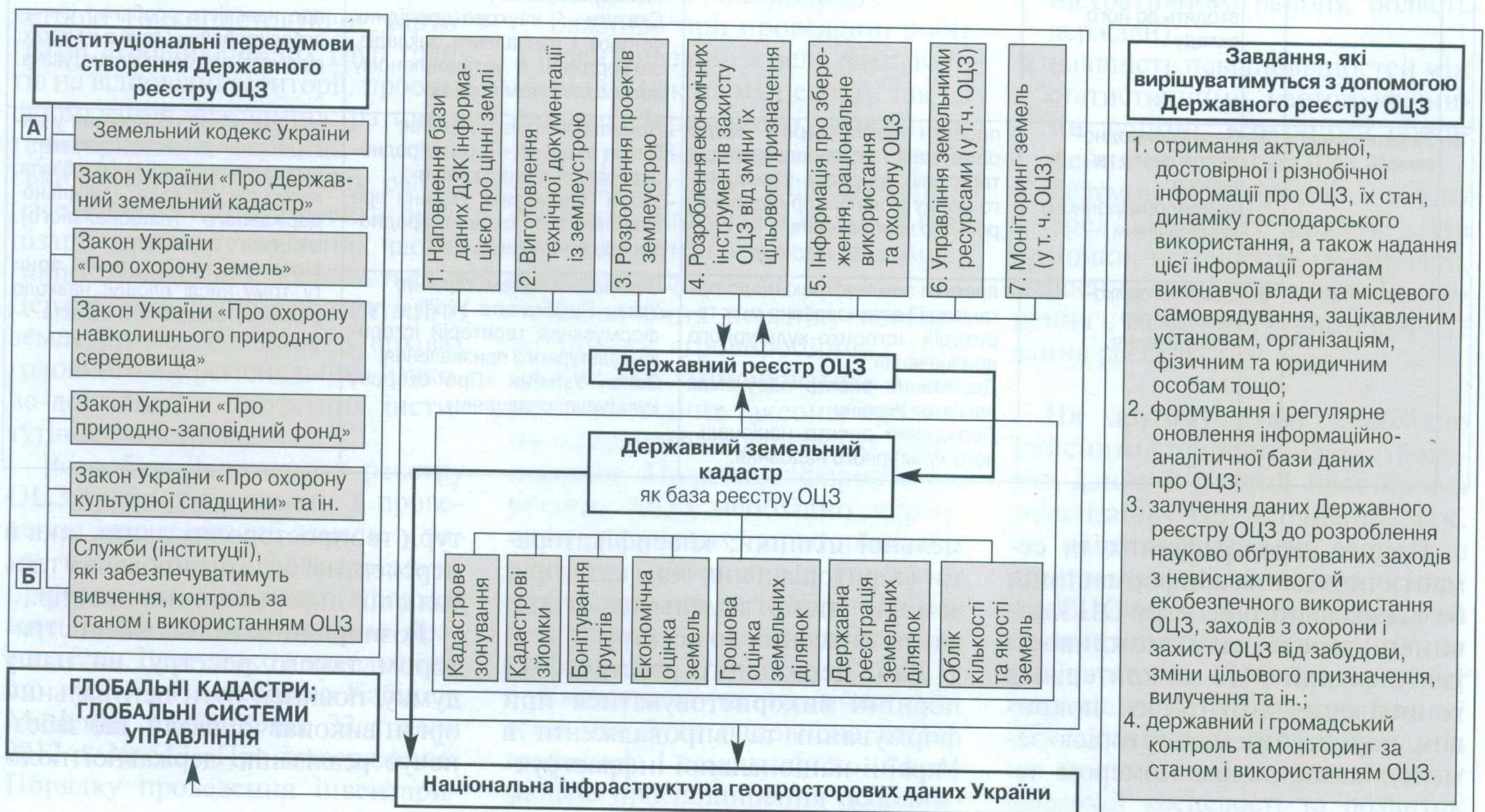
Практична цінність Державного реєстру ОЦЗ полягатиме у широкому його використанні під час: наповнення бази даних Державного земельного кадастру відомостями, що характеризують землі за критеріями особливої цінності; виготовлення технічної документації та розробленні про-

ектів землеустрою; розроблення економічних інструментів захисту ОЦЗ від зміни їх цільового призначення; реєстрації прав власності або користування (у тому числі оренди) на земельні ділянки з ОЦЗ і прав на них громадянами, підприємствами, установами й організаціями.

Державний реєстр ОЦЗ забезпечуватиме органи державної влади та місцевого самоврядування, фізичні та юридичні особи достовірною інформацією про земельні ділянки з ОЦЗ, їх власників, користувачів (у тому числі орендарів), а також про обмеження, пов'язані з господарським використанням ОЦЗ. Державний реєстр ОЦЗ створюється з метою забезпечення ефективної охорони, збереження та раціонального використання ОЦЗ. Цей реєстр буде інтегрованим елементом Державного земельного кадастру як єдиної державної геоінформаційної системи відомостей про землі в межах території України.

Рис. 2.

**СТРУКТУРА, ЗАВДАННЯ ТА ВЗАЄМОЗВ'ЯЗКИ ДЕРЖАВНОГО РЕЄСТРУ ОЦЗ І ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ**





Таблиця 2.  
ІНФОРМАЦІЙНА, ЗАКОНОДАВЧА ТА НОРМАТИВНО-ПРАВОВА БАЗА СТВОРЕННЯ ДЕРЖАВНОГО РЕЄСТРУ ОЦЗ УКРАЇНИ

Критерії виділення ОЦЗ	№ п/п	Перелік ОЦЗ	Джерела отримання інформації про ОЦЗ	Законодавчі та нормативно-правові акти, на підставі яких вноситься інформація про ОЦЗ до реєстру	Інформація про ОЦЗ (семантична/ картографічна), необхідна для внесення у реєстр
А. За властивостями ґрунтів	1.	Особливо цінні землі у складі земель сільсько-господарського призначення	– документація із землеустрою минулих років (матеріали Державного фонду документації із землеустрою); – відомості Державного земельного кадастру;	– постанова Кабінету Міністрів України від 23 травня 2012 р. № 513 «Про затвердження Порядку проведення інвентаризації земель»; – проект Закону України про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо визначення складу, змісту та порядку погодження документації із землеустрою; – Земельний кодекс України.	– кадастровий номер земельної ділянки; – межі земельної ділянки; – місцезнаходження земельної ділянки; – цільове призначення земельної ділянки (код категорії земель за основним цільовим призначенням, вид використання земельної ділянки); – площа земельної ділянки, в межах якої розміщені особливо цінні ґрунти; – шифр (шифри) особливо цінних агропромислових груп в межах земельної ділянки; – площа особливо цінних агропромислових груп ґрунтів в межах земельної ділянки; – відомості про склад угідь земельної ділянки; – код та назва територіальної (територіальних) зон (груп об'єктів Державного земельного кадастру); – межі адміністративно-територіальних одиниць.
	2.	Торфовища з потужністю (глибиною залягання) торфу більше одного метра та осушені незалежно від глибини	– матеріали природно-сільсько-господарського районування; – картограми агропромислових груп ґрунтів; – проекти формування меж адміністративно-територіальних одиниць; – планово-картографічні матеріали, в тому числі ортофотоплани, укладені за результатами виконання робіт за Угодою про позику між Україною та Міжнародним банком реконструкції та розвитку (Проект «Видача державних актів на право власності на землю у сільській місцевості та розвиток системи кадастру»); – дані дистанційного зондування Землі.		
Б. За користувачем	3.	Землі дослідних полів науково-дослідних установ і навчальних закладів	– документація із землеустрою; – правовстановлююча документація або відомості з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обмежень.	– Земельний кодекс України; – Закон України «Про Державний земельний кадастр»; – Постанова Кабінету Міністрів України від 28 березня 2012 р. № 315 «Про затвердження Статуту Національної академії аграрних наук України»; – Статуту науково-дослідних установ і навчальних закладів, затверджені в установленому законодавством порядку.	– кадастровий номер земельної ділянки; – межі земельної ділянки; – площа земельної ділянки; – відомості про склад угідь земельної ділянки; – відомості про ґрунтовий покрив земельної ділянки, в тому числі про наявність особливо цінних агропромислових груп в її межах; – відомості про землекористувача.
	4.	Землі НБАО «Масандра» та підприємств, що входять до його складу			
В. За категорією земель	5.	Землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення	– проекти землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення.	– Земельний кодекс України; – Закон України «Про природно-заповідний фонд України»; – Укази Президента України про створення об'єктів природно-заповідного фонду.	– відомості про обмеження у використанні земельної ділянки; – площа режимотворюючого об'єкта; – категорія об'єкта (загальнодержавного (національного), місцевого значення); – відомості про охоронні зони (у тому числі площу) навколо режимотворюючого об'єкта.
	6.	Землі історико-культурного призначення.	– проекти землеустрою щодо організації і встановлення меж територій історико-культурного призначення; – Державний реєстр нерухомих пам'яток України; – Державний реєстр національного культурного надбання.	– Земельний кодекс України; – Укази Президента України про формування територій історико-культурного призначення; – Закон України «Про охорону культурної спадщини».	

Пошук картографічних та семантичних даних в інформаційній базі Державного реєстру ОЦЗ повинен передбачати можливості ідентифікації ОЦЗ за: критеріями їх виділення (ґрунтовим покривом, користувачем, категорією земель); кадастровим номером зе-

мельної ділянки; класифікаторами (територіальних зон, категорій земель, видів земельних угідь); датою внесення до реєстру.

Дані Державного реєстру ОЦЗ повинні використовуватися при формуванні та впровадженні в Україні національної інфраструк-

тури геопросторових даних, яка в перспективі буде інтегрована у глобальний інформаційний простір.

Розпорядником та адміністратором такого реєстру, на нашу думку, повинен бути центральний орган виконавчої влади, що забезпечує реалізацію державної полі-



тики у сфері земельних відносин і топографо-геодезичної та картографічної діяльності. Цей орган затверджує форму за якою буде здійснюватися реєстрація ОЦЗ при внесенні їх до реєстру.

**Н**аповнення Державного реєстру інформацією про ОЦЗ, на нашу думку, повинно здійснюватися поетапно за таким алгоритмом:

- пошуки і збір інформації про ОЦЗ (статистичні, картографічні, довідкові дані);
- систематизація та узагальнення зібраних даних;
- внесення інформації про ОЦЗ до уніфікованих форм обліку земельних ділянок з ОЦЗ;
- створення картографічних моделей, які відображають поширення і стан ОЦЗ, загрози їхньому існуванню;
- поповнення бази даних ОЦЗ і підтримка її в актуальному стані.

**На першому етапі** варто централізовано внести інформацію про поширення ОЦЗ на основі раніше розробленої документації із землеустрою (використовуючи картограми агропромислових груп ґрунтів на відповідні території, проекти формування меж адміністративно-територіальних одиниць — сільських, селищних, міських рад та населених пунктів, проекти організації території земельних часток (паїв) тощо), що зберігається у Державному фонді документації із землеустрою, а також в архівах головного та регіональних науково-дослідних і проектних інститутів землеустрою.

Розробку Державного реєстру ОЦЗ треба розпочинати з проведення інвентаризації земель, у тому числі сільськогосподарського призначення. Для цього сформована необхідна нормативно-правова база. Варто також наголосити, що згідно з Постановою Кабінету Міністрів України від 23 травня 2012 р. № 513 «Про затвердження Порядку проведення інвентари-

зації земель», матеріали інвентаризації земель є підставою для їх внесення до Державного земельного кадастру [9].

Першочергової інвентаризації потребують ОЦЗ адміністративних районів, розташованих навколо великих, значних і найзначніших міст, у межах яких активно відбуваються процеси неконтрольованої зміни цільового призначення та забудови сільськогосподарських земель, у тому числі ОЦЗ. У межах таких адміністративних районів після проведення інвентаризації земель сільськогосподарського призначення, яка здійснюється за визначеними критеріями, встановлюється перелік сільськогосподарських земель, віднесених до ОЦЗ. У подальшому необхідно розробляти заходи з їх охорони та використання, які б унеможливили їх вилучення чи зміну цільового призначення. Державний реєстр ОЦЗ буде зводити дані реєстрів регіональних рівнів і міститиме інформацію про земельні ділянки, які на загальнодержавному і регіональному рівнях характеризуються найкращими ґрунтово-екологічними показниками.

Важливо при проведенні робіт з інвентаризації земель фіксувати межі ОЦЗ як на місцевості, так і в системі Державного земельного кадастру. Відповідні дані треба відображати і на планово-картографічних матеріалах в єдиній геоінформаційній системі відомостей про землі.

Визначення переліку особливо цінних агропромислових груп ґрунтів має здійснюватися у межах відповідних таксонів природно-сільськогосподарського районування. Подальше формування реєстру ОЦЗ необхідно проводити на різних територіальних рівнях — локальному (точковому), місцевому, регіональному, національному та у перспективі — глобальному.

Кадастрово-реєстраційна система має бути наповнена картографічною і семантичною інформацією про поширення особливо

цінних груп ґрунтів в межах сільських (селищних) рад, адміністративних районів, областей та України в цілому. Крім ґрунтів, реєстру підлягають земельні ділянки та землі, які згідно з встановленими законодавством критеріями, відносяться до ОЦЗ (землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення; землі історико-культурного призначення; землі, надані в постійне користування НВАО «Масандра» та підприємствам, що входять до його складу тощо). Наявність такої бази даних у подальшому дозволить опрацьовувати отримані результати у межах відповідних територіальних виділів та узагальнювати її (вивчати закономірності поширення, структуру ОЦЗ, робити їх оцінку та моніторинг стану тощо).

Отримані на першому етапі створення Державного реєстру дані про поширення ОЦЗ підлягають ґрунтовному аналізу, у процесі якого необхідно встановити:

- повноту зібраного масиву даних про ОЦЗ в межах відповідних територіальних рівнів (адміністративного району, області, держави);
- наявність невідповідностей між статистичними, картографічними даними, натурними обстеженнями і даними ДЗЗ.

Безумовно, отримані з різних джерел відомості можуть мати помилки, неточності, протиріччя, зміщення контурів тощо. Їх усунення є важливим етапом формування реєстру.

**На другому етапі** необхідно здійснити уточнення зареєстрованих даних з позиції просторової локалізації ОЦЗ. Уточнення меж, на нашу думку, має вестися з урахуванням фактичного землекористування, відображеного на ортофотопланах, складених за результатами виконання робіт відповідно до Угоди про позику (Проект «Видача державних актів на право власності на землю у сільській місцевості та розвиток



системи кадастру») між Україною та Міжнародним банком реконструкції та розвитку, а також за даними великомасштабного обстеження ґрунтового покриву України.

Необхідно, щоб інформація про ОЦЗ оприлюднювалася на офіційному web-сайті Держзем-агентства — Публічній кадастровій карті України. Це дозволить враховувати відповідні дані при прийнятті рішень з планування територій та організації раціонального використання земель. Ця процедура обмежуватиме «тіньовий» перерозподіл ОЦЗ, допомагатиме здійснювати державний, самоврядний та громадський контроль за їх використанням й охороною.

Розробка реєстру ОЦЗ створює можливості використання інформаційно-аналітичного забезпечення для: підвищення рівня охорони високопродуктивних земель; удосконалення земельно-кадастрової інформації про цінні землі у складі природних ресурсів; збагачення інформаційної бази для проведення заходів із землеу-

рою, земельно-оціночної діяльності; посилення громадського контролю за використанням ОЦЗ за цільовим призначенням; сприяння виконанню моніторингових

досліджень за ОЦЗ, плануванню використання цінних земель на різних територіальних рівнях; забезпечення умов публічності інформації про ОЦЗ.

## ВИСНОВКИ

Розроблення Державного реєстру ОЦЗ необхідно віднести до числа важливих і першочергових заходів, що забезпечуватимуть їх охорону та безпечне використання в умовах постійно зростаючого антропогенного навантаження на земельні ресурси. За таких обставин збереження цінних продуктивних земель є пріоритетним напрямком діяльності держави.

В основу формування Державного реєстру ОЦЗ необхідно покласти реєстри ОЦЗ регіональних рівнів, побудовані за принципом різноранговості «район-область-держава». Ці реєстри дозволять різнобічніше вивчати земельно-ресурсний потенціал регіонів та держави в цілому, виявляти потенційні можливості його господарського, природоохоронного, культурно-духовного, рекреаційного та іншого використання, інвестиційну привабливість територій, запроваджувати заходи і рекомендації з раціонального землекористування, здійснювати моніторинг земель, прогнозувати зміни у використанні земельних ресурсів. Дані реєстру ОЦЗ повинні інтегруватися до Державного земельного кадастру.

Формування та функціонування єдиного Державного реєстру ОЦЗ гарантуватиме офіційність, достовірність, актуальність і повноту даних про ці землі, слугуватиме важливим засобом соціально-економічного розвитку держави та сприятиме зростанню рівня конкурентоспроможності регіонів і вдосконаленню системи управління земельними ресурсами. Запропоновані підходи до розробки Державного реєстру ОЦЗ можуть стати важливим кроком, який дозволить посилити контроль держави за використанням та охороною земель, що мають особливу цінність.

## Література

1. Голодная О.М. Особо ценные и ценные земли сельскохозяйственного назначения Приморского края / О.М. Голодная, Н.М. Костенков // Природообустройство и кадастры. — 2010. — № 4 (21). — С. 73-78.
2. Євсюков Т.О. Охорона особливо цінних земель: досвід зарубіжних країн / Т.О. Євсюков // Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. — 2013. — № 3. — С. 19-26.
3. Євсюков Т.О. Створення реєстру особливо цінних земель на регіональному рівні — важливого засобу соціально-економічного розвитку регіону / Т.О. Євсюков, І.П. Ковальчук, А.В. Коваленко // Регіон — 2013: стратегія оптимального розвитку: матеріали науково-практичної конференції з міжнародною участю (м. Харків, 7-8 листопада 2013 р. / Гол. ред. колегії В.С. Бакіров. — Х.: ХНУ імені В.Н. Каразіна, 2013. — С. 280-282.
4. Земельний кодекс України: прийнятий 25 жовтня 2001 року № 2768-III // Відом. Верхов. Ради України (ВВР). — 2002. — № 3-4. — Ст. 27.
5. Канаш О.П. Деякі підходи до складання регіональних переліків особливо цінних земель / О.П. Канаш, А.Г. Мартин // Землеустроювання. — 2003. — №4. — С. 45-48.
6. Лойко П.Ф. Землепользование: Россия, мир (взгляд в будущее): кн. перв. / П.Ф. Лойко — М.: Гос. ун-т по землеустройству. 2009. — 332 с.
7. Новаковський Л.Я. Соціально-економічні проблеми сучасного землекористування: монографія / Л.Я. Новаковський, М.А. Олещенко. — 2-ге вид., доп. — К.: Урожай, 2009. — 276 с.
8. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру: Постанова Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051 // Веб-джерело: Офіц. сайт Верхов. Ради України [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF>
9. Про затвердження Порядку проведення інвентаризації земель: Постанова Кабінету Міністрів України від 23 травня 2012 р. № 513 // Веб-джерело: Офіц. сайт Верхов. Ради України [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/513-2012-%D0%BF>.
10. Юридична енциклопедія: В 6 т. / Редкол.: Ю. С. Шемшученко (відп. ред.) та ін. — К.: «Укр. енцикл.», 1998. [Електронний ресурс]. — Режим доступу: [http://leksika.com.ua/15380316/legal/derzhavniy\\_reyestr](http://leksika.com.ua/15380316/legal/derzhavniy_reyestr).
11. Юридична енциклопедія: В 6 т. / Редкол.: Ю. С. Шемшученко (відп. ред.) та ін. — К.: «Укр. енцикл.», 1998. [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://leksika.com.ua/12331119/legal/reyestr>.

**Summary.** In the paper, the authors based the conception, methodological approaches and algorithm to development the State Register of Especially Valuable Lands. The authors analyzed the information, legislative and regulatory framework to creation of the State Register of Especially Valuable Lands in Ukraine. Grounded methodology of the State Register of Especially Valuable Lands, which is a system that combines the principles of research approaches, criteria and methods of the register. In conclusion the authors proposed algorithm formation of the State Register of Especially Valuable Lands and submission of information about them. Exposed structure, tasks and relationships State Register of Especially Valuable lands and the State Land Cadastre.

**Keywords:** especially valuable lands, the State Register of Especially Valuable Lands, land inventory, land protection.



# Святкові та пам'ятні дні 2015 року

## СІЧЕНЬ

- 1 Новорічне свято
- 7 Різдво Христове
- 20 День Автономної Республіки Крим
- 22 День Соборності України

Робочі дні — 20  
Неробочі дні — 11  
в т. ч. святкові дні — 2

## ЛЮТИЙ

- 15 День вшанування учасників бойових дій на території інших держав
- 20 День соціальної справедливості

Робочі дні — 20  
Неробочі дні — 8

## БЕРЕЗЕНЬ

- 7 День землевпорядника
- 8 Міжнародний жіночий день
- 15 День працівників житлово-комунального господарства і побутового обслуговування населення
- 18 День працівника податкової та митної справи України
- 25 День Служби безпеки України
- 26 День Внутрішніх військ Міністерства внутрішніх справ України

Робочі дні — 21  
Неробочі дні — 10  
в т. ч. святкові дні — 1

## КВІТЕНЬ

- 5 День геолога
- 12 Великдень
- 12 День працівників ракетно-космічної галузі України
- 17 День пожежної охорони
- 18 День пам'яток історії та культури
- 18 День довкілля
- 26 День Чорнобильської трагедії
- 28 День охорони праці

Робочі дні — 21  
Неробочі дні — 9  
в т. ч. святкові дні — 1

## ТРАВЕНЬ

- 1-2 Дні міжнародної солідарності трудящих
- 8 День Червоного Хреста і Червоного Півмісяця
- 9 День Перемоги
- 10 День матері
- 16 День науки
- 16 День Європи
- 17 День молодіжних та дитячих громадських організацій
- 17 День пам'яті жертв політичних репресій
- 17 Всеукраїнський день працівників культури та майстрів народного мистецтва
- 18 День пам'яті жертв депортації (1944) кримськотатарського народу
- 20 День банківських працівників
- 22 День перепоховання Т. Г. Шевченка на Чернечій горі поблизу Канева
- 24 День слов'янської писемності і культури
- 28 День прикордонника
- 30 День працівників видавництва, поліграфії і книгорозповсюдження
- 31 Трійця
- 31 День хіміка

Робочі дні — 18  
Неробочі дні — 13  
в т. ч. святкові дні — 4

## ЧЕРВЕНЬ

- 1 День захисту дітей
- 6 День журналіста
- 7 День працівників водного господарства
- 12 День працівника фондового ринку
- 14 День працівників легкої промисловості
- 21 День медичного працівника
- 22 День скорботи і вшанування пам'яті жертв війни в Україні
- 23 День державної служби
- 25 День моряка
- 28 День Конституції України
- 28 День молоді

Робочі дні — 20  
Неробочі дні — 10  
в т. ч. святкові дні — 1

## ЛИПЕНЬ

- 1 День архітектури України
- 4 День судового експерта
- 7 День працівника природно-заповідної справи
- 8 День родини
- 12 День рибалки
- 16 День бухгалтера
- 19 День металурга
- 26 День флоту України
- 26 День працівників торгівлі
- 28 День хрещення Київської Русі-України

Робочі дні — 23  
Неробочі дні — 8



# ЗЕМЛЕВТОРЯДНИЙ ВІСНИК

НАУКОВО-ВИРОБНИЧИЙ ЖУРНАЛ

Наш передплатний індекс 48783

Тел.: 044 468 21 30, 044 468 21 18

04080, м. Київ-80, вул. Фрунзе, 105

E-mail: zemvisnik@ukr.net

## Січень

ПН	5	12	19	26					
ВТ	6	13	20	27					
СР	7	14	21	28					
ЧТ	1	8	15	22	29				
ПТ	2	9	16	23	30				
СБ	3	10	17	24	31				
НД	4	11	18	25					

## Лютий

	2	9	16	23					
	3	10	17	24					
	4	11	18	25					
	5	12	19	26					
	6	13	20	27					
	7	14	21	28					
	1	8	15	22					

## Березень

	2	9	16	23	30				
	3	10	17	24	31				
	4	11	18	25					
	5	12	19	26					
	6	13	20	27					
	7	14	21	28					
	1	8	15	22	29				

## Квітень

	6	13	20	27					
	7	14	21	28					
	1	8	15	22	29				
	2	9	16	23	30				
	3	10	17	24					
	4	11	18	25					
	5	12	19	26					

## Травень

ПН	4	11	18	25					
ВТ	5	12	19	26					
СР	6	13	20	27					
ЧТ	7	14	21	28					
ПТ	1	8	15	22	29				
СБ	2	9	16	23	30				
НД	3	10	17	24	31				

## Червень

	1	8	15	22	29				
	2	9	16	23	30				
	3	10	17	24					
	4	11	18	25					
	5	12	19	26					
	6	13	20	27					
	7	14	21	28					

## Листопад

	6	13	20	27					
	7	14	21	28					
	1	8	15	22	29				
	2	9	16	23	30				
	3	10	17	24	31				
	4	11	18	25					
	5	12	19	26					

## Серепень

	3	10	17	24	31				
	4	11	18	25					
	5	12	19	26					
	6	13	20	27					
	7	14	21	28					
	1	8	15	22	29				
	2	9	16	23	30				



Вересень Жовтень Листопад

Трудень

ПН	7	14	21	28					
ВТ	1	8	15	22	29				
СР	2	9	16	23	30				
ЧТ	3	10	17	24					
ПТ	4	11	18	25					
СБ	5	12	19	26					
НД	6	13	20	27					

	5	12	19	26					
	6	13	20	27					
	7	14	21	28					
	1	8	15	22	29				
	2	9	16	23	30				
	3	10	17	24	31				
	4	11	18	25					

	2	9	16	23	30				
	3	10	17	24					
	4	11	18	25					
	5	12	19	26					
	6	13	20	27					
	7	14	21	28					
	1	8	15	22	29				

	7	14	21	28					
	1	8	15	22	29				
	2	9	16	23	30				
	3	10	17	24	31				
	4	11	18	25					
	5	12	19	26					
	6	13	20	27					

ПН ВТ СР ЧТ ПТ СБ НД



2015



## СЕРПЕНЬ

- 2 День високомобільних десантних військ
- 2 День Повітряних Сил Збройних Сил України
- 8 День військ зв'язку
- 9 День будівельника
- 9 День працівників ветеринарної медицини
- 15 День археолога
- 19 День пасічника
- 23 День Державного Прапора України
- 24 День Незалежності України
- 29 День авіації
- 30 День шахтаря

Робочі дні — 20  
Неробочі дні — 11  
в т. ч. святкові дні — 1

## ВЕРЕСЕНЬ

- 1 День знань
- 2 День нотаріату
- 6 День підприємця
- 12 День фізичної культури і спорту
- 12 День українського кіно
- 13 День працівників нафтової, газової та нафтопереробної промисловості
- 13 День танкістів
- 17 День рятувальника
- 19 День винахідника і раціоналізатора
- 19 День фармацевтичного працівника
- 20 День працівника лісу
- 22 День партизанської слави
- 27 День туризму
- 27 День машинобудівника
- 30 День усиновлення
- 30 Всеукраїнський день бібліотек

Робочі дні — 22  
Неробочі дні — 8

## ЖОВТЕНЬ

- 4 День працівників освіти
- 8 День юриста
- 10 День працівників стандартизації та метрології
- 11 День художника
- 11 День працівників державної санітарно-епідеміологічної служби
- 12-18 Європейський тиждень місцевої демократії
- 14 День українського козацтва
- 14 День захисника України
- 17 День працівників целюлозно-паперової промисловості
- 18 День працівників харчової промисловості
- 25 День автомобіліста і дорожника
- 28 День визволення України від фашистських загарбників

Робочі дні — 22  
Неробочі дні — 9

## ЛИСТОПАД

- 1 День працівника соціальної сфери
- 3 День ракетних військ і артилерії
- 3 День інженерних військ
- 4 День залізничника
- 9 День української писемності та мови
- 15 День працівників сільського господарства
- 16 День працівників радіо, телебачення та зв'язку
- 17 День студента
- 19 День працівників гідрометеорологічної служби
- 19 День скловиробника
- 21 День Гідності та Свободи
- 28 День пам'яті жертв голодомору

Робочі дні — 21  
Неробочі дні — 9

## ГРУДЕНЬ

- 1 День працівників прокуратури
- 5 День працівників статистики
- 6 День Збройних сил України
- 7 День місцевого самоврядування
- 12 День сухопутних військ України
- 13 День благодійництва
- 14 День вшанування учасників ліквідації наслідків аварії на Чорнобильській АЕС
- 15 День працівників суду
- 17 День працівника Державної виконавчої служби
- 19 День адвокатури
- 20 День міліції
- 22 День енергетики
- 22 День працівників дипломатичної служби
- 24 День працівників архівних установ
- 25 Різдво за григоріанським календарем

Робочі дні — 23  
Неробочі дні — 8

*З Новим роком та Різдвом Христовим!*



УДК 528.72

**Андрій ТАРНОПОЛЬСЬКИЙ,**  
Генеральний директор-керівник  
технічних програм Державного  
підприємства «Центр державного  
земельного кадастру»

**Олександр ДИШЛИК,**  
перший заступник директора  
КДП «Київгеоінформатика»  
з науково-технічної роботи

**Ігор ВАСИЛЬЄВ,**  
Директор департаменту  
технологічного забезпечення  
Державного земельного кадастру

# КОМПОЗИТНІ КАРТИ

## ЯК ЗАСІБ ВИРІШЕННЯ ПРОБЛЕМИ КАДАСТРОВОГО ТА КАРТОГРАФІЧНОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ У СІЛЬСЬКІЙ МІСЦЕВОСТІ

### Постановка проблеми

Реалізація державної політики у сфері раціонального використання та охорони земель і отримання плати за їх використання нашою державою набуває на проблему їх інвентаризації, реєстрації та обліку, яка згідно з нормативними документами [1, 2] у населених пунктах різного підпорядкування може розв'язуватися на картографічних матеріалах масштабу 1:500, 1:1 000 і 1:2 000 для забудованих територій та масштабу 1:10 000 для незабудованих територій. Найбільш ефективним методом створення таких картографічних матеріалів є використання аерофотознімання з різних носіїв у поєднанні з наземними топографічними методами. Проте, зважаючи на обмежені ресурси, створення сучасних цифрових великомасштабних планів виконується у вкрай невеликих обсягах.

За такої ситуації доречно вести мову про уніфікований базовий картографічний матеріал на обрану територію (село, сільська рада), який задовольнятиме інтереси більшості зацікавлених сторін. Звичайно, техніко-економічні показники в цьому випадку є пріоритетними. З іншого боку, створення картографічного матеріалу лише з метою відображення місцеположення земельних ділянок та отримання інформації про їх площу, цільове використання, власність, бонітет ґрунтів дасть невеликий господарський ефект [3].

Стан топографічного та кадастрового картографування в Україні сьогодні перебуває у не найкращому стані. Проблеми відсутності сучасних великомасштабних топографічних планів особливо відчужаються в сільській місцевості. Крім того, досі не завершені процеси інвентаризації земель. У контексті вище згаданого проблема забезпечення сільських населених пунктів великомасштабною картографічною та кадастровою інформацією залишається вкрай актуальною, а сподівання на різноманітні «безкоштовні» картографічні сервіси є цілком примарними. Державне підприємство «Центр державного земельного кадастру» разом з партнерами провело відповідні дослідження та відпрацювало новий підхід до картографічного та кадастрового забезпечення сільських населених пунктів, а саме: запропонувало використання композитних карт в комплекті з квартальними альбомами.

**Ключові слова:** кадастрові дані, інтеграція, композитна карта, композитне картографування

Отже, вирішити проблему ефективного картографічного забезпечення, особливо в сільській місцевості, класичним способом дуже важко. Необхідні пошуки нових технологічних підходів до вирішення цієї проблеми.

Основою для практичного вирішення завдання кадастрового картографічного забезпечення сільських населених пунктів можуть бути наявні картографічні матеріали та дані державного земельного кадастру. Мова йде про створення нових продуктів, наприклад, у вигляді композитних карт у комплекті з додатковими матеріалами. З метою створення подібних карт Центром державного земельного кадастру були проведені певні дослідження.

Для досягнення поставленої мети дослідження було сформульовано такі завдання:

- дослідити способи оновлення топографічних матеріалів з використанням матеріалів аерофотозйомки високої роздільної здатності 5-15 см;
- узагальнити досвід та розробити систему методів та відповідних інструментів інтеграції даних;
- визначити засади побудови нормативів та механізмів спільного використання геопросторових даних.

Тема комбінування даних з різних джерел та створення багатопланових карт активно розробляється протягом усього часу існування геоінформаційних систем. Проте окремі випадки використання таких підходів у застосуванні до кадастрового картографування ще не досить детально опрацьовані [4].



## ЗРАЗОК КОМПЗИТНОЇ КАРТИ



## ЗРАЗОК СТОРІНКИ АЛЬБОМУ ЗІ СХЕМОЮ РОЗМІЩЕННЯ КВАРТАЛІВ



## Основні результати досліджень

Основні зусилля у проведених дослідженнях були зосереджені на проблемі несумісності даних. Дуже важко інтегрувати набори географічних даних, якщо вони несумісні. Несумісність може впливати на просторові та атрибутивні характеристики даних і вимагати застосування різноманітних методів корегування. Причини виникнення несумісності можуть бути різними:

- невідповідність систем координат, в яких збиралася просторова інформація;
- розбіжності в форматах даних;
- методологічні помилки вимірювань або перетворення;
- розбіжності у роздільній здатності зібраних даних, наприклад, у випадку просторової, допоміжної та атрибутивної інформації;
- безпідставність чи неточність у визначеннях інформації (просторової та атрибутивної);
- нечіткість деяких просторових об'єктів;
- розбіжності у використанні термінології та номенклатури.

Специфічні технології, що використовуються для організації сумісності даних, можна класифікувати залежно від типу інформації, яка буде оброблятися.

Для просторових даних це стандартизація картографічної інформації (в першу чергу системи координат), виправлення локальних геометричних розбіжностей, зведення окремих аркушів карт, конвертація масштабів, конвертація растрових та векторних моделей, створення мозаїчних зображень.

Для атрибутивних даних: агрегування класів даних, перекласифікація необроблених даних, зменшення точності даних, зниження обсягу вимірів щодо загального обсягу робіт, адресування порівняння, зв'язку номінальних записів, аналізу схеми інтеграції, конвертації з ієрархічної до реляційної бази даних тощо.

У деяких випадках завдання забезпечення сумісності просторових даних може бути здійснено окремо від забезпечення сумісності атрибутивних даних. Але досягнути значних переваг можна, якщо ці зусилля здійснюються одночасно (наприклад, порівняння адрес і їх розташування).

Процеси створення сумісної бази даних досі мало автоматизовані. Це часто трудомісткий процес, що вимагає розуміння характеристик джерел інформації і сфери її застосування.

Останнім часом досягнуто значного успіху в питаннях інтеграції даних дистанційного зондування з

картографічними та кадастровими даними.

Зрозуміло, що будь-яка стратегія, що зменшує кількість форматів даних загального застосування, спрощує ці проблеми. Використання національних та міжнародних стандартів щодо картографічних даних стало прогресивним кроком для зменшення проблем, пов'язаних з обміном даних.

Простим практичним методом пов'язання просторової та атрибутивної інформації є побудова багатошарової карти (компонентна модель карти). Ця модель фактично є комп'ютеризованою версією технології картографування, розробленою для планування та управління ресурсами, а також тісно пов'язаною з новітніми розробками обробки зображень.

Композитна (комбінована) карта — карта створена шляхом поєднання кількох картографічних шарів і/або результатів ГІС аналізу.

Композитне кадастрове картографування — це процес накладання та комбінування двох чи кількох шарів з метою створення нового похідного зображення, яке є комбінацією кількох тематичних карт та містить векторизовані контури об'єктів вулично-дорожньої мережі, гідрографії, об'єктів загального корис-



## ЗРАЗОК СТОРІНКИ КВАРТАЛЬНОГО АЛЬБОМУ



## ЗРАЗОК ОПИСУ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК У МЕЖАХ КВАРТАЛУ

№ з/п	Адреса земельної ділянки	Площа, га	Цільове призначення	Кадастровий номер земельної ділянки
1	вул. Театральна, 21	0,1247	Для будівництва і обслуговування житлового будинку	001:0229
2	вул. Театральна, 19	0,1374	Для будівництва і обслуговування житлового будинку	001:0097
3	вул. Театральна, 15-а	0,0852	Для будівництва і обслуговування житлового будинку	001:0207
4	вул. Театральна, 13	0,1961	Для будівництва і обслуговування житлового будинку	001:0259
5	вул. Театральна, 11	0,1536	Для будівництва і обслуговування житлового будинку	001:0243
6	вул. Театральна, 9	0,0858	Для будівництва і обслуговування житлового будинку	001:0239
7	вул. Театральна, 7	0,0835	Для будівництва і обслуговування житлового будинку	001:0220
8	вул. Гагаріна, 10	0,0500	Ведення особистого селянського господарства	001:0248
9	вул. Гагаріна, 10	0,1000	Для будівництва і обслуговування житлового будинку	001:0247
10	вул. Театральна, 13	0,0539	Для будівництва і обслуговування житлового будинку	001:0261
11	вул. Театральна, 13	0,0254	Ведення особистого селянського господарства	001:0260
12	вул. Гагаріна, 12	0,1563	Для будівництва і обслуговування житлового будинку	001:0031

тування (парки, спортивні майданчики, кладовища) та землекористувань (адміністративні будівлі, об'єкти соціальної інфраструктури) (рис. 1).

Ці матеріали полегшують збір та інтеграцію інших видів даних, навіть із залученням громадськості, та дозволяють територіальним громадам на підставі оновлених та актуальних картографічних матеріалів приймати обґрунтовані рішення щодо управління територією та її подальшого розвитку.

Більш детальну інформацію надають квартальні альбоми розміщення земельних ділянок, які складаються окремо на кожний населений пункт, а також на територію ради поза межами населених пунктів. Квартальний альбом містить схему розміщення кварталів (рис. 2) та окремі композитні карти по кожному кварталу (рис. 3). Композитна карта, крім контурів земельних ділянок, містить також опис земельних ділянок із визначеними адресою, площею, цільовим призначенням, кадастровим номером (рис. 4).

Використання квартальних альбомів дозволяє на якіснішому рівні здійснювати аналіз землекористувань, інвентаризацію земель, визначати землі, що не використовуються сьогодні, а також на-

лагодити ефективний контроль за використанням земель та сплатою земельного податку, організацією заходів з охорони земель. Композитні карти поставляються в електронному та паперовому вигляді. Приклад комплекту поставки композитної карти наведено на рис. 5. Таким чином, квартальні альбоми мають допомогти територіальній громаді ефективно здійснювати свої повноваження у земельній сфері.

Іншим, не менш важливим фактором у використанні композитних карт є їх доступна ціна. Використання лише відкритої інформації при складанні композитних карт дозволяє суттєво зменшити їх вартість. Залежно від навантаження композитної карти (кількості шарів та їх насичення інформацією) її ціна (станом на грудень 2014 року) становить 2,5-3,5 грн за 1 гектар.

Терміни створення комплекту композитної карти на територію середньостатистичної сільської (селищної) ради не перевищує 10 робочих днів.

Центр державного земельного кадастру за зверненням користувачів може постійно оновлювати квартальний альбом як на всю територію ради, так і по окремому населеному пункту чи по окремому кварталу.

## Висновки

Запропонована нова технологія забезпечення композитними картами в поєднанні з квартальними альбомами, які містять детальну кадастрову інформацію, на сьогодні є чи не єдиною можливістю забезпечення територіальних громад актуальними, недорогими та якісними картографічними матеріалами в дуже стислі терміни, що може бути прийнятною інформаційною платформою для прийняття обґрунтованих управлінських рішень щодо розвитку територій сільських рад. Крім того, впроваджені в ДП ЦДЗК технології цифрового аерофотознімання та автоматизованого опрацювання матеріалів аерофотознімання за своїми техніко-економічними і поліфункціональними характеристиками дозволяють ефективно підтримувати в актуальному стані базові картографічні матеріали, які використовуються для складання комплектів композитних карт.

До речі, на сьогодні більше ста сільських (селищних) рад вже використовують комплекти композитних карт у своїй повсякденній роботі.



## КОМПЛЕКТ ПОСТАВКИ: КОМПЗИТНА КАРТА (а) ТА КВАРТАЛЬНІ АЛЬБОМИ (б)



а

б

## COMPOSITE MAPS AS A TOOL FOR SOLVING THE PROBLEM OF CADASTRAL AND MAPPING PROVISION IN RURAL AREA

Tarnopolskyi A., Dyshlyk O., Vasyliiev I.

State-of-play of topographic and cadastral mapping in Ukraine is not in good condition nowadays. The problems of lack of modern large-scale topographic plans are particularly urgently needed in rural areas. Besides, processes on land inventory are not completed yet. Following the above mentioned, the problem of large-scale mapping and cadastral information provision in rural areas remains to be pressing challenge, and hopes for a variety of «free» map services are entirely illusory. The State Enterprise «State Land Cadastre Centre» mutually with partners has conducted relevant researches and has worked out a new approach for mapping and cadastral provision in rural areas, in particular, it is proposed to use composite maps complete with quarterly albums.

**Keywords:** Cadastral data, integration, composite map, composite mapping.

\* \* \*

Tarnopolskyi Andrii, General Director — head of technical programs of the State Enterprise «State Land Cadastre Center». Works on the following areas: cartography, topography, geodesy, cadastre, data administration. Address: 3, Narodnoho opolchennay str., Kyiv, Ukraine, 03151. E-mail: tarnopolskiy@dzk.gov.ua.

Dyshlyk Oleksandr, First Deputy Director of Kiev State Enterprise «Kievgeomatiks» of scientific and technical work. Works on the following areas: cartography, cadastre, GIS, remote sensing. Address: 02094, Kiev-94, Popudrenko str. 54, KSE «Kievgeomatiks». E-mail: dyshlyk@geomatiks.kiev.ua.

Vasyliiev Ihor, Head of technical support of the State land cadastre department. Works on the following areas: cadastral works methodology, cartography, data processing. Address: 3, Narodnoho opolchennay str., Kyiv, Ukraine, 03151. E-mail: via1968@ukr.net.

## КОМПЗИТНЫЕ КАРТЫ КАК ИНСТРУМЕНТ РЕШЕНИЯ ПРОБЛЕМЫ КАДАСТРОВОГО И КАРТОГРАФИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ В СЕЛЬСКОЙ МЕСТНОСТИ

Тарнопольський А.В., Дишлик А.П., Васильєв І.А.

Состояние топографического и кадастрового картографирования в Украине сегодня находится не в лучшем состоянии. Проблемы отсутствия современных крупномасштабных топографических планов особенно остро ощущаются в сельской местности. Кроме того, до сих пор не завершены процессы инвентаризации земель. В контексте вышеупомянутого, проблема обеспечения сельских населенных пунктов крупномасштабной картографической и кадастровой информацией остается крайне актуальной, а надежды на различные «бесплатные» картографические сервисы — призрачными. Государственное предприятие «Центр государственного земельного кадастра» вместе с партнерами провело соответствующие исследования и отработало новый подход к картографическому и кадастровому обеспечению сельских населенных пунктов, а именно предложено использование композитных карт в комплекте с квартальными альбомами.

**Ключевые слова:** кадастровые данные, интеграция, композитная карта, композитное картографирование.

\* \* \*

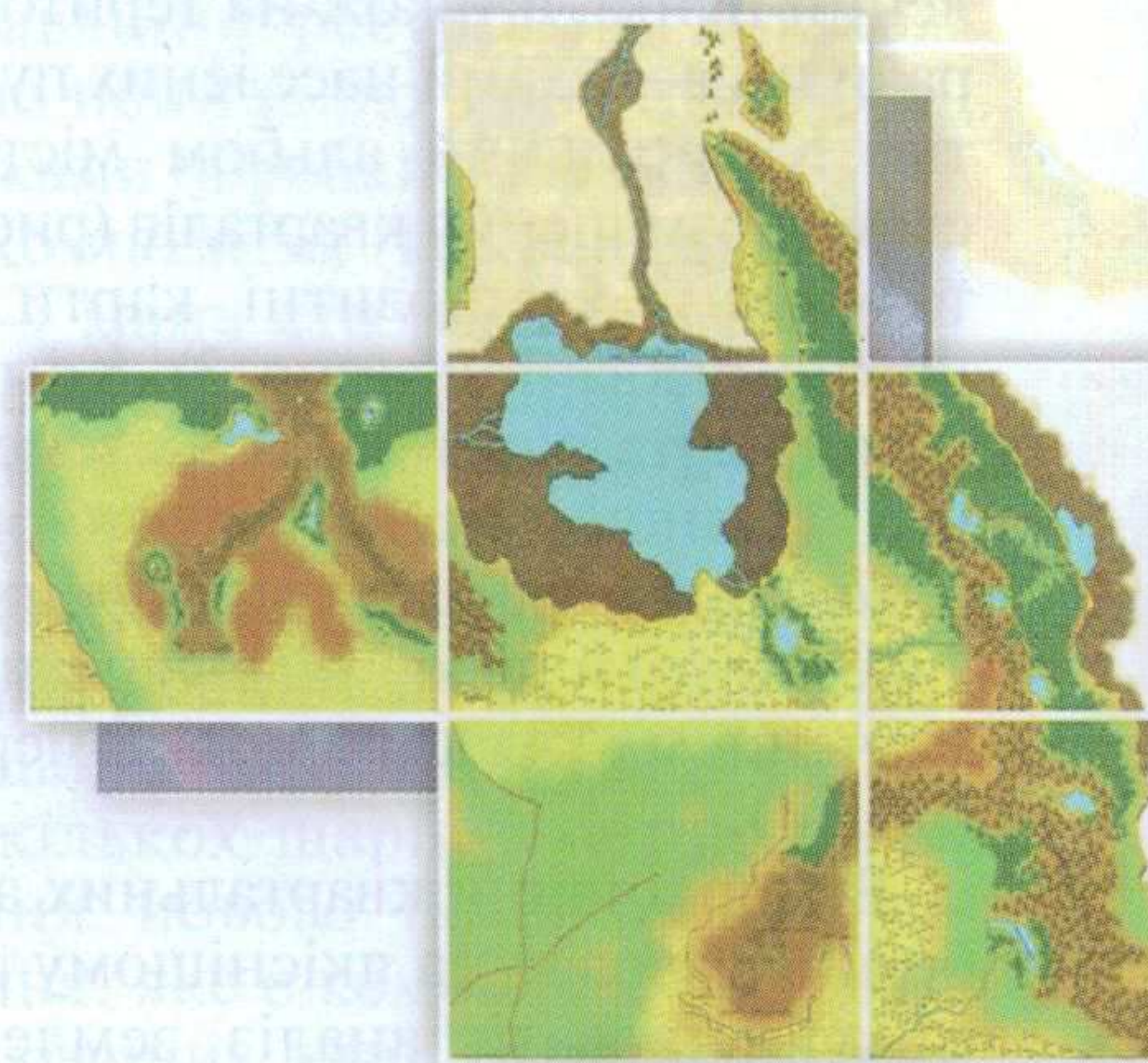
Тарнопольський Андрей Вилианович, Генеральний директор-руководитель технических программ Государственного предприятия «Центр государственного земельного кадастра». Работает по направлениям: землеустройство, картография, топография, геодезия, кадастр, администрирование данных. Адрес: 03151, Киев, ул. Народного ополчения, 3, ГП «Центр ГЗК». Электронная почта: tarnopolskiy@dzk.gov.ua.

Дишлик Александр Петрович, первый заместитель директора КГП «Киевгеоинформатика» по научно-технической работе. Работает по направлениям: картография, кадастр, ГИС, дистанционное зондирование. Адрес: 02094, Киев-94, ул. Попудренко, 54, ГП «Киевгеоинформатика». Электронная почта: dyshlyk@geomatiks.kiev.ua.

Васильєв Игорь Анатольевич, Директор департамента технологического обеспечения Государственного земельного кадастра. Работает по направлениям: методика ведения кадастровых работ, картография, обработка данных. Адрес: 03151, Киев, ул. Народного ополчения, 3, ГП Центр ГЗК. Электронная почта: via1968@ukr.net.

## Література

1. Інструкція з топографічного знімання у масштабах 1:5 000, 1:2 000, 1: 1 000 та 1:500. ГКНТА-2.04-02-98. — К.: Укргеодезкартографія, 1999. — 155 с.
2. Положення про земельно-кадастрову інвентаризацію земель населених пунктів. Затверджено наказом Держкомзему від 26 серпня 1997 р. № 85.
3. Третьяк А.М., Дорош И.М., Дорош О.С., Стецюк М.П. Развитие земельных отношений та системи землекористування в Україні: теорія, методологія і практика. — К.: ЗАТ «ВІПОЛ», 2011. — 256 с.
4. Singh, R. M. and Trivedi, R.K. (2005): «New trends of digital cartography in cadastral mapping with special reference to remote sensing and GIS applications», 25th INCA Congress, Indian National Cartographic Association, Dr. H. S. Gour Vishwavidyalaya, Sagar, India, (2005).





# ЕКОЛОГО-ЕКОНОМІЧНИЙ МЕХАНІЗМ управління земельними ресурсами в сільському господарстві

УДК 332.3:502.33



**Світлана БОГАТИРЧУК-КРИВКО**,  
здобувач Інституту агроєкології  
і природо-користування НААНУ,  
начальник Головного управління  
Держземагентства в Рівненській області

Уточнено сутнісно-змістовну основу еколого-економічного механізму управління земельними ресурсами агросфери як сукупності факторів, елементів, методів та інструментів, спрямованих на організацію збалансованого землекористування з метою забезпечення оптимальності параметрів екологічних і економічних функцій земель сільськогосподарського призначення. Розроблено структурно-функціональну схему еколого-економічного механізму управління земельними ресурсами в сільському господарстві, яка характеризує взаємозв'язок елементів та інструментально-методичного апарату управління.

**Ключові слова:** еколого-економічний механізм, управління, земельні ресурси, сільське господарство, інструменти.

**Н**ині для ефективного та раціонального використання земельних ресурсів в аграрному секторі недостатньо володіти достовірними відомостями про землі та їх якісні характеристики. Необхідна систематизація уявлень про особливості управління землями сільськогосподарського призначення, форми власності і господарювання, обґрунтування та прийняття управлінських рішень тощо. Подальше підвищення ефективності використання земельних ресурсів передбачає створення комплексного підходу до еколого-економічного обґрунтування процесу управління земельними ресурсами, спрямованого на поєднання імперативів інтенсифікації виробництва та дотримання природоохоронних вимог з позиції адаптивно-системного підходу. У зв'язку з цим удосконалення механізму управління земельними ресурсами в сільському господарстві, адаптованого до еколого-економічних умов сьогодення, а також напрямів його функціонування в умовах трансформації земельних відносин у сільському господарстві залишається актуальною проблемою.

**З**начний внесок у розвиток теоретичних та прикладних основ управління земельними ресурсами зробили економісти-землевпорядники: Д.І. Бабміндра, Д.С. Добряк, Й.М. Дорош, А.Г. Мартин, Л.Я. Новаковський, А.М. Третяк, М.М. Федоров. Проблема виявлення еколого-економічних взаємозв'язків у системі землекористування займалися видатні економісти-екологи: Г.Д. Гуцуляк, І.К. Бистряков, З.Ф. Бриндзя, А.Я. Сохнич, М.Г. Ступень, О.І. Фурдичко, М.А. Хвесик, Г.В. Черевко та ін. Незважаючи на глибоке вивчення проблем формування раціонального землекористування, дослідження еколого-економічних засад управління землями сільськогосподарського призначення в Україні майже відсутні.

**Метою дослідження** є обґрунтування складових еколого-економічного механізму управління земельними ресурсами в сільському господарстві.

**Х**арактерними особливостями сучасного етапу розвитку людства є швидке й виснажливе використання невідновлюваних видів природних ресурсів і експлуатація відновлюваних зі швидкістю, що перевищує можливість їх відтворення. Не виключенням стало і використання земельних ресурсів у сільському господарстві. Основною причиною виникнення низки проблем у системі сільськогосподарського землекористування є транс-



Рис. 1

**МОДЕЛЬ ФОРМУВАННЯ УМОВ ЗБАЛАНСОВАНОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ В СІЛЬСЬКОМУ ГОСПОДАРСТВІ**

Джерело: сформовано на основі [1].



формація земельних відносин України до ринкового типу без сформованих ефективних механізмів реформування [3; 4].

Зі зміною форм господарювання змінилися межі землекористувань, розміри земельних ділянок, що призводить до труднощів у їх збалансованому обробітку і здійсненні заходів з їх охорони. Зокрема, у зв'язку зі створенням великої кількості фермерських господарств відбулося значне подрібнення земельних ділянок, що призводить до надмірної парцеляції земель [6, с. 4-6]. Це, у свою чергу, зменшує ефективність аграрного виробництва.

Сучасне використання земельних ресурсів України не відповідає вимогам збалансованого природокористування, адже порушено екологічно допустиме співвідношення площ ріллі, природних кормових угідь, лісових насаджень, що негативно впливає на стійкість агроландшафту. На значних територіях меліоративні системи припинили свою дію, але ці

землі й досі вважаються зрошуваними або осушеними. Певна частина площ продуктивних угідь втратила економічну родючість. Через надмірну розораність, дефіцитний баланс біогенних елементів, недостатнє внесення органічних речовин, мінеральних добрив, меліорантів, забрудненість тощо земельні ресурси України у сучасних умовах деградують [2; 3; 4; 6]. Екологічна ситуація за останні роки погіршилася настільки, що відтепер саме від неї залежатиме як економічний стан господарюючих суб'єктів, так і забезпечення населення якісним продовольством, а саме — продовольча безпека країни. Тому однією з найважливіших складових економічної безпеки України є забезпечення еколого-економічної складової в аграрному секторі економіки країни.

Серед категорій земель землі сільськогосподарського призначення характеризуються специфічними ознаками і відповідним набором параметричних властивостей. Земельні ресурси агросфери мають достатньо специфічний набір особливих просторових умов, що стосуються рельєфу, якості ґрунтового покриву, рослинності, водного режиму, геологічної будови, а також інших природно-кліматичних умов [5, с. 47]. Важливе значення в процесі управління земельними ресурсами мають і організаційно-економічні особливості використання земель, зумовлені тим, що земельні ресурси в агробізнесі виступають як засіб виробництва. Враховуючи вплив перерахованих властивостей на результат управління, запропоновано модель комплексного використання основних факторів, що забезпечують умови збалансованого землекористування та включають соціально-економічні, природно-екологічні та організаційно-правові аспекти (рис. 1).

Перераховані особливості передбачають уточнення та адаптацію механізму управління земельними ресурсами до умов збалансованого сільськогосподарського виробництва. Під еколого-економічним механізмом управління земельними ресурсами агросфери ми розуміємо сукупність факторів, елементів, методів та інструментів, спрямованих на організацію збалансованого землекористування з метою забезпечення оптимальності параметрів екологічних і економічних функцій земель сільськогосподарського призначення. Відповідно до цього розроблена структурно-функціональна схема еколого-економічного механізму управління земельними ресурсами, яка характеризує взаємозв'язок елементів та інструментально-методичного апарату управління (рис. 2).

Основна мета еколого-економічного механізму землекористування полягає в узгодженні інтересів різних груп землекористувачів в галузі аграрного виробництва, збереженні і поліпшенні навколишнього природного середовища, раціональному використанні його ресурсів. Відповідно до цієї мети можна визначити структуру еколого-економічного механізму землекористування як сукупність функціональних підсистем, що



сприяють досягненню узгодження економічних, екологічних і соціальних інтересів різних суб'єктів господарювання. Запропонована структура має включати: планування використання земельних ресурсів на основі фактичного складу та обсягів сільськогосподарського виробництва; стратегічний та оперативний рівні планування функціонування системи сільськогосподарського виробництва; проведення інвентаризації, вартісної оцінки і визначення на їх основі розмірів платежів за використання земельних ділянок; систему нормативно-правових актів у галузі регулювання земельних відносин та сформованих форм власності на землю.

Поряд із цим в структурі управління особливу увагу потрібно приділити питанням здійснення комплексної еколого-економічної оцінки ефективності використання земельних ресурсів та обумовленої цим необхідності подальшого розвитку методичної бази оцінки використання земель.

У сучасних умовах різноманіття форм власності та господарювання набуває винятково важливого значення складання проектів землеустрою, особливо для цілей планування землекористування. Завдання землеустрою полягає у раціональній організації території суб'єктів господарювання та створенні умов, що забезпечують оптимізацію використання й охорони земель, впровадження прогресивних форм організації управління землекористуванням, удосконалення структури сільськогосподарських угідь та системи сівозмін.

Земельний кадастр формує систему інформаційного забезпечення усієї системи управління земельними ресурсами. Це виходить із складових земельного кадастру — реєстрації землекористувань та землеволодінь, облікової та звітної діяльності в сфері використання земель, оцінки земельних ресурсів. Інформація земельного кадастру є складовою частиною бази даних інформаційної системи землекористування. Інформація про землю посідає центральне місце в політиці держави у рамках сучасного управління земельними ресурсами та обліку стану земельних ресурсів.

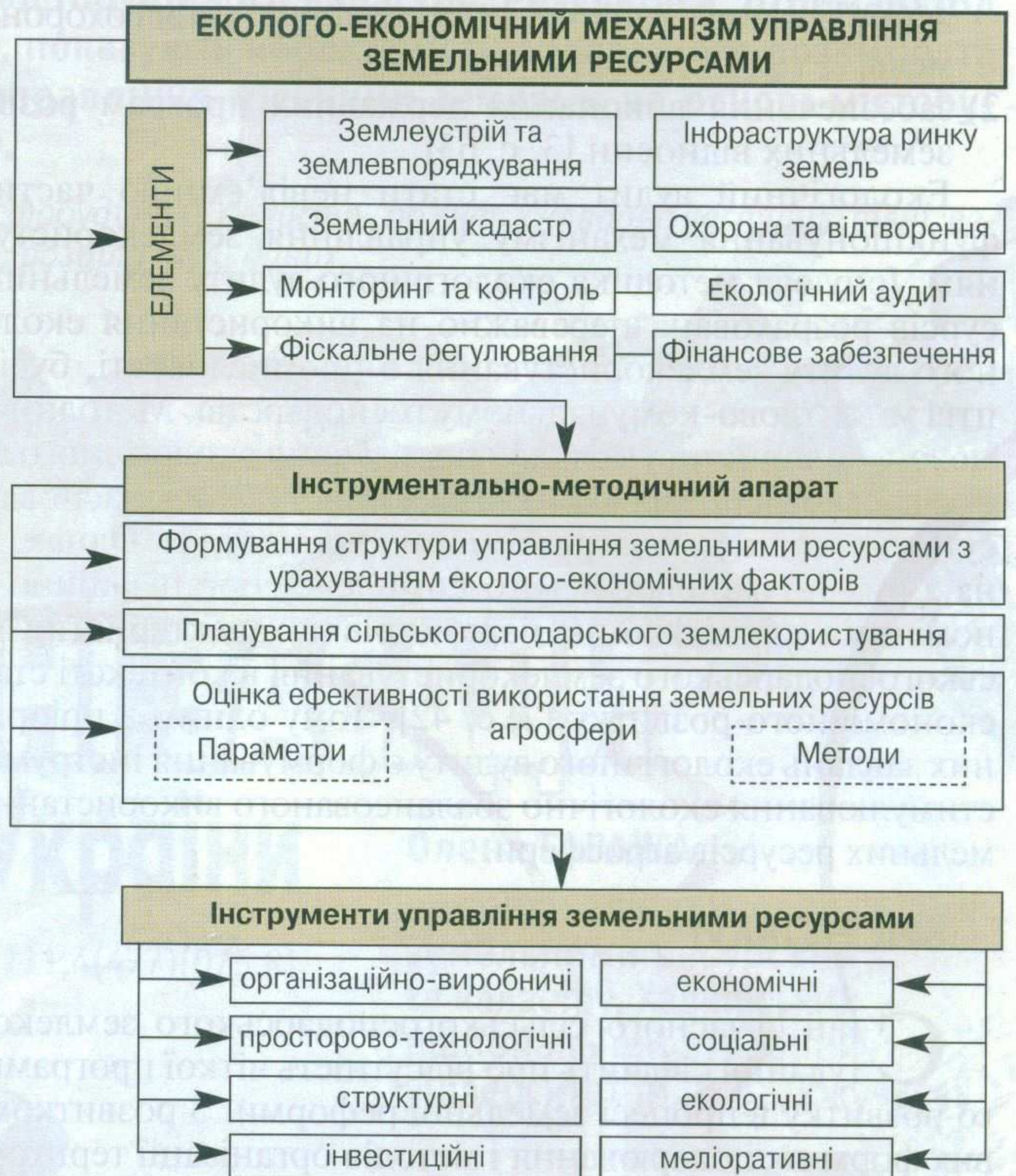
Не менш важливим елементом є моніторинг та контроль за ефективністю використання земельних ресурсів. Основною метою відповідних заходів є своєчасне виявлення зміни стану земель і властивостей ґрунтів внаслідок нераціонального їх використання; оцінка здійснення заходів щодо охорони земель, збереження та відтворення родючості ґрунтів; попередження негативного впливу на ґрунтовий покрив і усунення його наслідків.

Для вирішення проблеми підвищення еколого-економічної ефективності відтворення земельних ресурсів пропонуємо, окрім зовнішнього механізму, що містить ринкове і державне регулювання, в систему охорони земель включити об'єкт відтворення земельних ресурсів — сукупність сільськогосподарських товаровиробників,

Рис. 2.

## СТРУКТУРНО-ФУНКЦІОНАЛЬНА СХЕМА ЕКОЛОГО-ЕКОНОМІЧНОГО МЕХАНІЗМУ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ В СІЛЬСЬКОМУ ГОСПОДАРСТВІ

Джерело: сформовано автором.

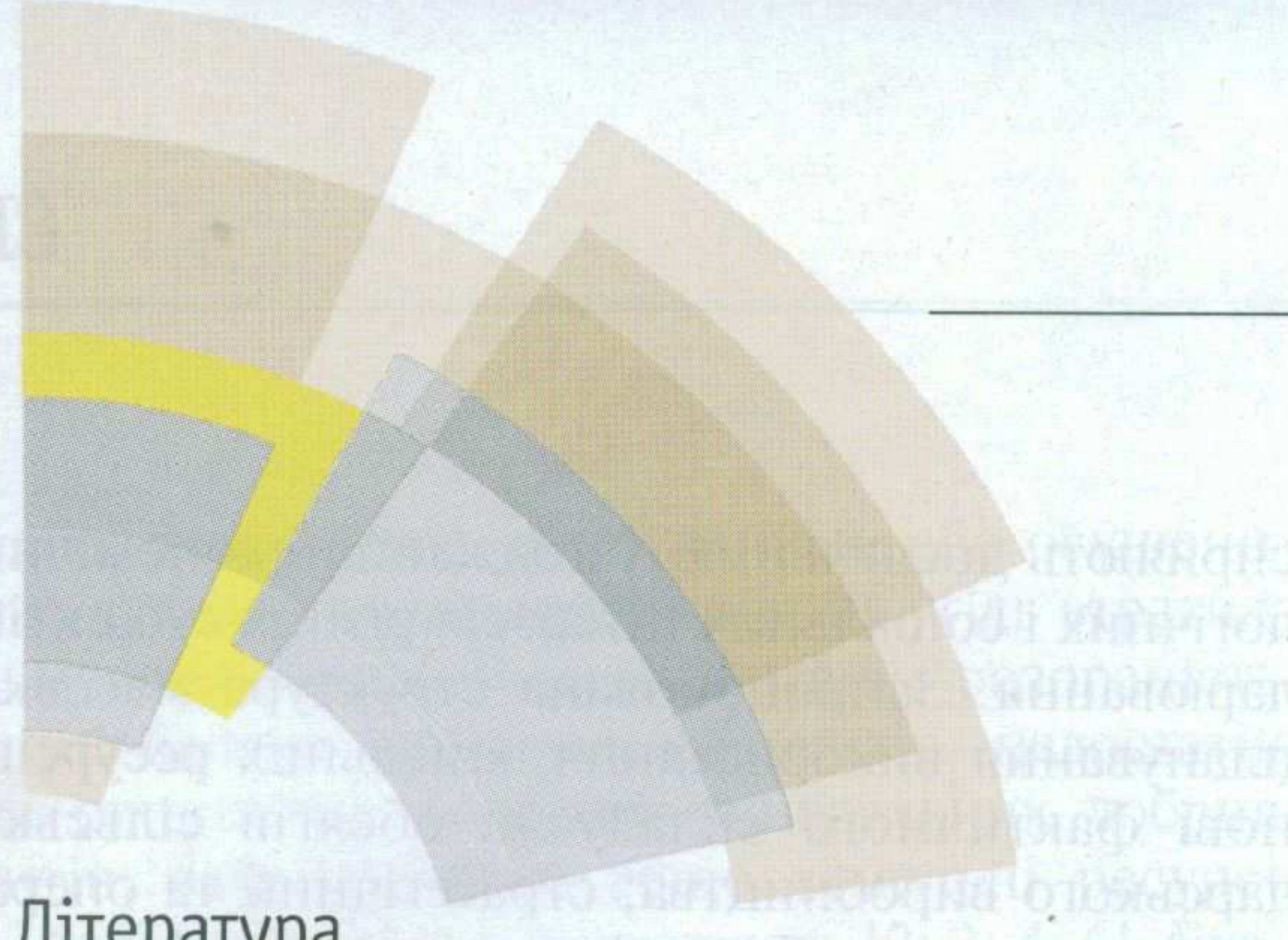


що проводять заходи з підвищення родючості земель, а також систему ведення сільського господарства та її складові частини, розвиток сільських територій, охорону навколишнього природного середовища.

Важливим елементом еколого-економічного механізму управління земельними ресурсами є формування інфраструктури ринку земель сільськогосподарського призначення. На відміну від інших традиційних ринків економічних ресурсів, ринок сільськогосподарських земель характеризується такими властивостями як просторова та інституційна обмеженість, екологічна та соціальна значимість. З позиції інституційного підходу ринок сільськогосподарських земель досліджується як механізм узгодження інтересів учасників ринкової угоди з приводу умов взаємодії, а також способів відчуження та привласнення земельної власності.

Досить важливим є той факт, що існуючі механізми землекористування підпорядковуються домінуючій фіскальній ідеї, яка орієнтована на пошук шляхів збільшення за рахунок рентних платежів різномірних бюджетів. На думку автора, фіскальне регулювання сільськогосподарського землекористування має носити стимулюючий характер щодо залучення інвестицій в охорону та відтворення земельних ресурсів.





Складова фінансового забезпечення має включати в себе принаймні два елементи:

- 1) створення фінансового середовища, в якому суб'єкт земельних відносин зможе здійснити нагромадження коштів для забезпечення умов ефективного господарювання на землі, раціонального використання і охорони земель;
- 2) забезпечення виконання державних програм розвитку земельних відносин [3, с. 63].

Екологічний аудит має стати невід'ємною частиною функціонування механізму управління землекористуванням. Існуюча методика екологічного аудиту земельних ресурсів розрахована переважно на використання екологічного аудиту землекористування в промисловості, будівництві та житлово-комунальному господарстві. Методики, які можна використовувати для проведення екологічного аудиту сільськогосподарського землекористування, засновані на суто екологічних та агрономічних процедурах. Однак, жодна з них не охоплює всього комплексу організаційно-економічних специфічних параметрів і характеристик сільськогосподарського землекористування в контексті сталого економічного розвитку [2, с. 42]. Тому одним з пріоритетних завдань екологічного аудиту є формування інструментів стимулювання екологічно збалансованого використання земельних ресурсів агросфери.

## ВИСНОВКИ

Стан сучасного сільськогосподарського землекористування свідчить про відсутність чіткої програми його розвитку в процесі земельної реформи. З розвитком нових форм господарювання і методів організації території на перший план висувуються питання балансування інтересів аграрних підприємств, екологічних потреб населення та забезпечення розвитку соціальної сфери сільських територій. Тому дуже важливим є саме розробка структурно-функціональної схеми еколого-економічного механізму управління земельними ресурсами агросфери, заснованого на зворотних екологічних зв'язках і одночасно гармонізуючого економічні інтереси багатокладного землекористування.

Запропонований еколого-економічний механізм управління земельними ресурсами в сільському господарстві, відображаючи різні аспекти земельних відносин в аграрній сфері, являє собою систему, що включає: структуру та інструменти управління; параметри оцінки ефективності використання земельних ресурсів; цикл управління земельними ресурсами в умовах сформованих форм та реалізації прав власності на землю сільськогосподарського призначення.

Зазначена структурно-функціональна схема еколого-економічного механізму управління землекористуванням через гармонійне поєднання його складових (землеустрій, землевпорядкування, земельний кадастр, моніторинг земельних ресурсів, екологічний аудит землекористування, інфраструктура ринку земель, фіскальне регулювання, фінансове забезпечення) на основі використання інструментально-методичного апарату дозволить створити міцну базу для формування системи збалансованого землекористування в Україні.

## Література

1. Канинберг Ю.Н. Организационно-экономический механизм регулирования земельных отношений: [монография] / Ю.Н. Канинберг; под науч. ред. Н.И. Оксанич. — М.: Восход-А, 2014. — 159 с.
2. Кочерга М.М. Методичне забезпечення екологічного аудиту сільськогосподарського землекористування / М.М. Кочерга // Збалансоване природокористування. — 2012. — № 2. — С. 41-45.
3. Лазарева О.В. Методичні аспекти формування економіко-екологічного механізму управління землекористуванням / О.В. Лазарева // Економіка АПК, 2006. — № 12. — С. 62-65.
4. Методика формування економічного механізму екобезпечного сільськогосподарського землекористування: [наукове видання] / О.І. Фурдичко, О.І. Шкуратов, М.Х. Шершун та ін. — К.: Екоінвестком, 2012. — 28 с.
5. Овчинникова Н.Г. Разработка социо-эколого-экономического механизма совершенствования методов использования земельных ресурсов: [монография] / Н.Г. Овчинникова. — М.: Вузовская книга, 2011. — 175 с.
6. Развитие рынка земель сільськогосподарського призначення в Україні: [аналітична доп.]. — К.: НІСД, 2011. — 29 с.

## ENVIRONMENTAL AND ECONOMIC MECHANISMS ON THE LAND RESOURCES MANAGEMENT IN AGRICULTURE

**Bogatyrchuk-Kryvko S.**

This paper deals with essentially meaningful basis of ecological and economic mechanism of land resources management of agrosphere, as a combination of factors, components, methods and tools aimed at organizing sustainable land use with a view to provide optimal parameters of ecological and economic functions of agricultural lands. Structural and functional scheme of ecological and economic mechanism of land resources management in agriculture, which characterizes interrelation within the elements and instrumentally methodological apparatus of management, has been designed.

**Keywords:** ecological and economic mechanism, management, land resources, agriculture, instruments.

\* \* \*

Svitlana Bogatyrchuk-Kryvko, Head of Main department of State Land Agency in Rivne region, skbk.galaxy@gmail.com

## ЭКОЛОГО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ МЕХАНИЗМ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ В СЕЛЬСКОМ ХОЗЯЙСТВЕ

**Богатырчук-Кривко С.К.**

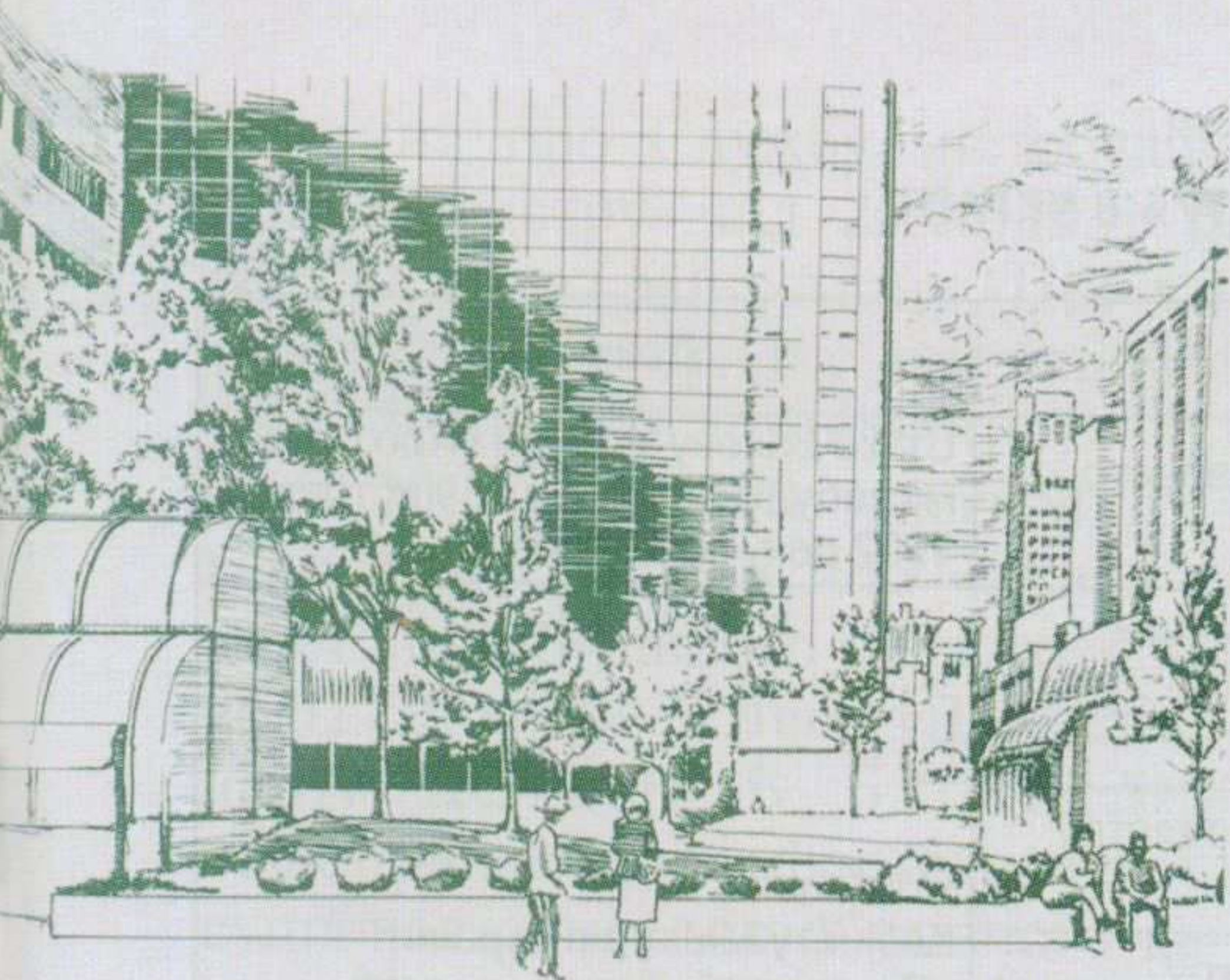
Уточнена сущностно-содержательная основа эколого-экономического механизма управления земельными ресурсами агросферы, как совокупности факторов, элементов, методов и инструментов, направленных на организацию сбалансированного землепользования с целью обеспечения оптимальности параметров экологических и экономических функций земель сельскохозяйственного назначения. Разработана структурно-функциональная схема эколого-экономического механизма управления земельными ресурсами в сельском хозяйстве, характеризующая взаимосвязь элементов и инструментально-методического аппарата управления.

**Ключевые слова:** эколого-экономический механизм, управление, земельные ресурсы, сельское хозяйство, инструменты.

\* \* \*

Богатырчук-Кривко Светлана Кирилловна, начальник Главного управления Госземагентства в Ровенской области, skbk.galaxy@gmail.com.





У статті аналізується поняття містобудівного кадастру, історія його формування в Україні, складові частини, правова основа, об'єкти за рівнями ведення містобудівного кадастру. Проведений аналіз показує пріоритетні напрямки у використанні геоінформаційних систем ведення містобудівного кадастру. Результати, отримані під час дослідження, показують необхідність подальшого розвитку та вдосконалення управління міськими землями на основі містобудівного кадастру.

**Ключові слова:** містобудівний кадастр, об'єкт, складові частини, рівні ведення, правова база, розділи бази даних.



# ІНСТИТУЦІОНАЛЬНІ ЗАСАДИ містобудівного кадастру України

УДК 347.235:711.4(477)(075.8)

**Олена ГАРАЖА,**

доцент кафедри управління земельними ресурсами та кадастру, Харківський національний аграрний університет ім. В.В. Докучаєва

## Постановка проблеми

Сталий соціально-економічний розвиток міських територій здійснюється при поєднанні, з одного боку, гідних умов для ефективної життєдіяльності мешканців міста, з іншого боку, збалансованого раціонального функціонування підприємств міського господарства за умов комплексного використання ресурсного потенціалу зі створенням сприятливих умов його збереження, розширеного відтворення та поліпшення якості навколишнього середовища, що формується містом. Важливим механізмом регулювання в інституціональній системі управління містом є містобудівний кадастр.

## Аналіз останніх наукових досліджень і публікацій

Проблематика інституціональних засад містобудівного кадастру розглядається у наукових працях Криштопа Т., Богачової Н., Шаманського С., Маркітаненко С. [1], Шипуліна В. [2], Моїсеєнка О. [3], Буравченка С., Ковтуна А., Лисака Ю., Маркітаненка С., Мельника О., Семоненка Н., Шаманського С., Чижевського О., Липського В., Коротуна В. [4], Золотової Е., Скогоревої Р. [5], Вавриша А. [6], Янчук В. [7], Ступеня М., Добрянського І., Микули О., Шпіка Н. [8] та інших. Водночас інституціональні засади формування та ведення містобудівного кадастру залишаються недостатньо висвітленими і потребують значно глибшого дослідження.



## Постановка завдання

Проаналізувати інституціональну систему формування та ведення містобудівного кадастру на державному, регіональному, районному та міському рівнях за сучасних умов.

## Виклад основного матеріалу

Містобудівний кадастр — це сукупність різноманітних даних про населений пункт, функціонально-планувальне зонування його території. Він містить інформацію про окремі масиви та земельні ділянки, розміщення будівель та споруд, інженерно-транспортну інфраструктуру, екологічну ситуацію, а також інженерно-геологічні характеристики тощо, що групуються в подальшому за рівнями його ведення. Інформація наповнюється, зберігається, аналізується та надається користувачам за запитом у єдиній державній геоінформаційній системі.

## ✓ ВИЗНАЧЕННЯ

**Містобудівний кадастр** — державна система зберігання та використання геопросторових даних про територію, адміністративно-територіальні одиниці, екологічні, інженерно-геологічні умови та інформаційних ресурсів будівельних норм, державних стандартів і правил для задоволення потреб планування територій та будівництва, а заодно формування галузевої складової державних геоінформаційних ресурсів.

Правовою базою є Закон України «Про основи містобудування» від 16.11.1992 р. № 2780-ХІІ, Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17.02.2011 р. № 3038-VI, постанови Кабінету Міністрів України «Про Порядок обміну інформацією між містобудівним та державним земельним кадастрами» від 25.05.2011 р. № 556, «Про містобудівний кадастр» від 25.05.2011 р. № 559, «Типове по-

Таблиця 1

## ЕВОЛЮЦІЯ ПОНЯТТЯ «МІСТОБУДІВНИЙ КАДАСТР» В УКРАЇНІ

Дата	Поняття	Документ
1992 р.	Вперше введено поняття «Містобудівний кадастр населених пунктів».	Ст. 23 Закону України «Про основи містобудування» від 16 листопада 1992 року № 2780-ХІІ
1993 р.	У визначенні «Містобудівний кадастр населених пунктів» зазначено, що це система даних про населені пункти.	Постанова Кабінету Міністрів України «Про містобудівний кадастр населених пунктів» від 25 березня 1993 р. № 224
	Наповнення інформацією містобудівного кадастру передбачалося за 6 джерелами (пункт 4).	
	Організація ведення містобудівного кадастру забезпечується місцевими державними адміністраціями і виконавчими комітетами місцевих Рад народних депутатів.	
Кінець 1993 р.	Ведеться місцевими органами містобудування і архітектури.	ДБН Б.1-1-93 «Порядок створення і ведення містобудівних кадастрів населених пунктів», наказ Мінбудархітектури України № 183 від 27.10.93 р.
	Створюється за рахунок коштів місцевого бюджету.	
	Виділяється 3 рівні ведення містобудівного кадастру: базовий, обласний і державний.	
2011 р.	Містобудівний кадастр є невід'ємною частиною державної системи кадастрів.	Ст. 22 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17 лютого 2011 р. № 3038-VI
	Внесено зміни у поняття «Містобудівний кадастр» — словосполучення «населених пунктів» відсутнє.	
2011 р.	Містобудівний кадастр ведеться з урахуванням даних державного земельного кадастру.	Постанова Кабінету Міністрів України «Положення про містобудівний кадастр» від 25 травня 2011 р. № 559
	Внесено значні зміни у визначення містобудівний кадастр. Він розглядається як державна система зберігання та використання геопросторових даних про територію.	
2011 р.	Введено поняття базових суб'єктів. Наповнення інформацією містобудівного кадастру передбачалося за 14 джерелами (пункт 4).	Постанова Кабінету Міністрів України «Положення про містобудівний кадастр» від 25 травня 2011 р. № 559
	Організацію кадастрової служби здійснює відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування і затверджує Положення про службу.	
	Ведеться спеціально уповноваженими органами містобудування та архітектури.	
2011 р.	Створюється: на державному рівні за рахунок коштів державного бюджету, на регіональному та базовому (адміністративний район, місто) рівнях — за рахунок коштів відповідних місцевих бюджетів або інших джерел, не заборонених законом.	Постанова КМУ «Про порядок обміну інформацією між містобудівним та земельним кадастрами» від 25.05.2011 р. № 556
	Виділяється 4 рівні ведення містобудівного кадастру: міський (обласні центри та міста обласного значення), районний рівень, регіональний і державний.	
2011 р.	Обмін інформацією між містобудівним та земельним кадастрами.	Постанова КМУ «Про порядок обміну інформацією між містобудівним та земельним кадастрами» від 25.05.2011 р. № 556
7 липня 2011 р.	Державний земельний кадастр ведеться з метою інформаційного забезпечення органів державної влади та органів місцевого самоврядування, фізичних та юридичних осіб при формуванні та веденні містобудівного кадастру, кадастрів інших природних ресурсів.	Ст. 2 Закону України «Про Державний земельний кадастр» від 7 липня 2011 р. № 3613-VI
2012 р.	На міському рівні утворюються Служби містобудівного кадастру.	Рішення відповідних рад
2013 р.	Вперше в Україні запрацювала ГІС містобудівного кадастру м. Києва. Визначені об'єкти містобудівного кадастру за рівнями та бази даних їх інформаційних ресурсів.	Геоінформаційний портал: <a href="http://mkk.kga.gov.ua/">http://mkk.kga.gov.ua/</a> . ДБН Б.1.1 — 16:2013 «Склад та зміст містобудівного кадастру» від 26.02.2013 р.



ложення про Службу містобудівного кадастру» від 25.05.2011 р. № 559, наказ Мінрегіону «Про затвердження Порядку проведення містобудівного моніторингу» від 01.09.2011 р. № 170, наказ Мінрегіону ДБН Б.1.1-16:2013 «Склад та зміст містобудівного кадастру» від 26.02.2013 р. № 73, наказ Держстандарту ДСТУ-Н Б Б.1.1-18:2013 «Настанова щодо формування та супроводження містобудівного кадастру» від 01.04.2013 р. № 118 та інші.

Початком створення в Україні містобудівного кадастру є 1992 рік, оскільки Закон України «Про основи містобудування» від 16 листопада 1992 р. № 2780-ХІІ вперше вводить в обіг поняття містобудівного кадастру. Проте, поняття містобудівного кадастру на сьогодні змінилося (табл. 1).

Містобудівний кадастр ведеться на державному рівні, на рівні Автономної Республіки Крим, обласному та районному рівнях, рівні обласних центрів та міст обласного (республіканського Автономної Республіки Крим) значення (табл. 2).

Об'єкт у визначеннях містобудівного та земельного кадастру відрізняється. У земельному кадастрі об'єктом є земля, в містобудівному — територія. Якщо є земельний кадастр, кадастр населених пунктів, то навіщо потрібен містобудівний? У формі б-зем є два розділи: 1 — загальний по адміністративно-територіальній одиниці, 2 — по населених пунктах в її межах. Кадастр населених пунктів є складовою частиною земельного кадастру. А містобудівний — окремий галузевий кадастр (табл. 3).

Ведення містобудівного кадастру здійснюється Службами містобудівного кадастру. До системи містобудівного кадастру включають:

- 1) організаційну структуру;
- 2) технічні та програмні засоби;
- 3) інформаційні ресурси;
- 4) каталоги та бази метаданих;
- 5) сервіси геопросторових даних;
- 6) будівельні норми, технічні регламенти та державні стандарти.

Таблиця 2

## РОЗПОДІЛ ОБ'ЄКТІВ МІСТОБУДІВНОГО КАДАСТРУ ЗА РІВНЯМИ

№	Рівень	Об'єкт містобудівного кадастру
1	Державний	а) територія України; б) окремі частини території України (кілька областей, узбережжя Чорного та Азовського морів, гірські території Карпат, території, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи, інші території з підвищеним техногенним навантаженням чи ризиком виникнення надзвичайних ситуацій).
2	Регіональний	а) територія Автономної Республіки Крим; б) територія області.
3	Районний	а) територія адміністративно-територіальної одиниці (району, населеного пункту та району в місті (крім міст Київ та Севастополь та міст обласного (республіканського Автономної Республіки Крим) значення); б) структурно-планувальний елемент території (житловий район, мікрорайон, квартал, територіальна зона); в) земельна ділянка; г) будівля, споруда; д) мережі інженерно-транспортної інфраструктури.
4	Міський	а) територія міст Київ, Севастополь, міст обласного (республіканського Автономної Республіки Крим) значення, району в місті; б) структурно-планувальний елемент території (житловий район, мікрорайон, квартал, територіальна зона); в) земельна ділянка; г) будівля, споруда; д) мережі інженерно-транспортної інфраструктури.

Таблиця 3

## ПОРІВНЯННЯ ОДИНИЦЬ ОБЛІКУ В РІЗНИХ КАДАСТРАХ

№	Показник	Земельний кадастр	Кадастр населених пунктів	Містобудівний кадастр
1	Тип кадастру	Основа кадастрів	Частина земельного кадастру	Галузевий кадастр
2	Об'єкт	Землі в межах території України, включаючи острови та землі, зайняті водними об'єктами, земельна ділянка	Землі в межах громадської і житлової забудови	Територія України, окремі частини території України, територія АР Крим, територія області, територія міст, адміністративно-територіальної одиниці, структурно-планувальний елемент території, земельна ділянка, будівля, споруда, мережі інженерно-транспортної інфраструктури
3	Одиниця	Земельна ділянка, землеволодіння, землекористування	Земельна ділянка, присадибні ділянки, землеволодіння, землекористування, окремі масиви	— землекористування (землеволодіння); — будинок (споруда); — ділянка та вузол інженерної мережі; — ділянка та вузол вулично-дорожньої мережі; — територіальні зони
4	Елемент	Земельне угіддя	Земельне угіддя	Земельне угіддя

**З** 1 липня 2013 року запрацювала на повну потужність нова електронна система містобудівного кадастру в м. Києві у складі столичного Департаменту містобудування та архітектури. Геоінформаційний портал знаходиться за адресою: <http://mkk.kga.gov.ua/>. Дві електронні карти (земельного та містобудівного кадастрів) повинні обмінюватися інформацією,

щоб підтримувати достовірний та актуальний стан.

Містобудівний кадастр формується та ведеться як автоматизована система управління розподіленими базами даними із застосуванням геоінформаційних технологій. Інформаційні ресурси системи містобудівного кадастру розподіляються на просторові та атрибутивні. До просторових ресурсів відносяться



топографічні плани та карти, галузеві тематичні карти, графічні матеріали інженерних вишукувань, графічні матеріали містобудівної документації та інші графічні матеріали з просторово диференційованою інформацією. Атрибутивна інформація складається з текстів, таблиць, графіків тощо. Просторові інформаційні ресурси системи містобудівного кадастру формуються і зберігаються в цифровій формі у вигляді векторних та растрових даних як набори профільних геопросторових даних у державній геодезичній системі координат УСК-2000 або в місцевій системі координат, що має зв'язок із зазначеною державною системою координат. Атрибутивні інформаційні ресурси системи містобудівного кадастру формуються і зберігаються в текстовому форматі та растровому зображенні. Формати атрибутивної інформації повинні бути загальноприйнятими.

База даних на всіх рівнях включає такі розділи:

- а) «Топографічна основа»
- б) «Ідентифікація»
- в) «Природно-кліматичні умови»
- г) «Інженерно-геологічні умови»
- д) «Земельні ресурси»
- є) «Водні ресурси»
- е) «Лісові ресурси»
- ж) «Тваринний світ»
- з) «Мінерально-сировинні ресурси»
- і) «Економіка»
- к) «Населення»
- л) «Соціальна інфраструктура»
- м) «Інженерна інфраструктура»
- н) «Транспортна інфраструктура»
- о) «Стан довкілля»
- п) «Природно-заповідний фонд»
- р) «Історико-культурна спадщина»
- с) «Природна та техногенна безпека» [9].

Складовими частинами містобудівного кадастру є:

1. Зонування міської території
2. Зйомки землі, будівель і споруд
3. Бонітування
4. Економічна оцінка
5. Грошова оцінка землі та нерухомості
6. Реєстрація землі та нерухомості
7. Облік кількості і якості землі та нерухомості.

## ВИСНОВКИ

Міські ресурси є стратегічним потенціалом нашої держави. Ефективне управління ними можливе через досконалу систему упорядкування відомостей про земельні, інженерно-інфраструктурні та будівельно-архітектурні ресурси. Надважливим питанням є формування геоінформаційної системи містобудівного кадастру як галузевої складової єдиної державної кадастрової системи. Містобудівний кадастр в Україні має теоретичні напрацювання та нормативно-правову основу, які потребують подальшого розвитку. Нагальним питанням є практичне втілення на всіх рівнях прийнятих положень містобудівного кадастру. Воно можливе лише за чіткої розробки фінансово-економічного механізму державного стимулювання та підтримки містобудівного кадастру.

## Література

1. Криштоп Т.В. Розроблення єдиної системи класифікації та кодування об'єктів містобудівної діяльності: звіт про наук.-дослід. роботу ДП «Український державний науково-дослідний і проектний інститут цивільного сільського будівництва» Тема № Н-10/197-11/ Т.В. Криштоп. — К: ДП «УкрНДІпроцивільсьбуд», 2011. — 152 с.
2. Шипулін В. Д. Основні принципи геоінформаційних систем: навч. посібник / В.Д. Шипулін; Харк. нац. акад. міськ. госп-ва. — Х.: ХНАМГ, 2010. — 313 с.
3. Моисеенко А.А. Информационная система городского управления: концепция / А.А. Моисеенко, А.А. Салтовец — Х: АО «Спаэро-плюс», 2002. — 12 с.
4. Склад та зміст містобудівного кадастру ДБН Б.1.1-16:2013: Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 26.02.2013 р. № 73. [Електронний ресурс] — Режим доступу: <http://zakon.nau.ua/doc/> склад та зміст містобудівного кадастру.
5. Е. В. Золотова, Р. Н. Скогорева Градостроительный кадастр с основами геодезии: навч. посібник / Е. В. Золотова, Р. Н. Скогорева. — М.: Архитектура-С, 2008 г. — 176 с. ISBN 978-5-9647-0145-3.
6. Вавриш А.В. Геоінформаційний портал стане додатком інструментом дерегуляції: стаття / А.В. Вавриш. — УНН., 2013. — 14 с. [Електронний ресурс] — Режим доступу: <http://www.unn.com.ua/uk/news/1276582-geoinformatsiyniy-portal-stane-dodatkom-instrumentom-deregulyatsiyi-a-vavrish>.
7. Янчук В.В. Впровадження інформаційних систем забезпечення містобудівної діяльності: стаття / В.В. Янчук // Вісник «УкрНДІ проектреставрація». — К.: УкрНДІ, 2013. — [Електронний ресурс] — Режим доступу: [http://ukrndirect.org/mistodudivny\\_cadastr](http://ukrndirect.org/mistodudivny_cadastr).
8. Ступень М.Г. Містобудівний кадастр: навч. посібник. — Львів: ЛДАУ, 2003. — 224 с.
9. Склад та зміст містобудівного кадастру ДБН Б.1.1-16:2013: Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 26.02.2013 р. № 73. [Електронний ресурс] — Режим доступу: <http://zakon.nau.ua/doc/> склад та зміст містобудівного кадастру.

### INSTITUTIONAL FUNDAMENTALS URBAN CADASTRE OF UKRAINE

Garazha E.

The article analyzes the concept of the urban cadastre, history of its formation in Ukraine, parts, legal basis, distribution objects by levels of reference urban cadastre. The analysis shows the priorities in the use of geographic information systems for conducting the urban cadastre. The results of the study indicate the need for further development and improvement of urban land management on the basis of the urban cadastre.

**Keywords:** urban cadaster, object, components, the levels of urban cadaster, database partitions.

\* \* \*

Garazha Yelena, associate professor of land management and cadastre of Kharkiv State Agrarian University named after V.V. Dokuchaev.

### ИНСТИТУЦИОНАЛЬНЫЕ ОСНОВЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО КАДАСТРА УКРАИНЫ

Гаража Е.

В статье анализируется понятие градостроительного кадастра, история его формирования в Украине, составные части, правовая основа, объекты по уровням ведения градостроительного кадастра. Проведенный анализ показывает приоритетные направления в использовании геоинформационных систем ведения градостроительного кадастра. Результаты, полученные в ходе исследования, показывают необходимость дальнейшего развития и совершенствования управления городскими землями на основе градостроительного кадастра.

**Ключевые слова:** градостроительный кадастр, объект, составные части, уровни ведения, правовая база, разделы базы данных.

\* \* \*

Гаража Елена Петровна, доцент кафедры управления земельными ресурсами и кадастра, Харьковский национальный аграрный университет имени В.В. Докучаева.



# ЯК ОФОРМИТИ ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ, ЯКЩО РАДА ПРОДАЄ РОЗМІЩЕНЕ НА НІЙ НЕРУХОМЕ МАЙНО

Із таким запитанням  
звернулася до редакції  
Малинівська сільська рада  
Малинського району  
Житомирської області

**З**гідно із Законом України від 6 вересня 2012 року № 5245-VI «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» з 2013 року землі державної і комунальної власності вважаються розмежованими.

Так, пунктом 3 Прикінцевих та перехідних положень цього Закону встановлено, що з дня набрання ним чинності землями комунальної власності відповідних територіальних громад вважаються:

а) земельні ділянки:

- на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна комунальної власності відповідної територіальної громади;
- які перебувають у постійному користуванні органів місцевого самоврядування, комунальних підприємств, установ, організацій;

б) всі інші землі, розташовані в межах відповідних населених пунктів, крім земельних ділянок приватної власності та земельних ділянок, зазначених у підпунктах «а» і «б» пункту 4 цього розділу.

Статтею 4-1 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» визначено особливості державної реєстрації прав на земельні ділянки державної та комунальної власності, а саме:

- Рішення органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування про передачу земельних ділянок у власність або користування (постійне користування, оренда, користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій), сервітут) приймається без здійснення державної реєстрації права держави чи територіальної громади на такі земельні ділянки, крім випадків, коли право власності на земельні ділянки державної або комунальної власності вже зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.
- У разі продажу земельних ділянок державної чи комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) на земельних торгах державна реєстрація права держави чи територіальної громади на них здійснюється після затвердження в порядку, встановленому Земельним кодексом України, документації із землеустрою, за якою здійснюється їх формування, до проведення таких земельних торгів.
- Державна реєстрація права держави чи територіальної громади на земельні ділянки, які сформовані із земель державної чи комунальної власності, здійснюється після затвердження в порядку, встановленому Земельним кодексом України, документації із землеустрою, за якою здійснено таке формування, одночасно із державною реєстрацією похідного речового права на такі земельні ділянки (постійне користування, оренда, користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій), сервітут), крім випадків, коли рішенням відповідного органу про затвердження документації із землеустрою передбачено здійснення державної реєстрації переходу права власності на земельні ділянки.
- При поновленні або внесенні змін до договорів суперфіцію, емфітевзису, сервітуту, оренди земельних ділянок державної чи комунальної власності, право держави чи територіальної громади на які не зареєстровано відповідно до цього Закону, державна реєстрація права власності здійснюється одночасно з державною реєстрацією права користування (сервітут), права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), права забудови земельної ділянки (суперфіцій), права оренди земельної ділянки.
- При наданні у постійне користування земельних ділянок державної чи комунальної власності, право держави чи територіальної громади на які не зареєстровано відповідно до цього Закону, державна реєстрація права власності здійснюється одночасно з державною реєстрацією права постійного користування такими земельними ділянками.



Отже, якщо передача в оренду приміщення здійснюватиметься на неконкурентних засадах, то виготовлення земельпорядної документації може здійснюватися за замовленням зацікавленої особи на підставі відповідного дозволу ради. Тобто, рада своїм рішенням надає згоду на продаж приміщення особі, яка подала відповідне клопотання, та надає дозвіл на розробку земельпорядної документації для реєстрації земельної ділянки, на якій розмішене приміщення, для подальшої передачі цієї ділянки в оренду.

Якщо ж земельна ділянка або право її оренди продаватиметься разом з нерухомим майном, яке на ній розмішене, на аукціоні, то замовником документації із землеустрою має виступати рада. При цьому після виготовлення проекту землеустрою він має бути затверджений, земельна ділянка — зареєстрована в Державному земельному кадастрі (безкоштовно) та має бути зареєстроване право комунальної власності на цю ділянку в Державному реєстрі прав (безкоштовно).

Звертаємо увагу на те, що у випадку продажу земельної ділянки або права на неї на земельних торгах відповідно до статей 134-139 розробку земельпорядної та землеоціночної документації може взяти на себе виконавець торгів, який визначається радою за результатами проведення тендерів на проведення цих торгів.

Що ж до питання — який вид земельпорядної документації має розроблятися у такому випадку, — слід виходити з такого.

Якщо територія колишньої школи визначена (має паркан тощо) і приміщення школи викуповуватимуть або орендуватимуть для цих же цілей, тобто планується розмістити, наприклад, навчальний заклад, — розробляється технічна документація зі встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості). Якщо ж межі як такі не визначені або відбудуватиметься зміна цільового використання приміщення — необхідно розробляти проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

## ЯК СТВОРИТИ ГРОМАДСЬКЕ ПАСОВИЩЕ на землях колективної власності?

**К**упріянівська сільська рада Вільнянського району Запорізької області уважно і тривалий час користується Вашою працею — журналом «Землевпорядний вісник», в якому знаходимо відповіді на всі чисельні проблеми, які виникають при землепорядкуванні на селі повсякденно. Останнього разу на наше звернення (від 27.07.2014 р.) щодо роз'яснення застосування пільг при сплаті земельного податку Ви надали вичерпну відповідь, за що ми щиро вдячні!

Ваші поради у виданнях за №4 — 2013 р. та №3 — 2014 р. щодо організації громадських пасовищ дали змогу підготувати документи і в липні цього року направити їх до Держземагентства у Запорізькій області. Але відповідь здивувала нас та натякнула на невирішеність цього питання взагалі, мотивуючи тим, що земельні ділянки під майбутні пасовища відносяться до земель колективної власності, порядок розподілу яких законодавчо не вирішено.

24.09.2014 р. на підставі ст.122 ЗКУ Купріянівська сільська рада, підготувавши аналогічні документи щодо створення громадських пасовищ, звернулася до розпорядника цих двох земельних ділянок: Вільнянської РДА у Запорізькій області. Згідно з відповіддю в.о. голови РДА з цим питанням ми повинні звернутися (знову) до Головного управління Держземагентства у Запорізькій області.

Таким чином, сподівання власників худоби на законне оформлення земельних ділянок під пасовища не здійснюються.

Купріянівська сільська громада звертається до редакції з проханням прокоментувати відповіді двох державних установ, а головне — підказати вирішення зазначеної проблеми.

Заздалегідь вдячний за порозуміння.

**З повагою,  
Володимир ГРОНА,  
сільський голова**

с. Купріянівка Вільнянського району  
Запорізької області





**Д**якуємо за добрі слова про наш журнал. Ми і надалі намагатимемося надавати вичерпні відповіді на запитання наших читачів та по можливості допомагати вирішувати складні земельні питання, які зустрічаються у повсякденному житті органів місцевого самоврядування, органів виконавчої влади, землевпорядників, підприємців та громадян.

Щодо питання про створення громадського пасовища, то ситуація, яка склалася у зазначеному в листі випадку, різниться від ситуацій, описаних у випусках «Землевпорядного вісника» № 3 та № 4 за поточний рік.

Ми описували ситуацію створення громадських пасовищ на землях державної власності. У вашому випадку громадське пасовище передбачено створити на землях колективної власності, тобто на тих землях, які свого часу були передані у колективну власність КСП «Колос». Згідно із Законом «Про колективне сільськогосподарське підприємство» питання розпорядження майном та землями колективної власності віднесено до повноважень загальних зборів членів цього КСП.

## ПІДСУМУЄМО

Звертатися до органу земельних ресурсів не потрібно, оскільки громадські пасовища створюються не за рахунок державних земель, а за рахунок земель колективної власності (земель колишнього колгоспу).

Необхідно зібрати загальні збори за участю тих осіб, які зазначені у додатку до державного акта на право колективної власності на землю. Зборами має бути затверджена землевпорядна документація та прийнято рішення про передачу земельних ділянок із зазначенням їх розмірів та кадастрових номерів у комунальну власність територіальної громади села Купріянівка для створення громадського пасовища.

Рішення оформляється згідно з вимогами до такого виду документів та затверджується печаткою сільської ради.

Маючи таке рішення та витяг з Державного земельного кадастру, сільська рада має право звернутися до територіального органу державної реєстраційної служби та безкоштовно зареєструвати право комунальної власності на ці ділянки.

Незважаючи на те, що КСП «Колос» вже не існує, його землі перебувають донині у колективній власності. Нагадаю, що відповідно до статті 5 Земельного кодексу України (в редакції 1992 року) земля може належати громадянам на праві колективної власності. Суб'єктами права колективної власності на землю є колективні сільськогосподарські підприємства, сільськогосподарські кооперативи, сільськогосподарські товариства, сільськогосподарські акціонерні товариства, у тому числі створені на базі радгоспів та інших державних сільськогосподарських підприємств. Розпорядження земельними ділянками, що перебувають у колективній власності громадян, здійснюється за рішенням загальних зборів колективу співвласників.

Отже, питання створення громадського пасовища за рахунок земель колективної власності може бути вирішене шляхом прийняття відповідного рішення загальними зборами колишніх членів КСП «Колос» 2/3 голосів або рішенням уповноважених. Таке рішення затверджується печаткою органу місцевого самоврядування і є підставою для реєстрації права комунальної власності на ці земельні ділянки.

## РОЗРОБЛЕНО покрокову схему дій для допомоги учасникам АТО в отриманні земельних ділянок

**Д**ержавне агентство земельних ресурсів України розробило покрокову схему дій отримання земельних ділянок учасниками АТО та членами родин воїнів, які загинули в боротьбі за територіальну цілісність України, — інформує прес-служба Державного агентства земельних ресурсів.

Роз'яснення складено з урахуванням запитів, які найчастіше надходять до земельного відомства. Держземагентством надано чіткі інструкції, що потрібно зробити для отримання та реєстрації ділянки, кому і куди звертатися, в які терміни мають бути виконані роботи, а також вартість відповідних адміністративних послуг.

З покроковою схемою можна ознайомитися на офіційному сайті Держземагентства України за посиланням (<http://dazru.gov.ua/pytannia-vidpovidi/informatsiia-taroz-iasnennia-shchodo-zemleustroiu-ta-okhorony-zemel/109759-pokrokovaya-skema-dii-dlia-dopomohy-uchasnykam-ato-v-otrymanni-zemelnykh-dilianok.html>).

Держземагентство нагадує, що земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності передають у власність земельне відомство та його територіальні органи. Розпорядження землями комунальної власності в населених пунктах здійснюється безпосередньо сільськими, селищними та міськими радами.

На сьогодні, за оперативною інформацією територіальних органів Держземагентства, військовослужбовцями — учасниками АТО та членами родин загиблих учасників АТО подано 15582 заяви на отримання земельних ділянок.



## ЯК ГРОМАДЯНИНУ ОФОРМИТИ ЗЕМЛЮ, НАДАНУ ДО 2002 РОКУ В ПОСТІЙНЕ КОРИСТУВАННЯ, ЯКЩО ДЕРЖАВНИЙ АКТ НЕ ВИГОТОВЛЯВСЯ?



У грудні 2000 року рішенням сесії Круподеринської сільської ради мені як працівникові соціальної сфери було виділено земельну ділянку в розмірі 2 га в єдиному масиві, якою я користуюся до цього часу (здаю в оренду місцевому господарству). Свого часу, коли основна маса працівників соціальної сфери виготовляли акти на право власності на виділену їм земельну ділянку, в мене не було такої можливості оформити її документально. Весною цього року я звернулася до Головного управління Держземагентства в Полтавській області з проханням виготовити акт на право власності на землю. Звідти прийшла взагалі абсурдна відповідь, що мені необхідно звернутися до сільської ради з проханням про виділення земельної ділянки. Мною було зроблено повторне звернення до Управління Держземагентства. На повторний запит мені прийшла відповідь, що необхідно отримати дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки з повним пакетом додатків.

Мені не зрозуміло, для чого потрібно виготовляти документацію на відведення земельної ділянки, якщо вона надана ще в 2000 році.

Щиро вдячна за відповідь.

с. Круподеринці  
Оржицький район  
Полтавська область

**Любов УСЕНКО**

**З**а інформацією, наданою в додатках до Вашого листа, рішенням Круподеринської сільської ради 26 грудня 2000 року Вам передано у постійне користування земельну ділянку площею 2 га для ведення особистого підсобного господарства. Земельним кодексом на той час передбачалася можливість надання громадянам земельних ділянок у постійне користування, однак громадяни мали обов'язково виготовити право-встановлюючі документи на ці ділянки.

Статтею 22 Земельного кодексу України в редакції 1992 року (чинного на той час) було встановлено, що право користування наданою земельною ділянкою виникає після встановлення земле-впорядними організаціями меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) і одержання документа, що посвідчує це право. При-

ступати до використання земельної ділянки, в тому числі на умовах оренди, до встановлення меж цієї ділянки в натурі (на місцевості) і одержання документа, що посвідчує право користування землею, забороняється.

Тобто Ви на підставі рішення Круподеринської ради мали звернутися до земле-впорядної організації, замовити проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки в постійне користування та отримати державний акт на право постійного користування землею. Оскільки Ви цього не зробили, то права на земельну ділянку Ви не набули і зазначене рішення не надає Вам права на оформлення земельної ділянки.

У жовтні 2001 року Верховною Радою України було прийнято новий Земельний кодекс України, який набув чинності з 01.01.2002

## НА ЗАПИТАННЯ ВІДПОВІДАЄ

**Алла КАЛЬНІЧЕНКО,**  
юрист редакції

року. Пунктом 1 Перехідних положень цього Кодексу встановлено, що рішення про надання в користування земельних ділянок, а також про викупу (випуск) земель, прийняті відповідними органами, але не виконані на момент введення у дію цього Кодексу, підлягають виконанню відповідно до вимог цього Кодексу. При цьому з 2002 року громади не можуть отримувати земельні ділянки у постійне користування, а, отже, виконати рішення Круподеринської ради 2000 року про передачу Вам у постійне користування земельної ділянки вже було неможливо. Отримати ж документ, який посвідчує право власності на земельну ділянку, Ви не могли раніше і на сьогодні теж не можете, оскільки рішенням ради Вам земельна ділянка була надана лише у постійне користування, а не у власність.

До 2013 року земельними ділянками сільськогосподарського призначення державної власності за межами населеного пункту розпоряджалися районні державні адміністрації, а з 2013 року — територіальні органи земельних ресурсів.

Вам необхідно звернутися до Головного управління Держземагентства у Полтавській області та отримати дозвіл на виготовлення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, після чого Головне управління має затвердити таку документацію та прийняти рішення про передачу Вам у приватну власність цю земельну ділянку. Тобто, інформація, викладена у листі Головного управління Держземагентства у Полтавській області, повністю відповідає вимогам чинного законодавства.



# ОФІЦІЙНІ ДОКУМЕНТИ

## КОАЛІЦІЙНА УГОДА

(витяг)

**21 листопада 2014 року представники п'яти політичних партій — «Блоку Петра Порошенка», «Самопоміч», «Батьківщини», «Народного Фронту» та Радикальної партії — підписали Коаліційну угоду. Подаємо основні положення Коаліційної угоди, яка складається із 17 розділів на 65 сторінках, що стосуються регулювання земельних відносин.**

### III. ОНОВЛЕННЯ ВЛАДИ ТА АНТИКОРУПЦІЙНА РЕФОРМА

Ми формуємо органи влади із професійних доброчесних людей та боремося з корупцією  
Протягом I кварталу 2015 року

7. Внести зміни до Закону про Державний земельний кадастр з метою забезпечення вільного доступу в Інтернеті до інформації про земельні ділянки, у тому числі про володільців прав на них. Забезпечити виконання положення законодавства щодо доступу в Інтернеті до інформації про об'єкти прав на нерухомість та кінцевих бенефіціарних власників (контролерів) юридичних осіб.
8. Внесення змін до законодавчих актів України щодо створення (визначення) незалежного органу державного нагляду у сфері забезпечення права на доступ до публічної інформації;

### XI. РЕФОРМА СІЛЬСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА

Ми забезпечимо ефективне землекористування, захищений обіг прав оренди земель сільськогосподарського призначення та захист інтересів власників земельних ділянок (паїв).

Ми запровадимо ефективну систему підтримки вітчизняних сільськогосподарських виробників, насамперед сімейних фермерських господарств, та забезпечимо підвищення добробуту селян.

#### 1. Земельна реформа

- 1.1. Завершення, до 1 січня 2016 року, інвентаризації та розмежування земель сільськогосподарського призначення державної, комунальної та приватної власності.
- 1.2. Законодавче врегулювання питань передачі у комунальну власність земель державної власності, розташованих за межами населених пунктів, крім тих, на яких розташовані об'єкти державної власності (I квартал 2015 року).
- 1.3. Виключення із законодавства України норм, що надають можливість набувати право оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності на неконкурентних засадах (II квартал 2015 року).
- 1.4. Удосконалення орендних відносин шляхом:
  - 1.4.1. сприяння згуртуванню та самоорганізації власників земельних ділянок (паїв) з метою консолідації земель для отримання більшої економічної вигоди від їх використання, закріплення права більшості орендодавців, чий земельні ділянки розміщені в єдиному масиві, на визначення єдиного орендаря;
  - 1.4.2. спрощення процедур реєстрації прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення, зокрема, шляхом стимулювання нотаріального посвідчення сторонами договорів оренди земель;
  - 1.4.3. посилення відповідальності сторін договору оренди землі за невиконання умов договору оренди;
  - 1.4.4. законодавчого закріплення мінімального строку договору оренди земель сільськогосподарського призначення, стимулювання середньострокових та довгострокових орендних відносин;
  - 1.4.5. проведення у 2015 році загальнонаціональної нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення з наступним проведенням її переоцінки не рідше, ніж один раз на 10 років;
  - 1.4.6. встановлення обов'язковості сплати орендної плати за землі сільськогосподарського призначення виключно у грошовій формі;



- 1.4.7. визначення правового статусу та врегулювання порядку розпорядження землями колективної власності та відумерлої спадщини.
- 1.5. Запровадження ефективних регуляторних механізмів для розвитку ринку оренди земель сільськогосподарського призначення, передбачивши можливість продажу прав оренди та їх заставу (II квартал 2015 року).
- 1.6. Створення сприятливого регуляторного середовища для відновлення площ зрошувальних земель, зокрема через запровадження поняття єдиного зрошувального земельного масиву, чітке законодавче закріплення прав власності та користування зрошувальними системами (III квартал 2015 року).

## **2. Реформування системи державної підтримки сільськогосподарського виробництва та залучення фінансування у галузь**

- 2.1. Збереження до 1 січня 2018 року чинної системи оподаткування сільськогосподарських товаровиробників, як це передбачено в Податковому кодексі, і відшкодування ПДВ при експорті сільськогосподарської продукції. До 1 червня 2017 року розроблення нової системи оподаткування, яка стимулюватиме розвиток сільськогосподарського виробництва.
- 2.2. Вдосконалення системи державної підтримки сільськогосподарського виробництва, забезпечення її прозорості (менша кількість програм, чітке і недвозначне формулювання вимог до заявників) (II квартал 2015 року).
- 2.3. Державна підтримка фермерських господарств, малих та середніх сільськогосподарських товаровиробників шляхом надання пільгових кредитів, у тому числі довгострокових, для фінансування проектів, спрямованих на виробництво (з можливою подальшою переробкою) сільськогосподарської продукції, та здешевлення страхових платежів (премій) за договорами страхування сільськогосподарських культур від ризику загибелі (починаючи з I кварталу 2016 року).
- 2.4. Забезпечення законодавчого врегулювання та практичне запровадження фінансових інструментів на ринках сільськогосподарської продукції (аграрні розписки, ф'ючерсні і форвардні контракти, у тому числі укладені на світових товарних та фондових біржах) (I квартал 2015 року).
- 2.5. Залучення в організований аграрний ринок малих та самозайнятих форм господарювання (особистих селянських господарств) за умови дотримання такими господарствами законодавчо встановлених вимог щодо якості та безпечності харчової продукції, законодавче закріплення сімейного типу господарювання (сімейних фермерських господарств) з наданням їм статусу сільськогосподарських то-
- варовиробників, розвиток дрібних та сімейних фермерських господарств на засадах їх кооперації та об'єднання (IV квартал 2015 року).
- 2.6. Приватизація державних підприємств, підпорядкованих Мінагрополітики, крім об'єктів природно-заповідного фонду загальнодержавного значення та пам'яток культури.
- 2.7. Сприяння залученню інвестицій міжнародних фінансових установ та країн — стратегічних партнерів України (зокрема, Європейський Союз, США, Китай) для реалізації проектів в агропромисловому комплексі.
- 2.8. Продовження дерегуляції підприємницької діяльності в галузі:
- 2.8.1. удосконалення процедур отримання дозволів на водокористування для сільськогосподарських підприємств, екологічних вимог до споруджуваних об'єктів тваринництва, лібералізації карантинного та фітосанітарного регулювання;
- 2.8.2. спрощення процедури використання земель сільськогосподарського призначення для будівництва господарських будівель сільськогосподарського призначення;
- 2.8.3. делегування окремих функцій держави саморегульованим організаціям та органам місцевого самоврядування; формування конкурентних ринків послуг (зокрема сертифікації та проведення лабораторних досліджень) (II квартал 2015 року).
- 2.9. Розробка концепції реформування аграрної науки на основі інноваційної моделі з метою підвищення її ефективності, передбачивши, зокрема, збереження державного фінансування фундаментальних наукових досліджень і досліджень у сфері збереження навколишнього природного середовища, та скорочення державного фінансування прикладних досліджень, приватизацію (із паюванням земель між працівниками та жителями прилеглих сільських населених пунктів) та ліквідацію неефективних підприємств, установ та організацій НААН (IV квартал 2015 року).

## **3. Сприяння міжнародній торгівлі**

- 3.1. Перехід від обмежень експорту до формування державного мобілізаційного продовольчого резерву для забезпечення національної безпеки (II квартал 2015 року).
- 3.2. Зменшення витрат, пов'язаних із реалізацією сільськогосподарської продукції, зокрема, скасування надмірних процедур обов'язкової реєстрації, сертифікації та дозвільних документів (зокрема, карантинні та ветеринарні сертифікати), скорочення часу та витрат, пов'язаних із здійсненням встановлених процедур оцінки відповідності вимогам щодо безпеки споживання та фітосанітарним вимогам (I квартал 2015 року).



3.3. Гармонізація законодавства щодо безпечності харчової продукції із законодавчими актами ЄС (II квартал 2015 року).

3.4. Формування законодавчої бази для розвитку інфраструктури аграрного ринку.

3.5. Сприяння просуванню вітчизняних виробників сільськогосподарської продукції та продуктів харчування на зовнішні ринки збуту, зокрема, їх участі у міжнародних виставках.

#### 4. Сталий розвиток сільських територій

4.1. Розробка Концепції розвитку сільських територій, передбачивши, зокрема, стимулювання підприємницької активності, диверсифікацію зайнятості сільського населення (зелений (сільський) туризм, промисли і ремесла, послуги), механізми впливу громадського самоуправління та регіонального саморегулювання на соціально-економічні складові життєдіяльності громад та територій (I квартал 2015 року).

4.2. Законодавче забезпечення збільшення рівня фінансування місцевих бюджетів (зокрема, шляхом сплати ПДФО за місцем здійснення підприємни-

цької діяльності (розташування земельної ділянки), укладання соціальних угод між суб'єктами господарювання та органами місцевого самоврядування для фінансування розвитку сільської місцевості, передбачивши відповідні кошти у складі фіксованого сільськогосподарського податку (III квартал 2015 року).

4.3. Відновлення програми підтримки індивідуального житлового будівництва на селі «Власний дім».

4.4. Удосконалення нормативно-правових актів, що регулюють відносини у сфері володіння, розпорядження та використання земельних, лісових, водних та інших природних ресурсів з метою посилення захисту суспільних інтересів і забезпечення місцевим громадам доступу до них, як до активів локального розвитку (III квартал 2015 року).

4.5. Гармонізація вітчизняного законодавства із законодавством ЄС щодо забезпечення та стимулювання раціонального використання природних ресурсів, у тому числі земель сільськогосподарського призначення, зменшення техногенного навантаження аграрного сектору на навколишнє природне середовище (II квартал 2015 року).



## ЗАКОН УКРАЇНИ

### Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо деяких питань спадкування

Верховна Рада України постановляє:

I. Внести зміни до таких законодавчих актів України:

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

1) частину першу статті 1269 після слів «подати нотаріусу» доповнити словами «або в сільських населених пунктах — уповноваженій на це посадовій особі відповідного органу місцевого самоврядування»;

2) частину другу статті 1272 після слова «нотаріусу» доповнити словами «або в сільських населених пунктах — уповноваженій на це посадовій особі відповідного органу місцевого самоврядування»;

3) друге речення частини першої статті 1273 після слів «подається нотаріусу» доповнити словами «або в сільських населених пунктах — уповноваженій на це посадовій особі відповідного органу місцевого самоврядування»;

4) частину другу статті 1283 викласти в такій редакції:

«2. Нотаріус або в сільських населених пунктах — уповноважена на це посадова особа відповідного органу місцевого самоврядування за місцем відкриття спадщини за заявою спадкоємців або за повідомленням підприємств, установ, організацій,

громадян, або на підставі рішення суду про оголошення фізичної особи померлою чи за своєю власною ініціативою вживає заходів до охорони спадкового майна»;

5) частину першу статті 1288 після слів «призначений нотаріусом» доповнити словами «або в сільських населених пунктах — уповноваженою на це посадовою особою відповідного органу місцевого самоврядування»;

6) частину першу статті 1297 після слів «звернутися до нотаріуса» доповнити словами «або в сільських населених пунктах — до уповноваженої на це посадової особи відповідного органу місцевого самоврядування»;

7) частину першу статті 1300 після слова «нотаріус» доповнити словами «або в сільських населених пунктах — уповноважена на це посадова особа відповідного органу місцевого самоврядування».

2. У Законі України «Про нотаріат» (Відомості Верховної Ради України, 1993 р., № 39, ст. 383; 2005 р., № 42, ст. 464; 2009 р., № 13, ст. 161, № 29, ст. 392):

1) статтю 14 доповнити частинами восьмою та дев'ятою такого змісту:

«Уповноважені посадові особи органів місцевого самоврядування забезпечують збереження та архівування документів нотаріального діловодства та архіву, що стосуються нотаріальних дій з оформлення спадщини, відповідно до вимог, встановлених для нотаріусів.



Уповноважені посадові особи органів місцевого самоврядування ведуть встановлену статистичну звітність та подають її Головному управлінню юстиції Міністерства юстиції України в Автономній Республіці Крим, головним управлінням юстиції в областях, містах Києві та Севастополі»;

2) у статті 37:

у частині першій:

абзац перший викласти в такій редакції:

«У сільських населених пунктах уповноважені на це посадові особи органу місцевого самоврядування вчиняють такі нотаріальні дії»;

доповнити пунктами 6 та 7 такого змісту:

«6) видають свідоцтва про право на спадщину;

7) видають свідоцтва про право власності на частку в спільному майні подружжя в разі смерті одного з подружжя»;

після частини першої доповнити двома новими частинами такого змісту:

«Дії, передбачені пунктами 6 і 7 частини першої цієї статті, вчиняють уповноважені посадові особи органу місцевого самоврядування, які мають вищу юридичну освіту, досвід роботи у галузі права не менше трьох років, пройшли протягом року стажування у державній нотаріальній конторі або приватного нотаріуса, завершили навчання щодо роботи з єдиними та державними реєстрами, що функціонують в системі Міністерства юстиції України, та склали іспит із спадкового права у порядку, встановленому Міністерством юстиції України.

Контроль за організацією нотаріальної діяльності уповноважених на це посадових осіб органів місцевого самоврядування, дотриманням ними порядку вчинення нотаріальних дій та виконанням правил нотаріального діловодства здійснюється Міністерством юстиції України».

У зв'язку з цим частину другу вважати частиною четвертою;

3) у статті 60:

перше речення частини першої викласти в такій редакції:

«Нотаріус або в сільських населених пунктах — посадова особа органу місцевого самоврядування, уповноважена на вчинення нотаріальних дій, за місцем відкриття спадщини за заявою спадкоємців або за повідомленням підприємств, установ, організацій, громадян, або на підставі рішення суду про оголошення фізичної особи померлою чи за своєю власною ініціативою вживає заходів до охорони спадкового майна, коли це потрібно в інтересах спадкоємців, відказоодержувачів, кредиторів або держави»;

частину другу виключити;

частини третю і четверту викласти в такій редакції:

«За заявою спадкоємців або за повідомленням громадян, підприємств, установ, організацій заходи

щодо охорони спадкового майна можуть вживатися нотаріусами або посадовими особами органів місцевого самоврядування, які вчиняють нотаріальні дії, за місцезнаходженням цього майна з повідомленням про вжиті заходи нотаріуса або посадової особи органу місцевого самоврядування, яка вчиняє нотаріальні дії, за місцем відкриття спадщини.

У разі одержання від суду рішення про оголошення фізичної особи померлою державний нотаріальний архів передає це рішення нотаріусу або посадовій особі органу місцевого самоврядування, уповноваженій на вчинення нотаріальних дій, за місцем відкриття спадщини для вжиття заходів з охорони спадкового майна»;

4) текст статті 63 викласти в такій редакції:

«Нотаріус або в сільських населених пунктах — посадова особа органу місцевого самоврядування, уповноважена на вчинення нотаріальних дій, отримавши від спадкоємців повідомлення про відкриття спадщини, зобов'язана повідомити про це тих спадкоємців, місце проживання або роботи яких відоме.

Нотаріус або посадова особа органу місцевого самоврядування, уповноважена на вчинення нотаріальних дій, також може зробити виклик спадкоємців шляхом публічного оголошення або повідомлення у пресі»;

5) у статті 64:

абзац перший частини першої після слова «Нотаріус» доповнити словами «або в сільських населених пунктах — посадова особа органу місцевого самоврядування, уповноважена на вчинення нотаріальних дій»;

частини другу і третю після слова «нотаріус» доповнити словами «або посадова особа органу місцевого самоврядування, уповноважена на вчинення нотаріальних дій»;

6) частину другу статті 65 після слова «нотаріус» доповнити словами «або в сільських населених пунктах — посадова особа органу місцевого самоврядування, уповноважена на вчинення нотаріальних дій»;

7) частину першу статті 66 після слова «нотаріусом» доповнити словами «або в сільських населених пунктах — посадовою особою органу місцевого самоврядування, яка вчиняє нотаріальні дії»;

8) у статті 67:

друге речення частини другої після слова «нотаріусу» доповнити словами «або в сільських населених пунктах — уповноваженій на це посадовій особі відповідного органу місцевого самоврядування»;

частину третю після слова «нотаріус» доповнити словами «або уповноважена на це посадова особа відповідного органу місцевого самоврядування»;

після частини третьої доповнити вісьмома частинами такого змісту:



«Свідоцтво про право на спадщину на земельну частку (пай) після смерті фізичних осіб, евакуйованих із зони відчуження, відселених із зони безумовного (обов'язкового) або зони гарантованого добровільного відселення, а також громадян України, які самостійно переселилися з територій, що зазнали радіоактивного забруднення, і на момент евакуації, відселення або самостійного переселення були членами колективних або інших сільськогосподарських підприємств, а також пенсіонерів з їх числа, які проживали у сільській місцевості, може бути видане уповноваженою на це посадовою особою відповідного органу місцевого самоврядування спадкоємцям першої та другої черги за законом (як у випадку спадкування ними за законом, так і у випадку спадкування ними за заповітом) і за правом представлення на підставі трудової книжки члена колективного або іншого сільськогосподарського підприємства чи засвідченого належним чином витягу з неї, за наявності в ній відповідного запису, чи рішення суду, яке набрало законної сили, про членство в колективному або іншому сільськогосподарському підприємстві, що розташовувалося на цій території.

Свідоцтво про право на спадщину на земельну частку (пай) після смерті фізичних осіб може бути видане уповноваженою на це посадовою особою відповідного органу місцевого самоврядування спадкоємцям першої та другої черги за законом (як у випадку спадкування ними за законом, так і у випадку спадкування ними за заповітом) і за правом представлення на підставі сертифіката на право на земельну частку (пай) чи договорів купівлі-продажу, дарування, міни, чи свідоцтва про право на спадщину, чи рішення суду про визнання права на земельну частку (пай).

Свідоцтво про право на спадщину на земельну ділянку може бути видане уповноваженою на це посадовою особою відповідного органу місцевого самоврядування спадкоємцям першої та другої черги за законом (як у випадку спадкування ними за законом, так і у випадку спадкування ними за заповітом) і за правом представлення на підставі правовстановлюючих документів (цивільно-правових угод щодо відчуження земельної ділянки, свідоцтва про право на спадщину), державного акта на право власності на землю.

Свідоцтво про право на спадщину на майно, що підлягає реєстрації, може бути видане уповноваженою на це посадовою особою відповідного органу місцевого самоврядування спадкоємцям першої та другої черги за законом (як у випадку спадкування ними за законом, так і у випадку спадкування ними за заповітом) і за правом представлення на підставі правовстановлюючих документів.

Свідоцтво про право на спадщину на нерухоме майно, що підлягає реєстрації (крім земельної ді-

лянки), може бути видане уповноваженою на це посадовою особою відповідного органу місцевого самоврядування спадкоємцям першої та другої черги за законом (як у випадку спадкування ними за законом, так і у випадку спадкування ними за заповітом) і за правом представлення на підставі правовстановлюючих документів та довідки зазначеного органу місцевого самоврядування з викладенням характеристики будівлі, на яку видається свідоцтво.

Свідоцтво про право на спадщину на грошовий вклад, щодо якого вкладник зробив розпорядження банку (фінансовій установі), а також на грошовий вклад, щодо якого немає заповідального розпорядження, після смерті вкладника може бути видане уповноваженою на це посадовою особою відповідного органу місцевого самоврядування спадкоємцям першої та другої черги за законом (як у випадку спадкування ними за законом, так і у випадку спадкування ними за заповітом) і за правом представлення на загальних підставах.

Свідоцтво про право на спадщину видається після закінчення шести місяців з дня відкриття спадщини, а у випадках, передбачених частиною другою статті 1270 і статтею 1276 Цивільного кодексу України, — не раніше зазначених у цих статтях строків.

Видача свідоцтва про право на спадщину спадкоємцям, які прийняли спадщину, строком не обмежена».

У зв'язку з цим частину четверту вважати частиною дванадцятою;

9) частину першу статті 68 після слова «Нотаріус» доповнити словами «або в сільських населених пунктах — посадова особа відповідного органу місцевого самоврядування, уповноважена на вчинення нотаріальних дій»;

10) у статті 69:

частину першу після слова «Нотаріус» доповнити словами «або в сільських населених пунктах — посадова особа відповідного органу місцевого самоврядування, уповноважена на вчинення нотаріальних дій»;

частину другу після слова «Нотаріус» доповнити словами «або посадова особа відповідного органу місцевого самоврядування, уповноважена на вчинення нотаріальних дій».

3. Абзац восьмий частини другої статті 7 Закону України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні" (Відомості Верховної Ради України, 2001 р., № 47, ст. 251; 2003 р., № 38, ст. 313; 2004 р., № 2, ст. 6, № 11, ст. 140) доповнити словами «крім випадків визначення розміру податку при спадкуванні спадкоємцями першої та другої черги за законом (як у випадку спадкування ними за законом, так і у випадку спадкування ними за заповітом) і за правом представлення, а також при спадкуванні власності, вартість якої оподатковується за нульовою ставкою».



4. Частину п'яту статті 5 та абзац четвертий частини першої статті 13 Закону України «Про оцінку земель» (Відомості Верховної Ради України, 2004 р., № 15, ст. 229; 2013 р., № 25, ст. 251) після слова «спадкуванні» доповнити словами «(крім випадків спадкування спадкоємцями першої та другої черги за законом (як випадків спадкування ними за законом, так і випадків спадкування ними за заповітом) і за правом представлення, а також випадків спадкування власності, вартість якої оподатковується за нульовою ставкою)».

5. У Законі України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (Відомості Верховної Ради України, 2010 р., № 18, ст. 141; 2013 р., № 23, ст. 224; 2014 р., № 5, ст. 62):

1) частину першу статті 6 доповнити абзацом п'ятим такого змісту:

«органи місцевого самоврядування сільських населених пунктів»;

2) у статті 9:

абзаци перший та другий частини першої після слова «нотаріус» доповнити словами «або посадова особа органу місцевого самоврядування сільського населеного пункту»;

частину другу доповнити абзацом такого змісту:

«Посадова особа органу місцевого самоврядування сільського населеного пункту як спеціальний суб'єкт здійснює функції державного реєстратора щодо реєстрації прав спадкоємців першої та другої черги за законом (як у випадку спадкування ними за законом, так і у випадку спадкування ними за заповітом) і за правом представлення на успадковане ними нерухоме майно, а також щодо реєстрації прав власності на частку у спільному майні подружжя в разі смерті одного із подружжя»;

3) текст статті 30 викласти в такій редакції:

«1. Державні реєстратори, державні кадастрові реєстратори, нотаріуси, посадові особи органів місцевого самоврядування сільських населених пунктів, державні виконавці за порушення законодавства у сфері державної реєстрації прав несуть дисциплінарну, цивільно-правову або кримінальну відповідальність у порядку, встановленому законом.

2. Дії або бездіяльність державного реєстратора, державного кадастрового реєстратора, нотаріуса, посадової особи органу місцевого самоврядування сільського населеного пункту, державного виконавця можуть бути оскаржені до суду.

3. Шкода, завдана органом державної реєстрації прав, державним реєстратором, державним кадастровим реєстратором, нотаріусом, посадовою особою органу місцевого самоврядування сільського населеного пункту, державним виконавцем фізичній чи юридичній особі під час виконання своїх обов'язків, підлягає відшкодуванню на підставі рішення суду, що набрало законної сили, у порядку, встановленому законом».

## II. Прикінцеві положення

1. Цей Закон набирає чинності з 1 січня 2016 року, крім пунктів 3 і 4 розділу I та пунктів 2 і 3 цього розділу цього Закону, які набирають чинності з дня, наступного за днем опублікування цього Закону.

2. Кабінету Міністрів України: до набрання чинності цим Законом привести свої нормативно-правові акти у відповідність із цим Законом; забезпечити перегляд і скасування міністерствами, іншими центральними і місцевими органами виконавчої влади їх нормативно-правових актів, що суперечать цьому Закону;

забезпечити здійснення Міністерством юстиції України узагальнення практики і розроблення рекомендацій щодо вчинення нотаріальних дій, пов'язаних із видачею свідоцтв про право на спадщину, реєстрацією прав спадкоємців першої та другої черги за законом (як у випадку спадкування ними за законом, так і у випадку спадкування ними за заповітом) і за правом представлення на успадковане ними нерухоме майно та методичних рекомендацій для використання їх при проведенні підвищення кваліфікації посадових осіб органів місцевого самоврядування, уповноважених на вчинення нотаріальних дій;

з метою надання населенню у сільських населених пунктах нотаріальних послуг, пов'язаних із видачею свідоцтв про право на спадщину уповноваженими на це посадовими особами органів місцевого самоврядування, забезпечити проведення Міністерством юстиції України навчання зазначених посадових осіб щодо роботи з єдиними та державними реєстрами, що функціонують у системі Міністерства юстиції України;

забезпечити надання методичної допомоги та здійснення Міністерством юстиції України контролю за вчиненням нотаріальних дій з видачі свідоцтв про право на спадщину уповноваженими на це особами органів місцевого самоврядування.

3. Органам місцевого самоврядування: сприяти у проходженні навчання щодо роботи з єдиними та державними реєстрами, що функціонують у системі Міністерства юстиції України, посадовими особами органів місцевого самоврядування, уповноваженими на вчинення нотаріальних дій з оформлення спадщини;

сприяти у проходженні стажування посадовими особами органів місцевого самоврядування, уповноваженими на вчинення нотаріальних дій з видачі свідоцтва про право на спадщину, у державних нотаріальних конторах або у приватних нотаріусів протягом одного року.

Президент України

м. Київ

20 жовтня 2014 року

№ 1709-VII

П. ПОРОШЕНКО





## КАБІНЕТ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

## ПОСТАНОВА

від 26 листопада 2014 р.  
№ 661

**Про внесення змін  
до постанов Кабінету  
Міністрів України  
від 1 серпня 2011 р. № 835 і  
від 17 жовтня 2012 р. № 1051**

Кабінет Міністрів України постановляє:

Внести до постанов Кабінету Міністрів України від 1 серпня 2011 р. № 835 «Деякі питання надання Державним агентством земельних ресурсів та його територіальними органами адміністративних послуг» (Офіційний вісник України, 2011 р., № 59, ст. 2374, № 73, ст. 2734; 2012 р., № 39, ст. 1473, № 65, ст. 2669; 2013 р., № 2, ст. 41, № 80, ст. 2975) і від 17 жовтня 2012 р. № 1051 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» (Офіційний вісник України, 2012 р., № 89, ст. 3598; 2013 р., № 80, ст. 2975) зміни, що додаються.

Прем'єр-міністр України

А. ЯЦЕНЮК

ЗАТВЕРДЖЕНО  
постановою Кабінету  
Міністрів України  
від 26 листопада 2014 р. № 661

**ЗМІНИ,  
що вносяться до постанов  
Кабінету Міністрів України  
від 1 серпня 2011 р. № 835 і  
від 17 жовтня 2012 р. № 1051**

1. У постанові Кабінету Міністрів України від 1 серпня 2011 р. № 835:

- 1) у додатках 1 і 2 до постанови пункти 6-8 виключити;
- 2) у додатку 3 до постанови:
  - у пункті 16 у графі «Найменування послуги» слова «у разі, коли замовником документації із землеустрою, на підставі якої вносяться відомості, є орган державної влади» виключити;
  - у пунктах 17-19 у графі «Найменування послуги» слова «за зверненням органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування» виключити.

2. У Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженому постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051:

- 1) підпункт 6 пункту 72 виключити;
- 2) у підпункті 2 пункту 77 слова «, крім документа, що підтверджує оплату послуг з внесення відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру,» виключити;
- 3) в абзаці другому пункту 85 слова «, крім документа, що підтверджує оплату послуг з внесення ві-

домостей (змін до них) до Державного земельного кадастру» виключити;

- 4) пункт 86, підпункт 5 пункту 91, підпункт 4 пункту 96, підпункт 4 пункту 101 та підпункт 4 пункту 110 виключити;
- 5) у пункті 115<sup>1</sup> слова «та справляння плати за державну реєстрацію земельної ділянки» виключити;
- 6) підпункт 4 пункту 121 та підпункт 5 пункту 126 виключити;
- 7) пункт 187 доповнити підпунктом 2<sup>2</sup> такого змісту: «2<sup>2</sup>) Держсільгоспінспекції;»;
- 8) у додатку 8 до вимог до змісту, структури і технічних характеристик електронного документа:
  - у позиції «020» у графі «Назва документації» слова «Проведення інвентаризації земель під час здійснення землеустрою» замінити словами «Технічна документація із землеустрою щодо проведення інвентаризації земель»;
  - доповнити додаток позицією такого змісту: «030 Проект землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів»;
- 9) у додатках до зазначеного Порядку:
  - у додатку 12 слова «документ про оплату послуг з внесення відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру.» виключити;
  - у додатку 20 слова «документ про оплату послуг з державної реєстрації обмеження у використанні земель.» виключити;
  - у додатку 22 слова «документ, що підтверджує оплату послуг з державної реєстрації земельної ділянки.» виключити;
  - у додатку 25 слова «документ про оплату послуг з внесення відомостей до Державного земельного кадастру;» виключити.



Постанова Кабінету Міністрів України від 1 серпня 2011 р. № 835	Стара редакція постанови Кабінету Міністрів України від 1 серпня 2011 р. № 835		Зміни до постанови Кабінету Міністрів України від 1 серпня 2011 р. № 835
додаток 1 до постанови пункти 6-8	<p>Найменування послуги</p> <p>6. Державна реєстрація земельної ділянки</p> <p>7. Державна реєстрація обмежень у використанні земель</p> <p>8. Внесення до Державного земельного кадастру відомостей (змін до них) про: землі в межах території адміністративно-територіальних одиниць земельну ділянку</p>	<p>Розмір плати за надання послуги, гривень</p> <p>65</p> <p>161</p> <p>161</p> <p>60</p>	виключити
додаток 2 до постанови пункти 6-8	<p>Найменування послуги</p> <p>6. Державна реєстрація земельної ділянки</p> <p>7. Державна реєстрація обмежень у використанні земель</p> <p>8. Внесення до Державного земельного кадастру відомостей (змін до них) про: землі в межах території адміністративно-територіальних одиниць обмеження у використанні земель земельну ділянку</p>	<p>Нормативно-правовий акт, яким встановлено розмір плати за надання послуги</p> <p>Закон України «Про Державний земельний кадастр»</p> <p>—»—</p> <p>постанова Кабінету Міністрів України від 1 серпня 2011 р. № 835 (Офіційний вісник України, 2011 р., № 59, ст. 2374) — із змінами, внесеними постановою Кабінету Міністрів України від 5 грудня 2012 р. № 1217</p>	виключити
додаток 3 до постанови пункт 16	у графі «Найменування послуги» 16. Внесення до Державного земельного кадастру відомостей (змін до них) про межі державного кордону України у разі, коли замовником документації із землеустрою, на підставі якої вносяться відомості, є орган державної влади	слова «у разі, коли замовником документації із землеустрою, на підставі якої вносяться відомості, є орган державної влади» виключити;	
додаток 3 до постанови пункти 17-19	у графі «Найменування послуги» 17. Державна реєстрація земельної ділянки за зверненням органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування 18. Державна реєстрація обмежень у використанні земель за зверненням органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування 19. Внесення за зверненням органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування до Державного земельного кадастру відомостей (змін до них) про: землі в межах території адміністративно-територіальних одиниць земельну ділянку	слова «за зверненням органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування» виключити	



Порядок ведення Державного земельного кадастру, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051	Стара редакція Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051	Зміни до Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051
підпункт 6 пункту 72	б) дані про оплату послуг з внесення відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру, крім випадків, передбачених в абзаці четвертому пункту 86, підпункті 2 пункту 144, підпункті 2 пункту 157 цього Порядку, або про їх безоплатне надання з посиланням на відповідну норму закону;	виключити
підпункт 2 пункту 77	2) повертає заявникові документацію із землеустрою та оцінки земель без позначки, зазначеної у пункті 75 цього Порядку, разом з електронним документом, протоколом його перевірки та іншими документами, крім документа, що підтверджує оплату послуг з внесення відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру, для виправлення зазначених у протоколі проведення перевірки електронного документа помилок та подання документів разом з цим протоколом для проведення повторної перевірки.	слова «, крім документа, що підтверджує оплату послуг з внесення відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру,» виключити
абзац другий пункту 85	У разі прийняття Державним кадастровим реєстратором рішення про залишення заяви про внесення відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру без розгляду у зв'язку з її відкликанням він видає або надсилає рекомендованим листом з описом вкладення заявникові також документи, зазначені у пункті 69 цього Порядку, подані для внесення відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру, крім документа, що підтверджує оплату послуг з внесення відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру.	слова «, крім документа, що підтверджує оплату послуг з внесення відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру» виключити
пункт 86	86. За внесення відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру справляється плата. До Державного земельного кадастру безоплатно вносяться відомості (змін до них): {Абзац другий пункту 86 в редакції Постанови КМ № 726 від 02.10.2013} про обмеження у використанні земель, встановлені законами або прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами; {Абзац пункту 86 в редакції Постанови КМ № 726 від 02.10.2013} у разі повторного звернення із заявою про державну реєстрацію земельної ділянки після отримання заявником відмови у такій реєстрації. {Абзац пункту 86 в редакції Постанови КМ № 726 від 02.10.2013} У разі коли заявникові відмовлено у внесенні відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру, внесення яких згідно із Законом України «Про Державний земельний кадастр» здійснюється на платній основі, Державним кадастровим реєстратором складено протокол проведення перевірки електронного документа або прийнято рішення про залишення заяви про внесення відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру без розгляду у зв'язку з її відкликанням, кошти, сплачені за внесення відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру, поверненню не підлягають.	виключити
підпункт 5 пункту 91	5) документ, що підтверджує оплату послуг з внесення відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру.	виключити
підпункт 4 пункту 96	4) документ, що підтверджує оплату послуг з внесення відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру, крім випадків, передбачених абзацом другим пункту 86, підпунктом 2 пункту 144 і підпунктом 2 пункту 157 цього Порядку.	виключити
підпункт 4 пункту 101	4) документ, що підтверджує оплату послуг з внесення відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру, крім випадків, передбачених абзацом другим пункту 86, підпунктом 2 пункту 144 і підпунктом 2 пункту 157 цього Порядку.	виключити
підпункт 4 пункту 110	4) документ, що підтверджує оплату послуг з державної реєстрації земельної ділянки (крім випадку, передбаченого в абзаці четвертому пункту 86 цього Порядку, коли зазначається реєстраційний номер попередньої заяви або подається її копія).	виключити



Порядок ведення Державного земельного кадастру, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051	Стара редакція Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051	Зміни до Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051
пункт 115 <sup>1</sup>	115 <sup>1</sup> . Кадастрові номери земельних ділянок, визначені відповідно до Тимчасового порядку присвоєння кадастрового номера земельній ділянці, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 18 серпня 2010 р. № 749 (Офіційний вісник України, 2010 р., № 65, ст. 2263), але не присвоєні, вважаються присвоєними, а земельні ділянки — зареєстрованими у Державному земельному кадастрі з моменту письмового звернення замовника документації із землеустрою, на підставі якої було визначено кадастровий номер земельної ділянки, без подання електронного документа та справляння плати за державну реєстрацію земельної ділянки, якщо така документація затверджена в установленому законом порядку до 1 січня 2013 року. {Порядок доповнено пунктом 115-1 згідно з Постановою КМ № 726 від 02.10.2013}	слова «та справляння плати за державну реєстрацію земельної ділянки» виключити
підпункт 4 пункту 121	4) документ, що підтверджує оплату послуг з внесення до Поземельної книги змін до відомостей про земельну ділянку.	виключити
підпункт 5 пункту 126	5) документ, що підтверджує оплату послуг з внесення відомостей до Державного земельного кадастру.	виключити
пункт 187	187. Користування відомостями Державного земельного кадастру здійснюється шляхом надання доступу до нього в режимі читання: 1) банкам під час здійснення операцій з іпотеки; 2) особам, які отримали ліцензії на проведення землеоціночних робіт та земельних торгів; {Підпункт 2 пункту 187 в редакції Постанови КМ № 726 від 02.10.2013} 2 <sup>1</sup> ) особам, які в установленому законом порядку включені до Державного реєстру сертифікованих інженерів-землевпорядників та Державного реєстру інженерів-геодезистів, для виконання зазначених робіт; {Пункт 187 доповнено підпунктом 2-1 згідно з Постановою КМ № 726 від 02.10.2013} 3) нотаріусам під час здійснення нотаріальних дій щодо земельної ділянки (крім посвідчення заповіту) для отримання витягу з Державного земельного кадастру про таку земельну ділянку.	доповнити підпунктом 2 <sup>2</sup> такого змісту: «2 <sup>2</sup> ) Держсільгоспінспекції;»
додаток 8 до вимог до змісту, структури і технічних характеристик електронного документа	у позиції «020» у графі «Назва документації» слова «Проведення інвентаризації земель під час здійснення землеустрою»	замінити словами «Технічна документація із землеустрою щодо проведення інвентаризації земель» доповнити додаток позицією такого змісту: «030 Проект землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів»
додаток 12 до зазначеного Порядку	До заяви додаються: ..... документ про оплату послуг з внесення відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру.	слова «документ про оплату послуг з внесення відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру.» виключити
додаток 20 до зазначеного Порядку	До заяви додаються: ..... документ про оплату послуг з державної реєстрації обмеження у використанні земель.	слова «документ про оплату послуг з державної реєстрації обмеження у використанні земель.» виключити
додаток 22 до зазначеного Порядку	До заяви додаються: ..... документ, що підтверджує оплату послуг з державної реєстрації земельної ділянки.	слова «документ, що підтверджує оплату послуг з державної реєстрації земельної ділянки.» виключити
додаток 25 до зазначеного Порядку	До заяви додаються: ..... документ про оплату послуг з внесення відомостей до Державного земельного кадастру;	слова «документ про оплату послуг з внесення відомостей до Державного земельного кадастру;» виключити





## КАБІНЕТ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

**ПОСТАНОВА**  
від 26 листопада 2014 р. № 690

**Про внесення змін  
до Положення про Міністерство  
регіонального розвитку,  
будівництва та  
житлово-комунального  
господарства України**

ЗАТВЕРДЖЕНО  
постановою Кабінету  
Міністрів України  
від 26 листопада 2014 р. № 690

**ЗМІНИ,  
що вносяться до Положення  
про Міністерство регіонального розвитку,  
будівництва та житлово-комунального  
господарства України**

1. Абзац другий пункту 1 після слів «розвитку інформаційного суспільства» доповнити словами «, у сфері ефективного використання паливно-енергетичних ресурсів, енергозбереження, відновлюваних джерел енергії та альтернативних видів палива, у сфері топографо-геодезичної і картографічної діяльності, у сфері земельних відносин, землеустрою, охорони земель (крім використання та охорони земель сільськогосподарського призначення), а також з питань Державного земельного кадастру і з питань відновлення Донецької та Луганської областей (Донбасу)».

2. Підпункт 2 пункту 3 після слів «розвитку інформаційного суспільства» доповнити словами «, у сфері ефективного використання паливно-енергетичних ресурсів, енергозбереження, відновлюваних джерел енергії та альтернативних видів палива, у сфері топографо-геодезичної і картографічної діяльності, у сфері земельних відносин, землеустрою, охорони земель (крім використання та охорони земель сільськогосподарського призначення), а також з питань Державного земельного кадастру і з питань відновлення Донецької та Луганської областей (Донбасу)».

3. У пункті 4:

1) у підпункті 2:  
доповнити підпункт після абзацу восьмого новими абзацами такого змісту:

«уніфіковані форми актів перевірок, що складаються за результатами проведення планових (позапланових) заходів державного нагляду (контролю) з питань, що належать до його компетенції;

Кабінет Міністрів України постановляє:

Внести до Положення про Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 30 квітня 2014 р. № 197 (Офіційний вісник України, 2014 р., № 51, ст. 1345, № 82, ст. 2327), зміни, що додаються.

Прем'єр-міністр України

**А. ЯЦЕНЮК**

ліцензійні умови провадження господарської діяльності з питань, що належать до його компетенції;

склад та вимоги щодо змісту, порядок формування запиту на інформацію, що надходить з метою обміну інформацією між містобудівним кадастром та Державним земельним кадастром, порядок та структуру формування відповіді, форму обміну інформацією, обмінний формат даних, вимоги до коректності, відповідності та повноти інформації, процедуру взаємодії інформаційних систем, порядок внесення змін до встановлених вимог щодо обміну інформацією;

разом із держателями інформаційних систем органів виконавчої влади порядок обміну даними між Державним земельним кадастром та іншими геоінформаційними системами та зміст таких даних;

нормативно-правові акти з питань Державного земельного кадастру, зокрема порядок адміністрування Державного земельного кадастру; порядок зберігання Поземельної книги у паперовій формі; перелік відомостей про економічну оцінку земель, які вносяться до Державного земельного кадастру; форму та опис посвідчення і печатки Державного кадастрового реєстратора;

нормативно-правові акти у сфері державної експертизи землепорядної документації, зокрема методика проведення державної експертизи землепорядної документації;

порядок ведення журналу авторського нагляду за виконанням проекту землеустрою;

порядок видачі кваліфікаційного свідоцтва оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок;

порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів;

порядок перевірки відомостей, що зазначені в документах, поданих для набуття статусу саморегулювальної організації оцінювачів;



форму витягу з Державного реєстру оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок;

форму і порядок надання інформації щодо моніторингу земель (крім земель сільськогосподарського призначення);

порядок роботи Кваліфікаційної комісії, видачі та анулювання кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника, форму кваліфікаційного сертифіката;

порядок 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 організатором земельних торгів;

форми заяви про участь у земельних торгах, довідки про отримання документів виконавцем земельних торгів, книги реєстрації учасників торгів, вхідного квитка, інформаційної картки на лот та картки учасника торгів;

нормативно-технічні документи з питань геодезії, картографії, геоінформаційних систем;

порядок роботи Кваліфікаційної комісії, видачі та анулювання кваліфікаційного сертифіката інженера-геодезиста, форму кваліфікаційного сертифіката;

вимоги до технічного і технологічного забезпечення виконавців топографо-геодезичних і картографічних робіт, а також виконавців робіт із землеустрою;

інструкцію про типи центрів геодезичних пунктів;

положення про авторське право в картографії;

нормативно-правові та нормативно-технічні акти з питань встановлення, унормування, обліку, реєстрації, використання та збереження географічних назв;

правила передачі назв географічних об'єктів України літерами латинського чи іншого алфавіту в офіційних документах, друкованих засобах масової інформації, картографічних, довідкових, енциклопедичних, навчальних та інших виданнях;

правила передачі українською мовою назв географічних об'єктів, що розташовані на території інших держав, а також географічних об'єктів, на які не поширюються суверенітет та юрисдикція будь-якої держави;».

У зв'язку з цим абзац дев'ятий вважати абзацом тридцять другим;

абзац тридцять другий після слів «розвитку інформаційного суспільства» доповнити словами «, у сфері ефективного використання паливно-енергетичних ресурсів, енергозбереження, відновлюваних джерел енергії та альтернативних видів палива, у сфері топографо-геодезичної і картографічної діяльності, у сфері земельних відносин, землеустрою, охорони земель (крім використання та охорони земель сільськогосподарського призначення)»;

2) доповнити пункт підпунктом 21 такого змісту:

«21) визначає види межових знаків, якими закріплюються межі земельних ділянок, і порядок відновлення меж земельних ділянок;»;

3) підпункт 6 доповнити абзацом такого змісту:

«сприяння здійсненню заходів з відновлення об'єктів промисловості, соціальної і транспортної інфраструктури, житлового фонду та системи життєдіяльності населених пунктів Донецької та Луганської областей, що зазнали пошкоджень внаслідок проведення антитерористичної операції;»;

4) у підпункті 7:

абзац третій після слова «устаткування» доповнити словами «, у сфері землеустрою та охорони земель (крім використання та охорони земель сільськогосподарського призначення)»;

доповнити підпункт абзацами такого змісту:

«здійснення землеустрою, а також розроблення та виконання загальнодержавних і регіональних програм з питань землеустрою, відтворення родючості ґрунтів (крім використання та охорони земель сільськогосподарського призначення);

розроблення рекомендацій та заходів щодо забезпечення родючості ґрунтів і застосування агрохімікатів, а також механізмів економічного стимулювання здійснення заходів щодо використання та охорони земель і підвищення родючості ґрунтів (крім використання та охорони земель сільськогосподарського призначення);

стійку систему управління щодо формування, ведення та використання страхового фонду документації України;»;

5) підпункт 11 доповнити абзацами такого змісту:

«забезпечення ефективного використання паливно-енергетичних ресурсів, енергозбереження, збільшення частки відновлюваних джерел енергії та альтернативних видів палива в енергетичному балансі України;

виконання завдань, здійснення заходів та реалізації проектів з питань відновлення і розвитку Донецької та Луганської областей (Донбасу);

актів законодавства у сфері топографо-геодезичної і картографічної діяльності, у сфері земельних відносин, землеустрою, охорони земель (крім використання та охорони земель сільськогосподарського призначення), з питань Державного земельного кадастру, а також щодо розроблення державних цільових програм у сфері топографо-геодезичної і картографічної діяльності;»;

6) підпункт 23 після слів «міжнародних стандартів» доповнити словами «; залученню інвестицій, у тому числі коштів міжнародних фінансових організацій та міжнародної технічної допомоги, з метою підготовки та виконання завдань, здійснення заходів та реалізації проектів з питань відновлення і розвитку Донецької та Луганської областей (Донбасу)».



**ДЕРЖАВНЕ АГЕНТСТВО ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ УКРАЇНИ****НАКАЗ  
від 24 листопада 2014 року № 382****Про затвердження  
Положення про гарячу лінію  
Держземагентства України**

Відповідно до підпункту 1 пункту 3 Положення про Державне агентство земельних ресурсів України, затвердженого Указом Президента України від 08 квітня 2011 року № 445, з метою забезпечення реалізації конституційного права громадян на звернення, підвищення ефективності роботи Державного агентства земельних ресурсів України, його територіальних органів та державних підприємств, що належать до сфери його управління, зі зверненнями громадян, а також для об'єктивного та вчасного розгляду звернень громадян згідно з вимогами законодавства України

**НАКАЗУЮ:**

1. Затвердити Положення про гарячу лінію Держземагентства України, що додається.
2. Визначити відповідальним за організацію та координацію роботи гарячої лінії Держземагентства України Управління організаційно-аналітичного забезпечення Держземагентства України.

ЗАТВЕРДЖЕНО  
Наказ Держземагентства України  
від 24.11.2014 № 382

**ПОЛОЖЕННЯ  
про гарячу лінію Держземагентства  
України**

1. Це Положення розроблено відповідно до статті 40 Конституції України, Закону України «Про звернення громадян», Указу Президента України від 07 лютого 2008 року № 109 «Про першочергові заходи щодо забезпечення реалізації та гарантування конституційного права на звернення до органів державної влади та органів місцевого самоврядування», Положення про Національну систему опрацювання звернень до органів виконавчої влади та Типового положення про контактний центр Автономної Республіки Крим, області, мм. Києва і Севастополя, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 18 січня 2012 року № 21, а також Положення про Державне агентство земельних ресурсів України, затвердженого Указом Президента України від 08 квітня 2011 року № 445, з метою підвищення ефективності роботи Держземагентства України зі зверненнями гро-

3. Керівникам структурних підрозділів центрального апарату Держземагентства України та начальникам головних управлінь Держземагентства в областях і м. Києві визначити відповідальних осіб за забезпечення:

- 1) належної взаємодії з гарячою лінією Держземагентства України;
- 2) оперативного та кваліфікованого розгляду питань, порушених у телефонних зверненнях.

4. Управлінню справами Держземагентства України забезпечити належні умови для прийому дзвінків за телефоном гарячої лінії Держземагентства України.

5. Визначити Управління інформаційних технологій та захисту інформації Держземагентства України відповідальним за програмно-технічне забезпечення роботи гарячої лінії Держземагентства України.

6. Визнати таким, що втратив чинність, наказ Держземагентства України від 23.05.2014 № 153 «Про запровадження роботи гарячої лінії Голови Держземагентства України Сергія Рудика».

7. Контроль за виконанням цього наказу залишаю за собою.

**Голова комісії з реорганізації  
Держземагентства України**

**Л. М. Шемелинець**

мадян, об'єктивного та вчасного розгляду заяв (клопотань) і скарг згідно з вимогами законодавства України, а також врахування пропозицій (зауважень).

2. У своїй діяльності гаряча лінія Держземагентства України (далі — гаряча лінія) керується Конституцією України, Законом України «Про звернення громадян», Указом Президента України від 07 лютого 2008 року № 109, іншими нормативно-правовими актами України та цим Положенням.

3. Основним завданням гарячої лінії є забезпечення оперативного розгляду звернень, що подаються громадянами за єдиним телефонним номером.

4. Гаряча лінія відповідно до покладених на неї завдань:

приймає телефонні дзвінки у приміщенні Держземагентства України за адресою: м. Київ, вул. Народного Ополчення, 3, щодня, крім вихідних та святкових днів, з 9.00 до 17.00, у п'ятницю — з 9.00 до 16.45 за телефоном 0-800-502-528;

опрацьовує отримані звернення, а ті, які потребують додаткового опрацювання, надсилає на розгляд структурним підрозділам Держземагентства України, його територіальним органам, державним підприємствам, що належать до сфери управління Держземагентства України, відповідно до компетенції;



інформує та консультує заявників з актуальних питань щодо норм законодавства у сфері земельних відносин та топографо-геодезичної і картографічної діяльності;

проводить аналіз змісту звернень заявників;

здійснює моніторинг забезпечення своєчасного розгляду звернень заявників;

організовує інформування громадськості про роботу гарячої лінії через веб-сайт Держземагентства України.

5. Гаряча лінія під час виконання покладених на неї завдань взаємодіє із структурними підрозділами Держземагентства України, його територіальними органами, державними підприємствами, що належать до сфери управління Держземагентства України.

6. Діловодство за зверненнями громадян, що надійшли на гарячу лінію, ведеться відповідно до Інструкції з діловодства за зверненнями громадян в органах державної влади і місцевого самоврядування, об'єднаннях громадян, на підприємствах, в установах, організаціях незалежно від форм власності, в засобах масової інформації, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 14 квітня 1997 року № 348.

Обробка персональних даних звернень громадян, які надійшли на гарячу лінію, здійснюється відповідно до Закону України «Про захист персональних даних».

7. Робота гарячої лінії передбачає такий порядок дій: звернення надходять у режимі реального часу за допомогою багатоканальної телефонної лінії;

кожне звернення реєструється в день його надходження, після чого операторами заповнюється реєстраційна електронна картка звернення громадянина (далі — Картка) за формою, що наведена в додатку;

кожному зверненню присвоюється індивідуальний номер;

звернення реєструються в системі електронного документообігу «ДОК ПРОФ™ Степ 2.0» у картотечі «Гаряча лінія» та отримують реєстраційний індекс такого виду: 474/0/15-14-ГЛ, де 474 — номер за порядком, 0 — номер у листуванні між документами, 15 — картотека, 14 — рік, ГЛ — гаряча лінія;

під час реєстрації документів в автоматизованій системі використовується штрих-код, який включає реєстраційний індекс і дату документа та розташовується на першій сторінці у спеціально відведеному місці;

резольюція створюється окремо від електронного документа та може оформлюватися з використанням електронного цифрового підпису;

виконавцям звернення громадян надсилаються через систему електронного документообігу «ДОК ПРОФ™ Степ 2.0»;

відповідальні виконавці у межах компетенції опрацьовують звернення та готують письмові відповіді заявникам за підписом керівництва Держземагентства України;

інформація про результати розгляду звернень вноситься до системи електронного документообігу разом з електронною копією листа, яким поінформовано заявника;

після надання остаточної відповіді заявнику звернення знімається з контролю.

**Директор**

**Юридичного департаменту**

**Т. А. Скочко**

## ЖУРНАЛ «ЗЕМЛЕВПОРЯДНИЙ ВІСНИК» видається з 1997 року

Свідоцтво про державну реєстрацію серії КВ № 19802-9602 ПР видане 04.03.2013 р. Міністерством інформації України. Постановою президії ВАК України від 30 березня 2011 року № 1-05/3 журнал «Землевпорядний вісник» включено до наукових фахових видань України, в яких можуть публікуватися результати дисертаційних робіт на здобуття наукових ступенів доктора і кандидата економічних наук.

Рекомендовано до друку Науково-експертною радою при Державному агентстві земельних ресурсів України.

Редакція журналу «Землевпорядний вісник» залишає за собою право на незначне скорочення та літературне редагування авторських матеріалів зі збереженням головних висновків і стилю автора. Надані матеріали не повертаються. При передруку посилання на «Землевпорядний вісник» обов'язкове. Відповідальність за достовірність інформації несуть автори.

© «Землевпорядний вісник», 2014

## ЗАСНОВНИК

Державне агентство земельних ресурсів України

## ВИДАВЕЦЬ

Редакція журналу «Землевпорядний вісник»

Свідоцтво ДК №2588 про внесення суб'єкта видавничої справи до Державного реєстру видавців, виготівників і книгорозповсюджувачів видавничої продукції

видане 17.08.2006 Державним комітетом телебачення і радіомовлення України.

## АДРЕСА РЕДАКЦІЇ:

04080, м. Київ-80, вул. Фрунзе, 105.

Тел.: 468-21-18, 468-21-30, 067-442-33-09.

E-mail: zemvisnuk@ukr.net

Формат 60x84/8. Друк офсетний. Зам. 4122440655. Наклад 5720 прим.

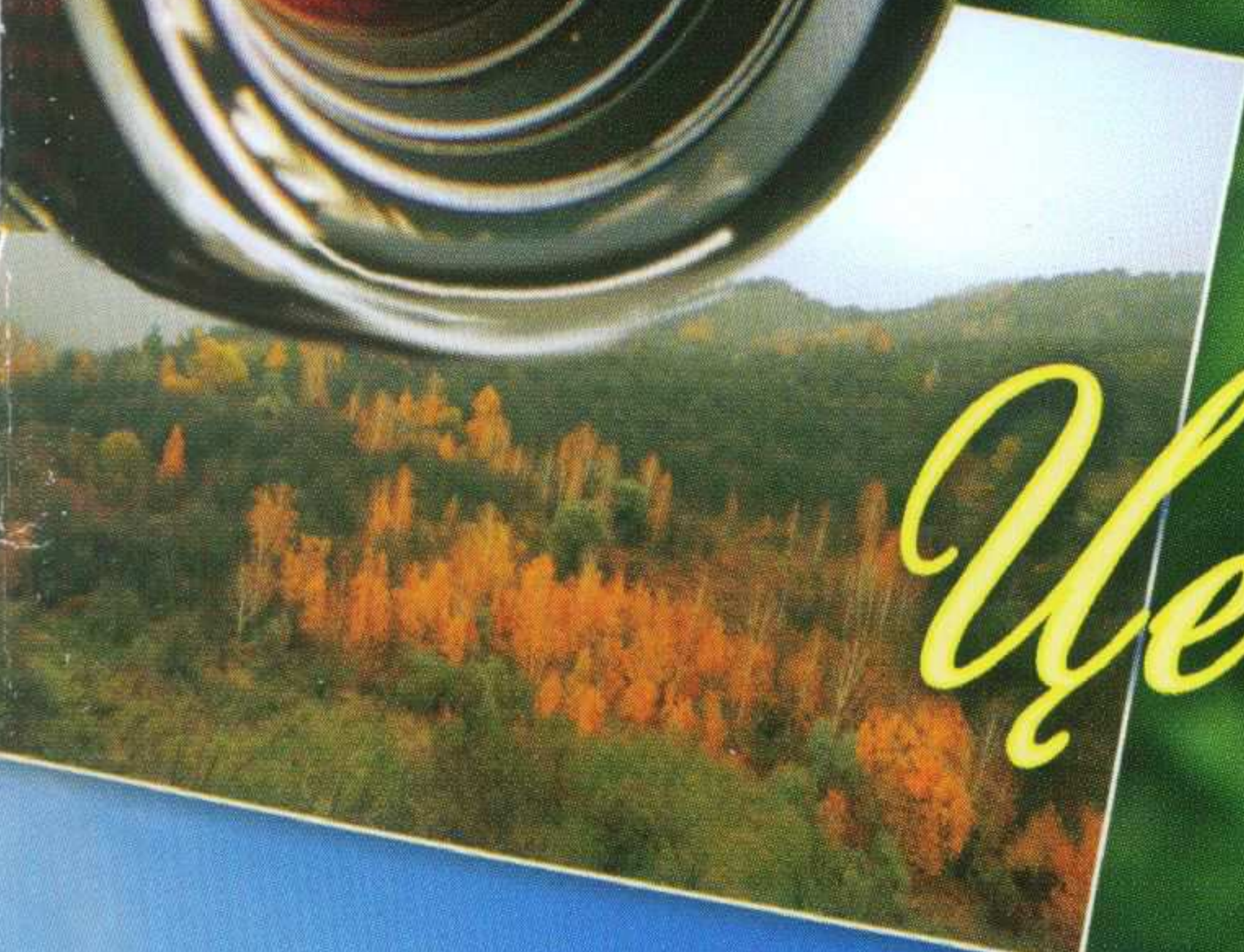
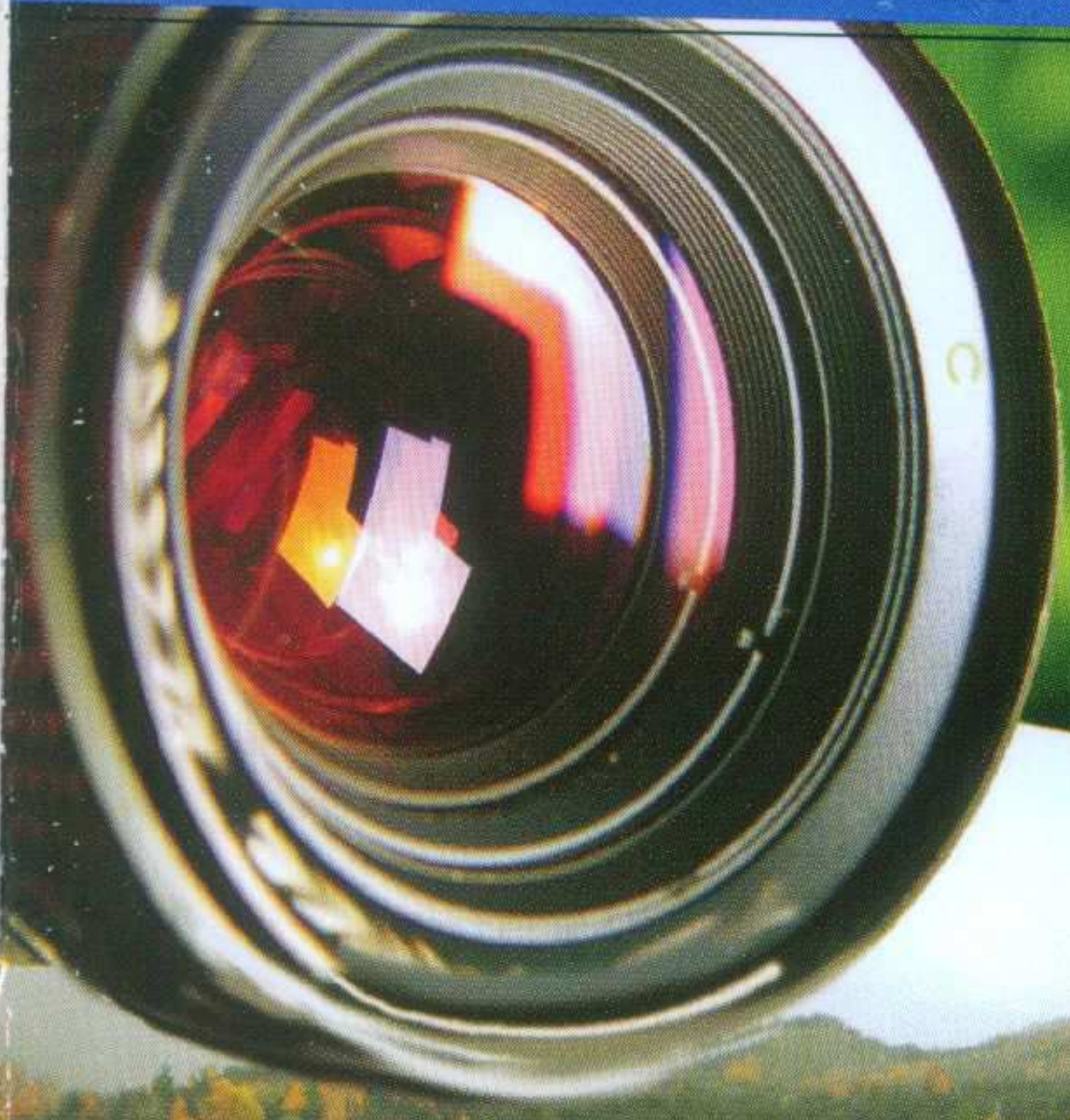
Підписано до друку 18.12.2014 р.

Віддруковано в ДП ВПЦ «Такі Справи». Адреса: м. Київ, вул. Виборзька, 84. Тел.: 095-696-68-81.

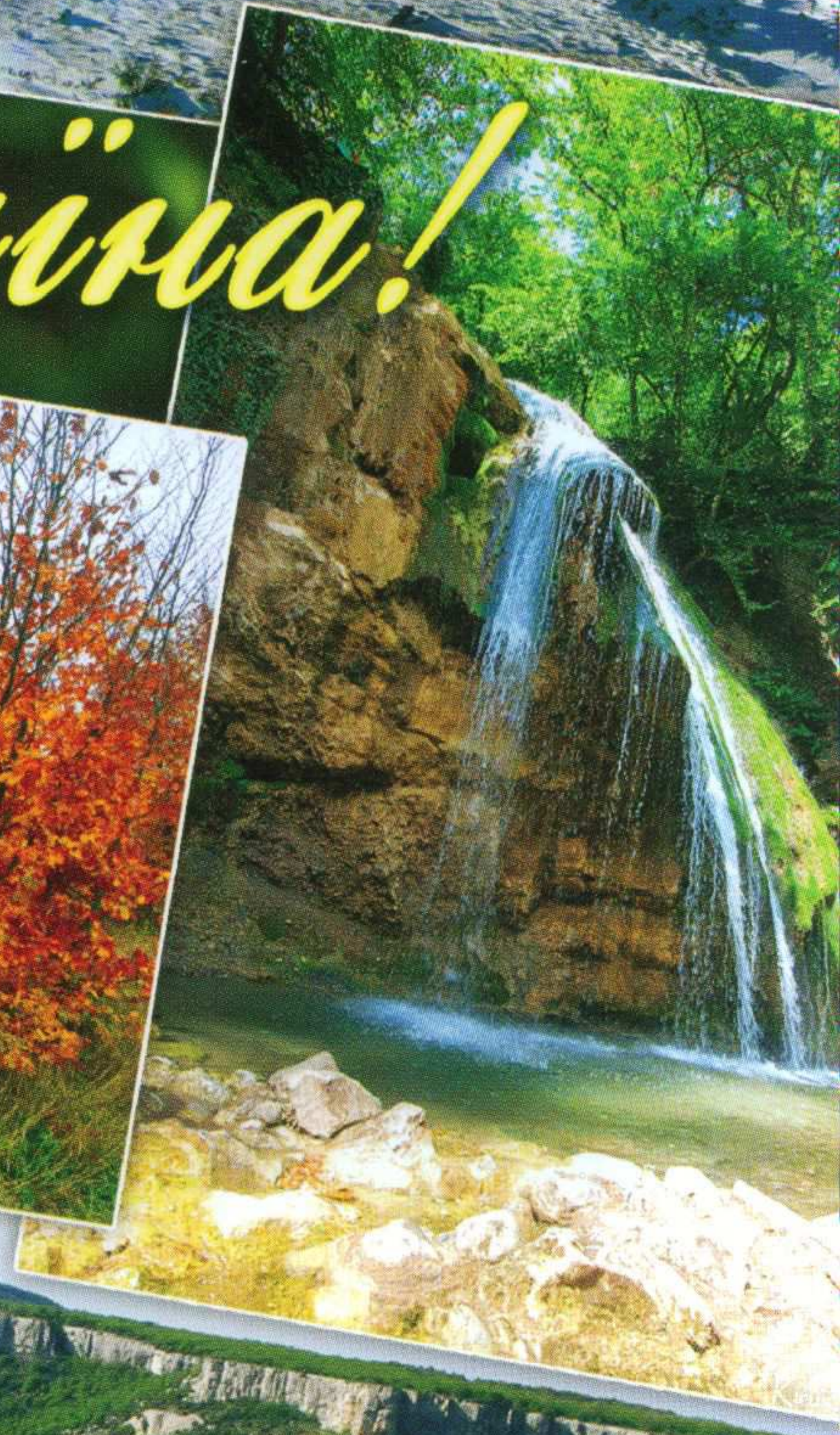
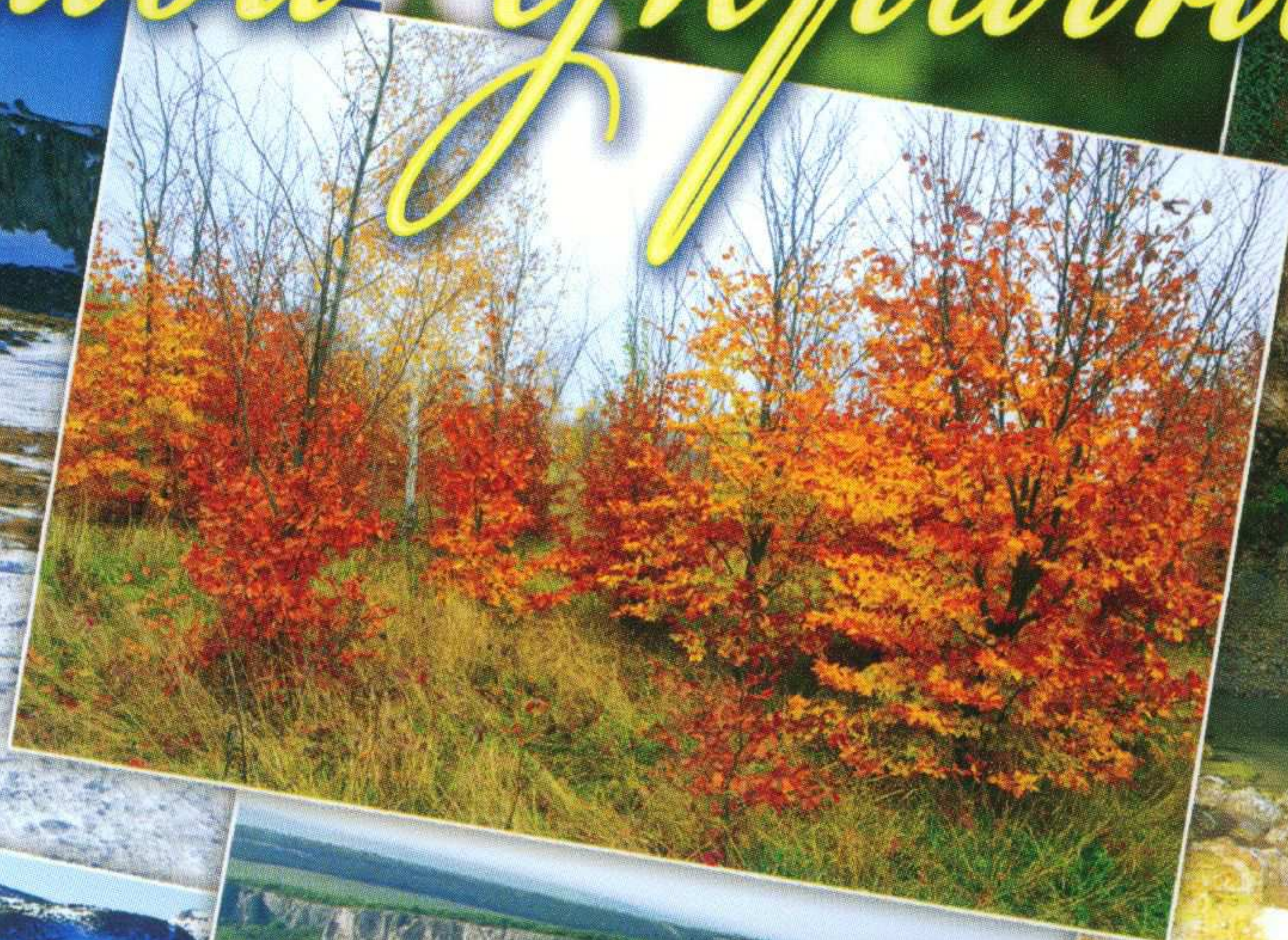
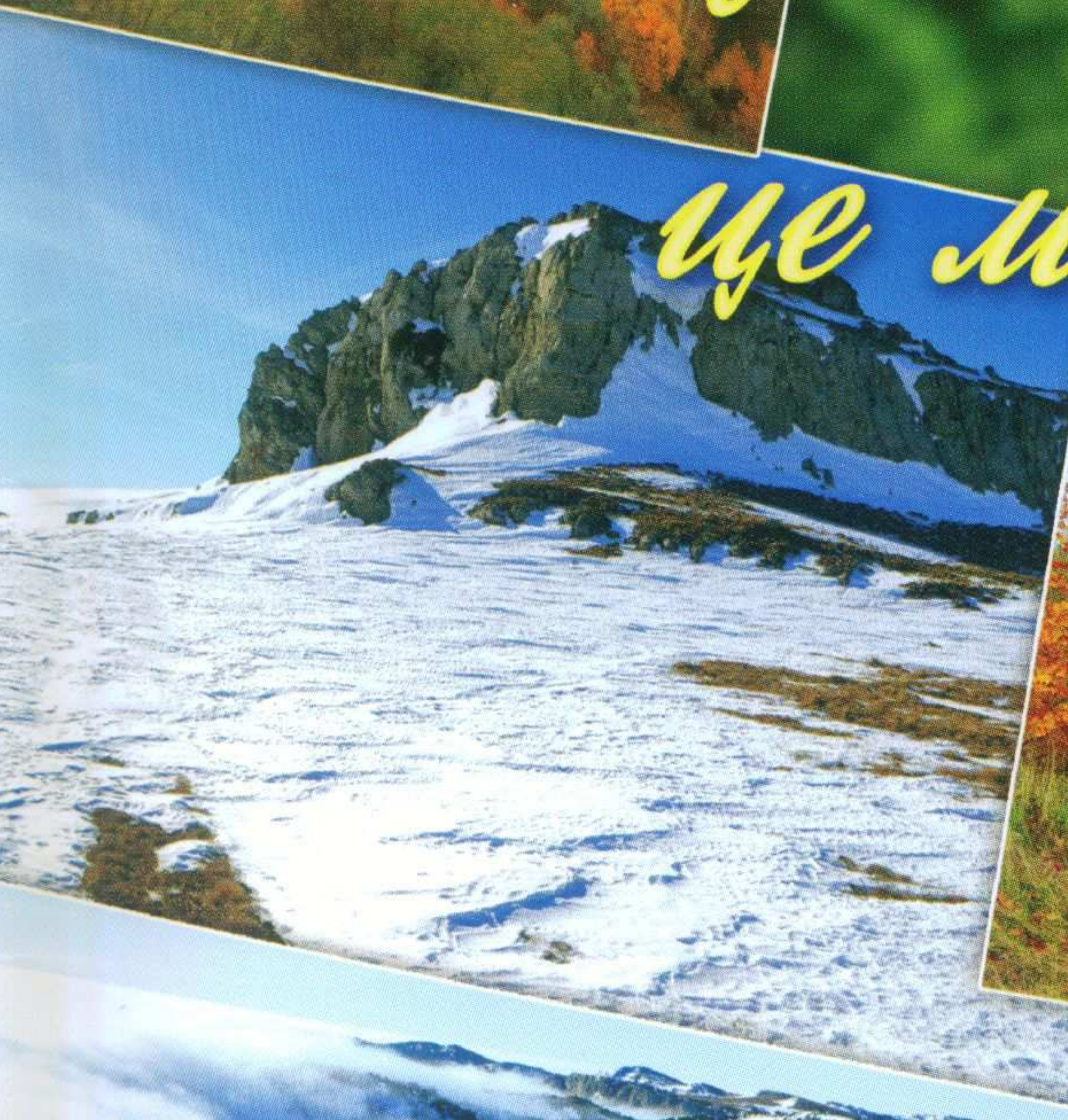


ФОТОМИТТЄВОСТІ

Світлини  
Анни ПОЛІЩУК



*Це моя земля,  
це моя Україна!*





# Землевпорядний Вісник

НАУКОВО-ВИРОБНИЧИЙ ЖУРНАЛ

## У РОЦІ СИНЬОЇ КОЗИ З МОЛОКА ВАМ І РОСИ!

*З роком Новим та Різдвом вас вітаєм,  
Щиро усім вам ми щастя бажаєм,  
Хліба й до хліба на кожному столі,  
Злагоди й миру на нашій землі,*

*Здорові хай будуть у кожній родині  
Діти й онуки, ґазди й ґаздині!  
Ще побажаємо — день щоб при дні  
Сходило сонце у вашім вікні,*

*Щоб із близьких і далеких доріг  
Завше вертались на рідний поріг.  
Сили, натхнення і трохи удачі,  
Родить хай щедро і в полі, й на дачі,*

*Хай не міліють надії й бажання,  
Вдалими будуть усі починання.  
А по знання недалеко ходити —  
Треба лиш «Вісник» передплатити.*

*Ми професійно про все вам розкажем,  
Проконсультуєм, знайдем і покажем  
Досвід колег й чужоземні надбання —  
Беріть на озброєння їх без вагання.*

*Отож нехай, друзі, усе вам вдається,  
Як хочете ви, так нехай і складеться,  
А віхолу щоб пережить чи грозу,  
У дім на весь рік пустіть Синю Козу!*