

Наш передплатний індекс 48783

ЗЕМЛЕВПОРЯДНИЙ ВІСНИК

НАУКОВО-ВИРОБНИЧИЙ ЖУРНАЛ

1
2015



ПРИЙНЯТО ПОСТАНОВУ ПРО УТВОРЕННЯ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ОРГАНІВ ДЕРЖАВНОЇ СЛУЖБИ З ПИТАНЬ ГЕОДЕЗІЇ, КАРТОГРАФІЇ ТА КАДАСТРУ

Постановою Кабінету Міністрів України від 14 січня 2015 р. № 5 утворено як юридичні особи публічного права територіальні органи Державної служби з питань геодезії, картографії та кадастру.

Згідно з документом реорганізація територіальних органів Державного агентства земельних ресурсів відбуватиметься шляхом їх приєднання до відповідних територіальних органів Державної служби з питань геодезії, картографії та кадастру та шляхом поділу у Київській області управління Державної служби з питань

геодезії, картографії та кадастру у Вишгородському районі з утворенням управління Державної служби з питань геодезії, картографії та кадастру у Вишгородському районі та управління Державної служби з питань геодезії, картографії та кадастру у м. Вишгороді.

Також встановлено, що територіальні органи Державного агентства земельних ресурсів, які реорганізуються, продовжують виконувати свої повноваження до передачі таких повноважень територіальним органам Державної служби з питань геодезії, картографії та кадастру.

КОМАНДУВАННЯ ДНІПРОПЕТРОВСЬКОГО ВІЙСЬКОВОГО ГОСПІТАЛЮ ВИСЛОВИЛО ПОДЯКУ ДЕРЖЗЕМАГЕНТСТВУ ЗА БЛАГОДІЙНУ ДОПОМОГУ

Командування Дніпропетровського військового госпіталю висловило подяку Держземагентству України за допомогу у відбудові лікувального закладу та турботу про поранених військовослужбовців — учасників антитерористичної операції.

Так, 850,8 тисяч гривень благодійної допомоги госпіталю, що надійшли від працівників системи земельних ресурсів, використано на закупівлю веларгометра кардіомоніторингу «РИТМ-2000» та комплекта обладнання для ендоскопічних втручань на суглобах.

Як повідомлялося раніше, гроші було зібрано за рахунок пере-

рахування одноденного заробітку на потреби захисників Вітчизни. Кошти були направлені Дніпропетровському військовому госпіталю для закупівлі обладнання та медикаментів для лікування поранених учасників АТО. До цього медичного закладу доставляють важко поранених, та тих військовослужбовців, які потребують невідкладної медичної допомоги.

Щирі слова вдячності військових медиків та поранених бійців стосуються кожного працівника земельного відомства, які відгукнулися взяти участь у благодійній акції.

ДЕРЖАВНА ВИКОНАВЧА СЛУЖБА ТА ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЙНА СЛУЖБА ЛІКВІДОВУЮТЬСЯ

Державна виконавча служба та Державна реєстраційна служба ліквідовуються. Про це повідомила на брифінгу в Будинку Уряду Перший заступник Міністра юстиції Наталія Севостьянова.

«Ми передаємо повноваження по реалізації державної політики у сфері примусового виконання рішень та у сфері державної реєстрації Міністерству юстиції», — повідомила Наталія Севостьянова, характеризуючи це як проміжний етап реформ.

Кінцевий етап реформування — «виконання рішень судів буде здійснюватися за змішаною системою: окрім державних виконавців, ми будемо мати приватну виконавчу службу».

Щодо реформування реєстраційної служби, то ці функції повинні поступово передаватися до органів місцевого самоврядування «разом з усіма коштами, передбаченими на реалізацію даних функцій, так і з відповідальністю».

«Ми не можемо це зробити одразу, щоб процес не зупинився. Ми вважаємо, що нам необхідно реалізувати цей проект поступово, вибрати декілька областей, та запустити пілотні проекти», — повідомила Наталія Севостьянова.

Перший заступник Міністра повідомила, що допомагають проводити відповідну реорганізацію грузинські експерти, які мають досвід успішної реформи реєстраційної та виконавчої служб.

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 землепорядного 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 / РИНОК ЗЕМЕЛЬ: ДИСКУСІЇ ТРИВАЮТЬ

Валерій ЯСИНОВСЬКИЙ
Безкінечник роздоріжжя?

7 / ДЕРЖЗЕМАГЕНТСТВО УКРАЇНИ ІНФОРМУЄ

Новини законопроектної діяльності

10 / З ДОСВІДУ СУМЧАН

Володимир ЧЕРНОВ
Земельний аукціон — найвигідніший спосіб збільшення бюджетних надходжень

14 / ЗЕМЛЯ ДЛЯ УЧАСНИКІВ АТО

Василь ЧЕПУРНИЙ
Хитрощами справи не вирішиш

16 / Є ПРОБЛЕМА!

Тетяна КОЛЯДИНСЬКА, Володимир ЗВІРКО
Карпатська полонина нині задорога для вівці...

18 / ЄВРОПЕЙСЬКІ ОРІЄНТИРИ

Леся ШАФРАНСЬКА
Українські фахівці переймали досвід Євросоюзу з управління землями та планування землекористування

22 / ПРОПОЗИЦІЇ ВЧЕНИХ

Леонід НОВАКОВСЬКИЙ, Ірина НОВАКОВСЬКА
Концептуальні положення впорядкування території для містобудівних потреб

27 / РОЗРОБКИ ВЧЕНИХ

Валентин БОРОВИЙ, Олександр ЗАРИЦЬКИЙ
Впровадження концепції зонінгу в малих та середніх населених пунктах — шлях до інвестицій в Україну

32 / АНАЛІЗ І ПРОПОЗИЦІЇ

Віктор ТОРЧУК
Формування інфраструктури ринкового обігу земель сільгосппризначення в Україні з урахуванням зарубіжного досвіду

36 / ЗЕМЛЕУСТРІЙ

Андрій ПОПОВ
Поняття, зміст і завдання консолідації земель: європейський досвід

41 / ЮРИДИЧНА ПРАКТИКА

Олексій ОСІЯН
Як суди застосовують норми земельного права

46 / ПОРАДИ — РАДАМ

Коли сільська рада може бути орендодавцем земель під проектними польовими дорогами

48 / ЗАПИТУВАЛИ — ВІДПОВІДАЄМО

52 / ОФІЦІЙНІ ДОКУМЕНТИ

Цьогоріч добігає невтішного фінішу Державна цільова програма розвитку українського села, затверджена Кабінетом Міністрів 2007 року. Для забезпечення розвитку сільських територій, сільськогосподарського виробництва та аграрного ринку за 8 років вона передбачала 12,1 мільярда гривень. Звісно, не нинішньої гривні, яку до хребта обскубла девальвація, а ще тієї повноцілї, коли за нашу «синю» п'ятірку можна було придбати одного американського «зеленого».

Не будемо вдаватися в детальне переповідання змісту цього опасистого документа — допитливий читач без труда розшукає його в Інтернеті. Проте нагадаємо розділ програми, в якому йдеться про вдосконалення землеустрою та державного земельного кадастру і який має безпосередній стосунок теми нашої публікації.

Отож, забезпечувати розвиток земельних відносин урядова цільова програма мала «шляхом удосконалення державного земельного кадастру, розвитку рекреаційного та оздоровчого землекористування, землевпорядкування сільських територій, охорони та підвищення родючості ґрунтів, удосконалення системи моніторингу земель, розвитку меліорації земель, **формування ринку земель сільськогосподарського призначення**». Останній, виділений мною, поси́л особливо цікавий. Тим паче у цій програмі його виокремлено окремим підрозділом.

«7. **Формування ринку земель сільськогосподарського призначення** Для подальшої оптимізації землеволодінь і землекористувань, підвищення ефективності використання земельних ресурсів, забезпечення реалізації конституційних прав власності на землю громадян, юридичних осіб та держави, залу-

БЕЗКІНЕЧНИК

чення інвестицій в аграрний сектор формується ринок земель сільськогосподарського призначення.

Формування ринку земель сільськогосподарського призначення здійснюється шляхом:

прийняття законів України щодо створення та функціонування ринку земель, ведення державного земельного кадастру, створення фонду земель державної власності та управління ними; створення єдиної системи реєстрації нерухомості, в тому числі земельних ділянок;

сприяння розвитку інфраструктури ринку земель (земельні біржі, аукціони, конкурси тощо);

удосконалення підходів до оцінки сільськогосподарських угідь з урахуванням ринкових умов;

посилення захисту прав власників земельних ділянок і контролю за ціновою політикою на земельному ринку».

За невеликим, хоча, можливо, й суттєвим винятком, намічене урядом восьмилітньої давнини і вписане в державну стратегію, так і залишилося благим наміром.

Схоже, цей Гордіїв вузол не готова розрубати і нинішня постреволюційна влада. Попри гучно заявлену рішучість до кардинальних і навіть болісних економічних, фінансових, структурних перетворень, покликаних украй серйозними загрозами для безпеки і навіть незалежності країни, залишається невизначеною і від того непевною доля найбільшого, неоціненого скарбу України — її землі. А, отже, долі мільйонів людей, які на ній працюють і з неї живуть. Фактично і без перебільшення — доля всього населення країни, для якої аграрний сектор нині став основним джерелом валютних надходжень.

■ **«Ми повинні збалансувати інтереси та гарантії виробників, які працюють на землі, та захистити інтереси її власників»**

Не було щастя, то нещастя помогло. Навчена страшною наочністю багатьох підприємств Донбасу, зруйнованих, розграбованих і вивезених російськими варварами, значна частина суспільства (його очільництво також) лише тепер потроху приходить до розуміння, що українська земля і тільки вона є істинною нерухомістю, здатною не лише прихистити-прогодувати-порятувати люд, а й уберегти суверенність-соборність країни, вливши рятівні живильні соки у її становий хребет — економіку та фінанси. Бучне порівняння сільського господарства з локомотивом, яке нині не сходить з вуст державних мужів, ще й пішло луною по чиновницьких кабінетах, — теж знак цього суспільного отямлення.

— Аграрний сектор потребує нових підходів, нових стимулів

РОЗДОРІЖЖЯ?

для розвитку. За 20-ліття аграрної реформи її висхідні, які дали стартовий стимул, — приватна ініціатива, кредитування, пільгове оподаткування, — якщо і не вичерпали себе, то нині вже не дають того результату, який давали на початках...

Це зізнання зробив на засіданні круглого столу «Чи відповідає намічена в Коаліційній угоді дорожня карта розвитку аграрного сектору суспільним запитам, політичним та економічним реаліям?» заступник міністра аграрної політики і продовольства України Олександр СЕНЬ.

Важко однозначно оцінити, наскільки вичерпали себе в аграрному секторі приватна ініціатива, кредитування чи й пільгове оподаткування. Бо перші два стимули за всі означені десятиліття реформ на селі залучалися, м'яко кажучи, спорадично. А якщо почесному — через пень-колоду, або як мокре горить. Тим паче, що нинішні задекларовані владою новації у формуванні аграрної політики багато в чому є повторенням пройденого. Серед тих, що з категорії «одвічного», — пра-

гнення суттєво поліпшити умови роботи бізнесу, усунути корупційну заграду для розвитку господарювання на селі, позбавити аграріїв нестерпних регуляторних вериг, зокрема, цілої купи усіляких чиновницьких дозволів та сертифікатів. Утім, перераховуючи ці наміри, Олександр Сень сам зізнався, що «можливо, вони і не будуть аж такими новими, зате принциповими для реалізації». А торкаючись проблеми дерегуляції, застеріг: «На нашу думку, потрібно витримати баланс між потребами бізнесу і безпекою та потребами держави». Іншими словами — дав своєрідний сигнал аграріям: ліцензії-дозволи зникнуть, але не всі. І може так статися, — зникнуть якраз не ті, що принесли б агросектору сподіване суттєве полегшення.

То на що ж усе таки сподіватися найближчим часом у великій грі довкола землі?

За словами заступника міністра агрополітики, «в земельних відносинах ми повинні, з одного боку, збалансувати інтереси та гарантії виробників, які працюють на землі, а з іншого — захистити інтереси її власників». Далі пояснення: це, принаймні поки що, вирішуватиметься за допомогою механізму оренди. «Йдеться про формування стабільних орендних відносин, гармонізації термінів угод, у тому числі, і на окремо взятих земельних масивах. Нинішній різнобій у строках лише заважає ефективній роботі орендарів, унеможлиблює консолідацію земель», — зауважив Олександр Сень. Висловившись за необхідність невідкладно розробити й ухвалити закон, який регулюватиме орендні відносини. І запевнивши, що до

2017 року ринкового обігу землі сільгосппризначення в Україні не буде.

Свого керівника підтримав і директор міністерського департаменту економічного розвитку, аграрного ринку та інвестиційної політики Віталій САБЛУК: «Питання наскільки ринок землі буде ліберально-регульованим і хто матиме доступ до нього, варто ставити лише після того, як ми визначимося із сільськогосподарським укладом. У багатьох країнах це унормовано спеціальним законом про аграрний устрій». Посадовець сподівається, «що нам влітку вдасться вийти на Програму сталого розвитку українського села до 2020 року». А тим часом, мовляв, «потребує додаткового обговорення питання жорсткої монетизації виплат за паї і, можливо, — питання адміністративного обмеження мінімального терміну оренди». «Маємо перестати сприймати село лише як сільськогосподарську галузь, — підсумував Віталій Саблук. — Ми повинні говорити про багатокладність аграрної економіки, про щонайменше двосторонній розвиток — про великотоварний прибуток і дрібнотоварний дохід, орієнтовані на виробництво. Кожні із них є значущою складовою розвитку села. Бажано знайти такі механізми, які б не посилювали, а усували протистояння цих двох векторів, націлювали на взаємопов'язаний розвиток. Нині є діалог, і це вкрай важливо. Слід надати статусу повноправних сільгосптоваровиробників малим формуванням. Ми повинні імплементувати європейські правові норми щодо інституційних засад організації функціонування ринку».

Якщо не зважати на законодавчу новацію про аграрний устрій, уся ця цілком логічна і правильна риторика теж уже була «імплементована» у згадану невдачливу держпрограму. Отже, другий захід у звичний туман?

■ «Треба ясно розуміти, яке село хочемо мати до означеного 2020 року»

— Я був учасником спеціального круглого столу, присвяченого підсумкам 20-річчя реформ в аграрному секторі: на жаль, предметної розмови там не відбулося, — стверджує Геннадій НОВИКОВ, голова Аграрного союзу України. — Всі учасники лише дружно похвалили тодішнього президента Л.Кучму за ініціацію реформ і все. Якщо не маємо науково обгрунтованого аналізу пережитого, так і будемо просуватися невідомо куди. Коли кажемо про сталий розвиток сільських територій, передусім, треба ясно розуміти, яке село хочемо мати до означеного 2020 року. Якщо є ясна мета, можна прокласти до неї чіткі шляхи. А в нас хаотично розвиваються ті, у кого більше можливостей. Нині тільки й чути розмов про необхідність державної підтримки для розвитку малих, сімейних ферм. Але їх не треба централізовано, кампанійськи-декларативно розвивати: відкрийте їм доступ до ринку, забезпечте інфраструктуру цього ринку, щоб людина чітко знала, яким чином і за якою ціною її продукцію буде реалізовано. У нас нині лише агрохолдинги мають право експортувати, інфраструктура працює лише на них. А решта сільгосптоваровиробників годується запевненнями політиків і чиновників про необхідність державної підтримки. Хай би один раз запевнили малих сільгосптоваровиробників, що гарантовано закуплять у них за визначеною ціною, скажімо, всю картоплю, — вже цього року виробництво її подвоїлося б. І то без жодних інвестицій! Натомість сьогодні навіть середні сільгосптоваровиробники не мають упевненості, що зможуть відстояти свій бізнес, а тим паче передати його дітям. Мимоволі чекають, коли ж їх остаточно заковтне агрохолдинг.

■ «Коаліційна угода засвідчує орієнтацію на агрохолдинги»

З керманічем Аграрного союзу погоджується і завідувач кафедри землевпорядного проектування Національного університету біоресурсів і природокористування, доктор економічних наук Андрій МАРТИН: коаліційна угода не розіграла туману перед агросектором: «У цьому документі не видно, яке ми хочемо мати сільське господарство». На думку експерта, вибір невеликий: «або агрохолдинги, корпоратизація, вагомі доходи, експорт і т.п., або дрібнотоварне господарювання, фермерство, додаткові робочі місця — і загалом дотований соціальний проект. У другому випадку сільське господарство споживатиме суспільний ресурс». Науковець стверджує, що Коаліційна угода фактично засвідчує орієнтацію на агрохолдинги: більшість норм виписано «під інтереси великих землекористувачів».



Думку міністра агрополітики Олексія ПАВЛЕНКА з основних питань, порушених учасниками згаданої дискусії, вдалося почути за кілька днів по тому, на з'їзді Аграрного союзу України.. У

ПИТАННЯ РУБА

Його, те незручне для багатьох політиків пряме питання, що вже стало «притчею во язицех», озвучив на круглому столі Олександр КРАСНОЛУЦЬКИЙ, директор департаменту землеустрою, використання та охорони земель Держземагентства. Констатуючи гірку дійсність: «У нас постійно продовжується мораторій на продаж земель сільгосппризначення. Треба нарешті до чогось пристати: або дозволяти продаж, або цілковито його забороняти. Зволікання з цим лише відтерміновує вилікування від хвороби».

— Нині чимало власників земельних паїв — це жителі міст, які успадкували землю від батьків чи інших родичів, — пояснив фахівець. — Ясна річ, вони воліють укласти з орендарем короткотерміновий договір, бо з року в рік чекають законної можливості продати свої паї. А орендар, звісно ж, зацікавлений в довгострокових договорах оренди. Короткий термін не дає змоги покращувати землі, здійснювати охоронні заходи. Це суто споживацький термін.

Міністр агрополітики
Олексій ПАВЛЕНКО:
«МИ НЕ ТОРКАЄМОСЯ
ПИТАННЯ ПРОДАЖУ
ЗЕМЛІ ДО 2017 року...»

виступі перед майже трьома сотнями керівників малих і середніх сільгосп підприємств урядовець теж згадав про локомотив, наголосивши, що сільське господарство нині лідирує за експортом, наповнює державний бюджет «живою валютною виручкою, яка дозволяє підтримувати гривню і закуповувати критичний імпорт — від палива до ліків». При тому чесно зізнавшись: «Той рівень підтримки сільськогосподарської галузі, який нині маємо, на поря-

Втім, і саму оренду земель сільгосппризначення, яку депутатська більшість та уряд задекларували в Коаліційній угоді заледве не одноособною формою ефективного землекористування на ближчий період, не всі експерти аграрного ринку вважають беззаперечним добром. Скажімо, Сергій БІЛЕНКО, член ради Земельної спілки України, категорично не сприймає задекларовані в документі наміри вже в II кварталі цього року визначитися із законодавчим механізмом продажу прав оренди сільгоспугідь. «Проблема в тому, — пояснив експерт учасникам круглого столу, — що в нашій сфері бракує ліквідного майна, яке можна використати як іпотеку для отримання кредитних ресурсів. Сільгосп-підприємствам нічого закладати — хіба що техніку чи ще рідше корпоративні права або майбутній врожай. Це ненормальні предмети іпотеки і багато коштів під це отримати не можна. Але якщо ми говоримо про право продажу оренди, маємо чітко визначитися, що це таке. Законодавство не повинно грати на одно-

му полі: треба, щоб від цього і орендарю було добре, й орендодавець не програв. Для чого ми ламаємо через коліно селян? Адже чинним законодавством вже передбачено нормальний механізм продажу і застави тимчасових прав — право емфітевзису. Інша річ, що у нас багато учасників земельних відносин не знають суті цієї процедури, страхаються навіть цього терміну».

А Ольга ХОДАКІВСЬКА, заступник завідувача відділу земельних відносин Національного наукового центру «Інститут аграрної економіки», висловила побоювання, що наміри влади невідкладно узаконити механізм придбання земельних ділянок державної та комунальної власності лише на конкурентних засадах, себто на земельних торгах, «остаточно зруйнують малий і середній агробізнес, бо фермер буде позбавлений переважного права на продовження строку оренди або придбання ділянки». А тому, переконана експерт, такий механізм можна запроваджувати лише до новостворених фермерських

господарств чи інших підприємницьких структур агробізнесу.

Проте з аргументами колеги не погодився Сергій Біленко: «Продаж земельних ділянок на прозорих земельних торгах не зруйнує малий бізнес. Зате поруйнує тіньові оборудки, бо нинішня можливість передавати землю без аукціонів — це корупційна годівниця».

Попри насичену розмову, іноді пожвавлену суперечками, учасники круглого столу все ж намагалися не торкатися драстичної перспективи ринкового обігу землі. Чи то завбачливо обійшли «болючу тему», що збурила неабиякі внутрішні суперечки парламентських фракцій з більшістю і зрештою породила доволі холодне порозуміння між провідними депутатами й урядом, чи сподівалися для початку почути думки самих депутатів та «профільного» міністра, участь яких було анонсовано на круглому столі. Втім, не судилося: саме у цей день Верховній Раді випало розглядати Програму діяльності Кабміну — при заповненій сесійній залі та урядовій ложі.

док менший від підтримки агросектору в ЄС. Це стосується дотацій, інвестиційної привабливості, компенсації банківських відсотків».

Перспектив ринкового обігу сільгоспугідь міністр теж волів торкатися вельми побіжно. Мовляв, у Коаліційній угоді не йдеться про ринок землі, зате йдеться про необхідність прозорих відносин на ринку оренди землі. «Для малого і середнього бізнесу надзвичайно важливо врегулювати це питання. Наш земельний кадастр наповнено менш ніж на 5 відсотків. Бюрократичні перепони, пов'язані з реєстрацією та нотаріальним оформленням, породжують не просто черги. З такою бідою навіть елементарного базового ринку, який мав би працювати за прозорими відносинами, не буде».

Проте аудиторію така обережність урядовця, вочевидь, не вельми задовольнила, бо відразу ж після виступу запитанням із залу його настійно попросили уточнити своє ставлення до ринку землі. «Ми не торкаємося питання продажу землі до 2017 року, — пояснив Олексій Павленко, — Можемо робити окремі робочі групи, спілкуватися, звіряти наші думки, готуватися до земельного ринку, але реальних кроків робити не можемо. Це не означає, що ми не розв'язуватимемо болючих вузлів, які вже нині потрібно розв'язувати, щоб з часом безперешкодно запровадити повноцінні ринкові стосунки у сфері земельних відносин. Маємо реальну проблему з незатребуваними земельними палями, бо цей сегмент нині не врегульовано законодавством. А зага-

лом люди повинні чітко знати, що можуть робити зі своїм земельним паєм. Тому вкрай необхідно забезпечити прозору процедуру оформлення, переоформлення, успадкування чи дарування. Отже, і тут маємо над чим працювати перші 3-6 місяців».

Відповідаючи на запитання, які суб'єкти господарської діяльності переважатимуть в аграрному секторі через 5 років, міністр наголосив, що «має бути знайдено реальний баланс між нашими великими холдингами і нашим життям на селі». «Я хочу, щоб наші українські села жили. Я не хочу бачити порожніх сіл, мертвих підприємств, пусток на місці шкіл і дитячих садків. Я за збалансований підхід до українського села».

ДУМКА ДЕЛЕГАТА З'ЇЗДУ

Василь МАСТІЙ, директор сільськогосподарського товариства «Святець» Теофіпольського району Хмельницької області, повний кавалер ордена «За заслуги»:

— **М**оє ставлення до ринку землі однозначно негативне. Земля — це єдине, що ще не встигли гамузом розпродати. А за нинішніх умов «ринковизація» сільгоспугідь призведе до того, що невеличка групка мільйонерів скупить фактично всю країну. Ні я, ні Ви її купити не зможемо.

Відвернути цю біду, як на мене, може лише закон, який різко обмежив би апетити нинішніх «землеїдів». Для прикладу, не більше 15 тисяч гектарів.

Нині у нашому господарстві близько 2,5 тисячі пайовиків. Майже половина їх розлетілася по ближніх і дальніх світах. Ми, звісно, виплачуємо їм за оренду паїв. Але де має бути земля тієї молоді, яка прийшла-приїхала до нас на постійну роботу? Вважаю розпаювання фатальною помилкою президента Л.Кучми. Бо нині народжені у наших селах, які захочуть пов'язати свою долю з малою вітчизною, фактично приречені на безземелля. Натомість маємо таких, хто сьогодні працюють в Італії, Португалії чи в інших європейських країнах, почуваються фінансово непогано, не дуже й рвуться назад додому, зате тут мають по десятку земельних паїв, успадкованих від батьків чи родичів. Ми фактично заклали соціальну міну уповільненої дії, бо настане час, коли люди спитають: «Чому я тяжко працюючи в селі, не маю свого паю, зате обслуговую чужий, власник якого хтозна-де?»

Переконаний: 51 відсоток земель сільськогосподарського призначення має бути в державній власності. На решті повинен працювати власник. І забезпечувати бюджет податками, а громаду — соціальними виплатами. Не вико-

нуєш цих обов'язкових умов — передай землю іншому, тому, хто зможе дати лад. Звісно, за цим повинна слідкувати держава.

Розпоряджатися землями на своїх адміністративних територіях повинні громади. Бо те, що нині маємо, не лізе в жодні ворота. Чому це чиновника з обласного центру наділили правом роздавати фактично наші поля? Така система породжує лише корупцію. Нині, гадаю, настав час провести серйозну перевірку, як використовується земля, надана в такий спосіб.

Колись один онук питав у мудрого діда: «Діду, коли я зроблю помилку — коли одружуся, чи якщо залишуся холостяком?» — «Помилишся і коли одружишся, і коли будеш вічним парубком», — відказав дід. Я працюю керівником не один десяток літ. За цей час, звісно, була змога правдами чи неправдами пристарати собі з півсотні гектарів колективної ниви. Але ні я, ні моя родина на це не пішли. Знаємо, що село має жити і після нас. А житиме воно лише тоді, коли люди працюватимуть на рідну землю, а земля — на свою громаду, на тих, хто віддає їй свою любов, сили і піт. Ті ж, хто безсовісно в обхід закону нагарбали

гектарами наші ниви, ліси, звісно чекають ринку, як манни небесної. Щоб збути нагробоване і легалізувати неправедні гроші. А як же справедливість? А наша гідність?

Проїдьтеся нашими селами, попитайте людей — чи вони за земельний ринок? Абсолютна більшість скаже «ні!». Навіть літні і самотні.

Літніми і самотніми повинні опікуватися громада, господарство, депутати. І, звісно ж, держава. Але сусіди, вулиця, село — передусім. Так звіддавна заведено у наших громадах — і це високе мірило християнських чеснот нашого народу. У нашому господарстві пенсіонери, малозабезпечені, соціально незахищені — в полі пильної уваги й опіки. Саме за рахунок сільгосппідприємства утримуємо в центральному селі лікарню, а в інших селах ФАПи. Не кажу вже про школи, дитсадки. І це додатково, до тих сотень тисяч гривень, які виплачуємо місцевим бюджетам за оренду землі. Громадою і новонароджених вітаємо, і одружуємо, і в засвіти проводжаємо. Так і маємо гуртом підтримувати одне одних, свій селянський уклад, розвивати свої території.

* * *

Отак в наших сьогочасних шуканнях найліпшої моделі життя українського села, тупцяючи у рожевому мареві від стратегії до стратегії, блудячи у правових хащах («маємо вже забагато законів, які регулюють аграрний бізнес», — констатував один із експертів, учасників круглого столу), у регуляторній непевності («земельні відносини — надійна уздечка, якою чиновник утримує селянина», — цей афоризм теж народила суперечка експертів), у невиконаних обіцянках, нереалізованих запевненнях, серед тіньового «землехапства» і підклимного перерозподілу аграрного ринку вузьким колом необмежених капіталами гравців, — яку землю-годувальницю залишимо тим, хто вичікувально дихає нам у потилицю, аби вже завтра стати поперед нас до розбудови Отчини-України?

Безкінечник роздоріжжя — наче люта навроч. Усе чекаємо-гадаємо: куди ж то з чужої ласки вивезе нас нинішній рятівний «локомотив економіки»? Битим, тяжким, зате неблудливим шляхом до Шевченкової «оновленої землі» «у селах, у веселих»? Чи, загойдуючись окружними туманами-байраками, — прямісінько до біди?

Але ж є рятівний дороговказ! Вивіреним, ясним, нелукавим, як кожне Шевченкове слово: «Роботящим умам, роботящим рукам перелогі орать, думать, сіять, не ждять!..»

Валерій ЯСИНОВСЬКИЙ



НОВИНИ ЗАКОНОПРОЕКТНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

У період з 27 листопада по 31 грудня 2014 року у Верховній Раді України VIII скликання зареєстровано 55 проектів законів України, які стосуються регулювання земельних відносин.

1. Законопроекти, розгляд яких не було завершено Верховною Радою України VII скликання:

- «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України (щодо формування земельних ділянок та їх державної реєстрації на підставі документації із землеустрою, розробленої до 2013 року)» (реєстр. № 0902 від 27.11.2014);
- «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо визначення складу, змісту та порядку погодження документації із землеустрою» (реєстр. № 0904 від 27.11.2014);
- «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо уточнення повноважень нотаріусів та особливостей реєстрації похідних речових прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення» (реєстр. № 0944 від 27.11.2014).

2. Законопроекти, внесені суб'єктами законодавчої ініціативи:

- «Про внесення змін до статті 186-1 Земельного кодексу України (щодо спрощення процедури погодження проекту землеустрою)» (реєстр. № 1025 від 27.11.2014), внесений народним депутатом України Шпенюком Д. Ю.;
- «Про внесення зміни до статті 208 Земельного кодексу України (щодо уточнення переліку об'єктів, при будівництві яких не відшкодовуються втрати сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва)» (реєстр. № 1028 від 27.11.2014), внесений народним депутатом України Фірсовим Є. П.;
- «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України (щодо забезпечення доступу громадян до узбережжя водойм та посилення відповідальності за самовільне зайняття земельних ділянок, зокрема, у прибережних захисних смугах)» (реєстр. № 1050 від 27.11.2014), внесений народним депутатом України Міщенком С. Г.;
- «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України (щодо скасування плати за оформлення документів на земельні ділянки для населення)» (реєстр. № 1051 від 27.11.2014), внесений народним депутатом України Міщенком С. Г.;
- «Про внесення змін до статті 288 Податкового кодексу України щодо врегулювання питання визна-

чення розміру орендної плати за земельну ділянку для гаражних та садівницьких кооперативів або товариств» (реєстр. № 1063 від 27.11.2014), внесений народним депутатом України Кужель О. В.;

- «Про внесення змін до Земельного кодексу України (щодо продовження строку дії мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення в Україні)» (реєстр. № 1070 від 27.11.2014), внесений народними депутатами України Головком М. Й., Ілленком А. Ю., Бубликом Ю. В., Марченком О. О., Осуховським О. І. та Левченком Ю. В.;
- «Про внесення зміни до Прикінцевих положень Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» щодо відтермінування заборони на відведення земельних ділянок» (реєстр. № 1084 від 28.11.2014), внесений народним депутатом України Мартовицьким А. В.;
- «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо забезпечення безперешкодного доступу громадян до узбережжя водних об'єктів для загального водокористування» (реєстр. № 1107 від 28.11.2014), внесений народними депутатами України Левченком Ю. В., Осуховським О. І., Ілленком А. Ю., Бубликом Ю. В., Марченком О. О. та Головком М. Й.;
- «Про внесення змін до пункту 15 Перехідних положень Земельного кодексу України (щодо запобігання тіньовій торгівлі землями сільськогосподарського призначення)» (реєстр. № 1108 від 28.11.2014), внесений народними депутатами України Головком М. Й., Осуховським О. І., Ілленком А. Ю., Бубликом Ю. В., Марченком О. О., Левченком Ю. В.;
- «Про внесення зміни до деяких законодавчих актів України щодо заборони приватизації об'єктів інженерної інфраструктури меліоративних систем та земель державної і комунальної власності, на яких ці об'єкти розташовані» (реєстр. № 1128 від 01.12.2014), внесений народними депутатами України Гордєєвим А. А., Вінником І. Ю., Співаковським О. В., Хланем С. В.;
- «Про внесення змін до деяких законодавчих актів (щодо надання органам місцевого самоврядування сільських населених пунктів повноважень здійснювати державну реєстрацію права оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення)» (реєстр. № 1136 від 01.12.2014), внесений народним депутатом України Міщенком С. Г.;

- «Про внесення зміни до Земельного кодексу України (щодо зміни порядку розпорядження землями державної власності)» (реєстр. № 1139 від 01.12.2014), внесений народним депутатом України Дерев'янком Ю. Б.;
- «Про деякі заходи щодо посилення ролі територіальних громад в управлінні земельними ресурсами» (реєстр. № 1159 від 02.12.2014), внесений народним депутатом України Кулінічем О. І.;
- «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо уточнення правових норм, які передбачають адміністративну відповідальність за правопорушення в агропромисловому комплексі» (реєстр. № 1209 від 02.12.2014), внесений народними депутатами України Осуховським О. І., Левченком Ю. В., Бубликом Ю. В., Ілленком А. Ю., Марченком О. О., Головком М. Й.;
- «Про внесення зміни до статті 20 Земельного кодексу України (щодо забезпечення використання земельних ділянок за цільовим призначенням)» (реєстр. № 1226 від 03.12.2014), внесений народним депутатом України Різаненком П. О.;
- «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розширення повноважень органів місцевого самоврядування у сфері земельних відносин» (реєстр. № 1252 від 04.12.2014), внесений народними депутатами України Кириленком І. Г., Івченком В. Є., Бакуменком О. Б. та іншими;
- «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення правового регулювання застосування сівозміни у сільському господарстві» (реєстр. № 1253 від 04.12.2014), внесений народними депутатами України Кириленком І. Г., Івченком В. Є., Бакуменком О. Б., Мірошніченком І. В.;
- «Про внесення змін до статті 21 Закону України «Про оренду землі» щодо розміру орендної плати за земельну частку (пай)» (реєстр. № 1267 від 04.12.2014), внесений народним депутатом України Бобовим Г. Б.;
- «Про внесення змін до статті 288 Податкового кодексу України щодо мінімального розміру орендної плати за земельні ділянки сільськогосподарських угідь» (реєстр. № 1063-1 від 04.12.2014), внесений народним депутатом України Бобовим Г. Б.;
- «Про внесення змін до Земельного кодексу України (щодо удосконалення механізму передачі земельних ділянок, відчужених для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності)» (реєстр. № 1270 від 05.12.2014), внесений народними депутатами України Дзензерським Д. В. і Бондарем В. В.;
- «Про внесення змін до статті 186-1 Земельного кодексу України» щодо спрощення процедури погодження проекту землеустрою (реєстр. № 1025-1 від 08.12.2014), внесений народним депутатом України Ничипоренком В. М.;
- «Про внесення змін статті 122 Земельного кодексу щодо питань надання права сільським, селищним, міським радам передавати земельні ділянки державної власності у власність або користування» (реєстр. № 1277 від 08.12.2014), внесений народним депутатом України Ничипоренком В. М.;
- «Про внесення змін до статті 50 Закону України «Про землеустрій» щодо спрощення процедури виготовлення проектів землеустрою для відведення земельних ділянок» (реєстр. № 1280 від 08.12.2014), внесений народним депутатом України Ничипоренком В. М.;
- «Про внесення зміни до прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про Державний земельний кадастр» (щодо державної реєстрації права власності на земельні ділянки за межами населених пунктів)» (реєстр. № 1305 від 09.12.2014), внесений народним депутатом України Дирівом А. Б.;
- «Про внесення змін до Закону України «Про оцінку земель» (щодо оцінки земель за межами населеного пункту міст обласного підпорядкування)» (реєстр. № 1306 від 09.12.2014), внесений народним депутатом України Дирівом А. Б.;
- «Про внесення змін до статті 288 Податкового кодексу України щодо врегулювання питання встановлення орендної плати для окремих категорій землекористувачів» (реєстр. № 1063-2 від 09.12.2014), внесений народними депутатами України Кулінічем О. І., Лунченком В. В.;
- «Про внесення змін до Земельного кодексу України (щодо передачі земельних ділянок у власність або у користування)» (реєстр. № 1277-1 від 10.12.2014), внесений народним депутатом України Яценком А. В.;
- «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо поліпшення умов для ведення сільського господарства» (реєстр. № 1368 від 10.12.2014), внесений народним депутатом України Яценком А. В.;
- «Про внесення зміни до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» щодо відтермінування набрання чинності окремих положень» (реєстр. № 1396 від 11.12.2014), внесений народними депутатами України Деркачем А. Л., Бандуровим В. В., Москаленком Я. М. та іншими;
- «Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення» (реєстр. № 1070-1 від 11.12.2014), внесений народним депутатом України Королевською Н. Ю.;
- «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо утримання охоронних зон магістральних та промислових трубопроводів» (реєстр. № 1414 від 11.12.2014), внесений народним депутатом України Сольваром Р. М., Безбахом Я. Я.;
- «Про внесення змін до деяких законодавчих актів» (щодо реєстрації оренди (суборенди) та мінімального розміру річної орендної плати за користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення) (реєстр. № 1418 від 11.12.2014), вне-

- сений народними депутатами України Лабазюком С. П., Мартиняком С. В., Москаленком Я. М. та іншими;
- «Про внесення змін до Земельного кодексу України (щодо децентралізації повноважень органів виконавчої влади в сфері земельних відносин)» (реєстр. № 1452 від 12.12.2014), внесений народним депутатом України Москаленком Я. М.;
 - «Про внесення змін до Перехідних положень Земельного кодексу України (щодо зміни цільового призначення земельних ділянок в окремих випадках)» (реєстр. № 1463 від 12.12.2014), внесений народними депутатами України Осуховським О. І., Рудиком С. Я., Ілленком А. Ю. та іншими;
 - «Про внесення змін до Закону України «Про особисте селянське господарство» (щодо врегулювання питання членства в особистих селянських господарствах)» (реєстр. № 1464 від 15.12.2014), внесений народними депутатами України Кириленком І. Г. та Івченком В. Є.;
 - «Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо правового режиму земель колективної власності» (реєстр. № 1465 від 15.12.2014), внесений народними депутатами України Кириленком І. Г. та Івченком В. Є.;
 - «Про садівництво громадян» (реєстр. № 1467 від 15.12.2014), внесений народними депутатами України Кириленком І. Г. та Івченком В. Є.;
 - «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відумерлої спадщини» (реєстр. № 1481 від 16.12.2014), внесений народними депутатами України Москаленком Я. М., Єремеевим І. М., Деркачем А. Л., Бандуровим В. В.;
 - «Про внесення змін до Земельного кодексу України» (щодо спрощення процедури продажу земельних ділянок комунальної власності або прав на них на конкурентних засадах, а також щодо підстав та механізму відшкодування збитків власникам землі) (реєстр. № 1482 від 16.12.2014), внесений народним депутатом України Насаликом І. С.;
 - «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» (реєстр. № 1565 від 22.12.2014), внесений Кабінетом Міністрів України;
 - «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція)» (реєстр. № 1580 від 22.12.2014), внесений Кабінетом Міністрів України;
 - «Про внесення змін до Закону України «Про державний земельний кадастр» щодо врегулювання правовідносин при оформленні прав власності чи користування земельною ділянкою» (реєстр. № 1593 від 23.12.2014), внесений народним депутатом України Купрієнком О. В.;
 - «Про внесення змін до деяких законів України щодо стимулювання створення та діяльності сімейних фермерських господарств» (реєстр. № 1599 від 23.12.2014), внесений народними депутатами України Кириленком І. Г., Івченком В. Є., Юрчишиним П. В. та іншими;
 - «Про внесення змін до Податкового кодексу України, щодо особливості справляння земельного податку» (реєстр. № 1609 від 24.12.2014), внесений народним депутатом України Курячим М. П.;
 - «Про колективне садівництво громадян» (реєстр. № 1467-1 від 24.12.2014), внесений народним депутатом України Домбровським О. Г.;
 - «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення надання в користування на умовах оренди водних об'єктів» (реєстр. № 1625 від 25.12.2014), внесений народними депутатами України Шаповаловим Ю. А., Безбахом Я. Я., Сольваром Р. М.;
 - «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України (щодо порядку надання спеціальних дозволів на користування надрами)» (реєстр. № 1633 від 25.12.2014), внесений народними депутатами України Дзюбликом П. В., Кривенком В. В.;
 - «Про видобування та реалізацію бурштину» (реєстр. № 1351-1 від 26.12.2014), внесений народними депутатами України Розенблатом Б. С., Томенком М. В., Дзюбликом П. В., Кривенком В. В., Павелком А. В.;
 - «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення механізму контролю держави за збереженням родючості ґрунтів» (реєстр. № 1659 від 27.12.2014), внесений народним депутатом України Кулінічем О. І.;
 - «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обмеження надмірного втручання держави у господарську діяльність аграрних товаровиробників» (реєстр. № 1659-1 від 27.12.2014), внесений народним депутатом України Мушаком О. П.;
 - «Про державно-правовий експеримент з проведення реформування місцевого самоврядування та територіальної організації влади на території Калуського району та міста Калуша Івано-Франківської області» (реєстр. № 1661 від 27.12.2014), внесений народним депутатом України Насаликом І. С.;
 - «Про внесення змін до статті 7 Закону України «Про оренду землі» (щодо вдосконалення порядку переходу права на оренду земельної ділянки у разі набуття права власності на розташовані на ній житловий будинок, будівлю або споруду)» (реєстр. № 1680 від 29.12.2014), внесений народними депутатами України Алексеєвим І. С., Лунченком В. В., Сторожуком Д. А.; Дейдеєм Є. С. та Бриченком І. В.

Відділ адаптації законодавства
до законодавства ЄС та супроводження
проектів актів
у Верховній Раді України
Юридичного департаменту
Держземагентства України

ЩЕ НЕ ТАК ДАВНО СУМСЬКА ОБЛАСТЬ БУЛА СЕРЕД ЛІДЕРІВ В УКРАЇНІ ІЗ ПРОВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ АУКЦІОНІВ, І ПИСАТИ ПРО ЦЕ БУЛО ПРИЄМНО. ТА «ЧИМ ДАЛІ В ЛІС, ТИМ МЕНШЕ ДРОВ» — ВЖЕ НАВІТЬ БЕЗ БІНОКЛЯ ВИДНО, ЩО ЗЕМЕЛЬНІ АУКЦІОНИ НА СУМСЬКІЙ ОБЛАСТІ ОПИНИЛИСЯ В ОПАЛІ. ЧОМУ? ЗАПИТАННЯ ДАЛЕКО НЕ РИТОРИЧНЕ, БО В УМОВАХ ПРОГолошеної децентралізації влади доходи від землі стануть основними для бюджетів територіальних громад.

У попередніх публікаціях ми аналізували проблему земельних аукціонів на Сумщині крізь призму Головного управління Держзем-агентства в області, але відповіді на запитання — чому регіон «з'їхав» із лідерів в аутсайтери, так і не знайшли. Головну перешкоду спеціалісти державної структури вбачали у законодавчих новаціях, яких раніше не було. Але чому в одних регіонах «ключик» до тих ускладнень підібрали, а в інших не змогли?

Цього разу я вирішив поспілкуватися із фахівцем, котрий не гірше від профільних держслужбовців розуміється на темі. Сумська товарна біржа «Суми-агропромбіржа» за багато років присутності на ринку провела безліч земельних аукціонів, на яких було продано близько 750 лотів. Це якщо не перший, то принаймні другий результат в Україні.

Наш співрозмовник Олег ШЕСТАК, заступник директора підприємства, його бачення проблеми, поза сумнівом, заслуговує на увагу.

Наш співрозмовник Олег ШЕСТАК, заступник директора підприємства, його бачення проблеми, поза сумнівом, заслуговує на увагу.



ТОРГИ СТАЛИ МАСОВИМИ

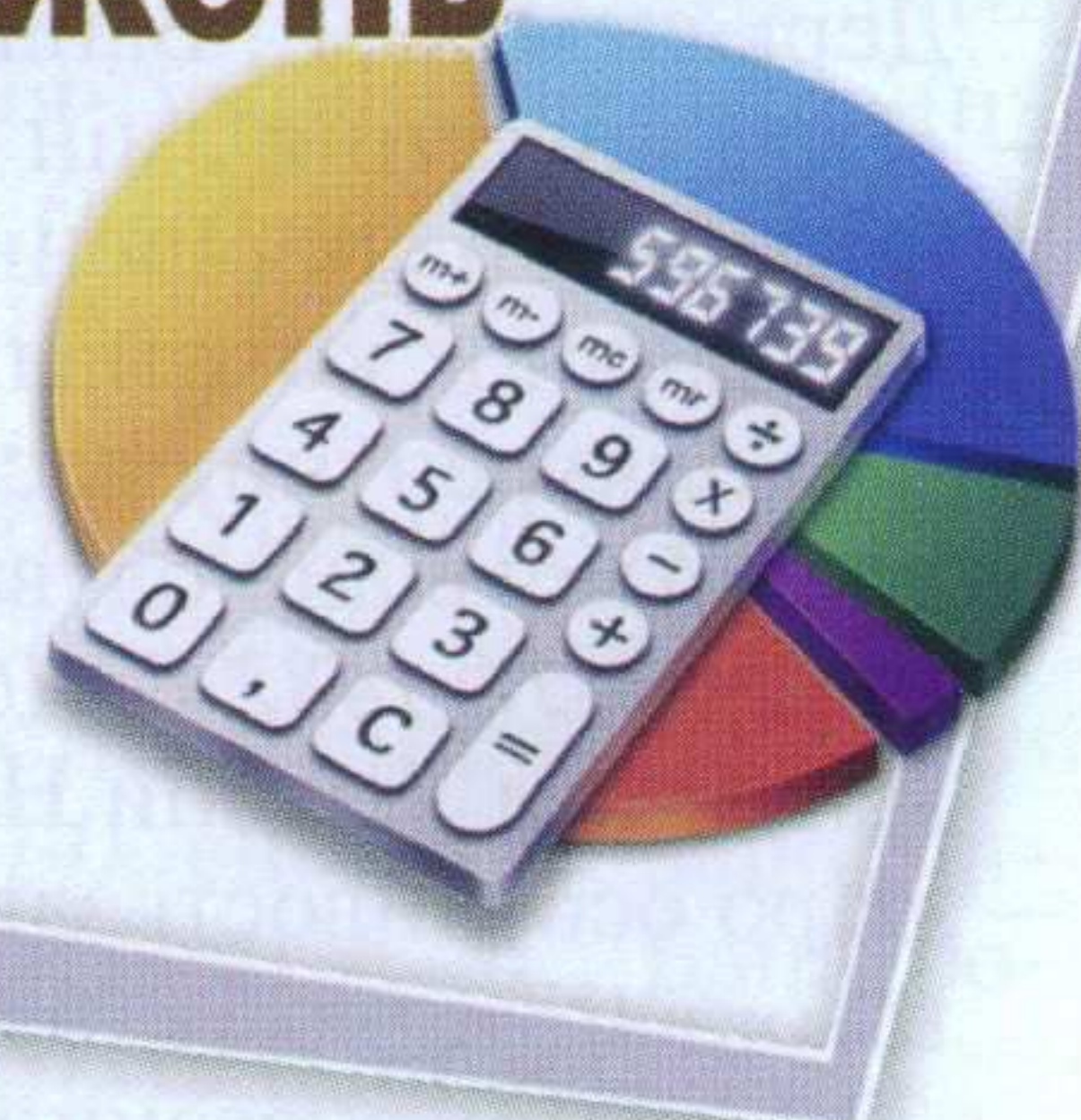
За словами Шестака, масово земельні аукціони на Сумщині стали проводитися у 2008 році, хоч «перші ластівки» з'явилися набагато раніше. Але на перші торги виставлялися ділянки під комерційне використання або розміщення промислових об'єктів, а пізніше з молотка пішло і право довгострокової оренди земель сільськогосподарського призначення. «Зелену вулицю» процесу забезпечило прийняте обласною радою «Тимчасове положення», яке затвердили на своїх сесіях і районні ради. Ділянки сільгоспвиробни-

кам передавала в користування на конкурентних засадах СТБ «Суми-агропромбіржа». До місцевих бюджетів потекли додаткові гроші.

— Найбільш передовими тоді у нас були Роменський і Краснопільський райони, — пригадує мій співрозмовник. — Лише у Краснопільському районі у 2008-2009 роках ми передали в оренду на аукціонах більше 1000 га землі. Такий результат став можливим завдяки тому, що і державні адмі-

ністрації, і управління земельних ресурсів були зацікавлені в успішному проведенні торгів. Серед лотів була різна земля — і під комерцію, і під сільгоспвиробництво, були і водні об'єкти. Траплялися випадки, коли під час торгів ми одержували прирости до 120% від стартової ціни. Лише аукціон може визначити ринкову вартість об'єкта, і вона іноді виявляється настільки несподіваною, що ніколи б не подумав.

ЗЕМЕЛЬНИЙ АУКЦІОН — НАЙВИГІДНІШИЙ СПОСІБ ЗБІЛЬШЕННЯ БЮДЖЕТНИХ НАДХОДЖЕНЬ



— І багато у вашій практиці було таких несподіваних випадків?

— В одному із сіл Роменського району місцеві жителі зареєстрували товариство і вирішили взяти в оренду ставок. Його виставили на аукціон. Водойма знаходиться біля батьківської хати київського підприємця — вихідця із цього села. Він дізнався про те, що ставок, де він купався в дитинстві, йде «з молотка», і приїхав. І ось розпочинається аукціон, оголошується стартова ціна: здається, 2 тисячі гривень за річну оренду. А киянин встає і каже: пропоную 20 тисяч. На тому аукціон і закінчився. І головне, що його результатом майже ніхто не був засмучений, бо село одержало несподіваний дохід, на який ніхто не сподівався. Або, ось вам приклад по Краснопіллю. Там є ринок. Строк оренди ділянки, на якій він розташований, закінчився, і селищна рада прийняла рішення продати ці 5 соток землі з аукціону. Зареєструвалося, здається, три претенденти, у тому числі два підприємці — із Краснопілля та Сум. Стартова ціна об'єкта була 50 тисяч гривень, але в результаті конкурентного торгу ціна виросла до 250 тисяч. Я спостерігав за селищним головою — він на останніх аукціонних кроках аж підстрибував. Був дуже задоволений, бо одержати до місцевого бюджету «зайві» 200 тисяч гривень — це, погодьтеся, приємний сюрприз.

— У Головному управлінні Держземагентства розповідали про інший випадок, що також стався у Краснопілльському районі. Там здавали в оренду 18-гектарний ставок. Стартова ціна була — 7% нормативно-грошової оцінки, а ціна продажу зросла до 238%!

— Це було в Осоївці. Там і справді вартість річної оренди зросла із 8 тисяч до 240 тисяч гривень. Сільський голова мені розповідав, що завдяки тим грошам він повністю зробив освітлення вулиць, почистив колодязі та зробив багато інших корисних справ для села. Звичайно, нічого цього не було б, якби ставок не виставили на аукціон.

ДОБРЕ ВСІМ

Світова практика здебільшого така, що за роботу із проведення торгів платять переможець. При такому стані речей аукціоністу вигідно «нагнати» якнайвищу ціну, бо чим більше заплатять за лот, тим більше коштів перепаде виконавцю цієї роботи. Добре й власнику ділянки — чим дорожче він її продасть, тим краще для його кишені. Цікавлюся, як відбуваються розрахунки за проведення торгів.

— На сьогодні в земельному законодавстві закладено таку норму — платити за проведення аукціону має його організатор, тобто, власник ділянки. Однак через те, що є складності з виділенням органам Держземагентства бюджетного фінансування для проведення торгів, на практиці за виграний лот платить переможець аукціону. І це логічно, бо коли біржа отримує свій відсоток від кінцевої ціни лоту від переможця, вона зацікавлена в тому, щоб торги відбулися, і за придбаний лот була запропонована максимально висока ціна. У цьому також зацікавлений власник ділянки — інтереси біржі і власника землі співпадають.

— Така можливість передбачена не законом, а наказом Держземагентства. Тому «Сумиагропромбіржа», виконавши комплекс робіт із проведення аукціону, ризикує за певних умов не одержати заслужену винагороду...

— Такі ризики і справді мають місце, але несемо їх лише ми. Якщо цього не робитимемо, за нинішніх умов проведення земельних аукціонів буде під питанням. Ми вибудовуємо з розпорядниками землі партнерські взаємовідносини і, як надійний партнер, готові брати на себе певні ризики та всіляко допомагати в організації аукціонів.

— Чи були випадки, коли вам не платили за роботу?

— За весь час роботи не було жодного випадку, щоб з нами не розраховалися. Поодинокі спроби були, але тоді ми захищали свої

інтереси в судах. Хто б що не говорив про суди, але я можу запевнити, що довір'я до них поступово починає повертатися. Сподіваюся, що рано чи пізно, ми прийдемо до європейських принципів господарювання. Якщо людина вирішила взяти участь в аукціоні, ознайомилася з його умовами і погодилася з ними, вона зобов'язана виконати те, під чим поставила свій підпис.

За роки роботи «Сумиагропромбіржа» залучила до бюджету багатомільйонні кошти, але останнім часом у земельних аукціонах на Сумщині мали місце лише «поодинокі успіхи». Відбувся спад аж ніяк не з вини біржі. Навпаки, навіть за несприятливих умов підприємство робило максимум можливого. У 2013 році в Сумах від продажу на аукціоні земельної ділянки, що була використана під будівництво величезного торгового комплексу, надійшло 4,2 млн гривень. Наступного року від продажу на аукціоні ще однієї ділянки бюджет обласного центру отримав понад 2 млн гривень. У 2014 році «Сумиагропромбіржі» вдалося провести земельний аукціон у Конотопському районі. В оренду здали ділянку землі сільськогосподарського призначення. Але і виконавцю робіт, і потенційному орендарю — ТОВ «Дубов'язівський елеватор» — довелося докласти неабияких зусиль, щоб аукціон відбувся. Елеватор звертався за сприянням в «усуненні бюрократичних перепон» з боку головного управління Держземагентства навіть до губернатора Сумщини.

ЛІЦИТАТОР МОЖЕ НЕ ВСЕ

Раніше «Землевпорядний вісник» розповідав про земельний аукціон, який проходив у Великописарівському районі. На торги було виставлено близько 150 га земель сільськогосподарського призначення на території Яблуненської сільради. Виконавцем торгів була «Сумиагропромбіржа»,

а організатором — головне управління Держземагентства в області. Один з учасників аукціону перебивав будь-яку ціну кожного лоту, озвучену конкурентами, відтак, виникла підозра, що це — головне завдання, з яким його відрядили на торги. Невдовзі ця підозра підтвердилася: переможець договору на оренду ділянок із їх власником не підписав, відтак, сільрада Яблучного залишилася без грошей.

— У ліцитатора немає законних підстав зупинити аукціон, навіть, коли виникає враження, ніби хтось штучно наганяє ціну, аби просто перебити чийсь гру, — коментує ту ситуацію Олег Шестак. — Бо ніхто не знає фінансових можливостей учасників торгів та їхньої мотивації. Якось ми передавали в оренду 60-гектарну земельну ділянку сільськогосподарського призначення для ведення товарного виробництва на території Новогребельської сільської ради Роменського району. Стартова ціна оренди була 23 тисячі, а кінцева — 120 тисяч гривень. Той же район, Волошківська сільська рада. Площа ділянки була, здається, 35 га, стартова ціна — 14 тисяч, а кінцева — 60 тисяч гривень. Ось так. Договори оренди підписані, земельні ділянки обробляються, сільради одержують гроші. Подібних прикладів можна навести дуже багато.

— Але ж перед початком аукціону можна зібрати дані про учасників — які у кого фінансові можливості і спрогнозувати можливі сюрпризи...

— Звичайно, ми це робимо, але все передбачити неможливо. Іноді з'являються підозри у чийсь нечесній грі, але, зупинивши аукціон, можна одержати скаргу до прокуратури та позов до суду: мовляв, я хотів ошчасливити бюджет великими грошима, а «Сумиагропромбіржа» не дозволила це зробити.

— Повернемося все-таки до аукціону в Яблучному, який нібито відбувся, але й не відбувся, бо сільська земля в оренду не перейшла, і гроші від її використання сільрада не отримала. Як убезпечитися від таких ситуацій?

— Треба, щоб законодавець чітко визначив: одразу ж після аукціону переможець має підписати не лише протокол, а й у тому ж приміщенні й у присутності тих же людей — договір оренди землі. За нинішніх обставин ми як виконавець торгів не можемо проконтролювати, буде чи не буде підписано договір оренди. Бо наша робота завершується підписанням протоколу за підсумками аукціону, а далі естафета переходить до інших інстанцій. Згідно з чинною нормою, договір на оренду землі підписується в день проведення аукціону, і цей неконкретизований часовий проміжок дає недобросовісним учасникам торгів значний простір для маневру. Щодо конкретного випадку із землею Яблучненської сільради, то ми попередили учасника, який нібито виграв, а насправді зірвав аукціон: до земельних торгів, які проводить «Сумиагропромбіржа», він більше допущений не буде. Від недобросовісної конкуренції не застрахований ніхто, але ми стараємося такі випадки мінімізувати.

ЗЕМЛЯ БЕЗ КОНКУРСУ

Згідно з правилами, 150 га землі на території Яблучненської сільради мали б виставити на повторні торги. «Сумиагропромбіржа» звернулася з відповідним листом до районного управління Держземагентства, однак там відповіли, що наказом головного управління ділянки у Яблучному виключені з переліку «аукціонних». Натомість, у Сумах дали дозвіл на розробку проектів землеустрою щодо відведення цієї ріллі для фермерського господарства. Іншими словами, замість того, щоб передати землю в оренду з аукціону і одержати від того максимум коштів для сільського бюджету, Головне управління Держземагентства виділило ріллю поза конкурсом. «Сумиагропромбіржа» заявила про корупцію у головному земельному управлінні

на Сумщині і звернулася у зв'язку з цим до правоохоронних органів, а Шестак провів прес-конференцію, на якій звинуватив у скоєнні злочину виконуючого обов'язки начальника Головного управління Дмитра Коваленка. Буквально наступного тижня ця підозра підтвердилася: в.о. начальника був затриманий правоохоронцями при отриманні хабара за виділення земельної ділянки під ведення фермерського господарства. Зараз ця справа знаходиться в суді.

На жаль, останнім часом в обхід аукціону на Сумщині була розподілена земля не лише у Яблучному Великописарівського району. Зрозуміло, що найбільш привабливі ділянки розташовані неподалік від обласного центру. На них дуже багато претендентів, і якби землю під Сумами виставили на торги, районний бюджет поповнився б значними коштами. Але 160 га дорогоцінної землі за накатаною схемою, поза конкурсом передали в користування фермерському господарству. Зараз цю землю органи прокуратури намагаються повернути державі через суд. Якщо цього зробити не вдасться, область втратить не лише значні кошти, а й перспективу розвитку, бо на «розбазарених» землях — треба ж так збігтися словам! — планувалося розмістити базар. Під Сумами хотіли відкрити оптовий ринок для торгівлі сільськогосподарською продукцією, схожий на відомий львівський «Шувар», але тепер ці плани під загрозою.

Якщо перевірити цільове використання величезної кількості земель, виділених в Україні нібито під фермерські господарства, виявиться, що насправді їх обробляють не фермери, а крупні агрохолдинги. Інший «рецепт», як обійти аукціон (та обділити бюджет) — розбити земельний масив на 2-гектарні шматки та роздати ці ділянки під особисті селянські господарства. Хто перевіряв, скільки такої землі в Україні?

— Поки не введуть законодавчої норми — в одні руки одним

масивом під фермерське господарство виділяти не більше 5 га землі — зловживання продовжуватимуться, — вважає Шестак. — Аукціони обходитимуть, і бюджету недоотримуватимуть грошей.

ШИРОКА ГЕОГРАФІЯ

Незважаючи на чинну законодавчу базу, в цілому в Україні «земельна» ситуація, вважає співрозмовник, поліпшується.

— Ми уважно читаємо періодику, відстежуємо оголошення і бачимо, що все більше землі в державі розподіляється на аукціонах, — говорить заступник директора «Сумиагропромбіржі». — Сподіваємося, що нове керівництво Держземагентства на Сумщині виправить ситуацію і в нашому регіоні. Звичайно, це буде не так просто — аби виготовити ту ж технічну документацію на ділянки, підготувати лоти, потрібні кошти, яких головному управлінню бракує. Але ми готові підставити плече, бо робимо спільну справу. Законом це дозволяється.

На сьогодні «Сумиагропромбіржа» проводить земельні аукціони не лише на Сумщині. Вони відбулися на Полтавщині, Чернігівщині, а нещодавно підприємство виграло конкурс на виконання таких робіт ще й у Дніпропетровській області. За кількістю проданих «земельних» лотів «Сумиагропромбіржа» — безперечний лідер в Україні.

— Якщо порівняти ситуацію із проведенням земельних аукціонів у регіонах, де вам довелося працювати, який зробите висновок?

— Для прикладу поділюся враженнями від конкурсних відборів на виконавців земельних торгів, що не так давно проходили у двох обласних управліннях Держземагентства — Дніпропетровському та Сумському. І вам стане все зрозуміло. Конкурс у Дніпропетровську відбувся в кабінеті керівниці головного управління Держземагентства, куди могли зайти всі бажаючі — учасники, представники

сторін. У присутності всіх члени комісії оглянули запечатані пакети, відкрили їх, звірили наявність поданих документів згідно з описами. Все робилося відкрито, максимально прозоро. Всі все бачили, щось приховати чи змінити було неможливо, тому ні у кого з претендентів на проведення аукціонних торгів не могло виникнути якихось підозр чи сумнівів в об'єктивності членів конкурсної комісії.

Подібний конкурс на визначення виконавця земельних торгів відбувся і в Сумах. Головуючий, заступник начальника управління, запитав у членів комісії: чи не проти вони, аби провести конкурс без учасників? Звичайно ж, вони були не проти. Годину чи дві ми прочекали під дверима. Ніхто не запропонував навіть присісти. Після цього до нас виходять і кажуть: конкурс не відбувся. Чому — ніхто не дав ніяких пояснень.

Запитань до Головного управління Держземагентства дуже багато. Чому ми, приміром, на два конкурси подали два абсолютно однакових пакети документів, але в одному виграли, а за підсумками іншого нам повідомили, що документи були підготовлені неправильно? Коли конкурсна комісія засідає у закритому режимі, я не можу гарантувати, що хтось не «загубив» якийсь папірець із нашого конверта, аби надати переваги іншому претенденту. Хіба при такій практиці не можуть виникнути підозри? Чому два ніби однакових управління, але в одному тебе зустрічають так, що відкривається душа, а в іншому псують нерви? До речі, ви не подумайте, що ми вихваляємо Дніпропетровськ через те, що все там виграли. Зовсім не так: у багатьох конкурсах там перемагали інші претенденти, місцеві, але через те, що все робилося по-людськи, нам анітрохи не було прикро.

Володимир ЧЕРНОВ

Сумська область
Фото автора

ВИЗНАЧЕНО КОЕФІЦІЄНТ ІНДЕКСАЦІЇ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ ЗА 2014 РІК

Державне агентство земельних ресурсів України розрахувало величину коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки земель за 2014 рік.

Земельне відомство інформує, що станом на 1 січня 2015 нормативну грошову оцінку земель за 2014 рік необхідно індексувати на коефіцієнт індексації, що дорівнює 1,249. Коефіцієнт розраховано виходячи з індексу споживчих цін за 2014 рік — 124,9% (відповідно до пункту 289.2 статті 289 Податкового кодексу України з врахуванням змін, внесених до пункту 289.2 Законом України «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо податкової реформи» від 28 грудня 2014 року № 71-VIII).

Держземагентство також повідомляє, що коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель застосовується кумулятивно залежно від дати проведення нормативної грошової оцінки земель. Коефіцієнти індексації нормативної грошової оцінки земель становлять:

1996 рік — 1,703; 1997 рік — 1,059;
1998 рік — 1,006; 1999 рік — 1,127;
2000 рік — 1,182; 2001 рік — 1,02;
2005 рік — 1,035; 2007 рік — 1,028;
2008 рік — 1,152; 2009 рік — 1,059;
2010 рік — 1,0; 2011 рік — 1,0;
2012 рік — 1,0; 2013 рік — 1,0;
2014 рік — 1,249.

Кумулятивне значення коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки земель з 1995 року станом на 1 січня 2015 року становить 3,997 (нормативна грошова оцінка земель за 2002, 2003, 2004 та 2006 роки не індексувалася).

Хитрощами СПРАВИ НЕ ВИРІШИШ



Сесія Козелецької селищної ради, що на Чернігівщині, розглядала питання надання землі попри київську трасу. Ця місцина — посеред найбільш козирних в області. Воїни АТО — її заслужили. Чи може хтось цьому перечити? Звісно, ні! На це й сподівалися тамтешні чиновники.

От і визначилися — надати 17 учасникам антитерористичної операції по 15 соток під забудову. Ще дев'ять гектарів для ведення селянського господарства. Чотирьом особам по два гектари і одній — гектар.

Але шила в мішку, як не намагайся, не сховаєш. Пішли селищем недобрі чутки: громадську землю віддали зовсім не АТОВцям.

Результату розслідування, яке зніціював голова районної адміністрації Сергій Андреев наразі нема, можливо через те, що він уже не при ділі.

За інформацією начальника регіонального медіа-центру Міноборони Вадима Мисника — загальна кількість учасників АТО з Чернігівщини становить майже 5500 осіб. Прокуратура області, яка створила спеціальну комісію, нарахувала «понад 4 тисячі» учасників АТО.

Ніна Вакулік, завідувач сектору зв'язків з громадськістю Держземагентства в Чернігівській області, повідомляє — для військовослужбовців-атовців виділено 561,6

гектара землі. За розглянутими зверненнями видано 435 наказів про надання дозволів на розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок площею 249,47 гектара.

Процес пошуку земельних ділянок, які можуть бути запропоновані учасникам АТО, продовжується. Зокрема, майже 50 громадянам, яким Головне управління Держземагентства у Чернігівській області надало дозволи на розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок за рахунок земель громадського пасовища на території Улянівської сільської ради Чернігівського району (публікація про це була у журналі), надано можливість отримати у власність земельні ділянки на території тієї ж сільської ради, однак у межах іншого земельного масиву, що не порушує інтереси територіальної громади. Чернігівська районна державна адміністрація знайшла ще 300 гектарів для виділення захисникам держави, в тому числі у безпосередній близькості до обласного центру.

Умісті Мена питання виділення земельних ділянок під будівництво, зі слів членів «земельної» комісії міськради, яким одразу «тяжко пішли». Пропонувалися ділянки по вулиці Індустріальній, поблизу сиркомбінату. Місце там досить привабливе: і асфальт, і газ, і водопостачання є. Ця територія попередньо і розглядалася як така, що дістанеться воїнам АТО. На першому засіданні комісія вирішила задовольнити прохання солдат Анатолія Сизоненка та Дмитра Чичкана, а також депутата міськради Миколи Більця, який участі в АТО не брав.

Заяви від учасників війни на сході Валентина Дорошенка та Анатолія Саповського визнали такими, що надійшли запізно, а тому відклали.

З'ясовується, що на ділянки претендують ще декілька людей,

серед яких місцеві високопосадовці. Більшість членів комісії не підтримали цей список. Люди, звісно, поважні, але до АТО відношення не мають. Землі там обмаль, а скільки буде бажаючих солдат отримати ділянки поки що невідомо.

На наступне засідання комісії запросили не всіх її членів, проте рішення ухвалили чітко — нікому землі не надавати. Чому? На це запитання більшість місцевих депутатів захотіли отримати відповідь під час сесії.

Міський голова Федір Фесюн спочатку поскаржився, що навіть під майбутнє кладовище землі знайти не можуть. Потім послався на етичні міркування. Мовляв, прийде мати того солдата та й скаже: «Дитя ще воює, а ви землю йому наділяєте...». Затим, побачивши здивовані очі депутатів, взагалі повідомив, що генеральний план міста ще тільки розробляється і виділяти землю не можна.

Завідувач сектору містобудування, архітектури, ЖКГ та будівництва РДА Андрій Ющенко заперечив: надати дозвіл можна! Однак оформляти ділянки повноцінно та будівництво розпочинати будуть щасливі власники лише після затвердження нового генплану.

Депутати одноголосно вирішили надати землю усім чотирьом учасникам АТО та тимчасово заборонити виділення ділянок під забудову іншим громадянам.

Найважче отримати землю, звісно, в обласному центрі. «Вільної землі нема!» — заявив міський голова Олександр Соколов. Щоправда, його перший заступник Микола Миргородський поправив свого шефа — вільна земля є, але в різних районах міста і в обмеженій кількості. Зрештою, жоден із живих захисників України не отримав земельної ділянки. Натомість на нещодавню сесію міської ради планували винести питання про виділення 30 ділянок по вулиці Танкістів — у списку відомий біатлоніст Андрій Дериземля,

депутат міськради Роман Давлеткужин... Щоправда, під тиском громадськості перший від ділянки таки відмовився. Склалося так, що врешті-решт обговорюване питання зняли з розгляду. Але не факт, що воно не вигулькне на наступній сесії...

Щоб поговорити про землю, до міського голови Олександра Соколова прийшли бійці 13 та 41 батальйонів територіальної оборони та першої танкової бригади. Голова здимів — начебто був на сесії обласної ради, але й там його побачили лишень під кінець сесії. Розмови не вийшло. Дивно, міський голова сам воював в Афганістані, а зрозуміти воїнів не може. Щоправда, різниця може в тому, що вони воюють таки за Україну, а не за СРСР?

Старший лейтенант, командир взводу зв'язку Ігор Андрійченко переконаний, що міська влада хитрує: «Чиновники планували на сесії надати десятки гектарів різним структурам, у тому числі навіть у межах заповідного парку Ялівщина... А через те, що воїни, представники Народної Самооборони прийшли на сесію ради роздерибанити землю не вдалося».

Землю в межах Чернігова міська влада обіцяє виділяти тільки родинам загиблих учасників АТО. Про це, навіть, й задекларовано в Програмі. Однак, отримати тут ділянку під забудову — поки що не реально. «Якщо знайдете якусь ділянку, то приходьте», — такі відповіді чувають ті, хто не мав би оббивати пороги кабінетів. А як її можна знайти? Чи є у простої людини доступ до переліку вільних земель?

Хитрощі навколо виділення землі воїнам-атовцям, їхнім родинам з огляду здорового глузду, моралі — цинічні.

Невже за війною — кров'ю, смертю, каліцтвами, горем співвітчизників — їм, місцевим мовляв, завиднілися бариші?

Ой, як не хочеться усвідомлювати це.

Василь ЧЕПУРНИЙ
Чернігівська область

У 2014 році ПРИЙНЯТО РІШЕННЯ ПРО НАДАННЯ УЧАСНИКАМ АТО ПОНАД 10 ТИСЯЧ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

З червня минулого року, коли Держземагентство України розпочало роботи із першочергового забезпечення земельними ділянками військовослужбовців, які беруть участь в АТО, було прийнято рішення про надання дозволів на розроблення проектів землеустрою щодо відведення захисникам Вітчизни 10009 земельних наділів. Загальна площа наділів становить 5291,25 га.

Найбільше рішень про надання дозволів на розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок за підсумками 2014 року було прийнято у Львівській (1419), Вінницькій (1062), Чернігівській (907), Київській (862), Волинській (835), Закарпатській (581), Житомирській (541) Миколаївській (508), Рівненській (386) областях.

Зокрема, землевпорядники ухвалили рішення щодо відведення учасникам АТО 2347 земельних ділянок — для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд, 5056 земельних ділянок — для ведення садівництва, 10 земельних ділянок — для ведення індивідуального дачного будівництва та 2596 земельних ділянок — для ведення особистого селянського господарства.

Станом на 16 січня 2015 року військовослужбовці, які беруть участь в АТО, подали 18950 клопотань на отримання земельних ділянок. Найбільше подано заяв у Волинській (2434), Львівській (2216), Миколаївській (1701), Рівненській (1467), Житомирській (1439), Вінницькій (1326), Київській (1318), Закарпатській (1249), Чернігівській (1223) областях.

Прес-служба
Держземагентства



Оспівані у піснях карпатські полонини — це не тільки окраса тутешніх пейзажів, а й необхідна складова для розвитку тваринництва у високогірних районах. Однак за нинішніх умов їхнього використання про приріст поголів'я нічого й мріяти, бідкаються на Івано-Франківщині. Не втратити б того, що є.

Чому полонини перестали бути привабливими для господарів, які утримують худобу, і як можна виправити ситуацію — про це нам розповідає перший заступник начальника Головного управління Держземагентства в Івано-Франківській області Сергій ЖИЛА.

Із дос'є

Народився в Івано-Франківську у 1975 році. Вищу освіту здобув в Івано-Франківському національному технічному університеті нафти і газу, за фахом інженер-геодезист. Після закінчення навчання, у 1998 році, прийшов на посаду спеціаліста першої категорії в Головне управління Держкомзему. Нині — перший заступник начальника Головного управління Держземагентства в Івано-Франківській області.



Карпатська полонина нині ЗАДОРОГА ДЛЯ ВІВЦІ...

— Два наших райони — Верховинський і Косівський — розташовані на висоті 1000-1200 метрів над рівнем моря. Там маємо близько восьми тисяч гектарів полонин, — каже Сергій Васильович. — Але з них тільки три тисячі гектарів перебувають в оренді.

Чому так? Головна причина — людям не вигідно орендувати полонини, бо платять вони за оренду цілий рік, а фактично користуються лише три-чотири місяці. Коли плата була на рівні одного відсотка від нормативно-грошової оцінки землі, то ще куди не йшло, а коли внесли зміни в Податковий кодекс і підняли її до трьох відсотків, випас став коштувати втричі більше, плюс ще за проект землеустрою треба заплатити, — це не кожному по кишені. Адже на полонині беруть в

оренду не гектар і не два, а десять, двадцять, тридцять: з розрахунку приблизно два-три гектара випасу на умовну голову худоби. Якщо додати інші необхідні витрати, економічного ефекту від використання пасовищ не буде. Як наслідок — ймовірно скорочення поголів'я та занепад тваринницької галузі в гірських районах. Бо більшість громадян, які утримують велику рогату худобу та овець, інших доходів не мають.

Люди обурюються зростанням річної орендної плати, не розуміють, звідки беруться такі суми. Роз'яснюємо їм, що кожні п'ять-сім років оновлюється нормативно-грошова оцінка землі, а також вона щороку індексується. Відповідно зростає й орендна плата. Крім того, піднято мінімальну ставку орендної плати,

— не менше трьох відсотків від нормативної грошової оцінки землі.

Оскільки Держземагентство є розпорядником державних земель за межами населеного пункту, то ми маємо переукладати договори оренди, аби змінити орендну плату — з одного відсотка на три. Написали листи всім, хто сплачує менше трьох відсотків, щоб вони до нас зверталися. Із Верховинського і Косівського районів не було жодного звернення. Зрозуміло, це їхній бізнес, але зароблене не покриває витрат.

За таких умов неможливо відродити вівчарство, яке колись активно розвивалося у цих краях.

— Як пропонуєте рятувати ситуацію?

— Ми вважаємо, що треба розробити особливу методику використання земель на високогір'ї для кар-



патського регіону — Івано-Франківської, Львівської, Чернівецької, Закарпатської областей. Як виняток, дозволити укладати договори про оренду полонин на час господарювання, тобто на кілька місяців. Крім того, встановити розмір орендної плати для високогірних територій на рівні земельного податку, внісши необхідні зміни до Податкового кодексу України. Ця земля не обробляється — впаде у жовтні сніг і до квітня лежить. Ніхто ту землю не поліпшує, тобто нічого у неї не вкладає, то й ціна має бути відповідною.

Разом з обласною державною адміністрацією ми підготували відповідного листа і надіслали його до Мінагрополітики.

— **З вами погодилися?**

— Ні. Мінагрополітики відповіло, що розуміє соціальне значення цього питання, але плата за землю є одним із головних джерел наповнення місцевих бюджетів, тому недоцільно вносити зміни до Податкового кодексу і встановлювати розмір орендної плати для високогірних територій на рівні земельного податку. Правда, у тому ж листі зазначили, що Держземагентством України розроблено проект постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення», яким передбачено зменшення нормативної грошової оцінки природних пасовищ в Івано-Франківській області. Так, якщо станом на 1 січня 2014 року нормативна грошова оцінка 1 га природних пасовищ у середньому в Івано-Франківській області становила 3350,4 гривні, то за проектом — 3061 гривню.

Але це мало що змінить... Розумієте, треба оперувати не цифрами, а змінювати концепцію господарювання. На перше місце ставити продовольчу безпеку, зайнятість населення і використання землі, як це робиться у Європі. В деяких країнах навпаки держава ще доплачує фермерам, щоби вони випасали на високогірних луках худобу. Необхідно більше повноважень з питання надання в оренду та встановлення розмірів орендної плати передавати на місця, бо в кожному регіоні свої

особливості. Податковий і Земельний кодекси не можуть врахувати всі регіональні особливості та потреби часу..

От, наприклад, якщо на сході країни середній розмір паю сягає шести гектарів і нарізали його однією-двома ділянками, то у нас пай трохи перевищує гектар і це п'ять-сім ділянок. І щоби зареєструвати оці клаптики незavidної землі, нашому землевласнику треба заплатити у п'ять-сім разів більше, ніж селянину зі східного регіону за свої чорноземи, бо ж за кожен ділянку, незалежно від її розміру і якості, треба платити окремо і в повному обсязі. Це теж велика проблема для нашої області.

Розумієте, з одного боку, знизити орендну плату за полонини не дозволяють, бо це, як пояснюють нам, «вплине на зменшення надходжень до місцевого бюджету, що стримуватиме вирішення соціально-економічних питань розвитку регіону». А з другого — мільйони лежать мертвим капіталом, бо їх не можуть використати...

— **Йдеться, очевидно, про кошти від відшкодування втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва?**

— Так. Зараз на теренах області їх накопичилося 8,8 мільйона гривень. Є такі сільради, у яких на рахунок лежить до двох мільйонів. Решта грошей розпорошена по тисячі-дві. Що сільська рада може на ту тисячу собі дозволити? Тому ми ставимо питання про централізацію цих коштів, але знову ж таки для цього треба внести зміни до Земельного кодексу і бюджету.

Наразі в обласному бюджеті згідно з Земельним кодексом залишається 25 відсотків, у районних — 15 відсотків, решта, тобто 60 відсотків, — у сільських бюджетах. На нашу думку, правильніше було б, якби значна частина цих коштів сходилася у районний бюджет. Тоді б була можливість сьогодні допомогти одній сільській раді, завтра — іншій. Все одно район нікуди не може використати ці гроші, крім як на цілі, передбачені ст. 209 Земельного кодексу України. А так — уже років зо п'ять у сільській раді ви-

сять та тисяча — що вона є, що її нема. За неї нічого не можна зробити. Проект землеустрою коштує 10-15 тисяч, грошова оцінка теж не тисячу й не дві...

— **А не буде бунтувати та сільська рада, у якої два мільйони на рахунку?**

— Звичайно, буде. Але вона вже зробила грошову оцінку, навіть поновила її, зробила інвентаризацію землі, ще на якісь цільові заходи використала децицію. А далі куди? Так і лежать ті гроші! Поклали на депозит — прокуратура зробила припис, забрали назад... А сусіднє село нічого зробити не може, бо має на рахунок сто гривень.

Нас постійно питають за ті 8,8 мільйона — чому вони не використовуються? Але ніхто не питає — а де ці кошти? Якби ми їх мали, то давно витратили б на інвентаризацію. Для проведення нормативної грошової оцінки у 2014 році нам потрібно було два мільйони гривень. Мали тільки триста тисяч. Якби ті мільйони акумулювалися в районних бюджетах, то питання з грошовою оцінкою давно закрили, і надходження до місцевих бюджетів зростали б. У цьому зацікавлені всі — і держава, і органи місцевого самоврядування. Приклад: там, де провели нормативну грошову оцінку землі, за п'ять років плата за землю до місцевих бюджетів збільшилася у 3,7 раза.

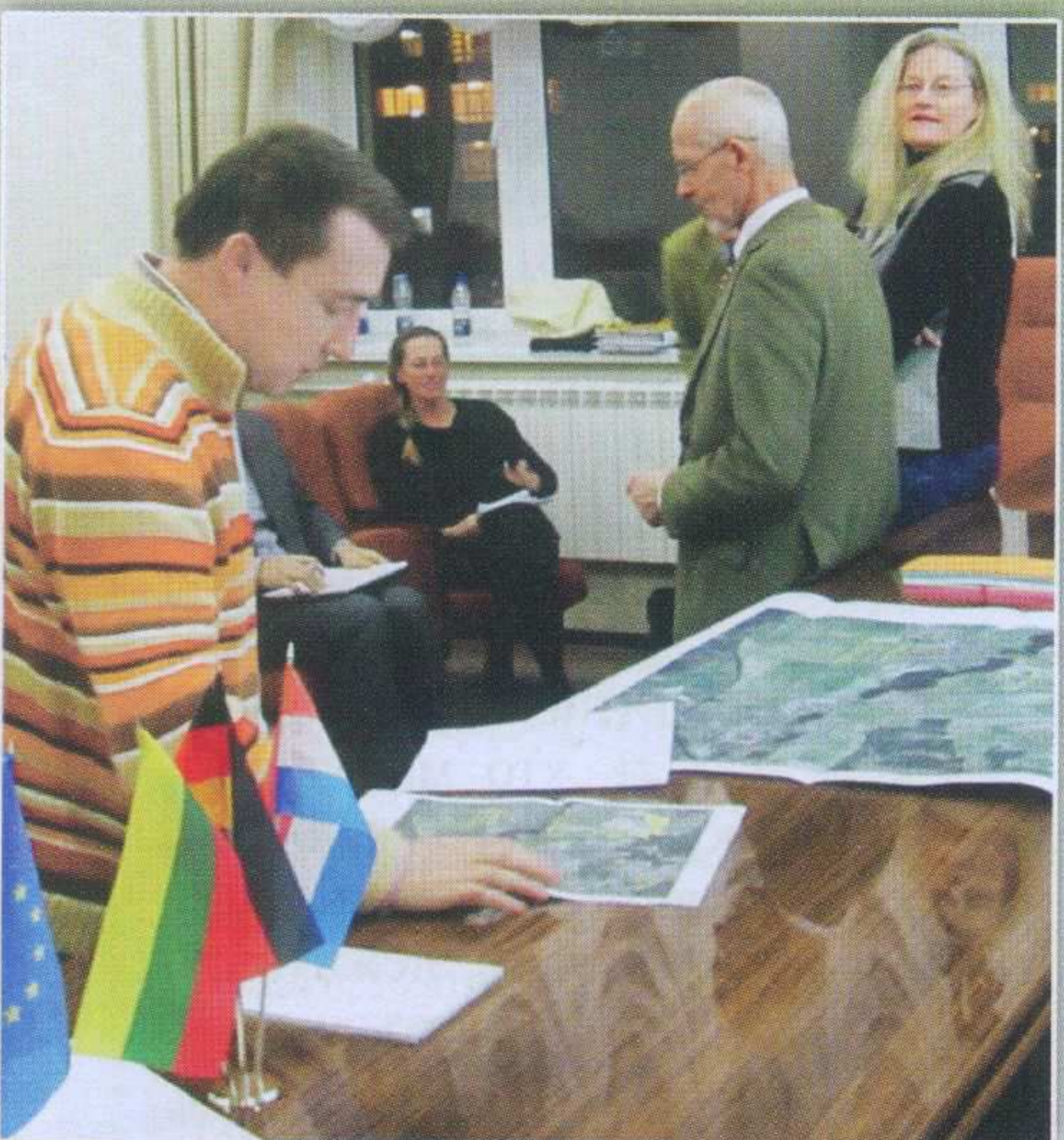
Економічно доцільно, або, як у нас кажуть, по-газдівськи, використовувати ці кошти із загального котла. Тому є нагальна потреба внесення відповідних змін до Бюджетного кодексу. Це своєрідний місцевий варіант субвенцій із Державного бюджету.

Ми запропонували, щоби сільські ради самі приймали рішення на користь накопичення цих коштів у районному бюджеті. Є такі, хто з розумінням ставиться до цієї справи і доручає розпорядитися цими грошми райраді. Але ті, хто має значні суми на рахунку, не погоджуються, бо як же відірвати від серця два мільйони. Мовляв, хай лежать до слухного часу. І знецінюються...

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

У КРАЇНСЬКІ ФАХІВЦІ ПЕРЕЙМАЛИ ДОСВІД ЄВРОСОЮЗУ

з управління землями та
планування землекористування



Під час теоретичних та практичних занять у рамках тижневого навчального курсу «Управління землями, у тому числі державної власності, та планування землекористування», що передбачений проектом Твіннінг, фахівці з обласних управлінь Держземагентства — майбутні українські тренери — спільно з європейськими експертами розглядали оптимальні шляхи розв'язання нагальних питань у системі земельних відносин в Україні.

ДЕЦЕНТРАЛІЗАЦІЯ ЧИ ЦЕНТРАЛІЗАЦІЯ ПОВНОВАЖЕНЬ З УПРАВЛІННЯ ЗЕМЛЯМИ ДЕРЖАВНОЇ ВЛАСНОСТІ?

У контексті децентралізації повноважень з управління землями державної власності в Україні учасників зацікавив досвід Німеччини, у якій федеральні землі на додаток до постанов ЄС і федеральних законів можуть ухвалювати внутрішні декрети з управління земельними ресурсами.

Хоча, наприклад, Литва пройшла кілька етапів управління земельними ресурсами державної власності від децентралізації до централізації. Наразі така модель найбільше підходить для відносно невеликої за площею прибалтійської країни.

На табл. 1 зображено часові рамки та відповідальні органи.

Табл. 1.

**ЕВОЛЮЦІЯ ЦЕНТРАЛІЗАЦІЇ УПРАВЛІННЯ
ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ
ДЕРЖАВНОЇ ВЛАСНОСТІ У ЛИТВІ**

Період часу	Політика управління та адміністрування земель у Литві	
	Орган реалізації	Методичне керівництво
1990-1995	Аграрні служби в муніципалітетах (60)	Департамент управління землями Міністерства сільського господарства
1995-2010	Губернатори повітів (10)	Національна земельна служба
після 2010	Національна земельна служба	Департамент з питань політики у сфері земельних питань та ресурсів Міністерства сільського господарства

Німецькі експерти також вважають, що управлінням сільськогосподарськими державними землями має опікуватися єдина організація із регіональними філіалами, забезпечена власним бюджетом та доходами. У ФРН це Агенція з управління та реалізації земель (BVVG) — товариство з обмеженою відповідальністю, що належить Федеральному Міністерству фінансів. У головному офісі зайнято майже сто осіб, ще понад шістсот працюють у 8 філіалах.

При проведенні функціонального аналізу діяльності Держземагентства європейські експерти порушували питання можливості делегування приватному сектору виконання певних державних функцій та завдань у земельній сфері України, наприклад, управління земельними ресурсами. Запорукою успішної діяльності у цьому напрямі є запровадження механізму нагляду та моніторингу. Усередині організації цей механізм включає зрозумілі інструкції, чітке та лаконічне визначення повноважень та обов'язків персоналу, який, ясна річ, отримує достойну заробітну плату. Німецькі експерти переконані, що делегування повноважень від держави до організації приватного сектору як ознака довіри посилює мотивацію та почуття відповідальності працівників останньої.

Однак, навіть у законослухняній Німеччині не покладаються повністю на сумлінність персоналу, для запобігання проявам корупції там дотримуються принципу «чотирьох очей», що означає залучення до процесу ухвалення рішень не менше двох працівників, а також ротації персоналу (раз на 2-5 років), коли службовці на випадковій основі (подібно до лотереї) отримують нові завдання, регіони тощо. Крім того, проводиться внутрішній аудит ефективності виконання підрозділами своїх функцій та завдань.

Зовнішній нагляд за діяльністю Товариства BVVG здійснює Уряд через Міністерство фінансів, яке визначає цілі діяльності (наприклад, обсяг доходів, площа земель для здачі в оренду/продаж). Щомісячно проводяться обговорення між фахівцями Міністерства та Радою правління Товариства, на якому чітко визначаються повноваження і завдання останнього. Декларація про доходи та витрати публікується в Інтернеті як частина щорічного бізнес-звіту.



НЕПРИБУТКОВІ АГЕНТСТВА РОЗВИТКУ СЕЛА

У федеральних землях створюються неприбуткові агентства розвитку села «Landgesellschaften/Landsiedlungsgesellschaften», серед заходів та послуг яких слід виділити такі:

- вибір місця, планування, управління, технічна і фінансова підтримка реалізації інвестиційних заходів у сільському господарстві;
- комплексне управління земельними ресурсами в сільських районах шляхом:
- придбання та використання земель для сільського господарства та інфраструктури, екологічних та інших громадських потреб;
- реалізації переважного права держави на придбання земель;
- контролю та реалізації операційних заходів, таких як консолідація та добровільний обмін землями;
- управління та користування державними землями та сільськогосподарським майном тощо;
- оновлення сіл, розвиток сільського господарства та територіальних громад;
- підготовка та реалізація комплексних концепцій регіонального розвитку;
- спонсорство і супровід спеціальних проектів у сфері розвитку сільських районів (LEADER, INTERREG, дослідження, оцінки)¹.

Для України актуальним питанням є створення подібних організацій, які б сприяли розвитку сільських територій. Досвід роботи німецьких агентств буде більш детально представлено під час навчального курсу «Консолідація земель та землеустрій».

ДОВГОСТРОКОВА ОРЕНДА ЗЕМЕЛЬ ДЕРЖАВНОЇ ВЛАСНОСТІ

Після об'єднання східної та західної Німеччини федеральний Уряд обрав шлях довготермінової оренди земель державної власності замість швидкого їх продажу. До плюсів такого підходу керівник групи з продажу та оренди BVVG Ева Хельрігель віднесла: забезпечення можливості для дрібних фермерів використати капітал на споруди та техніку, накопичення його для придбання земель, консолідацію аграрної та виробничої структури відповідно до фахових знань фермерів, а не лише відповідно до фінансової потужно-

сті, а також уникнення непередбачуваних цінових коливань на ринку землі. Єдиним мінусом було збільшення витрат на довготривалу діяльність Товариства з реалізації державних сільськогосподарських земель та їх управління, які, однак, повністю окупаються. Для прикладу, відділ BVVG, який очолює п. Хельрігель, управляє 16000 га (сільськогосподарських, лісогосподарських та інших земель) на території трьох округів поблизу Берліна. За рік такий відділ має принести прибутку не менше, ніж 20 мільйонів євро шляхом

¹ «Entwicklung und Tätigkeit der gemeinnützigen Landgesellschaften», Berlin, 14.04.2014, www.blg-berlin.de

як здачі в оренду, так і продажу земель державної власності. За останні сім років німецька керівниця жодного разу не зривала доведений план.

Неодноразово під час заходів в рамках Проекту європейські експерти закликали українських фахівців знайти спосіб активізувати оренду державних земель навіть до внесення відомостей про всі земельні ділянки державної власності у Державний земельний кадастр. Такий шлях обрали свого часу як у Німеччині, так і в Литві, адже це забезпечило швидкі надходження до бюджету та здачу в довгострокову оренду (12-18 років) усіх придатних земель, а не тільки найбільш затребуваних. За рахунок цих надходжень забезпечувалися заходи із землеустрою та реєстрації земель. У Німеччині до договорів оренди в обов'язковому порядку включали положення про можливість коригування суми платежів після уточнення площі орендованих земель.

У Литві протягом дії земельної реформи ділянки сільськогосподарських земель державної власності в сільській місцевості здають в оренду без аукціонів згідно із встановленою Урядом процедурою. Тривалість оренди визначається угодою між орендодавцем та орендарем і не може перевищувати 25 років у випадку оренди земель сільськогосподарського призначення. Переважні права на оренду сільськогосподарських земель державної власності у Литві мають:

- фізичні особи, які зареєстрували володіння фермою відповідно до встановленого порядку у Законі про фермерство, тобто фермер чи особа, уповноважена на ведення фермерського господарства відповідним державним органом;
- юридичні особи — виробники сільськогосподарської продукції, чий річний дохід від продажу товарної сільськогосподарської продукції складає більше 50 відсотків їх загального доходу.

Якщо декілька осіб з однаковими переважними правами претендують на оренду однієї й тієї ж самої земельної ділянки державної власності, ділянку буде надано в оренду:

- особі, що використовує цю ділянку (з 01/01/2014);
- особі, чия земельна ділянка (власна або орендована) межує із виставленою на оренду ділянкою;
- особі, яка подала заяву на оренду земельної ділянки державної власності сільськогосподар-

ського призначення раніше за інших.

Як і в Німеччині, у Литві Уряд був зацікавлений у забезпеченні надходжень до бюджету від оренди земель державної власності. Відповідно було максимально спрощено процедуру оформлення договорів оренди, зокрема, термін розгляду заяви та підписання договору скорочено до 20 днів, крім того, договори на один сезон з автоматичним продовженням на наступний сезон не підлягали реєстрації.



ПІДГОТОВКА ДО ЗАПРОВАДЖЕННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ У ЛИТВІ

Під час навчального курсу європейські експерти поділилися досвідом Литви щодо підготовки до запровадження вільного ринку сільськогосподарських земель. Так, протягом перехідного періоду 2004-2014 років іноземні громадяни не мали права купувати сільськогосподарські землі державної власності (за деякими виключеннями). Згідно із законодавством ЄС продаж земель державної власності без проведення аукціону вважається державною допомогою, у 2006 році Литва отримала дозвіл

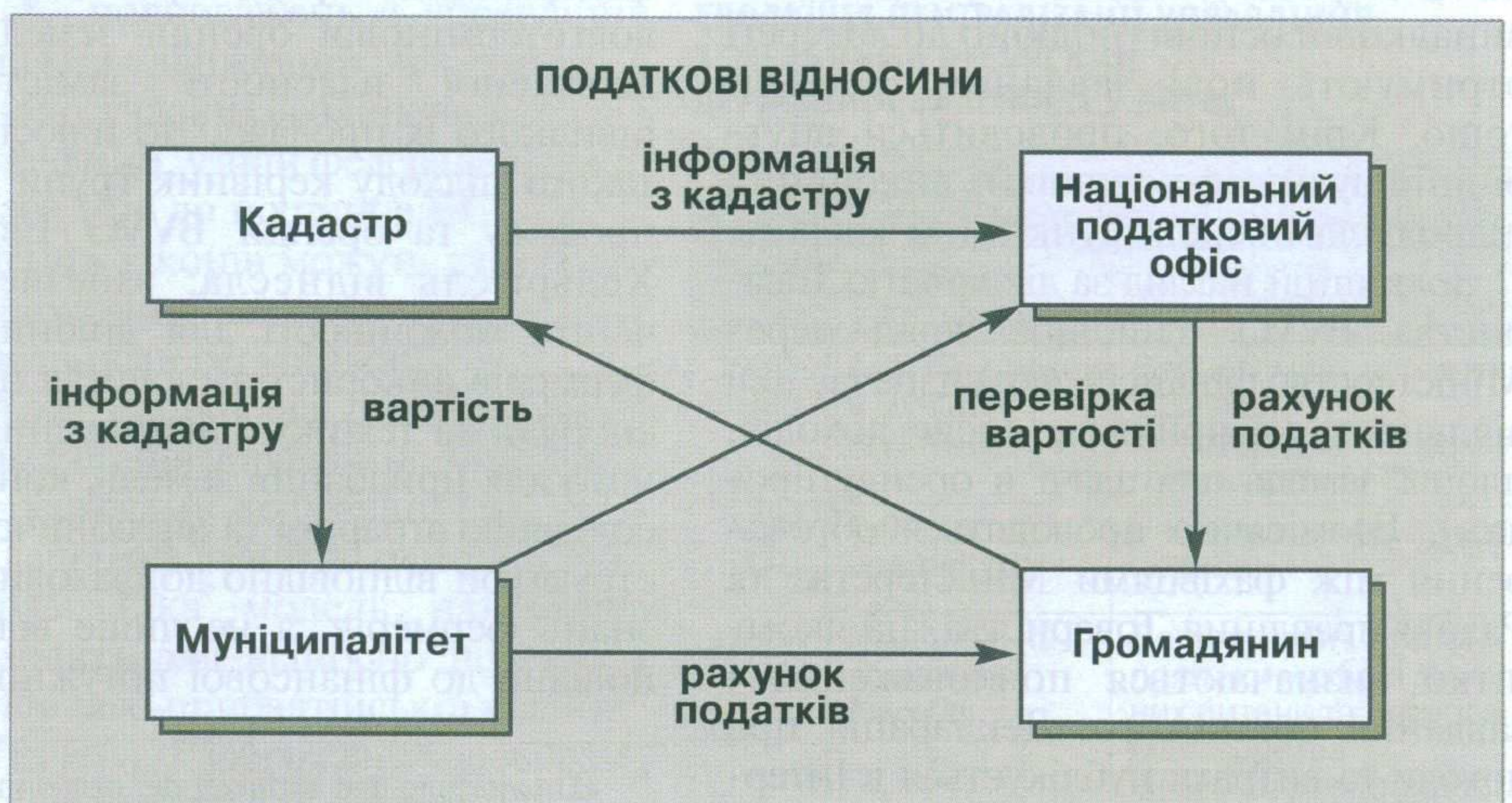
від Європейської Комісії надавати державну допомогу при продажу сільськогосподарських земель до кінця 2013 року.

Після 1 травня 2014 року право купувати сільськогосподарські землі отримали:

- фізичні особи, що мають професійні навички та компетенцію (за винятком молодих фермерів, яким необхідно отримати дозвіл від Національної земельної служби);
- особи, що займалися сільськогосподарською діяльністю мінімум 3 роки впродовж останніх

Схема 1.

ОБМІН ІНФОРМАЦІЄЮ В РАМКАХ ПОДАТКОВИХ ВІДНОСИН У НІДЕРЛАНДАХ



10 років до укладення договору про купівлю сільськогосподарських земель;

- особи, що задекларували сільськогосподарські землі та культури, зареєстрували фермерську власність або отримали освіту в галузі сільського господарства.

Деякі вимоги встановлені також для юридичних осіб:

- ведення сільськогосподарської діяльності мінімум 3 роки впродовж останніх 10 років до укладення договору про купівлю сільськогосподарських земель;
- декларування сільськогосподарських земель та культур, якщо

річний дохід від реалізації продукції товарного сільськогосподарського виробництва становить понад 50 відсотків загального доходу.

У Литві запроваджені обмеження щодо площі придбаних у держави земель сільськогосподарського призначення. Зокрема, громадяни та пов'язані особи можуть купувати землю таким чином, щоб загальна площа набутих у держави сільськогосподарських земель не перевищувала 300 га. Якщо громадяни купують також землю у приватних осіб, то загальна площа земель, що належать одній особі, має не перевищувати 500 га. Пло-

ща землі, що набувається, не обмежується у випадках спадкування та відновлення прав власності.

Оскільки такі правила у Литві діють усього півроку, експерти утрималися від надання оцінки ефективності запровадженого підходу до ринку земель. Схожі обмеження та вимоги до суб'єктів та об'єктів ринку сільськогосподарських земель закладені в українському законопроекті «Про обіг земель сільськогосподарського призначення», тому литовські експерти запросили українських фахівців до обміну практичним досвідом під час навчального візиту.



ПЛАНУВАННЯ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ У СІЛЬСЬКІЙ МІСЦЕВОСТІ

Експерти з Нідерландів Марк ван Хейне та Джеральда Вестерфельд представили українським фахівцям теорію та практику планування землекористування у сільській місцевості, а також принципи реєстрації земель та прав на землю у країнах ЄС.

У робочих групах українським фахівцям надали інформацію щодо шляхів спрощення процедури землеустрою, наповнення системи Державного земельного кадастру та покращення міжінституційної співпраці у сфері земельних відносин. Було обговорено питання зниження витрат на підготовку документації із землеустрою.

Під час практичних занять був розглянутий досвід Нідерландів, де загальна площа земель у державній власності становить 543 тис. га, або 16% від загальної площі країни. При цьому безпосередньо уряд розпоряджається майже 497 тис. га, а провінції, муніципалітети — 46 тис. гектарів. За законодавством уряд має право набувати права на землю для реалізації землекористування в соціальних

цілях та звільняється від податків, бо діє в інтересах громадськості.

У Нідерландах для ефективного землекористування розробляються плани зонування, невід'ємною частиною яких є нормативно-правові акти, що регулюють діяльність на цій території, карта, на якій відображено як існуючі об'єкти, так і ті, спорудження яких передбачається, а також обов'язковим є обґрунтування намірів та цілей розвитку визначеної території. Такі плани розробляються на 10-15 років з оновленням та переглядом раз на півроку. Повноваження вносити незначні зміни належать місцевій раді.

Прозорість справляння податків у Нідерландах забезпечується прозорістю ведення Кадастру, інформацію з якого отримує як муніципалітет для розрахунку місцевих податків, так і Національний податковий офіс для розрахунку державних податків. Обмін інформацією в рамках податкових відносин відображено на Схемі 1.

Крім того, учасники навчального курсу обговорили досвід Східної Німеччини, де зафіксовані випад-

ки розташування жилих помешкань поза межами населених пунктів, що характерно і для України. За інформацією німецького експерта Еви Хельрігель, власникам таких помешкань заборонено добудовувати інші споруди на належній їм території, а також розширювати домогосподарства.

Українські фахівці, у свою чергу, констатували, що ідеї просторового планування в Україні знаходять дедалі більше прихильників, а тому досвід голландської та німецької сторін є особливо актуальним.

Після проходження дводенного навчання з комунікаційних та презентаційних умінь слухачі навчального курсу «Управління сільськогосподарськими землями державної власності та планування землекористування» почнуть проводити тренінги за цією тематикою на обласному та районному рівнях. Таким чином, буде забезпечено сталість збереження та передачі знань, набутих в рамках Проекту ЄС.

Леся ШАФРАНСЬКА,
помічник Постійного радника проекту Твіннінг «Допомога у розвитку відкритого і прозорого ринку сільськогосподарських земель в Україні» (підготовлено за матеріалами навчального курсу)



КОНЦЕПТУАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ ВПОРЯДКУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ ДЛЯ МІСТОБУДІВНИХ ПОТРЕБ



Леонід НОВАКОВСЬКИЙ,
доктор економічних наук,
академік НААНУ



Ірина НОВАКОВСЬКА,
кандидат економічних наук,
доцент

Одним з актуальних завдань планування територій в сучасних умовах є запровадження найбільш раціональних засобів управління розподілом, використанням, забудовою та охороною земель. З вирішенням цих питань безпосередньо пов'язані заохочення інвестицій, розвиток населених пунктів, наповнення місцевих бюджетів тощо. Це обумовлює зростання суспільного запиту на пріоритетність розробки та затвердження в адміністративно-територіальних одиницях відповідних планувальних, містобудівних і землепорядних документів. Органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування зобов'язані активізувати розроблення містобудівної документації (схем планування територій районів, генеральних планів населених пунктів, детальних планів і планів зонування території) та землепорядної документації (схем землеустрою, планів земельно-господарського устрою населених пунктів, проектів землеустрою щодо впорядкування територій) як інструментів стратегічного планування та

оперативного управління територіями.

Необхідність розроблення проектів землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб вперше визначено Законом України від 17.02.2011 р. №3038-VI «Про регулювання містобудівної діяльності».

Так, цим Законом встановлено, що на підставі та з урахуванням положень затвердженого детального плану території може розроблятися проект землеустрою щодо впорядкування цієї території для містобудівних потреб, який після його затвердження стає невід'ємною частиною детального плану території. У цьому проекті землеустрою відповідно до положень детального плану території мають бути визначені межі і площі існуючих земельних ділянок та обґрунтовані пропозиції щодо формування нових земельних ділянок, встановлення їх цільового призначення та земельних сервітутів. Детальний план території розробляється в межах населених пунктів на основі затвердженого генерального плану, плану зонування (за наявності) з використанням матеріалів земельного та містобудівного кадастрів.

На основі положень генерального плану населеного пункту, плану земельно-господарського устрою (за наявності) та даних земельного і містобудівного кадастрів розробляється також і план зонування території (зонінг) — ДСТУ-НББ.1.1-12:2011. За відсутності плану земельно-господарського устрою населеного пункту у складі зонінгу повинен розроблятися і проект землеустрою щодо впорядкування території населеного пункту.

Наведені положення щодо складу детальних планів та планів зонування території свідчать про наявність суперечливих норм. Зокрема, у проекті землеустрою, що складений на підставі детального плану території, не можуть визначатися межі і площі існуючих земельних ділянок. Ці ділянки є сформованими і відображаються у матеріалах земельного кадастру. Отже, зазначене не може бути метою проектів землеустрою. Що ж до розроблення у складі зонінгу проекту землеустрою щодо впорядкування території (у разі відсутності плану земельно-господарського устрою), то він не може бути складений у разі відсутності детального плану території (для населених пунктів). Формування конкретних земельних ділянок можливе лише відповідно до детального плану території і безпосередньо не пов'язується з планом земельно-господарського устрою.

Мета розроблення проекту землеустрою тісно пов'язана з метою складання детального плану території щодо формування землекористувань, функціонального призначення території, її ландшафтної організації, виявлення обмежень, визначення параметрів забудови окремих ділянок, визначення місць розташування підприємств, установ, організацій, послідовності реконструкції існуючої забудови, об'єктів, що підлягають охороні відповідно до законодавства. Однак, завдання проекту землеустрою, його склад та зміст

Законом «Про регулювання містобудівної діяльності» та підзаконними нормативно-правовими актами щодо розроблення детальних планів, планів зонування території не визначені. Зазначена у містобудівних нормах мета проекту щодо пропозицій по формуванню нових земельних ділянок і встановленню земельних сервітутів — фактично звужує зміст проекту до відведення земельних ділянок під будівництво об'єктів замість впорядкування території для містобудівних потреб. Ігнорується його самотійність, а також обмежується роль у системі документації з регулювання земельних відносин та здійснення землеустрою.

Для врегулювання цієї ситуації був розроблений законопроект «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо визначення складу, змісту та порядку погодження документації із землеустрою» (реєстр. № 3238 від 12.09.2013 р., далі Законопроект). Цим законопроектом визначається, що проект землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб розробляється в межах кварталу, мікрорайону, іншої частини території населеного пункту та за межами населеного пункту з метою формування земельних ділянок, на яких передбачається будівництво чи реконструкція об'єктів нерухомого майна. Тобто за законопроектом метою розроблення проекту землеустрою є лише формування земельних ділянок, на яких передбачається будівництво або реконструкція об'єктів. Встановлення ж сервітутів згідно з вимогами містобудівних нормативно-правових актів про детальні плани території цим законопроектом не передбачене. Упущено також комплекс завдань щодо функціонального призначення території, виявлення обмежень, ландшафтна організація, реконструкція існуючої забудови, охорона об'єктів відповідно до законодавства. Отже, впорядкування території за цим законопроектом

для містобудівних потреб звелось до формування земельних ділянок для забудови, проігнорувавши та істотно спростивши суть містобудівної діяльності в цілому.

Будь-яка містобудівна діяльність, як відомо, пов'язана зі змінами площ, конфігурації та цільового призначення раніше сформованих земельних ділянок, що створює низку незручностей у подальшому використанні їх за цільовим призначенням (через смужжя, малоземелля, вклинювання, неможливість під'їзду тощо). Тому проекти землеустрою щодо упорядкування території для містобудівних потреб мають сприяти консолідації землекористування, усуненню недоліків, особливо на землях сільськогосподарського призначення за межами населених пунктів. Тобто в межах структурно-планувального елементу населеного пункту, окремої території за межами населеного пункту з певним функціональним використанням, земельної ділянки для розміщення окремого об'єкта будівництва за межами населеного пункту проект землеустрою повинен стосуватися не лише об'єктів будівництва. Впорядкування території має стосуватися організації забезпечення найбільш раціонального та ефективного використання земельного фонду в цілому та виконання як окремого завдання — вимог та нормативів здійснення містобудівної діяльності з додержанням екологічних, соціальних і економічних норм, стандартів і правил.

Містобудування (містобудівна діяльність) — це цілеспрямована діяльність на створення та підтримання повноцінного життєвого середовища, яка включає прогнозування розвитку населених пунктів і територій планування, забудови та інше використання територій, проектування та будівництво об'єктів містобудування, реконструкцію, реставрацію та реабілітацію об'єктів, створення інженерної та транспортної інфраструктури.

Завдання, що вирішуються при містобудуванні щодо планування та забудови територій, конкретизовані Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» і передбачають:

- 1) прогнозування розвитку територій;
- 2) забезпечення раціонального розселення і визначення напрямів сталого розвитку територій;
- 3) обґрунтування розподілу земель за цільовим призначенням;
- 4) взаємоузгодження державних, громадських та приватних інтересів під час планування і забудови територій;
- 5) визначення і раціональне взаємне розташування зон житлової та громадської забудови, виробничих, рекреаційних, природоохоронних, оздоровчих, історико-культурних та інших зон і об'єктів;
- 6) встановлення режиму забудови територій, на яких передбачено провадження містобудівної діяльності;
- 7) розроблення містобудівної та проектної документації, будівництво об'єктів;
- 8) реконструкцію існуючої забудови та територій;
- 9) збереження, створення та відновлення рекреаційних, природоохоронних, оздоровчих територій та об'єктів, ландшафтів, лісів, парків, скверів, окремих зелених насаджень;
- 10) створення та розвиток інженерно-транспортної інфраструктури;
- 11) проведення моніторингу забудови;
- 12) ведення містобудівного кадастру;
- 13) здійснення контролю у сфері містобудування.

Інструментом державного регулювання планування територій є відповідна містобудівна документація. При її розробці реалізуються зазначені завдання як на загальнодержавному, так і на регіональному та місцевому рівнях.

Впорядкування території (землевпорядкування) в цілому здійснюється за допомогою документації із землеустрою. Вона також поділяється на три рівні (загальнодержавний, регіональний, місцевий). На регіональ-

ному рівні, наприклад, схеми землеустрою вирішують комплекс питань щодо розподілу, використання та охорони земель різного цільового призначення в цілому в межах адміністративно-територіальних одиниць держави.

Що ж до місцевого рівня землевпорядної документації, то її об'єктами є населені пункти, частини населених пунктів, території та земельної ділянки за межами населених пунктів різного функціонального призначення. Основним документом із землеустрою населених пунктів є плани їх земельно-господарського устрою, які розробляються на весь населений пункт або на окрему його частину. Ці документи складаються на підставі та відповідно до затверджених генеральних планів населених пунктів і охоплюють питання землекористування, землеустрою, охорони земель міст, селищ, сіл у комплексі на всій відповідній території.

Проекти землеустрою щодо впорядкування територій для містобудівних потреб, які відносяться до місцевого рівня землевпорядної документації, базуються на детальних планах територій (в межах населених пунктів) та проектах планування районів і схемах землеустрою адміністративно-територіальних одиниць (за межами населених пунктів), деталізують проектні рішення проектів планування, схем землеустрою, детальних планів територій, проектів забудови до рівня конкретних земельних ділянок. Проекти землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб є основою для складання проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок.

Отже, метою розроблення проектів землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб є реалізація таких завдань:

- деталізація і уточнення положень плану земельно-господарського устрою населеного пункту, частин його територій (мікрорайонів, кварталів, виробничих, інших зон тощо), схеми землеустрою району, техніко-економічного обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальної одиниці (за наявності);
- уточнення функціонального призначення та параметрів забудови окремих територій різного функціонального використання за межами населеного пункту (житлова, рекреаційна, виробнича тощо) на основі відповідної містобудівної документації, або окремої земельної ділянки з метою розміщення об'єкта будівництва;
- розподіл території з визначенням місць розташування об'єктів, обсягів реконструкції забудови, містобудівних умов і обмежень, формування екомережі;
- обґрунтування потреби та місць розташування новоутворених земельних ділянок, формування їх меж та площі, встановлення зміни цільового призначення, визначення параметрів для розрахунку нормативної грошової оцінки земельних ділянок;
- складання плану організації території з метою її раціонального використання, вибору найбільш ефективного виду землекористування інвесторами, впорядкування меж землекористувань з ліквідацією недоліків, підготовки пропозицій щодо передачі, надання, вилучення, відчуження, обміну земельних ділянок;
- розробка пропозицій щодо поліпшення ландшафтів, організації благоустрою, охорони навколишнього природного середовища, уточнення містобудівних обмежень, визначення зон обмежень у використанні земель (земельних ділянок).

У межах населених пунктів проект землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб розробляється на окремі частини (планувальні елементи території), що мають цілісний планувальний характер. Такими планувальними елементами є район міста, мікрорайон, житловий квартал, територіальні зони (рекреаційні, виробничі, комунально-складські, спеціальні, транспортної та інженерної інфраструктури тощо). Як правило, проект землеустрою складається на територію, яка обмежується магістралями, вулицями, магістральними інженерними мережами, елементами ландшафту (водні об'єкти, ліси, об'єкти природно-заповідного фонду, рекреаційного та оздоровчого призначення).

Детальний план є основою для розроблення проекту землеустрою в населеному пункті, який уточнює та деталізує положення планів земельно-господарського устрою населеного пункту, розробленого відповідно до затвердженого генерального плану.

Згідно з Законопроектом проект землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб розробляється на підставі рішення відповідної сільської, селищної, міської ради або районної державної адміністрації. Однак слід мати на увазі, що цей проект за Законом «Про регулювання містобудівної діяльності» є складовою частиною детального плану території. У разі відсутності проекту землеустрою детальний план не матиме цієї складової частини, тобто буде не комплексним. Отже, необхідність розроблення цього проекту землеустрою визначена Законом і у прийнятті рішень органів місцевого самоврядування та органів виконавчої влади з цього питання немає потреби. Ці органи затвердять завдання на складання проекту, що і буде конкретною підставою для виконання зазначеної роботи.

Згаданим Законопроектом пропонується, щоб проекти землеуст-

рою щодо впорядкування території для містобудівних потреб включали:

- а) завдання на складання проекту землеустрою;
- б) пояснювальну записку;
- в) рішення відповідної сільської, селищної, міської ради або Ради міністрів Автономної Республіки Крим, обласної чи районної державної адміністрації про розроблення проекту землеустрою;
- г) матеріали геодезичних вишукувань та землевпорядного проектування;
- г) копії правовстановлюючих документів на об'єкти нерухомого майна, розташованих на земельних ділянках (за наявності таких документів);
- д) копії правовстановлюючих документів на земельні ділянки (за наявності);
- е) перелік обмежень у використанні земельних ділянок;
- є) план організації території для містобудівних потреб;
- ж) план меж зон обмежень у використанні земель (земельних ділянок);
- з) матеріали погодження проекту землеустрою встановлені статтею 186 Земельного кодексу України;
- и) вкопювання з детального плану території.

В основному перелік документації, що включається до складу проекту землеустрою, за пропозицією згаданого законопроекту, є необхідним. Однак деякі з них є зайвими. Це стосується, зокрема, рішень про розроблення проекту, про що йшлося раніше. Матеріали геодезичних вишукувань будуть у складі проекту, якщо є в цьому потреба і такі вишукування справді проводилися. Копії правовстановлюючих документів на об'єкти нерухомого майна повинні міститися лише для ділянок, які формуються за проектом землеустрою і якщо ці об'єкти нерухомості розміщені в межах новосформованих ділянок. Копії правовстановлюючих документів на земельні ділянки для розробки проекту непотрібні, оскільки достатню інформацію містять кадастрові плани, а у складі проектів землеустрою

щодо відведення земельних ділянок ці копії міститимуться.

Ураховуючи, що до складу проекту землеустрою включено план меж зон обмежень у землекористуванні, окремо наводити перелік цих обмежень як самостійний документ не потрібно. Що стосується акта перенесення в натуру меж зон (охоронних, санітарної охорони, санітарно-захисних, особливого режиму використання земель), то він притаманний проекту землеустрою щодо відведення земельних ділянок і не може відноситися до складу проекту впорядкування території для містобудівних потреб.

Одночасно з цим низка документів додатково має бути включена до складу цього проекту землеустрою. Це стосується вкопювання з плану земельно-господарського устрою населеного пункту, плану існуючого використання території, схеми, проекту, техніко-економічного обґрунтування на об'єкт містобудівної діяльності тощо.

У складі проекту землеустрою має бути також відображено питання поліпшення ландшафтів, організації благоустрою, охорони навколишнього середовища, уточнення містобудівних обмежень.

За межами населених пунктів проекти землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб повинні розроблятися на підставі схем планування районів, схем землеустрою та техніко-економічного обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, уточнювати та деталізувати їх основні положення у сфері землекористування.

Особливістю розроблення проектів землеустрою на землях сільськогосподарського призначення є необхідність забезпечення компактності і раціональної конфігурації земельних ділянок, недопущення недоліків (черезсмужжя, вклинювання, обмеження або неможливість під'їзду до ділянки тощо).

Ураховуючи, що об'єкт містобудівної діяльності (особливо лінійний) за межами населених пунктів зачіпає інтереси багатьох землевласників та землекористувачів, потребує відчуження земельних ділянок (їх частин) приватної власності, обміну земельними ділянками, порушує організацію території, прилеглої до об'єкта містобудування, проект землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб має містити пропозиції по впорядкуванню і прилеглих територій. Тому його склад дещо змінюється.

Зокрема, план існуючого використання території, крім ділянки, необхідної для містобудівної діяльності, має містити прилеглу територію, в межах якої буде здійснюватися зміна організації землекористування. На основну ділянку та на цю прилеглу територію мають бути матеріали ґрунтових обстежень та нормативної грошової оцінки земель, геодезичних вишукувань, відомості обчислення площ, кадастрові плани на існуючі та на прилеглі земельні ділянки, які будуть задіяні при розробленні проекту організації території.

Зміст пояснювальної записки істотно розширюється. Крім текстових документів, таблиць та графічних матеріалів, які містять характеристику об'єкта (місце розташування, загальна площа тощо) та проектні пропозиції, по-

винні вказуватися: перелік раніше розробленої та використаної документації із землеустрою; інформація про загальну кількість та площу земельних ділянок, переданих у власність чи наданих у користування (у тому числі на умовах оренди), землі, які не використовуються власниками сертифікатів на право на земельну частку (пай) та землі, які використовуються без правовстановлюючих документів, а також землі запасу (резервного фонду); інформація про підстави надання земельних ділянок (рішення органів місцевого самоврядування або розпорядження органів виконавчої влади), здійснення

цивільно-правових угод щодо земельних ділянок, рішення суду; інформація про зміну цільового призначення земель; про види використання земельних ділянок (товарне сільськогосподарське виробництво, особисте селянське господарство, інше використання) та спосіб їх використання (самостійно, оренда); інформація про дані державного земельного кадастру (за формою б-зем); експлікація земель по землевласниках і землекористувачах на території, що потребують впорядкування; обґрунтування проектних пропозицій щодо впорядкування території.

У випадку необхідності внесення змін до структури землекористувань з метою їх впорядкування слід дотримуватися таких основних правил:

- порушення існуючої організації землеволодіння і землекористувань мають бути найменшими або мінімальними;
- поліпшення конфігурації одного землеволодіння чи землекористування не повинно викликати погіршення іншого та появи в ньому недоліків.

Необхідно мати на увазі, що у разі викупу для суспільних потреб земельної ділянки (її частини), інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, власнику цього майна може бути відшкодована його вартість у грошовій формі або надано у власність іншу рівноцінну земельну ділянку чи об'єкти нерухомого майна, вартість яких враховується при визначенні викупної ціни. За згодою власника йому може бути передано у власність іншу земельну ділянку, інші об'єкти нерухомого майна більшої вартості (але не більше ніж на 10 відсотків від їх експертної оцінки), що передбачає виплату власником різниці у вартості такого майна, або меншої вартості, що передбачає виплату власнику різниці у вартості такого майна.

Вартість земельних ділянок при їх обміні та передачі у власність інших земельних ділянок визначається за їх нормативною грошовою оцінкою, яка проводиться згідно з чинною Методикою.

Література

1. Земельний кодекс України. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2002, №3-4, ст. 27.
2. Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності». Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2011, №34, ст. 343.
3. Проект Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо визначення складу, змісту та порядку погодження документації із землеустрою» (прийнятий за основу 24.10.2013 р.). Електронний ресурс www.rada.gov.ua.
4. Новаковська І.О. Основи економіки землекористування. — К.: ВЦ «Просвіта», 2013. — 224 с.

КОНЦЕПТУАЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УСТРОЙСТВА ТЕРРИТОРИИ ДЛЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ НАДОБНОСТЕЙ

**Новаковский Леонид
Новаковская Ирина**

Изложены основные требования к разработке проектов землеустройства

Ключевые слова: землеустройство, градостроительство, планирование территорий

Новаковский Леонид Яковлевич, первый заместитель директора Киевского института земельных отношений, доктор экономических наук, профессор, академик Национальной академии аграрных наук Украины

Новаковская Ирина Алексеевна, кандидат экономических наук, доцент Национального авиационного университета.

CONCEPTUAL STATUTES OF DEVICE OF TERRITORY FOR TOWN-PLANNING NECESSITIES

**Novakovskiy Leonid
Novakovskaya Iryna**

The basic requirements for the development of land management projects

Keywords: land management, town planning, spatial planning

Novakovskiy Leonid Yakovlevych, First Deputy Director of Kyiv Institute of Land Relations, Dr.sc.oec, Professor, Academician of the National Academy of Agrarian Sciences of Ukraine.

Novakovskaya Iryna Alekseevna, Candidate of economic sciences, Associate Professor of the National Aviation University.

УДК 332.3

ВПРОВАДЖЕННЯ КОНЦЕПЦІЇ ЗОНІНГУ

В малих та середніх населених пунктах —

ШЛЯХ ДО ІНВЕСТИЦІЙ В УКРАЇНУ

Валентин БОРОВИЙ,

виконувач обов'язків ректора, завідувач кафедри землеустрою та кадастру, геоінформаційних систем і технологій Університету новітніх технологій (Київ), доктор технічних наук, професор

Олександр ЗАРИЦЬКИЙ, магістр з землеустрою та кадастру

ВСТУП*

Зонування територій — необхідний крок на шляху до створення у державі сучасної, ефективної системи управління та використання територій (земельних ресурсів), яка вдосконалюватиме, а також забезпечуватиме раціональний та несуперечливий розвиток (розміщення) різних видів господарської діяльності у населених пунктах, сприятиме будівництву.

На прикладі території приміського населеного пункту, яким є село Комунар у Харківському районі однойменної області, наведемо оптимізований варіант дослідження та впровадження концепції зонінгу за допомогою ГІС. Публіка-

* Найближчим часом ми в декількох статтях продовжимо дослідження та подамо власну розробку зонування території населених пунктів (малих, середніх та приміських). Початком вважаємо нашу статтю у «Землепорядному віснику» № 6 за 2013 рік [1], а її продовженням цю та наступні публікації.

ція охоплює розробку зонінгу населеного пункту та автоматизацію процесу проектування. Проектування зонінгу враховує ситуацію користування землею після земельно-кадастрової інвентаризації, результати якої взяті за основу.

Отже, поставлена ціль вирішена із застосуванням ГІС-технологій для єдиного алгоритму переходу до базових шарів зонінгу. Розроблений шлях зонування базується на фактичній просторовій інформації населеного пункту.

ВИЗНАЧЕННЯ

Зонінг — містобудівна документація, що визначає умови та обмеження використання території для містобудівних потреб у межах визначених зон.

Зонування — це встановлення територіальних зон в межах населеного пункту з визначенням їх використання відповідними об'єктами нерухомості та встановленням містобудівного регламенту.

АКТУАЛЬНІСТЬ ВИРІШЕННЯ ПРОБЛЕМИ

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

Зонування просторового розподілу видів використання територій є обов'язковим для всіх подальших дій з планування території поселення та пошуку шляхів найефективнішого залучення всіх видів ресурсів для реалізації сучасної концепції управління територією.

Зонування земель вперше законодавчо закріплено у главі 30 Земельного кодексу України «Планування і використання земель»[2].

Окремі положення зонування містить державний земельний кадастр, форма № 6-зем та нормативна грошова оцінка. Зонування території може здійснюватися як на загальнодержавному і регіональному, так і на місцевому рівнях — з відмінностями в завданнях та механізмах практичного застосування.

Нормативна база щодо впровадження зонінгу в Україні охоплює закони України, постанови КМУ, накази і положення Держкомзему і Мінрегіону, ДБН і ДСТУ, Водний і Земельний кодекси — всього 23 документи. Згідно загальних положень, зонінг розробляється на основі генерального плану на-

селеного пункту, плану земельно-господарського устрою та містобудівного кадастру.

Створення зонінгу досить довготривалий та складний процес. Актуальним є пошук шляхів найефективнішого залучення всіх видів ресурсів для реалізації сучасної концепції управління територією.

З огляду на Проект змін до Конституції України (щодо децентралізації влади) та концепцію реформування місцевого самоврядування і територіальної організації влади, ця концепція зонінгу забезпечить додаткове наповнення місцевого бюджету.

РОЗРОБКА АВТОРІВ ЗА ДОПОМОГОЮ ГІС-ТЕХНОЛОГІЙ

1. Програмне та апаратне забезпечення

За даними маркетингового аналізу індустрії ГІС, який традиційно проводиться різними фірмами (у тому числі фірмою Directions Magazine), щороку визначаються долі ринку найбільш поширених програмних продуктів ГІС. У 2012 році ці частки склали для ESRI більше 40%, що закріпило за цим продуктом лідерство серед конкурентів.

Флагманом серед продукції ESRI є ArcGIS 10, який диктує свої умови розвитку сучасних технологій ГІС. Насамперед, великі в останній версії перетворення стосуються WEB ГІС та програмування покращення інструментарію, векторизації, аналізу й організації просторових даних візуалізації 3D об'єктів за допомогою надання їм характерних текстур.

Для визначення відповідної платформи розробки проекту продуктам надаються певні вимоги, які наведені в таблиці 1.

Ключовою особливістю вибору цього програмного продукту стала наявність вагомого модуля розробки ArcObjects, що втілює кращі досягнення об'єктно-орієнтованого програмування. Зважаючи на вимоги до цього середовища (рис. 1) ми відібрали належне апаратне забезпечення для реалізації проекту зонінгу вибраного населеного пункту (Таблиця 2).

Аналізуючи інформацію про дані, якими оперує кожна опрацьована під час роботи інформаційна система, розроблено просторову базу даних «Ін-3о Ко-мунар» з комплексною структурою, послідовними та логічними зв'язками.

У загальному вигляді базу гео-даних розробки можна розмежу-

Таблиця 1

ВИМОГИ ДО ОБЛАДНАННЯ

Найменування характеристик для реалізації роботи в ArcInfo, ArcView, ArcEditor	Параметри
Частота процесора	2,2 ГГц й вище
Процесор	Intel Pentium 4 й вище
Пам'ять / RAM	2 Гб й вище
Властивості екрану	глибина кольору від 24 біт
Дозвіл екрану	1024 x 768 й вище
Підкачки	Визначається операційною системою, 500 Мб мінімум
Дисковий простір	2,4 Гб + 50 Мб в каталозі установки Windows
Відео / графічний адаптер	64 Мб RAM мінімум; 256 Мб ОЗП й більше; NVIDIA, ATI і Intel чіпсети підтримки
Мережеве обладнання	Прості служби TCP/IP, мережева карта або Microsoft Loopback Adapter, потрібно для License Manager.

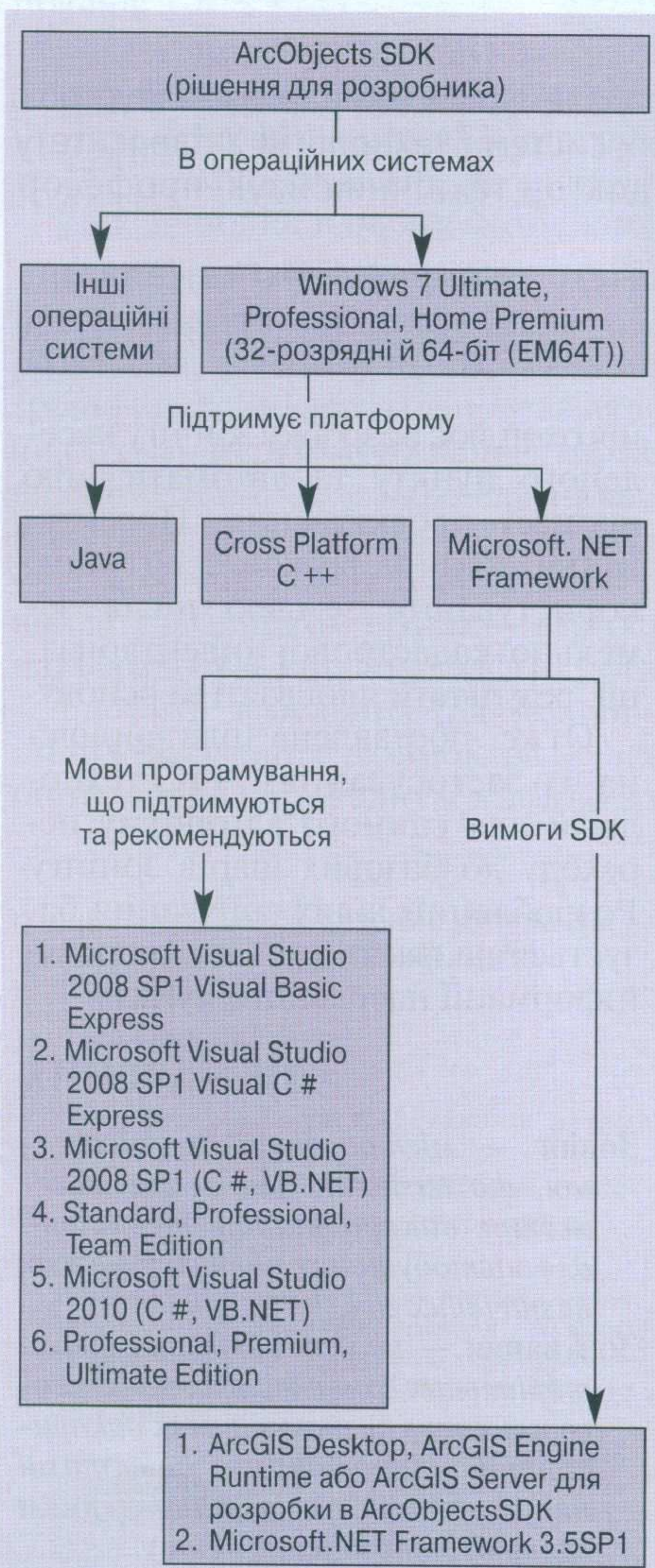
Таблиця 2

ТЕХНІЧНІ ХАРАКТЕРИСТИКИ ПК, ЩО Є ПЛАТФОРМОЮ ДЛЯ РОЗРОБКИ ПРОЕКТУ

Найменування	Особливості
Комп'ютер	Портативний, Satellite L655-19D
Процесор і чіп сет	Intel Core i5-460M (2.53 ГГц)
Оперативна пам'ять	DDR3-1066 3 ГБ
Жорсткий диск, ємність	500 ГБ
Оптичний привід	DVD Super Multi
Відеосистема	ATI Radeon HD 5650, 1 ГБ
Екран	15.6 «WXGA HD (1366x768)
ОС	Windows 7 Home Premium

Рис. 1.

СХЕМА СКЛАДУ БАЗОВОГО НАБОРУ



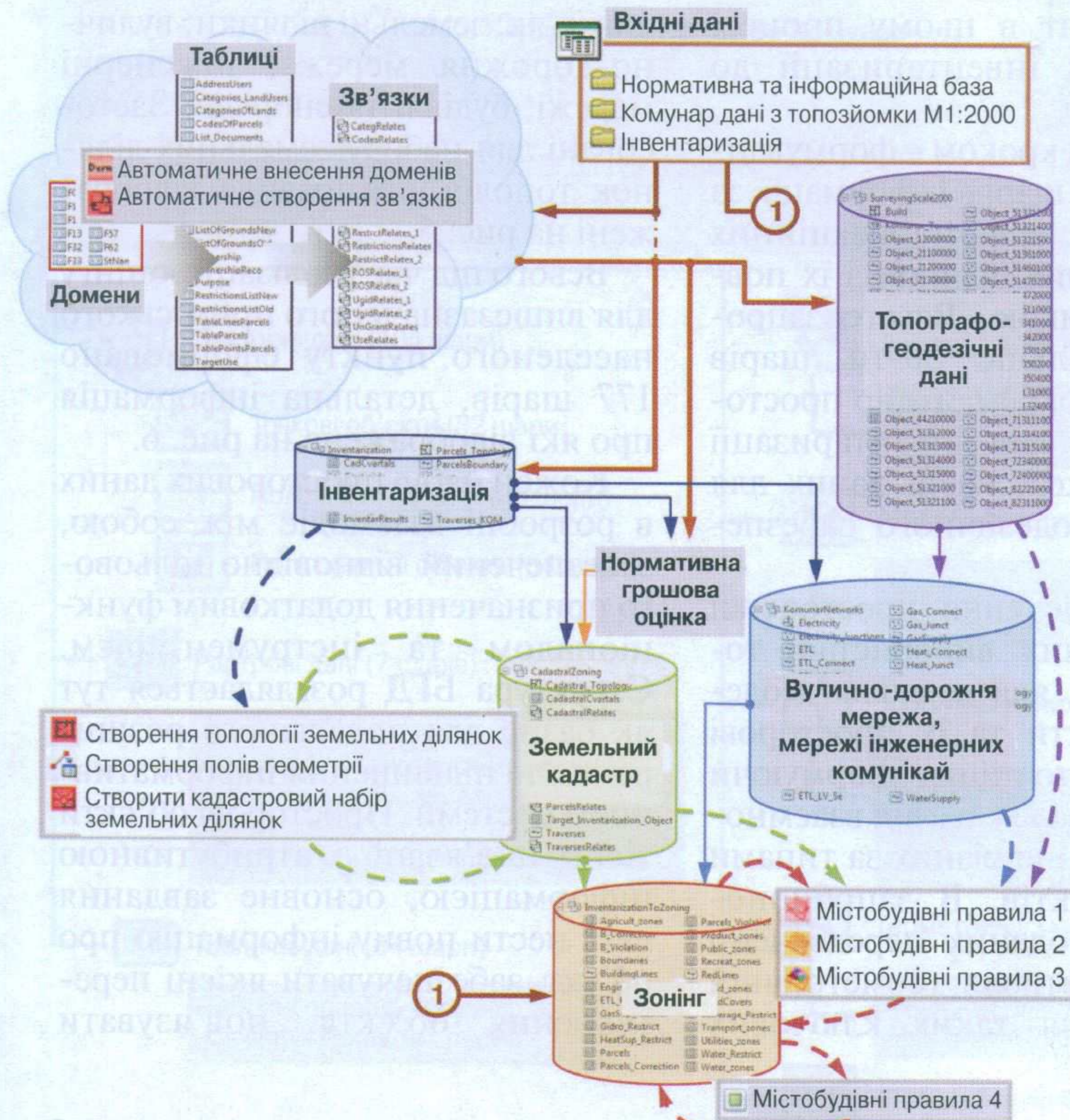


Рис. 2. ІНФОЛОГІЧНА МОДЕЛЬ ПРОСТОРОВОЇ БАЗИ ДАНИХ ПРОЕКТУ

вати на два набори: перший — дані оброблені та отримані за результатами інвентаризації, що розглядалися в статті «Роль земельно-кадастрової інвентаризації в зонуванні населених пунктів» [1]; другий — похідні та додаткові дані, що необхідні для зонування і розглядаються нижче.

2. Похідні та додаткові дані, що необхідні для зонування

Формування складу проекту зонування населеного пункту, інформаційні об'єкти предметної області та зв'язки між об'єктами визначають за допомогою інфологічної моделі (рис. 2).

При аналітичному аналізі вхідної інформації розробник бази геоданих (БГД) повинен забезпечити атрибутивну цілісність та взаємодію інформації. Перед початком структуризації даних формуються списки доменів (рис. 3)

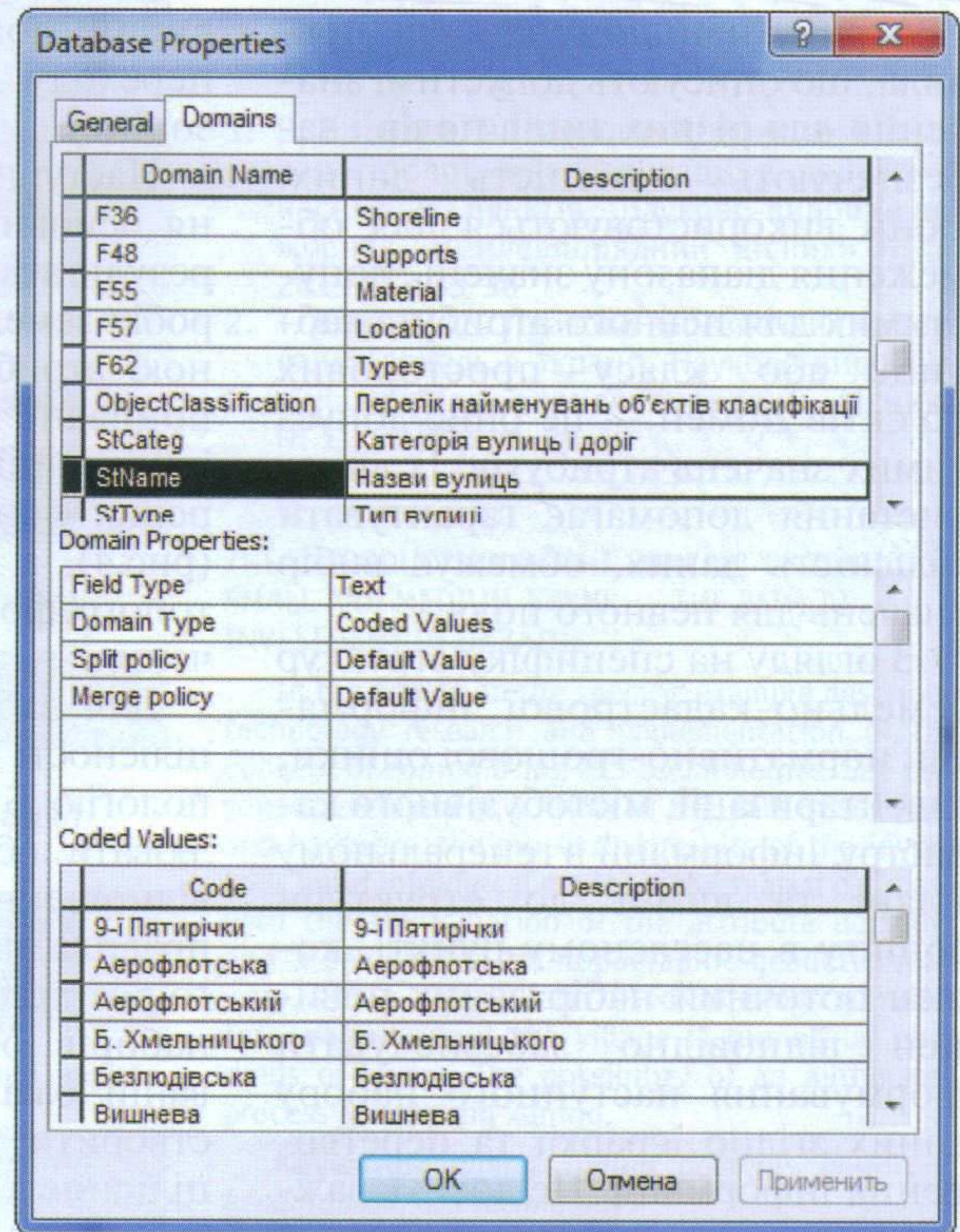


Рис. 3. ВІКНО ВЛАСТИВОСТЕЙ БГД З МАНІПУЛЮВАННЯМ АТРИБУТИВНИМИ ДОМЕНАМИ

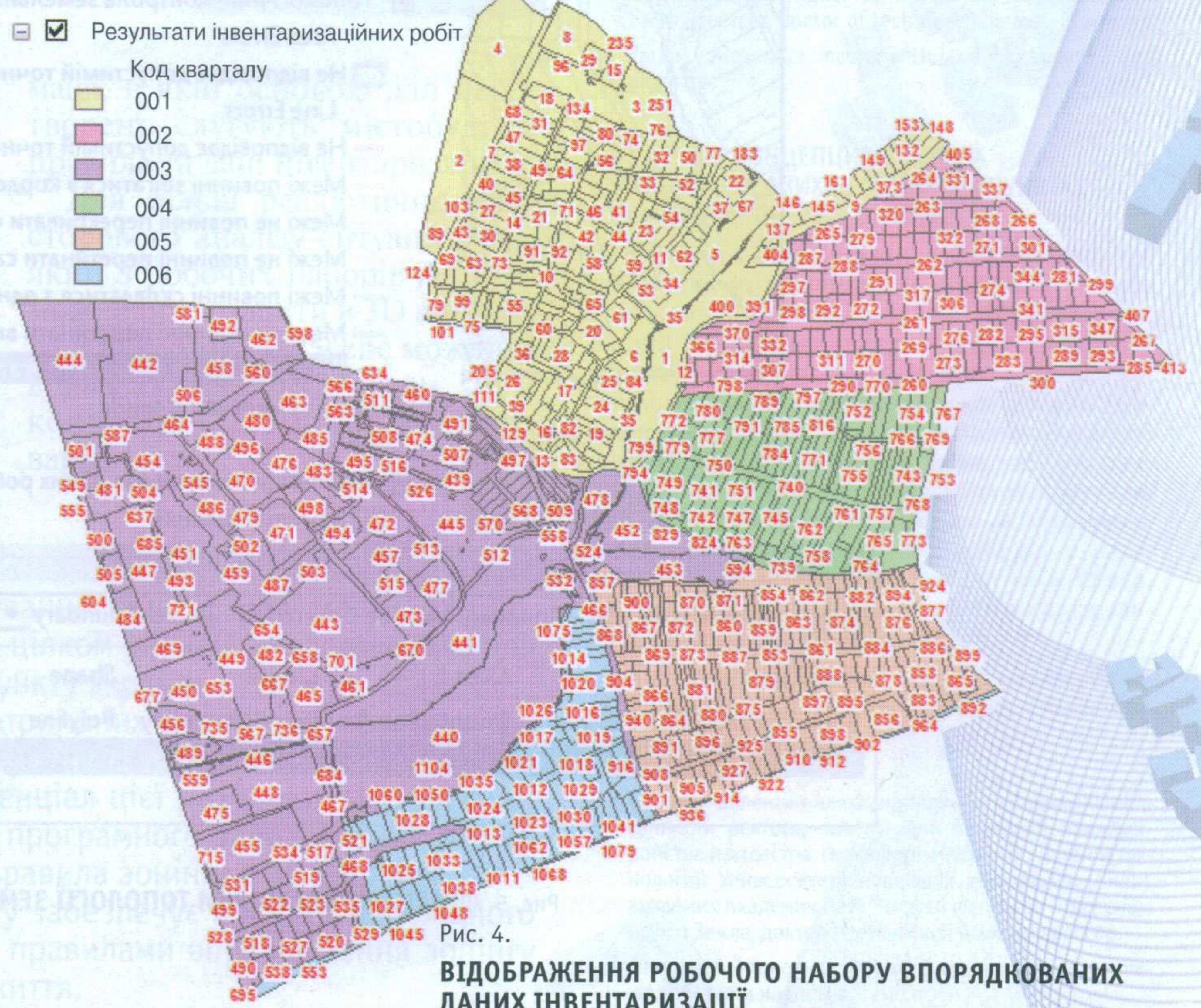


Рис. 4. ВІДОБРАЖЕННЯ РОБОЧОГО НАБОРУ ВПОРЯДКОВАНИХ ДАНИХ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ

Атрибутивні домени — це правила, що описують допустимі значення для різних типів полів і забезпечують цілісність даних. Вони використовуються для обмеження діапазону значень, допустимих для певного атрибута таблиці або класу просторових об'єктів. Домени — це опис допустимих значень атрибутів. Їх використання допомагає гарантувати цілісність даних, обмежує вибір значень для певного поля.

З огляду на специфіку структур земельно-кадастрової інформації, нормативно-грошової оцінки, інвентаризації, містобудівного кадастру, інформації в генеральному плані та вимог до структури зонінгу в населеному пункті, кожен поточний набір даних повинен відповідно забезпечувати формування наступного набору даних згідно ієрархії та перетворення інформації. Це досить важ-

ливий момент в цьому процесі переходу від інвентаризації до зонінгу.

Наступним кроком є формування основних шарів інформації за результатами інвентаризаційних робіт земельних ділянок з їх повною атрибутикою. Всього запропоновано більше 50-ти шарів інформації, зокрема набір просторових даних для інвентаризації (рис.4), а також набір даних для топографо-геодезичного забезпечення.

Для забезпечення просторової цілісності даних використано топологію БГД, яка дозволяє моделювати об'єкти та їх просторові відношення точніше, формуючи правила, які залежать від взаємного розташування різних за типами наборів об'єктів. В запропонованій базі геоданих передбачено створити контроль геометричної цілісності для таких ключових

шарів як: земельні ділянки; вулично-дорожня мережа; інженерні мережі; будівлі та споруди. Застосовані для набору земельних ділянок топологічні правила відображені на рис. 5.

Всього під час реалізації зонінгу для вищезазначеного приміського населеного пункту сформовано 177 шарів, детальна інформація про які відображена на рис. 6.

Кожен набір просторових даних в розробці взаємодіє між собою, забезпечений відповідно цільового призначення додатковим функціоналом та інструментарієм. Структура БГД розглядається тут як базис для подальшого розширення та підвищення інформативності системи. Просторові об'єкти тісно пов'язані з атрибутивною інформацією, основне завдання якої нести повну інформацію про об'єкт, забезпечувати якісні перетворення об'єкта, пов'язувати

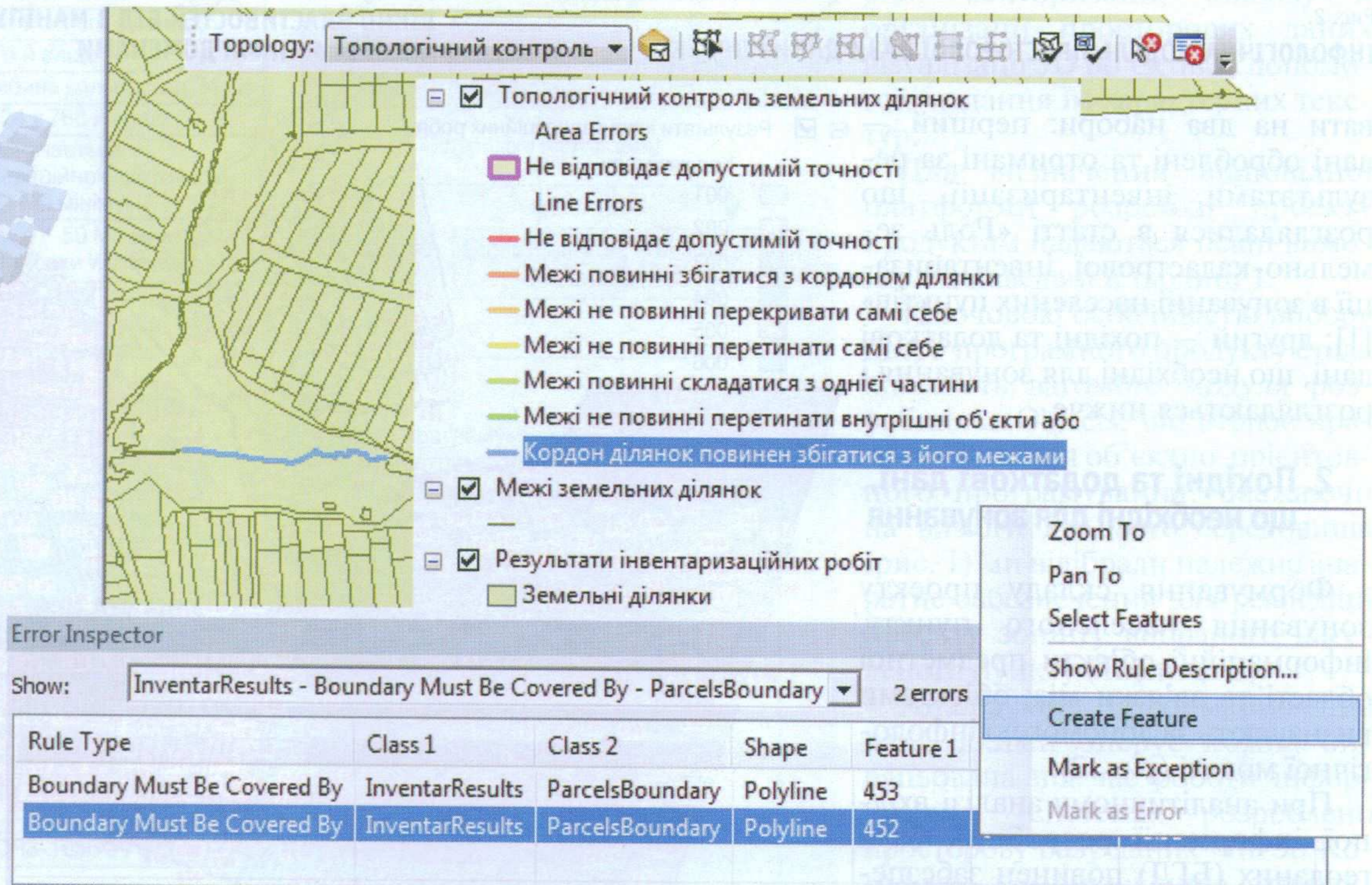


Рис. 5. ФРАГМЕНТ ПЕРЕВІРКИ ТОПОЛОГІЇ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

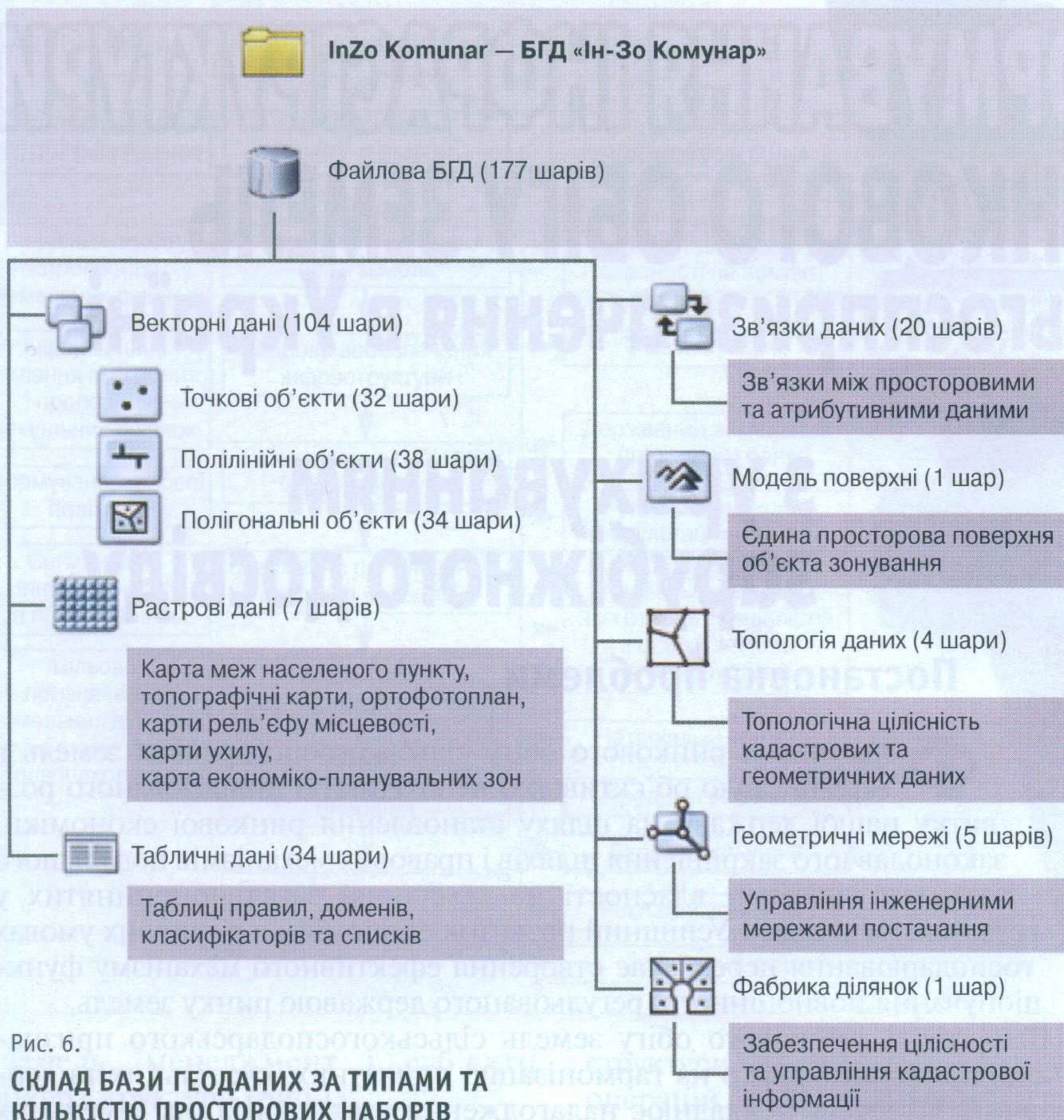


Рис. 6.

СКЛАД БАЗИ ГЕОДАНИХ ЗА ТИПАМИ ТА КІЛЬКІСТЮ ПРОСТОРОВИХ НАБОРІВ

об'єкт з іншими даними/об'єктами. Атрибутивні дані необхідні також для передачі містобудівних правил та вимог щодо кожного специфічного об'єкта, що дуже важливо при забезпеченні автоматизованих процесів створення зонінгу.

Таким чином, склад просторової бази даних є комплексним та відображає великий об'єм інфор-

мації, в якій основою для перетворень слугують містобудівні правила та дані інвентаризації.

Для більш реалістично-просторового аналізу ситуації будь-який з робочих наборів ArcMap можна представити в 3D вигляді. За допомогою ArcScene можливе відображення структури БГД конкретної території в різних варіаціях.

ВИСНОВКИ

1. Запропонована технологія зонування території за допомогою ГІС на прикладі конкретного об'єкта цілком може бути застосована для будь-якого іншого населеного пункту України.
2. Схема та методи переходу від отриманих даних інвентаризації до первинного проекту зонінгу населеного пункту з застосуванням ГІС-технологій підтверджує потенціал цієї розробки. Перспективним є використання потужного програмного забезпечення ArcGIS CityEngine, яке відображає всі правила зонінгу в 3D форматі.
3. Попереднє проектування зонінгу забезпечує предмет необхідного діалогу з громадськістю, яка за правилами впровадження зонінгу впливає на втілення проекту в життя.

Література

1. В. Боровий, О. Зарицький. Роль земельно-кадастрової інвентаризації в зонуванні населених пунктів. Науково-виробничий журнал «Землепорядний вісник» № 6, 2013 р. с.33-36
2. Т. Коваленко. Правове забезпечення зонування земель в Україні. Науково-виробничий журнал «Землепорядний вісник» № 11, 2013 р., с. 26-29

THE INTRODUCTION OF THE CONCEPT OF ZONING IN SMALL AND MEDIUM TOWNS — THE PATH TO INVESTMENT IN UKRAINE

In the article on the specific example described technology research and implementation of the concept of zoning using GIS-technologies. See personal development authors in the part of software and hardware, the processing results of the inventory, build infological model of the spatial database with the manipulation of the attribute domains, and a set of data for topographic-geodetic software. For a set of land used topological rules. Information about the village is formed by hundreds of layers. The possibility of an automated process of creating zoning.

Keywords: zoning, zoning, domains, inventory, geodatabase, GIS technology.

Borovoj Valentin, acting rector, head of Department of land management and cadastre, geographic information systems and technology University of new technologies (Kiev, Ukraine), academician of the Academy of Sciences of Higher school in the Department of Earth Sciences, doctor of technical Sciences, Professor.

Zaritsky Alexander, master with land management and cadastre.

ВНЕДРЕНИЕ КОНЦЕПЦИИ ЗОНИНГА В МАЛЫХ И СРЕДНИХ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТАХ — ПУТЬ К ИНВЕСТИЦИЯМ В УКРАИНУ

В статье на конкретном примере излагается технология исследования и внедрения концепции зонинга с использованием ГИС-технологий. Авторы разработали программное и аппаратное обеспечения обработки результатов инвентаризации, построения инфологической модели пространственной базы данных с манипулированием атрибутивными доменами, а также набором данных для топографо-геодезического обеспечения. Для набора земельных участков использовано топологические правила. Информация о населенном пункте формируется сотнями слоев. Рассматривается возможность автоматизированного процесса создания зонинга.

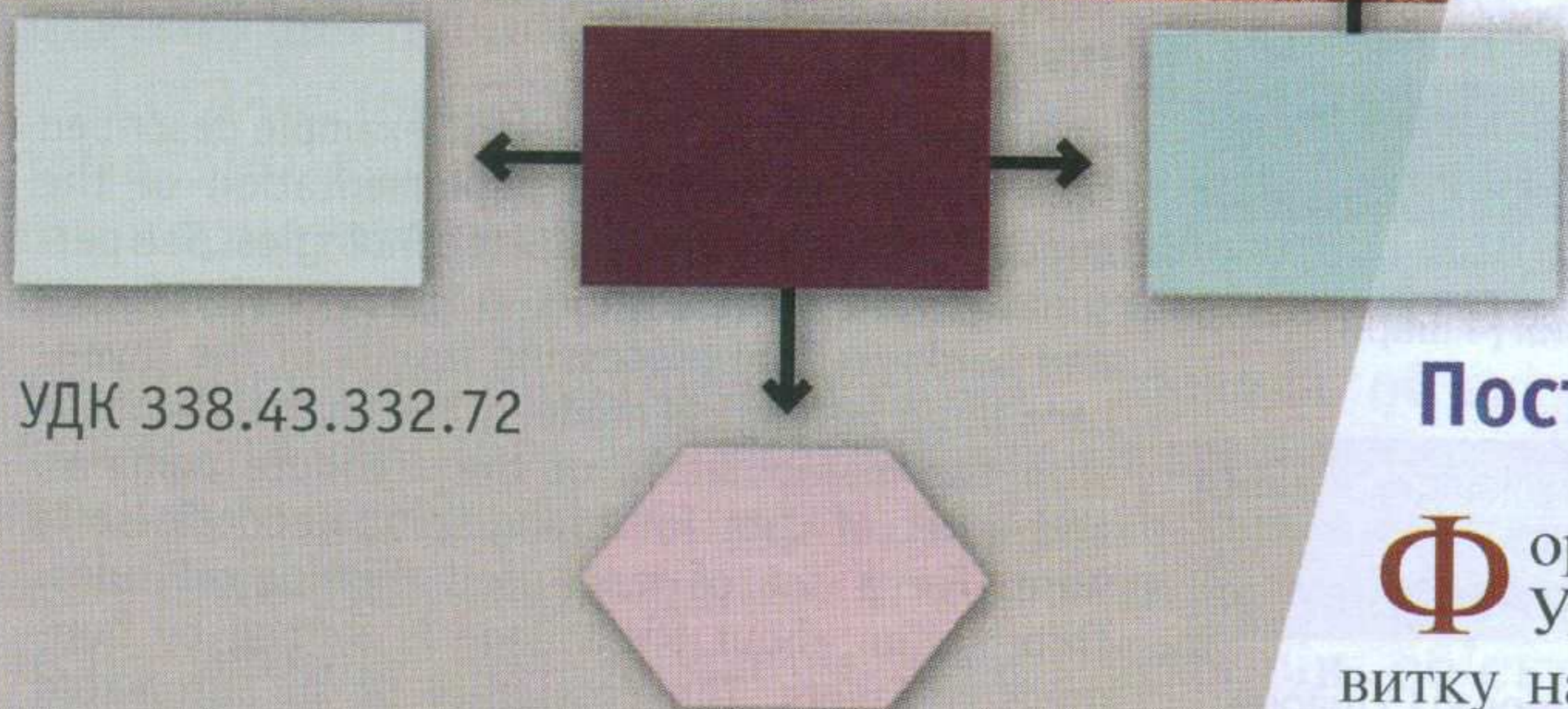
Ключевые слова: зонинг, зонирование, домены, инвентаризация, базы геоданных, ГИС-технологии.

Боровой Валентин Александрович, исполняющий обязанности ректора, заведующий кафедрой землеустройства и кадастра, геоинформационных систем и технологий Университета новейших технологий (Киев), академик Академии наук Высшей школы по Отделению наук о Земле, доктор технических наук, профессор.

Зарицкий Александр Васильевич, магистр с землеустройства и кадастра.

ФОРМУВАННЯ ІНФРАСТРУКТУРИ РИНКОВОГО ОБІГУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬГОСППРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ

з урахуванням зарубіжного досвіду



УДК 338.43.332.72

Віктор ТОРЧУК,
Житомирська
регіональна філія
Центру державного
земельного кадастру

Запропонована організаційна схема формування інфраструктури ринкового обігу сільськогосподарських земель у взаємодії основних його складових. Розглянуто особливості окремих елементів інфраструктури. Наведені приклади функціонування ринку сільськогосподарських земель у країнах з ринковою економікою.

Ключові слова: ринок земель, інфраструктура ринкового обігу, маркетинг, менеджмент, сегментація, земельний банк, земельні біржі, торги, іпотека, аукціони, оцінка землі, мораторій.

Постановка проблеми

Формування ринкового обігу сільськогосподарських земель в Україні стало об'єктивною необхідністю цивілізованого розвитку нашої держави на шляху становлення ринкової економіки, законодавчого закріплення шляхів і правових механізмів подальшого розвитку відносин власності на землю на загальноприйнятих у суспільстві засадах. Успішний розвиток економіки в ринкових умовах господарювання передбачає створення ефективного механізму функціонування повноцінного, регульованого державою ринку земель. Відсутність ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення, зорієнтованого на гармонізацію приватних, суспільних та державних інтересів, ускладнює налагодження взаємовигідних земельних відносин на селі, стримує вкладення інвестицій у розвиток аграрного сектора економіки, не сприяє соціально-економічному розвитку села, визначенню ринкової вартості земельних ділянок, удосконаленню орендних відносин тощо.

Аналіз останніх наукових досліджень і публікацій

Питанню створення ринкового та економічного обігу земель сільськогосподарського призначення присвячено наукові праці відомих вчених, зокрема, таких як Ю.Д. Білик, І.І. Будзанов, І.С. Будзилович, П.І. Гайдуцький, Д.С. Добряк, В.М. Заяць, І.А. Колесник, І.І. Лукінов, В.Я. Месель-Веселяк, Л.Я. Новаковський, П.Т. Саблук, А.Г. Тихонов, А.М. Третьак, В.М. Трегобчук, М.М. Федоров та ін.

Мета статті — розкрити важливість та основні складові формування і функціонування ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення в Україні.

Виклад основного матеріалу

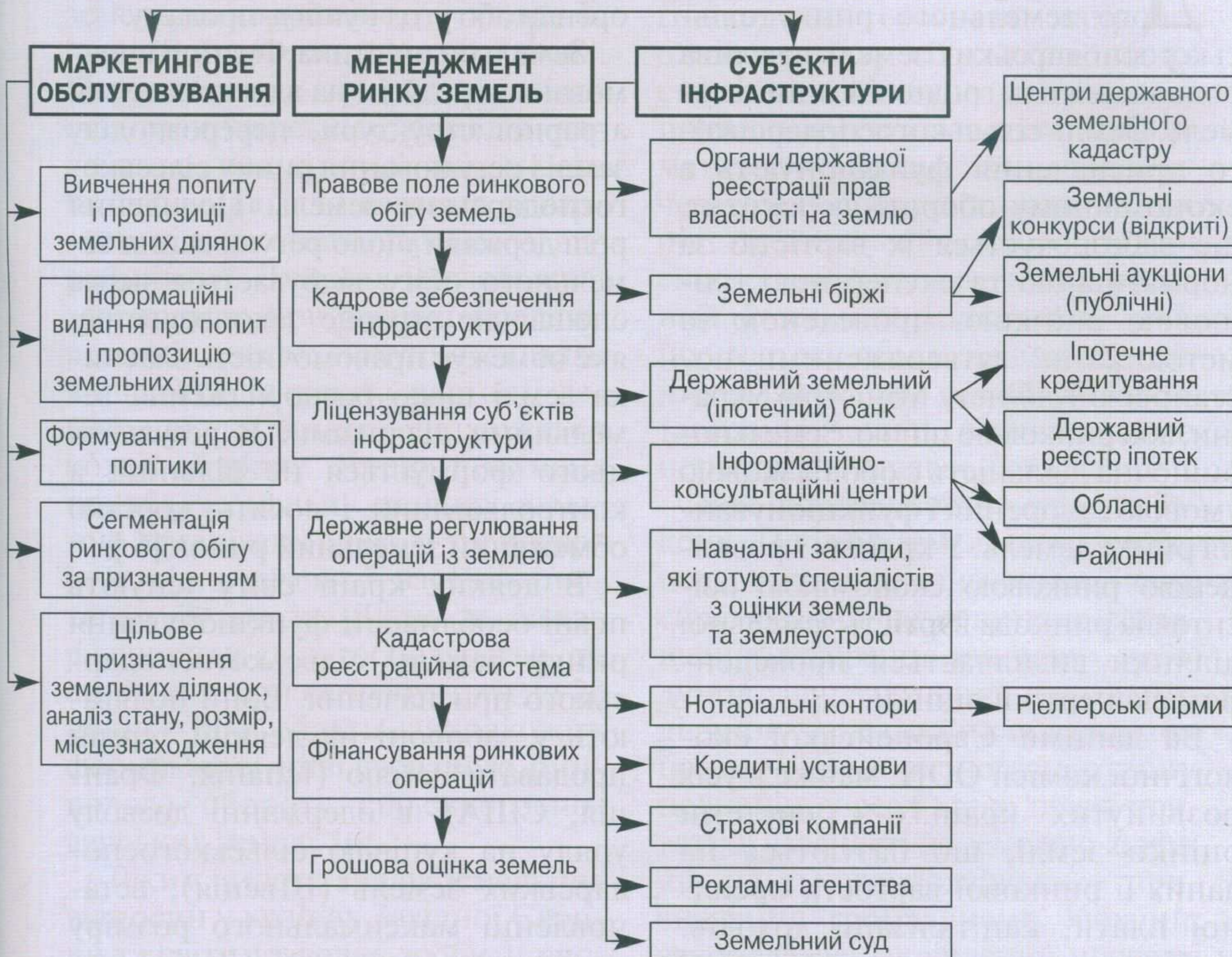
Надзвичайно важливе значення для формування та функціонування ринкового обігу земель відіграє його інфраструктура, яка передбачає систему державних, приватних, суспільних інститутів і технічних засобів, що обслуговують інтереси суб'єктів ринкових відносин, забезпечують їх ефективну взаємодію, а також комплекс елементів, які обслуговують трансакції із землею.

Створення такої інфраструктури — це складний і багатогранний процес, основним і головним завданням якої повинно бути забезпечення ефективного функціонування земельного ринку та надійне обслуговування його учасників.

Інфраструктура ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення включає маркетингове обслуговування

Рис 1.

СКЛАДОВІ ІНФРАСТРУКТУРИ РИНКОВОГО ОБІГУ ЗЕМЕЛЬ



земель, менеджмент і суб'єкти інфраструктури (рис.1).

Маркетингове обслуговування є важливою складовою інфраструктури ринкового обігу земель. До нього належить вивчення попиту та пропозиції на операції із землею, цінової оцінки земельних ділянок, сегментація за цільовим призначенням, розміром земельних ділянок, їх місцем знаходження, станом забезпечення документацією із землеустрою тощо.

Оцінюючи попит і пропозицію на земельні ділянки, одночасно встановлюється ступінь необхідності розвитку тих чи інших елементів інших структурних одиниць ринкового обігу. Далі — основне функціональне навантаження лягає на менеджмент ринкового обігу земель. Спочатку формується правове поле, в якому відбуватиметься становлення ринкового обігу земель через розроблення та прийняття нормативно-правових актів, які регулюють діяльність інших елементів менеджменту. До менеджменту також належить кадрове забезпечення, ліцензування суб'єктів інфра-

структури, фінансування ринкових операцій із землею банківськими та кредитними установами, інвесторами в межах певних інвестиційних проектів, оподаткування ринкових операцій, їх державне регулювання, реєстрація, грошова оцінка земельної ділянки.

До суб'єктів інфраструктури відносяться контролюючі органи та органи й організації, які здійснюють певні операції, пов'язані з ринковим оборотом земельних ділянок. Важливе значення мають торги, аукціони, прямий продаж, застава, міна й оренда.

Грошова, кредитна, фінансова та податкова системи теж є складовими інфраструктури обігу земель.

Головним інструментом держави, через який мають здійснюватися економічні й фінансові механізми державної регуляторної політики в галузі земельних відносин та функціонування ринкового обігу земель, виступають земельні банки.

У цьому зв'язку необхідно створити Державний земельний (іпотечний) банк, який стане ефектив-

ним оператором на ринку земель у частині забезпечення прозорого й захищеного економічного обігу земель за об'єктивними ринковими цінами та створить необхідні умови для довгострокового кредитування селян під заставу земельних ділянок за помірними кредитами, забезпечить іпотечне рефінансування в частині залучення додаткових кредитних ресурсів шляхом емісії іпотечних цінних паперів.

Одночасно слід запровадити спеціалізовану державну установу з управління землями сільськогосподарського та несільськогосподарського призначення державної форми власності (Державний фонд земель).

Погляди вчених щодо створення земельного банку значно відрізняються. На думку В.Горлачука, земельний банк повинен виконувати такі функції: мобілізація грошових коштів на виконання Державних програм організації раціонального використання і охорони земель; контроль за надходженням і витраченням коштів плати за землю; надання кредитів власникам землі; випуск цінних паперів; здійснення операцій щодо купівлі-продажу, даруванню, передачі у спадщину, обміну тощо; своєчасне надання земельних ділянок в оренду або продаж земель отриманих банком у власність; захист інтересів власників землі при вирішенні земельних спорів в судовому порядку. О. Кашенко вважає, що всі ці функції мають бути розподіленими між різними елементами інфраструктури ринку землі, а саме: земельна біржа — спеціалізується на купівлі-продажу прав власності на землю; земельний банк — забезпечуватиме кредитними ресурсами під заставу землі; ґрунтозахисний банк — контролюватиме охорону і відтворення земель [1].

На мій погляд, державний земельний (іпотечний) банк повинен виконувати такі функції:

- довгострокове іпотечне кредитування сільськогосподарських підприємств, установ та організацій під заставу земель сільськогосподарського призначення для ведення сільськогосподарського виробництва;

- викуп земельних ділянок сільськогосподарського призначення для об'єднання їх у земельні масиви з подальшим продажем чи наданням в оренду цих земельних ділянок суб'єктам господарювання, що здійснюють виробництво сільськогосподарської продукції, з метою оптимізації землекористування;
- формування спеціального фонду сільськогосподарських угідь, набутих банком у власність;
- участь у виконанні державних цільових програм із підтримки аграрного сектору;
- контроль за дотриманням законодавства під час вилучення земельної ділянки банком-кредитором у разі не повернення кредиту власником землі — позичальником;
- рефінансування комерційних банків, які кредитують під заставу землі власників особистих селянських і фермерських господарств, сільськогосподарських підприємств;
- вести іншу діяльність відповідно до чинного законодавства.

Важливою складовою інфраструктури ринку земель повинна бути державна система реєстрації, а також мережа приватних підприємств, які надаватимуть безпосередні послуги з ідентифікації об'єктів, оцінки земельних ділянок та виділення їх в натурі. З метою обслуговування трансакцій із землею необхідно забезпечити функціонування дорадчих служб, консалтингових фірм, рекламно-інформаційних агентств, маркетингових фірм та інших організацій.

Верховна Рада прийняла Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» №1952-15 від 01.07.2004 р., який визначає правові, економічні та організаційні засади створення у складі державного земельного кадастру єдиної системи державної реєстрації речових прав на земельні ділянки та інше нерухоме майно, обмежень цих прав.

З метою забезпечення належного захисту прав власності фізичних та юридичних осіб на нерухоме майно, гарантованих Конституцією України, Уряд прийняв рішення про створення єдиної системи державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обмежень у системі Міністерства юстиції України.

Для становлення повноцінного земельного ринку сільськогосподарських земель важлива роль належить грошовій оцінці земель. Землі сільськогосподарського призначення функціонують в економічному обороті як капітал, що забезпечується їх вартістю за нормативною та експертною грошовою оцінкою, проведеною за методиками, затвердженими постановою Кабінету Міністрів України, або ринковою ціною. Земельно-оціночна діяльність є обов'язковою умовою створення і функціонування ринку земель. У країнах з розвинутою ринковою економікою орієнтовна ринкова вартість земельної ділянки визначається проведенням експертної оцінки.

За даними Європейської екологічної комісії ООН, майже в усіх розвинутих країнах є системи оцінки землі, що базуються на даних її ринкової вартості, орендної плати, капіталізації доходів. У більшості країн оцінку землі проводять тільки державні службовці — оцінювачі і лише в деяких — приватні оцінювачі, але під контролем держави.

У процесі становлення ринку земель і збільшення кількості власників земельних ділянок все гостріше постає потреба у створенні органу, який розглядатиме земельні спори. Таким органом може виступати Земельний суд, як це відбувається у Німеччині, де спеціалізовані підрозділи судів першої (нижчої) інстанції вирішують такі справи, як опротестування договорів оренди земельних ділянок; визначення штрафів у відповідності з законом про угоди з земельними ділянками; розгляд справ щодо застосування права переважної купівлі земельних ділянок; припинення орендних земельних відносин; відчуження землі або споруд, визначення розмірів відшкодування тощо. Суддями можуть бути лише німці, які самостійно займаються чи займалися сільським господарством (основне заняття), не є членами правління або управляючими справами сільськогосподарських професійних об'єднань, не є зацікавлени-

ми особами при вирішенні питань оренди або угод купівлі-продажу.

Земельна політика Франції спрямована передусім на вдосконалення аграрної структури, перерозподілу землі і регулювання ринку сільськогосподарських земель. Посилення ролі держави щодо регулювання земельного обігу відбувається через спеціальне аграрне законодавство, яке обмежує правомочність власника землі щодо розпорядження земельними ділянками. В результаті цього формується не вільний, а контрольований і досить жорстко обмежений земельний ринок [6].

В деяких країнах світу існують певні особливості функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення. Вони полягають у забороні на деякий термін продавати землю (Іспанія, Франція, США), в одержанні дозволу уряду на купівлю сільськогосподарських земель (Швеція), встановленні максимального розміру наділу у власності сім'ї (Данія), переведенні земель із однієї категорії в іншу лише з дозволу відповідних державних органів тощо. Такий підхід до вирішення питання власності на землю діє майже в усіх країнах з ринковою економікою: в Японії, Південній Кореї, Тайвані, Скандинавії, Нідерландах тощо [4].

Норвегія є найбільш показовою у справі державного контролю ринкового обігу земель, метою якого є регулювання ринку земель, захист сільськогосподарських земель та створення умов для ефективного їх використання. Повноважним органом щодо видачі дозволів на трансакції із земельними ділянками є Міністерство сільського господарства. Обмеження земельного обороту ґрунтуються на тому, що дозвіл на купівлю земельних ділянок сільськогосподарського призначення видається тільки особам, які мають професійну кваліфікацію в галузі сільського господарства, згодні проживати на території даного підприємства і вести своїми силами господарство.

У Польщі створене Агентство сільськогосподарської власності державної казни, яке здійснює

викуп у селянських господарств земель та нерухомості і продає їх перспективним господарствам. Першочергове придбання сільськогосподарських земель надається покупцям, які мають кваліфікацію для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. Для них існують суттєві пільги: при купівлі-продажу перший внесок покупця складає лише 20%, а решта вартості земельної ділянки сплачується кожні півроку. Якщо покупець придбав земельну ділянку з метою організації нового господарства, він виплачує її вартість протягом 30 років. Якщо ж бажає розширити своє господарство, то строк виплати скорочується до 20 років. Такі пільги активізують формування цивілізованого ринкового обороту сільськогосподарських земель [6].

Таким чином, аналіз земельних відносин у країнах Західної Європи та світу дозволяє зробити висновки, що ринок сільськогосподарських земель має право на існування. Він необхідний і як умова, і як засіб розвитку аграрного сектору, що забезпечує підвищення продуктивності та ефективності сільськогосподарського виробництва.

В Україні ринок земель сільськогосподарського призначення гальмується перманентним мораторієм.

ВИСНОВКИ

Важливим елементом запровадження ринкового обігу земель є його інфраструктура, оскільки вона здійснює організаційну функцію, забезпечує його формування і функціонування. Створення відповідної інфраструктури ринкового обігу земель з прийняттям Закону України «Про обіг земель сільськогосподарського призначення» дозволять сформувати надійний механізм для забезпечення реалізації конституційних прав на землю державою, територіальними громадами та громадянами, а також вирішити значний комплекс питань: від структуризації суб'єктів господарської діяльності, консолідації земель до підвищення мотивації аграрної праці. Аналіз процесу становлення основних структурних елементів формування ринку сільськогосподарських земель та зарубіжного досвіду дає підстави стверджувати, що функціонування ринку земель має відбуватися на базі відповідного законодавства з використанням різних форм і методів державного регулювання.

Реалізація положень Земельного кодексу стосовно запровадження ринку сільськогосподарських земель буде здійснена з прийняттям основоположних нормативно-правових актів, передбачених ним, зокрема, законів про обіг земель сільськогосподарського призначення, про державний земельний (іпотечний) банк, про заставу права оренди земельних ділянок, про державну інвентаризацію земель, а також інших нормативно-правових актів.

Вже доопрацьовано проект Закону «Про обіг земель сільськогосподарського призначення», який спрямований на остаточне завершення створення ринкових передумов для залучення земельних ділянок сільськогосподарського призначення до економічного обігу, повноцінну реалізацію права приватної власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення громадянами України, законодавче закріплення шляхів і правових механізмів подальшого розвитку відносин сільськогосподарського землекористування і власності на землі сільськогосподарського призначення на загальноприйнятних у суспільстві засадах. Цим законом визначаються правові, економічні, соціальні, організаційні засади обігу земель сільськогосподарського призначення [5].

Література

1. Горлачук В.В. Розвиток землекористування в Україні. — К.: Довіра, 1999. — 254 с.
2. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» (Відомості Верховної Ради України, 2004, N 51, ст.553).
3. Земельний Кодекс України. Розділ X. Перехідні положення. Пункт 15 (Відомості Верховної Ради України, закон від 25.10.2001 р. №2768-III (редакція 09.07.2014 р.).
4. Осипчук С. Ринок земель. «Дзеркало тижня» // електронний ресурс. — Режим доступу: [http:// dt.ua/ECONOMICS/zemlerozvod-75321.html](http://dt.ua/ECONOMICS/zemlerozvod-75321.html).
5. Проект Закону України «Про обіг земель сільськогосподарського призначення», // електронний ресурс. — Режим доступу: [http:// land.gov.ua /zakonotvorchadiialnist/569.html/.05/07.2013p](http://land.gov.ua/zakonotvorchadiialnist/569.html/.05/07.2013p). (доопрацьований).
6. Федоров М.М. Особливості формування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні / М.М.Федоров// Економіка АПК. — 2007. №5. — С.73-78.

ФОРМИРОВАНИЕ ИНФРАСТРУКТУРЫ РЫНОЧНОГО ОБОРОТА ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ В УКРАИНЕ С УЧЕТОМ ЗАРУБЕЖНОГО ОПЫТА

Торчук В.А.

Предложена организационная схема формирования инфраструктуры рыночного оборота сельскохозяйственных земель во взаимодействии основных его составляющих. Рассмотрены особенности отдельных элементов инфраструктуры. Приведены примеры функционирования рынка сельскохозяйственных земель в странах с рыночной экономикой.

Ключевые слова: рынок земель, инфраструктура рыночного оборота, маркетинг, менеджмент, сегментация, земельный банк, земельные биржи, торги, ипотека, аукционы, оценка земли, мораторий.

Торчук Виктор Анатолієвич, заступник начальника управління Государственного земельного кадастра Житомирской региональной филии Центра ГЗК.

BUILDING THE INFRASTRUCTURE THE MARKET TURNOVER OF LANDS AGRICULTURAL PURPOSES IN THE UKRAINE WITH THE VIEW OF FOREIGN EXPERIENCE

Torchuk Victor

Proposed organizational chart formation infrastructure market turnover of agricultural lands in the interaction of its main components. The features of the individual elements of the infrastructure. Examples are given of the operation of the market for agricultural land in countries with market economies.

Keywords: land market, the infrastructure of the market turnover, marketing, management, segmentation, Land bank, land exchanges, trades, mortgages, auctions, land valuation, the moratorium.

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

ПОНЯТТЯ, ЗМІСТ І ЗАВДАННЯ КОНСОЛІДАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ:

Постановка проблеми

Одним із наслідків реформування аграрного сектору, а саме приватизації земель сільськогосподарського призначення в Україні, є суцільна фрагментація сільськогосподарських землеволодінь (землекористувань). Одним із заходів вирішення цієї проблеми, як показує досвід європейських країн, є консолідація земель. Україна перебуває на початку запровадження консолідації земель і саме тому сьогодні першочерговим завданням землевпорядної науки є вирішення питань правового та методичного забезпечення відносин щодо консолідації земель (сільськогосподарського призначення), які б дозволили створити основу для сталого розвитку аграрної сфери та організаційно-правових форм ведення сільського господарства.

Аналіз останніх наукових досліджень та публікацій

Проблемам розвитку консолідації земель в Україні приділена увага в працях Д.С. Добряка, Й. М. Дороша, В. М. Кілочка, П. Ф. Кулинич, А. Г. Мартина, Л.В. Ткачук, А.М. Третяка, А.М. Шворака та ін. Але питання правового механізму та методичного забезпечення проведення консолідації не отримали необхідного рівня обґрунтування і все ще залишаються дискусійними.

Метою статті є розгляд та визначення теоретичних засад щодо поняття, змісту та завдань проведення консолідації земель у сучасних умовах розвитку ринкових земельних відносин.



ЄВРОПЕЙСЬКИЙ ДОСВІД

УДК 332.37(4)

Андрій ПОПОВ,
кандидат економічних наук,
доцент кафедри
управління земельними
ресурсами та кадастру
Харківського національного
аграрного університету
ім. В.В. Докучаєва

Висвітлено результати дослідження щодо визначення поняття, змісту і завдань консолідації земель у сучасних умовах розвитку земельних відносин. Подано порівняльний аналіз цілей проведення консолідації земель в Європі та Україні.

Ключові слова: консолідація земель, мета, завдання, земельна ділянка, використання земель, землеволодіння.

Виклад основного матеріалу

Процес консолідації земель як метод усунення наслідків фрагментації не новий. Усі країни Західної Європи у той чи інший спосіб проходили через консолідацію земель як один із методів проведення земельної реформи. Перші спроби з консолідації земель, відповідно до досліджень ФАО (Продовольча та сільськогосподарська організація ООН) [1], відбувалися у скандинавських країнах. Особливо це стосується Данії, де в 1750-х роках в результаті глибокої соціальної

реформи, в рамках якої були скасовані зобов'язання населення перед землевласниками (феодалами), і були засновані приватні сімейні ферми.

В Європі існують різні підходи щодо консолідації земель, а сам термін «консолідація земель» часто використовується для опису різних традицій і процедур тієї чи іншої країни. Загальноприйнятого визначення консолідації земель не існує — кожна країна має своє власне визначення. Проте ФАО у своєму дослідженні «Розробка концепції експериментальних проектів з консолідації земель у Центральній та Східній Європі»

роз'яснює консолідацію земель таким чином: *консолідація земель* (англійською мовою: *land consolidation*, нідерландською: *ruilverkaveling*; французькою: *remembrement*; німецькою: *flurbereinigung*) — це загальноприйнятий термін, який використовується в широкому сенсі для опису заходів з регулювання структури прав власності шляхом координації дій між землевласниками та землекористувачами [2, 3].

В усіх західних країнах континентальної Європи вже створена законодавча база щодо консолідації земель і нараховує двохсотлітню історію. Поштовхом до розробки цих правових норм в усіх цих країнах слугувало підвищення ефективності виробництва та умов праці в сільському господарстві. Велика активність з проведення «класичної» консолідації земель припала на шістдесяті та сімдесяті роки ХХ століття. Під «класичною» консолідацією земель розуміють захід з перерозподілу земельних ділянок (земельної власності) з метою усунення наслідків фрагментації (роздробленості) земель.

Під консолідацією земель сільськогосподарського призначення слід розглядати діяльність (або інструмент), що здійснюється з метою консолідації фрагментованих (роздрібнених) сільськогосподарських агроформувань або, іншими словами, для об'єднання відокремлених земельних ділянок окремих господарств (ферм) [4]. Тобто це процес усунення недоліків землеволодіння і/та землекористування, а саме незручностей у конфігурації, площі, структурі, розміщенні й межах земельних масивів або ділянок, закріплених за сільськогосподарськими під-

приємствами і громадянами, що негативно впливають на використання землі, економіку й організацію виробництва.

До недоліків землеволодіння і землекористування належать: фрагментація (роздрібненість, парцеляція), дрібноконтурність, нераціональний розмір землеволодіння і землекористування, черезсмужжя, вкраплення, ламаність меж і вклинювання, далекоземелля, топографічне черезсмужжя. Консолідація земель здійснюється за допомогою проектів у чітко встановлених межах сільської території/місцевості¹.

Близько двадцяти років тому у більшості країн Західної Європи сутність консолідації земель було змінено з механізму реструктуризації та підвищення продуктивності сільського господарства на механізм, який може охопити проблеми суспільних потреб щодо використання земель і вирішувати конфлікти пов'язані з землеволодінням і/або землекористуванням [5] та від деструктивного використання агроландшафтів (нераціонального використання сільськогосподарського землекористування) до механізму, який направлений на збереження навколишнього середовища та стале управління земельними ресурсами [6]. Виходячи з вище наведеного, вважаю за доцільне далі по тексту вживати терміни «консолідація земель» та «консолідація земель сільськогосподарського призначення» як рівнозначні.

Відчутний вплив на розвиток консолідації земель сьогодні здійснює Європейська політика згуртування², в якій консолідація земель була визначена як незамінний інструмент покращення комплексного розвитку сільських територій. Консолідація земель може сприя-

ти підвищенню ефективності і рентабельності державних та приватних інвестицій у транспорт і комунікаційні мережі, комунальні послуги та іригаційні системи. Консолідація земель може стимулювати соціальну стабільність. У багатьох громадах (територіальних) Західної Європи, де проводилася консолідація земель, відзначається підвищення кількості створюваних робочих місць, що, в свою чергу, призводить до збільшення податкових доходів. Інтегроване планування землекористування на місцях та ефективна координація всіх інтересів дозволяють уникати виникнення потенційних конфліктів між стимулюванням економічного зростання в сільськогосподарському секторі та охороною навколишнього середовища. Проекти з консолідації земель можуть сприяти створенню основи для реалізації інтегрованого планування землекористування на місцях.

Також відповідно до досліджень ФАО консолідація земель може:

- сприяти поліпшенню сільськогосподарського виробництва (маючи можливість купувати сільськогосподарські землекористування з меншим числом ділянок, але більш великих за площею і кращої форми, і збільшувати площу своїх володінь, фермери можуть ставати більш конкурентоспроможними);
- стимулювати більш ефективно управління природними ресурсами (раціоналізація структури землеволодіння може полегшувати охорону навколишнього середовища та сприяти більш раціональному плануванню та організації землекористування);

¹ Терміни *сільська місцевість* та *сільська територія* у статті означають місцевість за межами населених пунктів, або територія, яка не є урбанізованою і характеризуються домінуючою сільськогосподарською діяльністю.

² *Європейська політика згуртування* зорієнтована на досягнення цілей Європейського Союзу, висловлених у ст.3 Лісабонського Договору про Європейський Союз: Союз підтримує економічне, соціальне й територіальне згуртування та солідарність держав-членів [7, с. 36]. Тобто, Політика, що спрямована на забезпечення єдності Співтовариства шляхом надання фінансових коштів для досягнення цілей згуртування.

Таблиця 1

ОСНОВНІ ЦІЛІ З ПРОВЕДЕННЯ КОНСОЛІДАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ*

Цілі (з відсутнім або присутнім державним фінансуванням)	Завдання/призначення				
	Удосконалення виробництва та умов праці в сільському господарстві	Покращання використання земель в сільській місцевості/території	Підтримка існуючих та створення нових робочих місць у сільській місцевості	Поліпшення умов проживання сільського населення	Збереження природної та культурної спадщини
Об'єднання фрагментованих/роздрібнених земельних ділянок	X				
Об'єднання фрагментованої/роздрібненої власності	X	X			
Об'єднання фрагментованого/роздрібненого агроформування	X	X	X		
Проектування земельних ділянок оптимальних за площею та конфігурацією	X	X			
Будівництво господарських шляхів	X	X	X	X	
Упорядкування території				X	X
Збереження ґрунтів	X	X			
Створення іригаційних систем	X	X			
Охорона природи (навколишнього середовища)		X			X
Відновлення сільських населених пунктів	X		X	X	X
Створення інфраструктури на селі	X		X	X	
Забезпечення водопостачанням				X	
Забезпечення каналізацією				X	
Управління водними ресурсами	X	X			X
Захист від повеней	X	X		X	X
Створення умов для відпочинку та дозвілля			X	X	X

* — за матеріалами Томаса Йоахіма [9].

■ сприяти поліпшенню систем управління земельними ресурсами (оскільки проекти з консолідації земель надають можливість уточнювати та оновлювати інформацію у реєстрах власності, а більш якісна інформація про права на землю полегшує розвиток земельних ринків та врегулювання земельних конфліктів).

Отже, поряд із змінами законодавства традиційна консолідація земель, особливо в Західній Європі, сформована як багатofункціональний інструмент розвитку сільських територій, який додатково може бути використаний для поліпшення інфраструктури, збереження та покращення

природних ландшафтів, розробки заходів з охорони природи, реалізації різних проектів щодо створення зон відпочинку тощо. Наприклад, голландський Закон про розвиток сільської місцевості/території (Wet Inrichting Landelijk Gebied), німецький Закон про консолідацію земель (Flurbereinigengesetz) або Закон про формування нерухомого майна (kiinteistömuodostamislaki) у Фінляндії не тільки не обмежують проведення консолідації земель з метою поліпшення умов ведення сільського господарства, а, навпаки, дозволяють широко використовувати процес консолідації для перерозподілу структури земель сільськогосподарського призначення для інших галузей ви-

робництва і потреб розвитку землеволодіння та/і землекористування [8].

У Західній Європі, наприклад, у Німеччині і в Нідерландах консолідація земель часто є частиною більш широкої програми регіонального розвитку сільської місцевості/території, як інструмент підвищення систематичного використання земель сільської місцевості і перерозподілу територій відповідно до мети програми.

У Південній і Східній Європі та в країнах Північної Європи (Данія, Фінляндія, Норвегія і Швеція) консолідація земель завжди розглядається поза програмами розвитку сільської місцевості/території або лише як додат-

Таблиця 2

ПОРІВНЯЛЬНИЙ АНАЛІЗ ЦІЛЕЙ З ПРОВЕДЕННЯ КОНСОЛІДАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ У ЄВРОПІ ТА УКРАЇНІ

Цілі проведення	Країни:				
	Фінляндія	Німеччина	Нідерланди	Швеція	Україна
Вдосконалення розподілу земель сільськогосподарського призначення	xxx	xxx	xxx	x	xxx
Вдосконалення розподілу земель лісів	xx	x	x	xxx	0
Вдосконалення перерозподілу земельних ділянок (власності) у сільських населених пунктах	x	xxx	xxx	0	0
Перерозподіл орендованих земель	x	xxx	xxx	x	xx
Збільшення площ фермерських/сільськогосподарських підприємств	xx	xxx	xxx	x	xxx
Планування землекористування (землеустрій) у сільських населених пунктах	x	xxx	xxx	0	0
Придбання земель для потреб територіальної громади/держави у сільських населених пунктах	0	xx	xx	0	0
Реорганізація (перерозподіл) забудованих земель	x	xx	xx	0	0
Покращення дорожньої мережі на консолідованій території	xx	xxx	xxx	x	0
Покращення дренажної (іригаційної) системи на консолідованій території	xxx	xxx	xxx	x	0
Реалізація екологічних та природоохоронних проектів тощо	x	xxx	xxx	x	0
Розвиток та підтримка проектів регіонального розвитку	x	xxx	xxx	x	0

xxx — першочергова мета; xx — другорядна мета; x — незначна мета; 0 — відсутність мети

ковий захід направлений на підтримку реалізації регіональних програм. Для цих країн не є характерним чітке встановлення цілей для проведення консолідації земель. Основною метою її проведення є покращання використання фрагментованих/розділених об'єктів власності (земельних ділянок) та підвищення ефективності їх використання.

Цілі, як і розвиток процедури проведення консолідації земель, у різних країнах різні і залежать вони від історичних подій, культури, традицій та законодавства кожної окремої країни. Але *цілі проведення консолідації земель можна згрупувати за спільними ознаками, а саме: цілі, що стосуються сільського та лісового господарства, розвитку інших галузей промисловості, житлового будівництва та умов проживання населення, а також інших видів землекористування.*

Також цілі консолідації земель можна розглядати з позиції землевласників та інших зацікавлених сторін (орендарів, власників/

користувачів сервітутів, позичальників тощо), суспільства та інших зацікавлених груп (жителів сільських населених пунктів, природи та організацій із захисту навколишнього середовища, підприємців тощо). Необхідно враховувати і те, що кожна зацікавлена сторона у проведенні консолідації переслідує лише свої цілі і вигоди від її проведення. Наприклад, для фермерів основною метою проведення консолідації земель може бути розширення обсягів виробництва і скорочення витрат на виробництво сільськогосподарської продукції. Для сільських жителів — відведення достатньої земельної ділянки для будівництва нових будинків або виробничих приміщень з метою поліпшення умов проживання та роботи людей або для інших потреб територіальної громади. Враховуючи національну (державну) економіку, метою проведення консолідації може бути збільшення або зменшення обсягу сільськогосподарського виробництва залежно від потреб ринку.

У таблиці 1 наведений основний перелік цілей з проведення консолідації земель, що впливають на зміст консолідації.

Існуючі різні підходи/призначення щодо проведення консолідації земель є результатом історичних, традиційних, екологічних, соціальних та економічних умов, які залежать не тільки від відповідної політики держави [9], але й від існуючого законодавства. А тому, можна припустити, що цілі та практика консолідації земель слабо зв'язані між собою.

З огляду на актуальність запровадження системи консолідації земель в Україні, мною був проведений порівняльний аналіз цілей проведення консолідації окремих Європейських країн та України (табл. 2). Через те, що в Україні відсутнє законодавство щодо проведення консолідації земель, при аналізі цілей орієнтувався на проект Закону України «Про обіг земель сільськогосподарського призначення», в якому висвітлені окремі питання щодо досліджуваної теми. Вага тієї чи іншої мети проведення консолі-

дації земель для України визначалася з огляду на власне трактування автора статті вище згаданого проекту закону, а саме ст. 1: «консолідація земель сільськогосподарського призначення — комплекс організаційних, правових, землевпорядних та інших заходів, що полягає в економічно обґрунтованому об'єднанні землевласниками та землекористувачами земельних ділянок і земель сільськогосподарського та несільськогосподарського призначення у єдині земельні масиви, місце розташування, розміри, конфігурація та склад угідь яких забезпечують стале землекористування» [10].

За результатами наведеного аналізу у табл. 2, можна із впевненістю зазначити, що консолідація земель в Україні розглядається у дуже вузькому традиційному (класичному) розумінні. Аналіз літератури показав, що за таким баченням розвитку консолідації земель Україна знаходиться на єдиному щаблі із трети країнами світу, такими як Руанда, Ефіопія, Уганда та ін. Але з погляду на існуючі проблеми в організаційно-територіальній системі землекористування, неефективності й неконкурентоспроможності аграрного сектора економіки, соціально-економічного

розвитку сільських територій такий підхід до визначення консолідації земель є неприпустимим.

Висновки

У світі не існує єдиного поняття «консолідація земель» і кожна країна має своє визначення, яке характеризує власні традиції та історію розвитку земельних відносин. Але в широкому сенсі цей термін використовується з метою опису заходів з регулювання структури прав власності шляхом координації дій між землевласниками та землекористувачами.

Сьогодні консолідація земель розглядається як багатофункціональний інструмент розвитку сільських територій і перерозподілу структури земель (у т.ч. сільськогосподарського призначення) для інших галузей виробництва і потреб розвитку землеволодіння та/і землекористування.

Україні належить знайти власне вирішення своїх проблем, пов'язаних з фрагментацією; соціальним, культурним, економічним, правовим, адміністративним та політичним середовищем; фінансовими та іншими ресурсами, які країна здатна витратити на запровадження консолідації земель.

Література

1. The design of land consolidation pilot projects in Central and Eastern Europe. Food and Agriculture Organization / FAO Land Tenure Studies no. 6, Rome [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <ftp://ftp.fao.org/docrep/fao/006/Y4954E/Y4954E00.pdf>.
2. Operations manual for land consolidation pilot projects in Central and Eastern Europe [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://www.fao.org/3/aai142e.pdf>
3. Pasakarnis G., Maliene V. Towards sustainable rural development in Central and Eastern Europe: Applying land consolidation / G. Pasakarnis, V. Maliene // Land Use Policy. — Volume 27 (2), April 2010. — P. 545-549.
4. Sonnenberg J. Fundamentals of Land Consolidation as an Instrument to Abolish Fragmentation of Agricultural Holdings / J. Sonnenberg // FIG XXII International Congress Washington, D.C. USA, April 19-26, 2002 [Електронний ресурс]. — Режим доступу: https://www.fig.net/pub/fig_2002/Ts7-4/TS7_4_sonnenberg.pdf.
5. Thomas J. Modern Land Consolidation — recent trends on land consolidation in Germany / J. Thomas // FIG Commission VII-Symposium, Volvic / France September 2004 [Електронний ресурс]. — Режим доступу: https://www.fig.net/commission7/france_2004/papers_symp/ts_03_thomas.pdf.
6. Thomas J. non-polluting Land Use and Sustainable Development in Rural Regions — Support through Land Consolidation and Village Renewal / J. Thomas // International Federation of Surveyors, XXI. Congress Brighton, Commission 7, 1998 [Електронний ресурс]. — Режим доступу: http://www.paek.ukw.edu.pl/wydaw/vol28/163_pek_vol28_2010_Kupidura.pdf.
7. Конституційні акти Європейського Союзу (в редакції Лісабонського договору) / пер. Геннадія Друзенка та Світлани Друзенко; за заг. ред. Геннадія Друзенка. — К.: К.І.С., 2010. — 536 с.
8. Vitikainen A. An Overview of Land Consolidation in Europe / A. Vitikainen [Електронний ресурс]. — Режим доступу: https://www.fig.net/commission7/france_2004/papers_symp/ts_01_vitikainen.pdf.
9. Thomas J. What's on Regarding Land Consolidation in Europe? / J. Thomas [Електронний ресурс]. — Режим доступу: https://www.fig.net/pub/fig2006/papers/ts80/ts80_03_thomas_0311.pdf 10. Про обіг земель сільськогосподарського призначення: проект Закону України [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://land.gov.ua/zakonotvorcha-diialnist/569.html>.

ПОНЯТИЕ, СОДЕРЖАНИЕ И ЗАДАЧИ
КОНСОЛИДАЦИИ ЗЕМЕЛЬ:
ЕВРОПЕЙСКИЙ ОПЫТ

Попов А.

Освещены результаты исследования по определению понятия, содержания и задач консолидации земель в современных условиях земельных отношений. Представлен сравнительный анализ целей проведения консолидации земель в Европе и Украине.

Ключевые слова: консолидация земель, цель, задачи, земельный участок, использование земель, землевладение.

Андрей Попов, кандидат экономических наук, доцент кафедры управления земельными ресурсами и кадастра Харьковского национального аграрного университета им. В.В. Докучаева, andriy_popov.ua@mail.ru

CONCEPTS, CONTENTS AND OBJECTIVES
OF LAND CONSOLIDATION:
EUROPEAN EXPERIENCE

Popov A.

The results of a study on the definition, content and objectives of land consolidation in the modern land tenure system are presented. The comparative analysis of the purpose of land consolidation in Europe and Ukraine are described.

Keywords: land consolidation, aim, objectives, land parcel, land use, land tenure.

Andriy Popov, PhD, Associate Professor of land management and cadastre department at Kharkiv national Agrarian University named after V.V. Dokuchayev, andriy_popov.ua@mail.ru



В Апеляційному суді Дніпропетровської області узагальнили практику розгляду судами області спорів, що виникають у земельних правовідносинах. У цьому документі аналізуються складні та неоднозначні ситуації при вирішенні таких спорів, викладені пропозиції для забезпечення однакового застосування норм права, а також для заповнення прогалин у земельному законодавстві. Сьогодні один з авторів — суддя Апеляційного суду Олексій ОСІЯН ділиться з нашими читачами результатами проведеного аналізу, особливу увагу звертаючи на помилки, які виникають у судовій практиці.

Ці узагальнення, на нашу думку, варті уваги й працівників земельних служб, а також органів влади та самоврядування, бо першо-причиною судових позовів нерідко є їхні неправомірні рішення.

ЯК СУДИ ЗАСТОСОВУЮТЬ НОРМИ ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА

Ми проаналізували справи, що виникають у зв'язку із земельними правовідносинами, за 2013-й і першу половину 2014 року. Отже, спочатку трохи статистики.

У 2013 році судами Дніпропетровської області по першій інстанції розглянуто 653 такі справи, з них у 336-ти позов було задоволено.

Апеляційний суд Дніпропетровської області розглянув 213 справ: у 154 справах апеляційні скарги були відхилені і в силі залишено рішення суду першої інстанції; у 53 справах скасовані рішення суду першої інстанції та прийнято нові судові рішення по суті позовних вимог; у шістьох справах рішення суду першої інстанції були змінені.

За перше півріччя 2014 року суди області в першій інстанції розглянули 322

справи, що стосуються земельних правовідносин. У 227 з них ухвалено рішення, у 158 справах позов було задоволено.

В Апеляційному суді за цей період розглянуто 128 справ по земельних спорах. У 82 з них апеляційні скарги відхилили і чинними залишили рішення суду першої інстанції. У 45 справах скасовані рішення суду першої інстанції та по 43-х з них ухвалено нове судове рішення по суті позовних вимог, у двох справах провадження закрито. В одній справі рішення суду першої інстанції було змінено.

Переважає більшість справ і в 2013-му, і в 2014-му роках пов'язана з орендою землі та визнанням недійсними державних актів. Значно менше звернень з приводу припинення прав і вилучення земельних ділянок.

А тепер про найхарактерніші помилки, виявлені під час аналізу розглянутих справ, об'єднаних за категоріями.



1

Спори щодо підстав та порядку набуття права на земельну ділянку. Особливості набуття права на земельну ділянку сільськогосподарського призначення, земель водного, лісового фонду, земель рекреаційного призначення, земель, вкритих рослинністю

Найчастіше у судовій практиці помилки виникають у зв'язку з тим, що на час розгляду справи не встановлені межі населеного пункту і, як наслідок, неправильно визначено орган, який вправі розпоряджатися земельною ділянкою. Підстави та порядок набуття прав на земельну ділянку передбачені главами 14, 15, 18-21 Земельного кодексу України, із врахуванням положень глави 18 Водного кодексу України.

Так, згідно із ч. 1 і ч. 2 ст. 116 ЗК України громадяни та юридичні особи набувають права власності та права користування земельними ділянками із земель державної або комунальної власності за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування в межах їх повноважень, визначених цим Кодексом, або за результатами аукціону. Ці органи, їх посадові особи, відповідно до ч. 2 ст. 19 Конституції України, зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.

Питання регулювання земельних відносин вирішуються згідно із п. 34 ч. 1 ст. 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» сільськими, селищними та міськими радами виключно на пленарних засіданнях. Сільські, селищні, міські ради, відповідно до пунктів «б», «в» ч.1 ст. 12 та ч. 1 ст. 122 ЗК України, передають земельні ділянки у власність або користування із земель комунальної власності відповідних територіальних громад для всіх потреб.

Відповідно до п. 12 розділу X Перехідних положень ЗК України, який діяв до 1 січня 2013 року, до розмежування земель державної та комунальної власності повноваження щодо розпорядження землями (крім земель, переданих у приватну власність, та земель, зазначених в абзаці третьому цього пункту) в межах населених пунктів здійснювали відповідні сільські, селищні, міські ради, а за межами населених пунктів — відповідні органи виконавчої влади. З 1 січня 2013 року землі вважаються розмежованими. У главі 29 ЗК України визначено порядок встановлення та зміни меж адміністративно-територіальних одиниць, а також органи, які приймають рішення із цього питання.

За відсутності на час прийняття радою рішення про надання земельної ділянки будь-якої містобудівної чи іншої передбаченої законом документації, яка б встановлювала межі населеного пункту, суди не завжди враховували норми ст.ст. 116, 122, ч. 1 ст. 155

ЗК України, п. 12 Перехідних положень ЗК України щодо перевищення радою повноважень відносно розпорядження землями, що знаходяться за межами населеного пункту. Такі рішення ради та видані на їх підставі державні акти на землю мають визнаватися недійсними.

Якщо орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування видадуть акт, яким порушуються права особи щодо володіння, користування чи розпорядження належною їй земельною ділянкою, то згідно з ч. 1 ст. 155 ЗК України він визнається недійсним.

Щодо особливостей набуття права на земельну ділянку сільськогосподарського, лісогосподарського та рекреаційного призначення, земель водного фонду, земель, вкритих рослинністю, то суди не завжди враховували цільове призначення цих земель та специфіку законодавчого регулювання порядку надання у власність та користування земель цих категорій.

Щодо земель сільськогосподарського призначення, то відповідно до вимог глави 5 ЗК України вони мають пріоритетний характер і тому пунктом 15 Перехідних положень Кодексу встановлено мораторій на відчуження земельних ділянок цієї категорії.

Суди, розглядаючи спори, не завжди правильно визначали орган, якому належить право розпоряджатися цими землями під час вирішення питання про передачу їх у власність чи у користування. Не враховувалися й законодавчі обмеження щодо осіб, які не можуть мати у власності чи користуванні ці земельні ділянки.

Під час розгляду спорів, пов'язаних із користуванням земельними ділянками з меліоративними системами, не завжди враховувалися положення ст. 26 ЗК України, яка регулює порядок використання таких земельних ділянок, а також положення Закону України «Про меліорацію земель», яким визначено осіб, що мають права власності на інженерну інфраструктуру меліоративних систем, та органи управління цими системами.

Внаслідок цього власник чи орган управління не залучалися до участі у справі, що впливало на обсяг їхніх прав та обов'язків під час вирішення спору судом.

Земельним (глава 12) і Водним кодексами України визначено статус земель водного фонду, а ч. 1 ст. 58, ст. 60 ЗК України, ст.ст. 3, 4, 88 ВК України передбачено встановлення та правове регулювання прибережних захисних смуг, смуг відведення, берегових смуг водних шляхів, а також їх характеристики вздовж морів, річок та навколо водойм. Крім того, передбачено, що на землі водного фонду України розповсюджується окремий порядок їх надання та використання.

Громадянам та юридичним особам органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування, згідно з ч. 4 ст. 59 ЗК України, із земель вод-

ного фонду можуть передаватися на умовах оренди земельні ділянки прибережних захисних смуг, смуг відведення і берегових смуг водних шляхів, а також озера, водосховища, інші водойми, болота та острови для сінокосіння, рибогосподарських потреб, культурно-оздоровчих, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей, проведення науково-дослідних робіт тощо.

Користування землями водного фонду також регулюється Порядком визначення розмірів і меж водоохоронних зон та режиму ведення господарської діяльності в них і Порядком користування землями водного фонду, затвердженими постановами Кабміну від 08.05.1996 року № 486 та від 13.05.1996 року № 502, а також Порядком погодження природоохоронними органами матеріалів щодо викупу (викупу), надання земельних ділянок, затвердженим наказом Мінприроди від 05.11.2004 року № 434.

Із врахуванням цих нормативних актів, а також Закону України «Про землеустрій», під час надання в користування земельних ділянок навколо водних об'єктів, необхідно у будь-якому разі враховувати технічну документацію із землеустрою, а також нормативні розміри прибережних захисних смуг, орієнтовні розміри і межі водоохоронних зон.

2 Зміна цільового призначення земельної ділянки: підстави, порядок та умови

Віднесення земель до тієї чи іншої категорії здійснюється на підставі рішень органів державної влади та органів місцевого самоврядування відповідно до їхніх повноважень. Наказом Держкомзему України від 23.07.2010 року № 548 затверджена Класифікація видів цільового призначення земель.

Порядок встановлення та зміни цільового призначення земельних ділянок регулюється ст. 20 ЗК України. Зміна цільового призначення здійснюється згідно з проектами землеустрою, які у випадках, передбачених ст. 9 Закону України «Про державну експертизу землепорядної документації», підлягають обов'язковій державній експертизі. Для окремих категорій земель (сільськогосподарського призначення, особливо цінних земель) необхідне обов'язкове погодження з відповідним органом та визначена відповідними нормативними актами необхідність такої зміни.

Порушення порядку встановлення та зміни цільового призначення земель є підставою для визнання недійсними рішень про надання земель, угод щодо земельних ділянок, для відмови в державній їх реєстрації або визнання реєстрації недійсною (ст. 21 ЗК України).

Характерними помилками судів першої та апеляційної інстанцій Дніпропетровської області є невраховання особливого статусу земель водного фонду.

Земельні ділянки, які належать до земель водного фонду, визначені у ст.ст. 4, 88 ВК України, п. «б» частини першої ст. 58, ст.60 ЗК України. Крім того, до них належать і землі, на яких хоч і не розташований водний фонд, але які за своїм призначенням сприяють його функціонуванню.

Згідно з пунктом «г» частини третьої ст. 83 ЗК України, до земель комунальної власності, які не можуть передаватися у приватну власність, належать, зокрема, землі водного фонду, крім випадків, визначених цим Кодексом.

Водночас, органи виконавчої влади або місцевого самоврядування можуть передавати громадянам та юридичним особам із земель водного фонду на умовах оренди земельні ділянки прибережних захисних смуг для іншого використання, коли землі водного фонду фактично використовуватимуться як оздоровчі, рекреаційні або сільськогосподарські тощо (ст. 59 ЗК України).

Щоб забезпечити збереженість водних об'єктів, при наданні в користування земельних ділянок навколо них, у разі відсутності землепорядної документації та встановлених у природі (на місцевості) меж прибережних захисних смуг, треба враховувати нормативні розміри прибережних захисних смуг, установлених ст. 88 ВК України, та орієнтовні розміри і межі водоохоронних зон, що визначаються відповідно до Порядку визначення розмірів і меж водоохоронних зон та режиму ведення господарської діяльності в них, з урахуванням конкретної ситуації.

Суди під час розгляду цієї категорії справ часто робили помилкові висновки про те, що ст. 140 ЗК України містить вичерпний перелік підстав для припинення права власності на земельну ділянку. Тобто вони не враховували, що зазначена норма закону встановлює вичерпний перелік таких підстав у разі, коли право власності набуто в установленому законом порядку. Разом з тим, якщо рішення, згідно з яким набуто право власності на спірну земельну ділянку, визнане незаконним, посилання на норми ст. 140 ЗК України не є правильним.

3 Набуття права на земельну ділянку на підставі цивільно-правових угод

Права на земельну ділянку набуваються також на підставі цивільно-правових угод, які не суперечать нормам цивільного та земельного законодавства, із врахуванням обмежень щодо суб'єктного складу покупців, а також щодо цільового призначення земельних ділянок.

У цьому зв'язку купівля-продаж, рента, дарування, застава, самовільний обмін земельних ділянок землекористувачами, у тому числі орендарями, а також угоди, укладені власниками землі з порушенням встановленого для них порядку придбання або відчу-

ження земельних ділянок, відповідно до ст. 210 ЗК України, повинні визнаватися недійсними — із наслідками, передбаченими відповідними нормами ЦК України.

4 **Набуття права на земельну ділянку за давністю користування (набувальна давність)**

Відповідно до ст. 119 ЗК України громадяни, які добросовісно, відкрито і безперервно користуються земельною ділянкою протягом 15 років, але не мають документів, що свідчили б про наявність у них прав на цю земельну ділянку, можуть звернутися до органу державної влади або органу місцевого самоврядування з клопотанням про передачу її у власність або надання у користування. Розмір ділянки встановлюється у межах норм, визначених цим Кодексом. Передача її у власність або у користування на підставі набувальної давності здійснюється відповідно до ст.ст. 118, 123 ЗК та Закону України «Про оренду землі».

Зміст цих правових норм свідчить про те, що ст. 119 ЗК не передбачає переваг для осіб, зазначених у ч. 1 цієї статті, оскільки навіть дотримання всіх умов набувальної давності не приводить до виникнення права власності на землю чи права користування. Зазначена норма надає цим особам лише право звернення до відповідного органу із клопотанням про передачу земельної ділянки у власність чи користування і не передбачає обов'язкової передачі земельної ділянки у власність чи користування таким особам при дотриманні передбаченої законом процедури звернення та подання необхідних документів.

Як правило, суди обґрунтовано відмовляють у задоволенні позовів про визнання права власності на земельну ділянку за набувальною давністю (давністю користування). Але були випадки, коли всупереч положенням ст. ст. 118, 122 ЗК України безпідставно визнавалося право власності на земельні ділянки, в тому числі при переході права власності на житловий будинок.

5 **Перехід права на земельну ділянку: підстави та порядок**

До особи, яка набула право власності на житловий будинок, будівлю, споруду, переходить право власності на земельну ділянку, на якій вони розміщені, в разі, якщо вона була у власності відчужувача, без зміни її цільового призначення, в обсязі та на умовах, встановлених для попереднього землевласника (ч. 1 ст. 377 ЦК і ч. 1 ст. 120 ЗК).

Але суди не в усіх випадках враховували ту обставину, що після прийняття Земельного кодексу ре-

дакція ст. 120 змінювалася у 2007-му та 2009 роках, що приводило до помилкових висновків суду у справах, де перехід права власності на будинок відбувався до 2009 року.

Відповідно до ст. 125 ЗК право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають із моменту державної реєстрації цих прав. Поки цього не відбулося, то у набувача права не виникли.

Вирішення цієї категорії спорів ускладнюється, коли спадкодавець розпочав процедуру приватизації земельної ділянки, але не закінчив і не набув права власності на неї, а спадкоємцем відмовлено у завершенні процедури приватизації.

У таких випадках (як роз'яснює Вищий спеціалізований суд України з розгляду цивільних і кримінальних справ у листі від 16.05.2013, № 24-753/0/4-13) спадкоємці мають право звертатися до суду із позовами про визнання цього права в порядку спадкування, а саме права на завершення приватизації та одержання державного акта на право власності на земельну ділянку на ім'я спадкоємця, а не про визнання права власності на земельну ділянку.

Але складність полягає у практичній реалізації такого права, оскільки відповідні органи навіть у випадках наявності рішення суду до 2013 року відмовляли спадкоємцям у їхньому праві та отриманні державного акта на своє ім'я.

6 **Договір оренди земельної ділянки (визнання його недійсним, розірвання, поняття неукладеного договору). Особливості договору оренди земель державної та комунальної власності. Припинення та поновлення договору оренди земельної ділянки (переважне право)**

Найпоширеніші серед земельних спорів — ті, що виникають із договорів оренди земельної ділянки. І практика розгляду судами позовів про спонукання до укладання договорів засвідчує неоднакове застосування законодавчих норм для вирішення цих спорів.

Суди, які задовольняли такі позови, виходили з того, що Закон України від 6 жовтня 1998 року № 161-XIV «Про оренду землі» містить прямий припис про обов'язок укладання договорів. Але цивільне законодавство передбачає загальний принцип свободи договору (п. 3 ст. 3 ЦК України) і не встановлює такого способу захисту цивільного права чи інтересу як зобов'язання примусового укладання договору.

В окремих випадках суди, відповідно до ст. 33 Закону України «Про оренду землі», вважали укладеною додаткову угоду до договору оренди землі про поновлення цього договору в разі непідписання її

орендодавцем, якщо орендар не пізніше ніж за місяць до закінчення строку договору направив орендодавцю лист-повідомлення про намір скористатися переважним правом на укладання договору оренди і після спливу строку продовжує користуватися земельною ділянкою, а орендодавець протягом місяця після спливу строку договору не висловив заперечень проти додаткової угоди і пропозицій про зміну договору. За цих умов, згідно із ч. 6 ст. 33 Закону, договір оренди вважається продовженим на той самий строк і на тих умовах, які передбачалися договором, з мовчазної згоди орендодавця.

Інформація про наявність додаткової угоди необхідна для державної реєстрації права оренди. Але оскільки згоди та підпису орендодавця на ній немає, то Укрдержреєстр відмовляє у реєстрації права оренди.

Для захисту прав осіб у зобов'язаннях закон не закріплює права суб'єктів такого зобов'язання вимагати укладання договору в судовому порядку. Зобов'язання укласти договір у судовому порядку не відповідає способам захисту прав, передбачених ст. 16 ЦК.

Нормами Земельного кодексу України, Закону України «Про оренду землі» не передбачена можливість використання земельних ділянок на правах оренди без згоди сторін та без укладання відповідного договору і його реєстрації. А тому односторонні дії осіб, здійснені без згоди іншої особи, не свідчать про наявність такого договору між сторонами. Отже, отримане однією із сторін майно, внаслідок таких дій, підлягає поверненню іншій стороні.

7 Припинення права на земельну ділянку: підстави та порядок

Вирішуючи спори про припинення права власності на земельну ділянку чи права користування нею, суди не завжди враховували, що орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування має право прийняти рішення про це лише в порядку, за наявності підстав і за умов, передбачених ст.ст. 140-149 ЗК України, оскільки визначений цими нормами перелік підстав є вичерпним.

Нерідко поза увагою судів залишалося Рішення Конституційного Суду України від 16 квітня 2009 р. № 7-рп/2009 (справа про скасування актів органів місцевого самоврядування), оскільки відповідно до пункту 5 мотивувальної частини цього рішення органи місцевого самоврядування не можуть скасовувати свої попередні рішення, вносити до них зміни, якщо відповідно до приписів цих рішень виникли правовідносини, пов'язані з реалізацією певних суб'єктивних прав та охоронюваних законом інтересів, і суб'єкти цих правовідносин заперечують проти їх зміни чи припинення.

Судами не завжди враховувалися роз'яснення та правові висновки Верховного Суду України, викладені у постановках. Так, у разі встановлення судом неправомірного отримання особою земельної ділянки або отримання її на непередбачених законом підставах особа не набуває права власності на неї. А ненабуте право власності, відповідно до ст. 140 ЗК України 2001 року, не може бути припинене.

Передбачені статтями 140-149 та ст. 152 ЗК України, ст.ст. 215, 216, 387, 388 ЦК України способи захисту прав є різними за своєю суттю й характером, а тому їх обов'язкове одночасне застосування законом не передбачено. Право користування земельною ділянкою також не може бути «подвійним», тобто набуватися однією особою без припинення цього права іншою особою. Неприпустимим є, наприклад, надання земельної ділянки у наступне землекористування, без припинення попереднього користування нею.

Однією із поширених підстав припинення права власності на земельну ділянку є відчуження земельної ділянки за рішенням власника (п. «в» ст. 140 ЗК України).

8 Застосування процесуальних норм при вирішенні земельних спорів

Питання розмежування юрисдикції цивільних та адміністративних судів залишається найбільш проблемним під час розгляду земельних спорів із врахуванням того, що земельне право за своєю природою є комплексною галуззю права, оскільки для нього характерне застосування як адміністративно-правового, так і цивільно-правового методів регулювання суспільних відносин.

Особи, які зверталися до суду, поєднували позовні вимоги про визнання недійсними рішень органу місцевого самоврядування або місцевої державної адміністрації, виданих ними державних актів із позовними вимогами про захист права на землю. Це ускладнювало визначення підвідомчості таких спорів.

Але враховуючи встановлену частинами 2 та 3 ст. 21 КАС України заборону об'єднувати в одне провадження кілька вимог, які належить розглядати в порядку різного судочинства, якщо інше не встановлено законом, зазначений спір не повинен вирішуватися адміністративним судом.

Віднесення до адміністративного судочинства правовідносин, пов'язаних з набуттям права на землю, є порушенням засад цивільного і земельного законодавства.

Слід також зауважити, що суди, після надходження позовної заяви, нерідко допускаються помилок щодо визначення термінів подання доказів, відповідно до вимог ст.130,131 ЦПК України.

КОЛИ СІЛЬСЬКА РАДА МОЖЕ БУТИ ОРЕНДОДАВЦЕМ ЗЕМЕЛЬ ПІД ПРОЕКТНИМИ ПОЛЬОВИМИ ДОРОГАМИ



За межами населеного пункту нашої сільської ради є проектні дороги загальною площею 16 га. Їх використовують як ріллю наші два орендарі під посів сільськогосподарських культур і сільська рада отримує збитки в частині ненадходження орендної плати до місцевого бюджету внаслідок використання земельної ділянки без право- встановлюючих документів.

До мене як землевпорядника звернувся орендар з пропозицією складання договору на проектні дороги за межами населеного пункту в межах нашої сільської ради. Тому в мене два запитання:

1. Яка законодавча база проектних доріг за межами населеного пункту?
2. Чи має сільська рада укласти договір на такий вид сільськогосподарських земель як проектні дороги?

Леся БАБІЧ, землевпорядник

користуються єдиним масивом, тобто не обробляти землю під проектними польовими дорогами орендар не може.

З іншого боку, на використання цих земель у сільгоспвиробника (орендаря) немає жодних документів і, навіть за великого бажання, законно оформити право оренди на них майже неможливо.

Коли ж сільська рада може бути орендодавцем земель під проектними польовими дорогами?

1. Якщо землі під польовими дорогами повернулися у відання ради у випадку ліквідації КСП до 2002 року або за рішенням загальних зборів членів КСП при затвердженні проекту землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв).

Відповідно до статті 5 Земельного кодексу України (в редакції 1992 року) землі загального користування (внутрігосподарські шляхи, полезахисні лісосмуги та інші ґрунтозахисні насадження, гідротехнічні споруди тощо) колективних сільськогосподарських підприємств, сільськогосподарських кооперативів та акціонерних товариств, що ліквідуються або збанкрутіли, передаються у відання відповідних місцевих Рад народних депутатів.

Отже, при ліквідації КСП до 2002 року та виділенні земельних часток (паїв) в натурі (на місцевості) колишнім його членам, земельні ділянки під проектними польовими дорогами за межами населеного пункту (державна власність) передаються в оренду терито-

Проєктні польові дороги переважно існують лише на папері і використовуються сільськогосподарськими підприємствами та іншими сільгоспвиробниками як рілля разом із орендованими у колишніх колгоспників земельними ділянками єдиним масивом.

Під час роздержавлення та паювання земель колишніх КСП у проектах землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв) обов'язково проектувалися польові дороги для можливості під'їзду до кожної земельної ділянки, яка виділялася в натурі (на місцевості) власнику паю. Однак межі цих земельних ділянок не завжди закріплялися межовими знаками. Зокрема, Законом України «Про порядок виділення земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» встановлено, що ділянки, які будуть використовуватися їх власниками самостійно для ведення особистого селянського господарства, закріплювалися межовими знаками кожна окремо, а ділянки, які їх власники або інші особи будуть використовувати єдиним масивом, закріплювалися ме-

жовими знаками лише по межі цього масиву.

Отже, коли громадянам виділялися в натурі (на місцевості) земельні ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, а це основна маса, таке виділення було умовним (без закріплення меж в натурі) і передбачало обов'язкову передачу земельної ділянки як частини єдиного масиву в оренду сільськогосподарському товаровиробнику.

Проектні польові дороги, за невеликим винятком, — колективна власність громадян, включених до списку-додатку до державного акта на право колективної власності на земельну ділянку. У випадку припинення діяльності КСП шляхом ліквідації чи реорганізації, фактично орендодавцем земель під польовими дорогами мали бути всі члени колишнього КСП, що практично здійснити неможливо.

Отже, маємо неузгодженість законодавчих норм, а саме: з одного боку межі земельних ділянок, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв), згідно з вимогами Закону не закріплюються межовими знаками, а ви-

ріальними органами земельних ресурсів, а в межах населеного пункту (комунальна власність) — відповідною сільською, селищною, міською радою.

Є випадки, коли КСП не ліквідувалося, а реорганізовувалося, однак, затверджуючи Проект землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв), загальні збори приймали рішення про те, що земельні ділянки колективної власності, які не підлягають паюванню передаються у відання сільських, селищних, міських рад або районних державних адміністрацій.

2. Якщо сільській раді делегуються повноваження на підписання договору оренди землі.

КСП реорганізоване і за рішенням загальних зборів сільській раді доручено укладати договори оренди.

Розпорядження земельними ділянками, що перебувають у колективній власності громадян, відповідно до статті 5 Земельного кодексу (в редакції 1992 року) та статті 8 чинного Закону України «Про колективне сільськогосподарське підприємство» здійснюється загальними зборами членів КСП, зборами уповнова-

жених або створеним ними органом управління, якому передано окремі функції по господарському управлінню колективним майном.

Якщо органу управління не створено, а КСП реорганізовано, то рішення загальних зборів колишніх членів КСП або їх уповноважених має бути затверджене сільською, селищною, міською радою або ж райдержадміністрацією і цим же рішенням уповноважено цей орган на підписання договору оренди землі під польовими дорогами.

ДЕРЖЗЕМАГЕНТСТВО ІНФОРМУЄ

1 січня 2015 року ЗАКІНЧИВСЯ ПЕРЕХІДНИЙ ПЕРІОД ДЛЯ СУБ'ЄКТІВ ГОСПОДАРЮВАННЯ, які мають ліцензію на виконання робіт із землеустрою

До набрання чинності Законом України № 5394-VI «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо дерегуляції господарської діяльності з проведення робіт із землеустрою та землеоціночних робіт» від 2 жовтня 2012 року розробниками документації із землеустрою виступали юридичні та фізичні особи, які мали ліцензії на проведення робіт із землеустрою. Починаючи з 3 грудня 2012 року ліцензування робіт із землеустрою було скасовано. Натомість запроваджено сертифікацію інженерів-землевпорядників та встановлено перехідний період для суб'єктів господарювання, які мають ліцензію на виконання робіт із землеустрою.

Згідно із внесеними цим Законом змін до Закону України «Про землеустрій» на сьогодні розробниками документації із землеустрою є:

- юридичні особи, що володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та у складі яких працює за основним місцем роботи не менше двох сертифіко-

ваних інженерів-землевпорядників, які є відповідальними за якість робіт із землеустрою,

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

Сертифікованими інженерами-землевпорядниками згідно із ст. 66 Закону України «Про землеустрій» є особи, які мають вищу освіту за спеціальностями та кваліфікаціями у галузі знань землеустрою, мають стаж роботи за спеціальністю не менше одного року, склали кваліфікаційний іспит, одержали сертифікат та зареєстровані в Державному реєстрі сертифікованих інженерів-землевпорядників відповідно до цього Закону.

Щодо перехідного періоду, то прикінцевими та перехідними положеннями вище зазначеного Закону України № 5394-VI було встановлено, що суб'єкти господарювання, які до набрання чинності цим Законом отримали ліцензії на проведення робіт із землеустрою і

мають у своєму складі інженера-землевпорядника, якого включено до Державного реєстру сертифікованих інженерів-землевпорядників, також є розробниками документації із землеустрою. Ця норма діяла до 1 січня 2015 року.

Для забезпечення переходу від ліцензування робіт із землеустрою до сертифікації інженерів-землевпорядників, починаючи з 3 грудня 2012 року до 1 січня 2015 року, був передбачений перехідний період. Протягом цього періоду землевпорядникам за добровільним зверненням видавалися безоплатно, без складання кваліфікаційних іспитів, кваліфікаційні сертифікати інженера-землевпорядника. Така норма діяла у разі, якщо землевпорядники на момент набрання чинності зазначеним Законом працювали у складі суб'єктів господарювання, що мали ліцензії на проведення робіт із землеустрою, і відповідали за якість землевпорядних робіт, або працювали на державній службі та мали стаж служби у державних органах земельних ресурсів понад три роки.

Відповідно до ст. 9 Закону України «Про ліцензування певних видів господарської діяльності» ліцензуванню у сфері земельних відносин, як і раніше, підлягають такі види господарської діяльності: проведення землеоціночних робіт та земельних торгів.

НА ЗАПИТАННЯ ВІДПОВІДАЄ

Алла КАЛЬНІЧЕНКО, юрист редакції

ЯКЩО ЗЕМЕЛЬНА ДІЛЯНКА ОРЕНДУЄТЬСЯ, ЗБІЛЬШИТИ ЇЇ ПЛОЩУ МОЖНА ТІЛЬКИ ШЛЯХОМ ОРЕНДИ СУМІЖНОЇ ДІЛЯНКИ НА ЗАГАЛЬНИХ ЗАСАДАХ



З 2006 року я маю у власності капітальну забудову — павільйон відкритого типу — для комерційної діяльності. Виділена в оренду земельна ділянка під забудовою 38 кв. м.

Маю намір поліпшити умови праці та переобладнати павільйон. Для цього необхідно збільшити земельну ділянку на 20 кв. м. Ділянка, що межує з моїм павільйоном і знаходиться в землях запасу та розпорядженні селищної ради, досі нікому не надана.

Березнегуватська селищна рада відмовляє у прийомі заяви про збільшення площі користування землею, мотивуючи тим, що у них не створена конкурсна комісія по наданню земельних ділянок. Зараз вони не надають землі підприємцям.

- Чи підлягає моє звернення про збільшення земельної ділянки конкурсу на рівні з новими забудовниками?
- Як правильно звернутися до селищної ради про поліпшення умов праці та збільшення розміру земельної ділянки під добудовою?

Максим РЕДЧИЦЬ

смт Березнегувате
Миколаївської області

Такого терміну, як збільшення площі орендованої земельної ділянки, чинне законодавство не містить. Якщо земельна ділянка вже сформована та передана в оренду, то збільшення орендованої площі можливе шляхом оренди іншої суміжної земельної ділянки та, за необхідності, наступного їх об'єднання.

У випадку, якщо йдеться про збільшення площі земельної ділянки не для виробничої необхідності, а з метою благоустрою або облаштування проходу, проїзду, освітлення тощо, це можна зробити, уклавши з селищною радою договір щодо утримання в належному стані об'єкта благоустрою або договір сервітуту.

Нагадаємо, що відповідно до статей 13 та 18 Закону України «Про благоустрій» території підприємств, установ, організацій та закріплені за ними території на умовах договору належать до об'єктів благоустрою.

Також статтею 23 цього ж Закону встановлено, що підприємства, установи, організації забезпечують благоустрій земельних ділянок, наданих їм на праві власності чи праві користування відповідно до закону.

Органи державної влади та органи місцевого самоврядування можуть пере-

СТАВКА ЗАРОБІТНОЇ ПЛАТИ СІЛЬСЬКОГО ЗЕМЛЕВПОРЯДНИКА ВІДТЕПЕР ВИЗНАЧАЄТЬСЯ САМОЮ РАДОЮ



Чи може землевпорядник, який працює на 0,5 ставки, працювати за сумісництвом? Адже землевпорядник-держслужбовець, а в Законі «Про державну службу» є норма, що держслужбовець може працювати за сумісництвом викладачем, займатися лікарською діяльністю, мистецькою та ін. То як можна прожити, працюючи на половину ставки від мінімальної заробітної плати, коли землевпорядник не вчитель, не лікар...? Чи можна після свого робочого дня офіційно працювати в іншому місці? Можливо, є якісь винятки?

Олена ПІНАЄВА

с. Карбівка
Добровеличківського району
Кіровоградської області

За роз'ясненням, чи може землевпорядник працювати за сумісництвом, редакція звернулася до Національного агентства України з питань державної служби. Пропонуємо ознайомитися з відповіддю, яка надійшла листом за № 6643/12-14 від 17 грудня 2014 року.

«Згідно зі статтею 1 Закону України «Про службу в органах місцевого самоврядування» служба в органах місцевого самоврядування — це професійна, на постійній основі діяльність громадян України, які обіймають посади в органах місцевого самоврядування.

Посадовою особою місцевого самоврядування є особа, яка працює в органах місцевого самоврядування і має відповідні посадові повноваження. Посадова особа місцевого самоврядування має право на оплату праці залежно від посади, яку вона займає, рангу, який їй присвоєно, якості, досвіду та стажу роботи.

Ст. 12 Закону України «Про службу в органах місцевого самоврядування» та статтею 7 Закону України «Про засади запобігання і протидії корупції» встановлено обмеження щодо прийняття на службу в органи місцевого самоврядування та її проходження. Ці обмеження зумовлено особливостями особи місцевого самоврядування виконувати роботу на умовах сумісництва та суміщення з іншими видами діяльності (крім викладацької, наукової і творчої діяльності, медичної практики, інструкторської та судівської практики із спорту) або займатись підприємницькою діяльністю, якщо інше не передбачено Конституцією або законами України.

Тривалість робочого часу посадових осіб місцевого самоврядування визначається відповідно до законодавства про працю України з урахуванням особливостей, передбачених Законом України «Про службу в органах місцевого самоврядування».

Відповідно до статті 56 КЗпП України за угодою між працівником і власником може встановлюватись як при прийнятті на роботу, так і згодом неповний робо-

давати об'єкти благоустрою на баланс підприємствам, установам, організаціям відповідно до частини першої статті 15 цього Закону.

Балансоутримувач об'єкта благоустрою з метою належного його утримання та здійснення своєчасного ремонту може залучати для цього на умовах договору інші підприємства, установи, організації.

Підприємства, установи, організації, які розміщуються на території об'єкта благоустрою, можуть утримувати закріплену за ними територію або брати пайову участь в утриманні цього об'єкта відповідно до частини четвертої статті 15 цього Закону.

Межі та режим використання закріпленої за підприємствами, установами, організаціями території визначають відповідні органи державної влади та органи місцевого самоврядування залежно від підпорядкування об'єкта благоустрою.

Щодо договору сервітуту, то він укладається для цілей та у порядку, визначеному ст. 99-101 Земельного кодексу України та Закону України «Про землеустрій», а також відповідно до Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051.

чий день або неповний робочий тиждень. Робота на умовах неповного робочого часу не тягне за собою будь-яких обмежень обсягу трудових прав працівника.

Чинним законодавством України не передбачено можливості встановлення для посадових осіб органів місцевого самоврядування 0,5 посадового окладу на умовах сумісництва чи суміщення з іншими видами діяльності, крім передбачених законом.

Окремо повідомляємо, що листи міністерств, інших центральних органів виконавчої влади мають виключно роз'яснювальний (інформаційний) характер і не встановлюють правових норм».

Від редакції

Враховуючи відповідь Національного агентства України з питань державної служби та останні зміни в законодавстві щодо надання більш розширених повноважень органам місцевого самоврядування, можна дійти висновку, що місцева рада на сьогодні має право на власний розсуд змінити штатний розпис та незалежно від кількості землекористувачів та площі земельних угідь сільської ради самостійно перевести Вас на повну ставку заробітної плати.

ЯК ОРЕНДАРЮ ВІДМОВИТИСЯ ВІД ЧАСТИНИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ



У 2000 році був укладений договір купівлі-продажу об'єкта — складу паливно-мастильних матеріалів, який знаходиться на земельній ділянці сільськогосподарського призначення (несільськогосподарські угіддя) у межах населеного пункту.

У 2014 році Дихтинецька сільська рада зареєструвала земельну ділянку в Державному земельному кадастрі, після чого зареєструвала право власності в Державному реєстрі прав на нерухоме майно, потім уклали договір оренди та зареєстрували з орендарем право оренди. Орендована земельна ділянка площею 0,1000 га не використовується вже багато років. Річна орендна плата визначена відповідно до чинного законодавства та становить 3% від нормативно-грошової оцінки землі, що за повний рік становить 4508,40 гривень.

Чи може Орендар звернутися до землевпорядної організації, яка має ліцензію, щоб замовити документацію щодо поділу земельної ділянки: частину залишити під складом паливно-мастильних матеріалів, а від іншої частини відмовитися на користь сільської ради? Чи може сільська рада надати цю земельну ділянку в оренду для садівництва через проект землеустрою?

Тетяна СКРИПЧУК,
спеціаліст-землевпорядник

с. Дихтинець Путильського району
Чернівецької області

Статтею 56 Закону України «Про землеустрій» встановлено, що в технічній документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок має бути згода власника земельної ділянки, для земель державної власності — органу, уповноваженого здійснювати розпорядження земельною ділянкою, на поділ чи об'єднання земельних ділянок користувачем (крім випадків поділу земельної ділянки у зв'язку з набуттям права власності на житловий будинок, розташований на ній).

Тобто, орендар має звернутися до місцевої ради та отримати згоду на поділ земельної ділянки. Рада надає таку згоду як власник цієї землі.

Після отримання згоди орендар замовляє дві технічні документації із землеустрою щодо поділу орендованої земельної ділянки та подає їх на затвердження раді. Ці новоутворені ділянки реєструються у державному земельному кадастрі. Після цього необхідно внести відповідні зміни до договору оренди землі та зареєструвати ці зміни у державному реєстрі прав.

Звертаємо увагу, що відповідно до частини шостої статті 15 Закону України «Про оренду землі» договір оренди може передбачати надання в оренду декількох земельних ділянок, які знаходяться у власності одного орендодавця (а щодо земель державної та комунальної власності — земельних ділянок, які перебувають у розпорядженні одного органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування).

Після цього орендар має право відмовитися від частини земельної ділянки, виділеної в окрему.

За згоди органів земельних ресурсів та державної реєстраційної служби цей процес може бути спрощений. Тобто відмова від користування земельною ділянкою може відбутися на стадії виготовлення технічної документації та реєстрації двох новоутворених земельних ділянок.

Після відмови земельна ділянка переходить до земель запасу сільської ради, яка може нею розпорядитися на свій розсуд.

ПОМИЛКИ, ДОПУЩЕНІ ПРИ РЕЄСТРАЦІЇ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ, МОЖУТЬ БУТИ ВИПРАВЛЕНІ

Аналізуючи викладену ситуацію, можна дійти висновку, що землевпорядною організацією, яка розробляла проект сусіду, була допущена помилка, яку вона погодилася виправити. На жаль, ця помилка вже внесена до бази даних Державного земельного кадастру, однак твердження районного управління земельних ресурсів, що її не можна виправити, не відповідає дійсності.

Так, Порядком ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою КМУ № 1051, визначено, що помилками у Державному земельному кадастрі є:

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



У моїй власності знаходиться житловий будинок з господарськими будівлями. У зв'язку з певними обставинами я вирішила його продати і звернулася до нотаріальної контори, аби належним чином оформити договір купівлі-продажу житлового будинку. В нотаріальній конторі мені пояснили, що я зможу продати свій будинок після того, як земельній ділянці, на якій він знаходиться, буде визначено кадастровий номер і порадили звернутися до проектної організації. В проектній організації мені виготовили проект відведення земельної ділянки, який я передала до Відділу Держземагентства у Роздільнянському районі Одеської області для визначення кадастрового номеру і одержання витягу із Державного земельного кадастру. Кадастровий реєстратор надав мені вмотивовану відмову, оскільки моя ділянка накладається на раніше внесену до національної кадастрової системи земельну ділянку мого сусіда. Проектна організація звернулася до тієї проектної організації, що розробила проект мого сусіда, з проханням про перенесення земельної ділянки мого сусіда на те місце, де вона має знаходитися, що ті і виконали та подали нові каталоги координат, обмінний файл і лист-запит до Відділу Держземагентства. Кадастровий реєстратор пояснив, що земельна ділянка зареєстрована в 2013 році. Він також пояснив, що ті земельні ділянки, що внесені до національної системи координат у 2013 році і пізніше згідно з нововведеним програмним забезпеченням національної кадастрової системи, пересувати не можна. Побажав чекати кращих днів.

Будь ласка, підкажіть, скільки мені чекати кращих днів та як мені продати будинок?

Оксана ЦИБУЛЬСЬКА

м. Роздільна
Одеської області

З аналогічним запитанням до редакції звернувся гр. **СЛЮСАРЕНКО Сергій Федорович**, мешканець с. Бецилове Роздільнянського району Одеської області.

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

Описка, друкарська, граматична, арифметична чи інша помилка, допущена не з вини органу, що здійснює ведення Державного земельного кадастру (в тому числі технічна помилка у документах, на підставі яких внесені відомості до Державного земельного кадастру), в повному обсязі виправляються державними кадастровими реєстраторами у Порядку, затвердженому постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 №1051.

Виправлення помилок, допущених у відомостях Державного земельного кадастру внаслідок наявності технічних помилок у документах, на підставі яких внесені такі відомості, здійснюється Державним кадастровим реєстратором після виправлення помилок у зазначених документах за заявою заінтересованої особи. До заяви обов'язково додаються документи з виправленими технічними помилками, які є підставою для їх виправлення у Державному земельному кадастрі.

Таким шляхом виправляються всі помилки, які допущені не з вини органу, що здійснює ведення Державного земельного кадастру в частині адреси земельної ділянки, цільового призначення, виду використання тощо.

За запитом Головного управління Держземагентства в Одеській області з цього питання у серпні 2014 року Держземагентством надано роз'яснення, основною тезою яких було те, що відомості про об'єкти Державного земельного кадастру під час внесення їх до Державного земельного кадастру мають відповідати існуючим характеристикам об'єктів у натурі (на місцевості), ви-

значеним з точністю відповідно до державних стандартів, норм та правил, технічних регламентів. (ч.1 ст. 11 Закону «Про Державний земельний кадастр»).

Отже, внесення до Державного земельного кадастру заздалегідь неточних відомостей про межі земельної ділянки, що не відповідають її дійсним межам в натурі (на місцевості), прямо суперечить згаданій нормі закону.

Порядок дій власника, земле-впорядної організації та державного кадастрового реєстратора при виправленні помилок, які були допущені під час встановлення (відновлення) меж земельної ділянки (в натурі) на місцевості та відображені в проекті землеустрою, за яким ділянка була зареєстрована із помилками, детально описаний у «Землевпорядному віснику» № 9 за цей рік.

Конституція України визнала, що право приватної власності є непорушним і що земельна ділянка набувається у власність відповідно до закону. Статтею 140 Земельного кодексу України з 2002 року встановлено, що підставами для припинення права власності на земельну ділянку є:

- а) добровільна відмова власника від права на земельну ділянку;
- б) смерть власника земельної ділянки за відсутності спадкоємця;
- в) відчуження земельної ділянки за рішенням власника;
- г) звернення стягнення на земельну ділянку на вимогу кредитора;
- г) відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб;
- д) конфіскація за рішенням суду;
- е) невідчуження земельної ділянки іноземними особами та особами без громадянства у встановлений строк у випадках, визначених цим Кодексом.

Перелік підстав є виключним. А, отже, передача власником земельної ділянки свого державного акта на право власності на цю ділянку правлінню садівничого товариства не тягне за собою припинення права власності. Тому така земельна ділянка має власника землі і не може бути передана іншій особі.

Разом з тим, серед підстав припинення права власності на земельну ділянку є добровільна відмова від права власності на неї. Порядок відмови встановлений статтею 142 Земельного кодексу України. Зокрема, припинення

ВІДМОВЛЯЮЧИСЬ ВІД ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ, НЕОБХІДНО ОBOB'ЯЗКОВО УКЛАДАТИ УГОДУ З МІСЦЕВОЮ РАДОЮ АБО ОРГАНОМ ВИКОНАВЧОЇ ВЛАДИ



У 1995 році на землях Стегниківської сільської ради за межами населеного пункту виділили землю для ветеранів Збройних Сил України для ведення садівництва та городництва. З дня отримання ділянок і до цього часу обробляти землю не починали, членські, цільові внески, в т. ч. земельний податок, не сплачували і не сплачують. Рішенням загальних зборів вони були виключені із товариства. Здали акти приватизації і заяви на відмову від землі. Але в нас є деякі члени товариства, які обробляють землю з 1998 року і хочуть оформити її за законом, сплачують ретельно всі внески і беруть активну участь в роботі товариства.

Запитання: як оформити ділянки тим, хто бажає працювати на землі? Їх багато. Ми ходили по всіх інстанціях і не змогли нічого добитися. Земельний кодекс пише, що можна переоформити, але як? У нас є 18 державних актів на землю, від якої відмовилися їх власники.

Прошу вас допомогти. Пустує земля, гуляють бур'яни. Болить душа. А людям потрібна земля.

Ніна ШМИР

м. Тернопіль

права власності на земельну ділянку у разі добровільної відмови власника землі від права на неї здійснюється на користь держави або територіальної громади за його заявою до відповідного органу. Підпис на заяві має бути засвідчений нотаріусом або органом місцевого самоврядування.

Рада або територіальний орган земельних ресурсів, а саме він виступає від імені держави, приймає рішення та надає згоду прийняти земельну ділянку у комунальну або державну власність.

Органи виконавчої влади (територіальний орган земельних ресурсів) або органи місцевого самоврядування у разі згоди на одержання

права власності на земельну ділянку укладають угоду про передачу права власності на земельну ділянку. Угода про передачу права власності на земельну ділянку підлягає нотаріальному посвідченню.

Отже, особи, які не бажають використовувати земельні ділянку, що перебуває в їх власності, мають право від неї відмовитися.

Тільки після проходження всієї процедури добровільної відмови від права власності на земельну ділянку з укладанням нотаріально посвідченої угоди та зарахуванням ділянки до земель державної або комунальної власності може починатися процедура надання земельної ділянки іншій особі.



ВИТЯГ ІЗ ПОДАТКОВОГО КОДЕКСУ

із змінами і доповненнями, внесеними
згідно із Законом України від 28.12.2014 р. № 71-VIII

Розділ XIII. Назву розділу виключено.

(Назву розділу виключено на підставі Закону України від 28.12.2014 р. № 71-VIII)

Стаття 269.

Платники земельного податку

(Назва статті 269 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 28.12.2014 р. № 71-VIII)

269.1. Платниками податку є:

269.1.1. власники земельних ділянок, земельних часток (паїв);

269.1.2. землекористувачі.

269.2. Особливості справляння податку суб'єктами господарювання, які застосовують спрощену систему оподаткування, обліку та звітності, встановлюються главою 1 розділу XIV цього Кодексу.

Стаття 270.

Об'єкти оподаткування земельним податком

(Назва статті 270 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 28.12.2014 р. № 71-VIII)

270.1. Об'єктами оподаткування є:

270.1.1. земельні ділянки, які перебувають у власності або користуванні;

270.1.2. земельні частки (паї), які перебувають у власності.

Стаття 271.

База оподаткування земельним податком

(Назва статті 271 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 28.12.2014 р. № 71-VIII)

271.1. Базою оподаткування є:

271.1.1. нормативна грошова оцінка земельних

ділянок з урахуванням коефіцієнта індексації, визначеного відповідно до порядку, встановленого цим розділом;

271.1.2. площа земельних ділянок, нормативну грошову оцінку яких не проведено.

271.2. Рішення рад щодо нормативної грошової оцінки земельних ділянок розташованих у межах населених пунктів офіційно оприлюднюється відповідним органом місцевого самоврядування до 15 липня року, що передуює бюджетному періоду, в якому планується застосування нормативної грошової оцінки земель або змін (плановий період). В іншому разі норми відповідних рішень застосовуються не раніше початку бюджетного періоду, що настає за плановим періодом.

(Стаття 271 доповнено пунктом 271.2 згідно із Законом від 24.05.2012 р. № 4834-VI; пункт 271.2 статті 271 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 28.12.2014 р. № 71-VIII)

Стаття 272. Виключена.

(Стаття 272 виключена на підставі Закону України від 28.12.2014 р. № 71-VIII)

Стаття 273.

Оподаткування земельних ділянок, наданих на землях лісгосподарського призначення (незалежно від місцезнаходження) земельним податком

(Назва статті 273 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 28.12.2014 р. № 71-VIII)

273.1. Податок за лісові землі справляється як складова рентної плати, що визначається податковим законодавством.

(пункт 273.1 статті 273 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 28.12.2014 р. № 71-VIII)

273.2. Ставки податку за один гектар нелісових земель, які надані у встановленому порядку та викори-

стовуються для потреб лісового господарства, встановлюються відповідно до статті 274 цього Кодексу.

(пункт 273.2 статті 273 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 28.12.2014 р. № 71-VIII)

273.2.1. виключено.

(підпункт 273.2.1 пункту 273.2 статті 273 виключено на підставі Закону України від 28.12.2014 р. № 71-VIII)

273.2.2. виключено.

(підпункт 273.2.2 пункту 273.2 статті 273 виключено на підставі Закону України від 28.12.2014 р. № 71-VIII)

Стаття 274.

Ставка земельного податку за земельні ділянки, нормативну грошову оцінку яких проведено (незалежно від місцезнаходження)

(Назва статті 274 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 28.12.2014 р. № 71-VIII)

274.1. Ставка податку за земельні ділянки, нормативну грошову оцінку яких проведено, встановлюється у розмірі не більше 3 відсотків від їх нормативної грошової оцінки, а для сільськогосподарських угідь — не більше 1 відсотка від їх нормативної грошової оцінки.

(пункт 274.1 статті 274 із змінами, внесеними згідно із Законом від 28.12.2014 р. № 71-VIII)

274.2. Ставка податку встановлюється у розмірі не більше 12 відсотків від їх нормативної грошової оцінки за земельні ділянки, які перебувають у постійному користуванні суб'єктів господарювання (крім державної та комунальної форми власності).

(стаття 274 доповнено пунктом 274.2 згідно із Законом України від 28.12.2014 р. № 71-VIII)

Стаття 275. Виключена.

(Стаття 275 виключена на підставі Закону України від 28.12.2014 р. № 71-VIII)

Стаття 276. Виключена.

(Стаття 276 виключена на підставі Закону України від 28.12.2014 р. № 71-VIII)

Стаття 277.

Ставки земельного податку за земельні ділянки, розташовані за межами населених пунктів, нормативну грошову оцінку яких не проведено

(Назва статті 277 в редакції Закону від 28.12.2014 р. № 71-VIII)

277.1. Ставка податку за земельні ділянки, розташовані за межами населених пунктів, встановлюється у розмірі не більше 5 відсотків від нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по Автономній Республіці Крим або по області.

(пункт 277.1 статті 277 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 28.12.2014 р. № 71-VIII)

277.2. Виключено.

(пункт 277.2 статті 277 виключено на підставі Закону України від 28.12.2014 р. № 71-VIII)

Стаття 278. Виключена.

(Стаття 278 виключена на підставі Закону України від 28.12.2014 р. № 71-VIII)

Стаття 279. Виключена.

(Стаття 279 виключена на підставі Закону України від 28.12.2014 р. № 71-VIII)

Стаття 280. Виключена.

(Стаття 280 виключена на підставі Закону України від 28.12.2014 р. № 71-VIII)

Стаття 281.

Пільги щодо сплати земельного податку для фізичних осіб

(Назва статті 281 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 28.12.2014 р. № 71-VIII)

281.1. Від сплати податку звільняються:

281.1.1. інваліди першої і другої групи;

281.1.2. фізичні особи, які виховують трьох і більше дітей віком до 18 років;

281.1.3. пенсіонери (за віком);

281.1.4. ветерани війни та особи, на яких поширюється дія Закону України «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту»;

281.1.5. фізичні особи, визнані законом особами, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи.

281.2. Звільнення від сплати податку за земельні ділянки, передбачене для відповідної категорії фізичних осіб пунктом 281.1 цієї статті, поширюється на одну земельну ділянку за кожним видом використання у межах граничних норм:

281.2.1. для ведення особистого селянського господарства — у розмірі не більш як 2 гектари;

281.2.2. для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка): у селах — не більш як 0,25 гектара, в селищах — не більш як 0,15 гектара, в містах — не більш як 0,10 гектара;

281.2.3. для індивідуального дачного будівництва — не більш як 0,10 гектара;

281.2.4. для будівництва індивідуальних гаражів — не більш як 0,01 гектара;

281.2.5. для ведення садівництва — не більш як 0,12 гектара.

281.3. Від сплати податку звільняються на період дії єдиного податку четвертої групи власники земельних ділянок, земельних часток (паїв) та землекористувачі за умови передачі земельних ділянок та земельних часток (паїв) в оренду платнику єдиного податку четвертої групи.

(пункт 281.3 статті 281 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 28.12.2014 р. № 71-VIII)

Стаття 282.

Пільги щодо сплати податку для юридичних осіб

282.1. Від сплати податку звільняються:

282.1.1. санаторно-курортні та оздоровчі заклади громадських організацій інвалідів, реабілітаційні установи громадських організацій інвалідів;

282.1.2. громадські організації інвалідів України, підприємства та організації, які засновані громадськими організаціями інвалідів та спілками громадських організацій інвалідів і є їх повною власністю, де протягом попереднього календарного місяця кількість інвалідів, які мають там основне місце роботи, становить не менш як 50 відсотків середньооблікової чисельності штатних працівників облікового складу за умови, що фонд оплати праці таких інвалідів становить протягом звітного періоду не менш як 25 відсотків суми загальних витрат на оплату праці.

Зазначені підприємства та організації громадських організацій інвалідів мають право застосовувати цю пільгу за наявності дозволу на право користування такою пільгою, який надається уповноваженим органом відповідно до Закону України «Про основи соціальної захищеності інвалідів в Україні».

У разі порушення вимог цієї норми зазначені громадські організації інвалідів, їх підприємства та організації зобов'язані сплатити суми податку за відповідний період, проіндексовані з урахуванням інфляції, а також штрафні санкції згідно із законодавством;

282.1.3. бази олімпійської та паралімпійської підготовки, перелік яких затверджується Кабінетом Міністрів України.

(стаття 282 в редакції Закону України від 28.12.2014 р. № 71-VIII)

Стаття 283.

Земельні ділянки, які не підлягають оподаткуванню земельним податком

(Назва статті 281 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 28.12.2014 р. № 71-VIII)

283.1. Не сплачується податок за:

283.1.1. сільськогосподарські угіддя зон радіоактивно забруднених територій, визначених відповідно до закону такими, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи (зон відчуження, безумовного (обов'язкового) відселення, гарантованого добровільного відселення і посиленого радіоекологічного контролю), і хімічно забруднених сільськогосподарських угідь, на які запроваджено обмеження щодо ведення сільського господарства;

283.1.2. землі сільськогосподарських угідь, що перебувають у тимчасовій консервації або у стадії сільськогосподарського освоєння;

283.1.3. земельні ділянки державних сортовипробувальних станцій і сортодільниць, які використовуються для випробування сортів сільськогосподарських культур;

283.1.4. землі дорожнього господарства автомобільних доріг загального користування — землі під проїзною частиною, узбіччям, земляним полотном, декоративним озелененням, резервами, кюветами,

мостоми, штучними спорудами, тунелями, транспортними розв'язками, водопропускними спорудами, підпірними стінками, шумовими екранами, очисними спорудами і розташованими в межах смуг відведення іншими дорожніми спорудами та обладнанням, а також землі, що знаходяться за межами смуг відведення, якщо на них розміщені споруди, що забезпечують функціонування автомобільних доріг, а саме:

а) паралельні об'їзні дороги, поромні переправи, снігозахисні споруди і насадження, протилавинні та протисельові споруди, вловлюючі з'їзди, захисні насадження, шумові екрани, очисні споруди;

б) майданчики для стоянки транспорту і відпочинку, склади, гаражі, резервуари для зберігання паливно-мастильних матеріалів, комплекси для зважування великогабаритного транспорту, виробничі бази, штучні та інші споруди, що перебувають у державній власності, власності державних підприємств або власності господарських товариств, у статутному капіталі яких 100 відсотків акцій (часток, паїв) належить державі;

283.1.5. земельні ділянки сільськогосподарських підприємств усіх форм власності та фермерських (селянських) господарств, зайняті молодими садами, ягідниками та виноградниками до вступу їх у пору плодоношення, а також гібридними насадженнями, генофондовими колекціями та розсадниками багаторічних плодових насаджень;

283.1.6. земельні ділянки кладовищ, крематоріїв та колумбаріїв.

283.1.7. земельні ділянки, на яких розташовані дипломатичні представництва, які відповідно до міжнародних договорів (угод), згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України, користуються приміщеннями та прилеглими до них земельними ділянками на безоплатній основі.

283.1.8. земельні ділянки, надані для будівництва і обслуговування культових та інших будівель, необхідних для забезпечення діяльності релігійних організацій України, статuti (положення) яких зареєстровано у встановленому законом порядку.

(пункт 283.1 статті 274 доповнено підпунктом 283.1.8 згідно із Законом України від 28.12.2014 р. № 71-VIII)

Стаття 284.

Особливості оподаткування платою за землю

(Назва статті 284 в редакції Закону України від 28.12.2014 р. № 71-VIII)

284.1. Верховна Рада Автономної Республіки Крим та органи місцевого самоврядування встановлюють ставки плати за землю та пільги щодо земельного податку, що сплачується на відповідній території.

(абзац перший пункту 284.1 статті 284 в редакції Закону України від 28.12.2014 р. № 71-VIII)

Органи місцевого самоврядування до 25 грудня року, що передує звітному, подають відповідному контролюючому органу за місцезнаходженням земельної ділянки рішення щодо ставок земельного податку та наданих пільг зі сплати земельного податку юридичним та/або фізичним особам.

(абзац другий пункту 284.1 статті 284 в редакції Закону України від 28.12.2014 р. № 71-VIII)

Нові зміни щодо зазначеної інформації надаються до 1 числа першого місяця кварталу, що настає за звітним кварталом, у якому відбулися зазначені зміни.

284.2. Якщо право на пільгу у платника виникає протягом року, то він звільняється від сплати податку починаючи з місяця, що настає за місяцем, у якому виникло це право. У разі втрати права на пільгу протягом року податок сплачується починаючи з місяця, що настає за місяцем, у якому втрачено це право.

284.3. Якщо платники податку, які користуються пільгами з цього податку, надають в оренду земельні ділянки, окремі будівлі, споруди або їх частини, податок за такі земельні ділянки та земельні ділянки під такими будівлями (їх частинами) сплачується на загальних підставах з урахуванням прибудинкової території.

Ця норма не поширюється на бюджетні установи у разі надання ними будівель, споруд (їх частин) в тимчасове користування (оренду) іншим бюджетним установам, дошкільним, загальноосвітнім навчальним закладам незалежно від форм власності і джерел фінансування.

Стаття 285.

Податковий період для плати за землю

(Назва статті 281 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 28.12.2014 р. № 71-VIII)

285.1. Базовим податковим (звітним) періодом для плати за землю є календарний рік.

285.2. Базовий податковий (звітний) рік починається 1 січня і закінчується 31 грудня того ж року (для новостворених підприємств та організацій, а також у зв'язку із набуттям права власності та/або користування на нові земельні ділянки може бути меншим 12 місяців).

Стаття 286.

Порядок обчислення плати за землю

286.1. Підставою для нарахування земельного податку є дані державного земельного кадастру.

Центральні органи виконавчої влади, що реалізують державну політику у сфері земельних відносин та у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно у сфері будівництва, щомісяця, але не пізніше 10 числа наступного місяця, а також за запитом відповідного контролюючого органу за місце-

знаходженням земельної ділянки подають інформацію, необхідну для обчислення і справляння плати за землю, у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.

(абзац другий пункту 286.1 статті 286 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 28.12.2014 р. № 71-VIII)

286.2. Платники плати за землю (крім фізичних осіб) самостійно обчислюють суму податку щороку станом на 1 січня і не пізніше 20 лютого поточного року подають відповідному контролюючому органу за місцезнаходженням земельної ділянки податкову декларацію на поточний рік за формою, встановленою у порядку, передбаченому статтею 46 цього Кодексу, з розбивкою річної суми рівними частками за місяцями. Подання такої декларації звільняє від обов'язку подання щомісячних декларацій. При поданні першої декларації (фактичного початку діяльності як платника плати за землю) разом з нею подається довідка (витяг) про розмір нормативної грошової оцінки земельної ділянки, а надалі така довідка подається у разі затвердження нової нормативної грошової оцінки землі.

286.3. Платник плати за землю має право подавати щомісяця звітну податкову декларацію, що звільняє його від обов'язку подання податкової декларації не пізніше 20 лютого поточного року, протягом 20 календарних днів місяця, що настає за звітним.

286.4. За нововідведені земельні ділянки або за новоукладеними договорами оренди землі платник плати за землю подає податкову декларацію протягом 20 календарних днів місяця, що настає за звітним.

У разі зміни протягом року об'єкта та/або бази оподаткування платник плати за землю подає податкову декларацію протягом 20 календарних днів місяця, що настає за місяцем, у якому відбулися такі зміни.

286.5. Нарахування фізичним особам сум податку проводиться контролюючими органами, які видають платникові до 1 липня поточного року податкове повідомлення-рішення про внесення податку за формою, встановленою у порядку визначеному статтею 58 цього Кодексу.

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

У разі переходу права власності на земельну ділянку від одного власника до іншого протягом календарного року контролюючий орган надсилає податкове повідомлення-рішення новому власнику після отримання інформації про перехід права власності.

286.6. За земельну ділянку, на якій розташована будівля, що перебуває у спільній власності кількох юридичних або фізичних осіб, податок нараховується з урахуванням прибудинкової території кожному з таких осіб:

- 1) у рівних частинах — якщо будівля перебуває у спільній сумісній власності кількох осіб, але не поділена в натурі, або одній з таких осіб-власників, визначеній за їх згодою, якщо інше не встановлено судом;
- 2) пропорційно належній частці кожної особи — якщо будівля перебуває у спільній частковій власності;
- 3) пропорційно належній частці кожної особи — якщо будівля перебуває у спільній сумісній власності і поділена в натурі.

За земельну ділянку, на якій розташована будівля, що перебуває у користуванні кількох юридичних або фізичних осіб, податок нараховується кожному з них пропорційно тій частині площі будівлі, що знаходиться в їх користуванні, з урахуванням прибудинкової території.

286.7. Юридична особа зменшує податкові зобов'язання із земельного податку на суму пільг, які надаються фізичним особам відповідно до пункту 281.1 статті 281 цього Кодексу за земельні ділянки, що знаходяться у їх власності або постійному користуванні і входять до складу земельних ділянок такої юридичної особи.

Такий порядок також поширюється на визначення податкових зобов'язань із земельного податку юридичною особою за земельні ділянки, які відведені в порядку, встановленому Законом України «Про основи соціальної захищеності інвалідів в Україні» для безоплатного паркування (зберігання) легкових автомобілів, якими керують інваліди з ураженням опорно-рухового апарату, члени їх сімей, яким відповідно до порядку забезпечення інвалідів автомобілями передано право керування автомобілем, та законні представники недієздатних інвалідів або дітей-інвалідів, які перевозять інвалідів (дітей-інвалідів) з ураженням опорно-рухового апарату.

Стаття 287.

Строк сплати плати за землю

287.1. Власники землі та землекористувачі сплачують плату за землю з дня виникнення права власності або права користування земельною ділянкою.

У разі припинення права власності або права користування земельною ділянкою плата за землю сплачується за фактичний період перебування землі у власності або користуванні у поточному році.

287.2. Облік фізичних осіб — платників податку і нарахування відповідних сум проводяться щороку до 1 травня.

287.3. Податкове зобов'язання щодо плати за землю, визначене у податковій декларації на поточний рік, сплачується рівними частками власниками та землекористувачами земельних ділянок за місцезнаходженням земельної ділянки за податковий період, який дорівнює календарному місяцю, щомісяця протягом 30 календарних днів, що настають за останнім календарним днем податкового (звітного) місяця.

287.4. Податкове зобов'язання з плати за землю, визначене у податковій декларації, у тому числі за нововідведені земельні ділянки, сплачується власниками та землекористувачами земельних ділянок за місцезнаходженням земельної ділянки за податковий період, який дорівнює календарному місяцю, щомісяця протягом 30 календарних днів, що настають за останнім календарним днем податкового (звітного) місяця.

(пункт 287.4 статті 287 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 28.12.2014 р. № 71-VIII)

287.5. Податок фізичними особами сплачується протягом 60 днів з дня вручення податкового повідомлення-рішення.

Фізичними особами у сільській та селищній місцевості земельний податок може сплачуватися через каси сільських (селищних) рад за квитанцією про приймання податкових платежів. Форма квитанції встановлюється у порядку, передбаченому статтею 46 цього Кодексу.

287.6. При переході права власності на будівлю, споруду (їх частину) податок за земельні ділянки, на яких розташовані такі будівлі, споруди (їх частини), з урахуванням прибудинкової території сплачується на загальних підставах з дати державної реєстрації права власності на таку земельну ділянку.

(пункт 287.6 статті 287 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 28.12.2014 р. № 71-VIII)

287.7. У разі надання в оренду земельних ділянок (у межах населених пунктів), окремих будівель (споруд) або їх частин власниками та землекористувачами, податок за площі, що надаються в оренду, обчислюється з дати укладення договору оренди земельної ділянки або з дати укладення договору оренди будівель (їх частин).

(пункт 287.7 статті 287 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 28.12.2014 р. № 71-VIII)

287.8. Власник нежилого приміщення (його частини) у багатоквартирному жилу будинку сплачує до бюджету податок за площі під такими приміщеннями (їх частинами) з урахуванням пропорційної частки прибудинкової території з дати державної реєстрації права власності на нерухоме майно.

Стаття 288. Орендна плата

288.1. Підставою для нарахування орендної плати за земельну ділянку є договір оренди такої земельної ділянки оформлений та зареєстрований відповідно до законодавства.

(абзац перший пункту 288.1 статті 287 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 28.12.2014 р. № 71-VIII)

Органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування, які укладають договори оренди землі, повинні до 1 лютого подавати контролюючому органу за місцезнаходженням земельної ділянки переліки орендарів, з якими укладено договори оренди землі на поточний рік, та інформувати відповідний контролюючий орган про укладення нових, внесення змін до існуючих договорів оренди землі та їх розірвання до 1 числа місяця, що настає за місяцем, у якому відбулися зазначені зміни.

Форма надання інформації затверджується центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної податкової політики.

(пункт 288.1 статті 288 доповнено абзацом третім згідно із Законом України від 28.12.2014 р. № 71-VIII)

288.2. Платником орендної плати є орендар земельної ділянки.

288.3. Об'єктом оподаткування є земельна ділянка, надана в оренду.

288.4. Розмір та умови внесення орендної плати встановлюються у договорі оренди між орендодавцем (власником) і орендарем.

288.5. Розмір орендної плати встановлюється у договорі оренди, але річна сума платежу:

288.5.1. не може бути меншою 3 відсотків нормативної грошової оцінки;

288.5.2. не може перевищувати 12 відсотків нормативної грошової оцінки.

(пункт 288.5 статті 288 в редакції Закону України від 28.12.2014 р. № 71-VIII)

288.5.2. не може перевищувати:

а) для земельних ділянок, наданих для розміщення, будівництва, обслуговування та експлуатації об'єктів енергетики, які виробляють електричну енергію з відновлюваних джерел енергії, включаючи технологічну інфраструктуру таких об'єктів (виробничі приміщення, бази, розподільчі пункти (пристрої), електричні підстанції, електричні мережі), — 3 відсотки нормативної грошової оцінки;

б) для земельних ділянок, які перебувають у державній або комунальній власності та надані для будівництва та/або експлуатації аеродромів — чотирикратний розмір земельного податку, що встановлюється цим розділом;

в) для інших земельних ділянок, наданих в оренду, — 12 відсотків нормативної грошової оцінки;

288.5.3. може бути більшою граничного розміру орендної плати, ніж зазначений у підпункті 288.5.2, у разі визначення орендаря на конкурентних засадах.

288.6. Плата за суборенду земельних ділянок не може перевищувати орендної плати.

288.7. Податковий період, порядок обчислення орендної плати, строк сплати та порядок її зарахування до бюджетів застосовується відповідно до вимог статей 285 — 287 цього розділу.

Стаття 289. Індксація нормативної грошової оцінки земель

289.1. Для визначення розміру податку та орендної плати використовується нормативна грошова оцінка земельних ділянок.

Центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, здійснює управління у сфері оцінки земель та земельних ділянок.

289.2. Центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, за індексом споживчих цін за попередній рік щороку розраховує величину коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки земель, на який індексується нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь, земель населених пунктів та інших земель несільськогосподарського призначення за станом на 1 січня поточного року, що визначається за формулою:

$$K_i = I : 100,$$

(формула у пункті 289.2 статті 289: в редакції Закону України від 28.12.2014 р. № 71-VIII)

де I — індекс споживчих цін за попередній рік.

У разі якщо індекс споживчих цін не перевищує 100 відсотків, такий індекс застосовується із значенням 100.

(абзац четвертий пункту 289.2 статті 289 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 28.12.2014 р. № 71-VIII)

Коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель застосовується кумулятивно залежно від дати проведення нормативної грошової оцінки земель.

289.3. Центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, обласні, Київська та Севастопольська міські державні адміністрації не пізніше 15 січня поточного року забезпечують інформування центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує, державну податкову і митну політику, і власників землі та землекористувачів про щорічну індексацію нормативної грошової оцінки земель.

Стаття 290. Виключена.

(Стаття 280 виключена на підставі Закону України від 28.12.2014 р. № 71-VIII)



КАБІНЕТ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

**ПОСТАНОВА
від 24 грудня 2014 р. № 722****Деякі питання
надання інформації
про зареєстровані речові права
на нерухоме майно
та їх обтяження**

Відповідно до статті 28 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» Кабінет Міністрів України постановляє:

1. Затвердити такі, що додаються:

Порядок доступу посадових осіб органів державної влади, органів місцевого самоврядування, судів, органів внутрішніх справ, органів прокуратури, органів Служби безпеки, нотаріусів, адвокатів до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно;

Порядок надання фізичним та юридичним особам інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

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

3. Установити, що до 1 жовтня 2015 р. до укладення договору про надання доступу до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі — Державний реєстр прав) та отримання електронного цифрового підпису для роботи з Державним реєстром прав суди, органи місцевого самоврядування, органи внутрішніх справ, органи прокуратури, органи доходів і зборів, органи Служби безпеки та інші органи державної влади (посадові особи) мають право отримувати інформаційну довідку з Державного реєстру прав у паперовій формі як за об'єктом нерухомого майна, так і за суб'єктом права на нього на підставі письмового запиту, форму та вимоги до заповнення якого встановлює Міністерство юстиції. В інформаційній довідці зазначається інформація, наявна в Державному реєстрі прав, залежно від змісту запитуваної інформації.

Орган державної реєстрації прав розглядає відповідний запит та за результатами розгляду формує інформаційну довідку або у разі, коли із запитом звернулася неналежна особа, приймає рішення про відмову в наданні інформації з Державного реєстру прав, форму та вимоги до оформлення якого встановлює Міністерство юстиції.

4. Міністерству юстиції у місячний строк: вжити заходів, пов'язаних з реалізацією цієї постанови;

привести власні нормативно-правові акти у відповідність з цією постановою.

5. Визнати таким, що втратив чинність, абзац третій пункту 1 постанови Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2013 р. № 868 «Про затвердження Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень і Порядку надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно» (Офіційний вісник України, 2013 р., № 96, ст. 3549).

6. Ця постанова набирає чинності з 1 січня 2015 р., крім абзацу другого пункту 5 Порядку надання фізичним та юридичним особам інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженого цією постановою, який набирає чинності з 1 березня 2015 року.

**Прем'єр-міністр
України**

А. ЯЦЕНЮК

ЗАТВЕРДЖЕНО

постановою Кабінету Міністрів України
від 24 грудня 2014 р. № 722

ПОРЯДОК

доступу посадових осіб органів державної влади, органів місцевого самоврядування, судів, органів внутрішніх справ, органів прокуратури, органів Служби безпеки, нотаріусів, адвокатів до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно

1. Цей Порядок визначає умови та підстави безпосереднього доступу посадових осіб органів державної влади, органів місцевого самоврядування, судів, органів внутрішніх справ, органів прокуратури, органів Служби безпеки, нотаріусів, адвокатів (далі — користувачі) до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі — Державний реєстр прав), Реєстру прав власності на нерухоме майно, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна та Державного реєстру іпотек (далі — реєстри) у зв'язку із здійсненням ними повноважень, визначених законом, а також механізм користування ними.

2. Доступ користувачів до Державного реєстру прав та реєстрів надається (припиняється) на підставі договору, укладеного між таким користувачем та адміністратором Державного реєстру прав.

У разі коли користувачем є посадова особа органу державної влади або органу місцевого самоврядування, договір укладається між органом, у якому працює такий користувач, та адміністратором Державного реєстру прав.

Якщо користувачем є державний нотаріус, договір укладається між державною нотаріальною конторою, у якій працює такий користувач, та адміністратором Державного реєстру прав.

Доступ користувачів до Державного реєстру прав та реєстрів здійснюється з використанням електронного цифрового підпису.

3. Користувач під час здійснення повноважень, визначених законом, користується інформацією про зареєстровані речові права, їх обтяження на об'єкт нерухомого майна з Державного реєстру прав.

За відсутності інформації про зареєстровані речові права на нерухоме майно у Державному реєстрі прав користувач використовує інформацію про зареєстровані речові права з Реєстру прав власності на нерухоме майно, про обтяження речових прав з Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна та про іпотеки з Державного реєстру іпотек щодо цього об'єкта.

4. Пошук відомостей про зареєстровані речові права, їх обтяження на об'єкт нерухомого майна у Державному реєстрі прав здійснюється користувачем відповідно до Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 26 жовтня 2011 р. № 1141 (Офіційний вісник України, 2011 р., № 86, ст. 3145), за реєстраційним номером об'єкта нерухомого майна, адресою об'єкта нерухомого майна, місцезнаходженням або кадастровим номером земельної ділянки, або за ідентифікаційними даними фізичної чи юридичної особи.

Пошук необхідних відомостей у реєстрах здійснюється відповідно до Порядку використання даних реєстрів, затвердженого Мін'юстом.

5. До здійснення пошуку відомостей про зареєстровані речові права, їх обтяження на об'єкт нерухомого майна користувач вносить до Державного реєстру прав відомості про підставу користування інформацією з Державного реєстру прав та реєстрів (норми закону про покладення на користувача повноважень, для здійснення яких проводиться пошук інформації; реквізити справи, провадження, договору про надання правової допомоги, заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень тощо).

6. Інформація, отримана користувачем під час доступу до Державного реєстру прав та/або реєстрів, оформляється у вигляді інформаційної довідки, що формується окремо щодо кожного об'єкта нерухомого майна чи суб'єкта речових прав на нього згідно із заданими критеріями пошуку.

Інформаційна довідка з Державного реєстру прав та реєстрів засвідчується підписом користувача, скріпленим його печаткою (за наявності) та залишається у відповідній справі, у зв'язку з якою здійснено пошук інформації.

Нотаріус як спеціальний суб'єкт у сфері державної реєстрації прав під час проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень формує витяг з Державного реєстру прав про зареєстровані права та/або їх обтяження відповідно до Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2013 р. № 868 (Офіційний вісник України, 2013 р., № 96, ст. 3549).

7. За надання користувачам інформації з Державного реєстру прав справляється плата, крім випадків, установлених законом, у розмірі, визначеному постановою Кабінету Міністрів України від 21 листопада 2012 р. № 1204 «Про затвердження розміру і порядок використання плати за внесення змін до записів Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та надання інформації із зазначеного реєстру» (Офіційний вісник України, 2013 р., № 1, ст. 13).

За відсутності в Державному реєстрі прав та реєстрах інформації, щодо якої здійснюється пошук, плата за її отримання не повертається.

8. Користувач вживає заходів до забезпечення зберігання, запобігання несанкціонованому доступу та поширенню персональних даних суб'єктів речових прав на нерухоме майно, отриманих згідно з цим Порядком, відповідно до законодавства.

Забороняється надавати іншим особам за їх зверненням інформацію, отриману відповідно до цього Порядку, крім випадків, установлених законом.

ЗАТВЕРДЖЕНО

постановою Кабінету Міністрів України
від 24 грудня 2014 р. № 722

**ПОРЯДОК
надання фізичним та юридичним особам
інформації з Державного реєстру
речових прав на нерухоме майно**

Загальні питання

1. Цей Порядок визначає механізм надання фізичним та юридичним особам інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі — Державний реєстр прав).

Дія цього Порядку не поширюється на надання витягу з Державного реєстру прав під час проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень і під час взяття на облік безхазяйного нерухомого майна, які здійснюються відповідно до Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2013 р. № 868 (Офіційний вісник України, 2013 р., № 96, ст. 3549), а також на отримання посадовими особами органів державної влади, органів місцевого

самоврядування, судів, органів внутрішніх справ, органів прокуратури, органів Служби безпеки, нотаріусами, адвокатами інформації з Державного реєстру прав у зв'язку із здійсненням ними повноважень, визначених законом.

2. Інформація з Державного реєстру прав надається:

1) у паперовій формі:

органом державної реєстрації прав, нотаріусом у вигляді:

— витягу за заявою власника чи іншого праволодільця про належні йому права, спадкоємців (правонаступників) відповідних осіб, особи, в інтересах якої встановлено обтяження;

— інформаційної довідки; органом державної реєстрації прав у вигляді виписки за заявою власника чи іншого праволодільця про осіб, які отримали відомості про зареєстровані права та їх обтяження на нерухоме майно, що йому належить;

2) в електронній формі через офіційний веб-сайт Укрдержреєстру у вигляді інформаційної довідки.

3. Інформація, що надається з Державного реєстру прав у паперовій формі, формується на підставі відповідної заяви за допомогою програмних засобів його ведення.

Під час надання інформації з Державного реєстру прав у вигляді витягу або інформаційної довідки використовуються також відомості Реєстру прав власності на нерухоме майно, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна та Державного реєстру іпотек (далі — реєстри).

4. Заява про надання інформації з Державного реєстру прав заповнюється українською мовою:

способом машинного друку або від руки розбірливими друкованими літерами, без виправлень — у разі подання заяви в паперовій формі;

за допомогою спеціальної форми на офіційному веб-сайті Укрдержреєстру — у разі подання заяви в електронній формі.

5. В інформаційній довідці з Державного реєстру прав зазначаються відомості, наявні у Державному реєстрі прав та реєстрах, щодо об'єкта нерухомого майна, крім персональних даних суб'єктів речових прав на нерухоме майно (реквізитів документа, що посвідчує особу, реєстраційного номера облікової картки платника податку).

За бажанням фізичної та юридичної особи можна отримати інформаційну довідку, яка містить деталізовану інформацію про внесення змін до відповідних записів Державного реєстру прав та реєстрів у хронологічному порядку.

В інформаційній довідці з Державного реєстру прав, що видається у паперовій формі органом державної реєстрації прав, нотаріусом за заявою власника (співвласника) квартири, житлового чи нежитлового приміщення у багатоквартирному будинку, у разі

створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (асоціації власників житлових будинків, якщо їй делеговані повноваження з управління неподільним та загальним майном відповідного житлового комплексу), зазначається інформація про суб'єктів права власності на квартири, житлові та нежитлові приміщення, розташовані в багатоквартирному житловому будинку, наявні у Державному реєстрі прав на дату та час її формування.

6. За надання інформації з Державного реєстру прав у вигляді витягу чи інформаційної довідки справляється плата у розмірі, встановленому постановою Кабінету Міністрів України від 21 листопада 2012 р. № 1204 «Про затвердження розміру і порядок використання плати за внесення змін до записів Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та надання інформації із зазначеного реєстру» (Офіційний вісник України, 2013 р., № 1, ст. 13).

У разі прийняття державним реєстратором, нотаріусом рішення про відмову в наданні інформації з Державного реєстру прав або ненадання інформації в електронній формі у зв'язку з її відсутністю у Державному реєстрі прав чи у випадках, передбачених пунктом 32 цього Порядку, плата за отримання такої інформації не повертається.

Надання інформації з Державного реєстру прав у паперовій формі

7. Подання заяви для надання інформації з Державного реєстру прав у паперовій формі здійснюється особисто заявником (його представником на підставі довіреності) або шляхом надсилання поштою з описом вкладення.

Від імені юридичної особи заяву про надання інформації з Державного реєстру прав у паперовій формі подає її керівник або інша особа на підставі виданої такою юридичною особою довіреності.

8. Форма та вимоги до заповнення заяви про надання інформації з Державного реєстру прав у паперовій формі встановлюються Мін'юстом.

9. Заявник під час подання заяви про надання інформації з Державного реєстру прав у паперовій формі особисто пред'являє органу державної реєстрації прав, нотаріусу документ, що посвідчує його особу, та подає його копію (крім документа, що посвідчує посадову особу органу державної влади або органу місцевого самоврядування).

Документом, що посвідчує особу, є паспорт громадянина України, посвідка на проживання особи, яка мешкає в Україні, національний, дипломатичний чи службовий паспорт іноземця або документ, що його замінює.

У разі вилучення у громадянина України паспорта громадянина України у зв'язку з отриманням дозволу для виїзду за кордон на постійне проживання документом, що посвідчує особу громадянина України,

є паспорт громадянина України для виїзду за кордон з відміткою про постійне проживання за кордоном.

Документом, що посвідчує особу, яка не досягла 16-річного віку, є свідоцтво про народження.

Документом, що посвідчує посадову особу органу державної влади або органу місцевого самоврядування, є службове посвідчення.

У разі подання заяви про надання інформації з Державного реєстру прав у паперовій формі:

від імені юридичної особи — державний реєстратор, нотаріус, який є користувачем Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб — підприємців, одержує інформацію з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб — підприємців щодо такої особи;

представником заявника — органі державної реєстрації прав, нотаріусу, крім документа, що посвідчує особу представника, пред'являється документ, що підтверджує його повноваження, та подається його копія, засвідчена в установленому порядку;

представником юридичної особи, про якого в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб та фізичних осіб — підприємців наявні відомості як про особу, уповноважену представляти юридичну особу у правовідносинах з третіми особами або вчиняти дії від її імені без довіреності, — документ, що підтверджує повноваження, та його копія не вимагаються;

у вигляді інформаційної довідки у разі створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку — подаються документи, що підтверджують повноваження заявника діяти від імені ініціативної групи із створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку.

10. Під час подання заяви про надання інформації з Державного реєстру прав у паперовій формі шляхом надсилання поштою справжність підпису заявника засвідчується відповідно до Закону України «Про нотаріат».

У разі виявлення невідповідностей між документами, що надіслані поштою, та описом вкладення до них, а також за відсутності документа про внесення плати за надання інформації з Державного реєстру прав у випадках, встановлених законодавством, заява про надання інформації з Державного реєстру прав разом з документами, що додаються до неї, не пізніше наступного робочого дня з моменту її надходження повертається заявнику шляхом надсилання поштою з описом вкладення без реєстрації її у базі даних про реєстрацію заяв і запитів.

11. Під час подання заяви про надання інформації з Державного реєстру прав у паперовій формі у вигляді витягу, інформаційної довідки заявник разом із заявою подає органу державної реєстрації прав, нотаріусу документ про внесення плати за надання інформації з Державного реєстру прав. За відсутності такого документа заява не приймається.

12. Документи, що подаються для надання інформації з Державного реєстру прав у паперовій формі, повинні відповідати вимогам, установленим законодавством.

Відповідальність за достовірність відомостей, які містяться у таких документах, покладається на заявника.

13. Заява про надання інформації з Державного реєстру прав у паперовій формі приймається шляхом реєстрації у базі даних про реєстрацію заяв і запитів Державного реєстру прав з автоматичним присвоєнням їй реєстраційного номера, фіксацією дати та часу такої реєстрації.

Моментом надходження заяви про надання інформації з Державного реєстру прав у паперовій формі є дата та час її реєстрації у базі даних про реєстрацію заяв і запитів Державного реєстру прав.

У разі подання заяви про надання інформації з Державного реєстру прав у паперовій формі:

заявником особисто — за бажанням заявника йому видається картка прийому заяви, форма та вимоги до оформлення якої встановлюються Мін'юстом; поштою — така заява реєструється у базі даних про реєстрацію заяв і запитів Державного реєстру прав не пізніше наступного робочого дня з моменту її надходження.

14. Надання інформації в паперовій формі або відмова в її наданні здійснюються не пізніше наступного робочого дня з моменту надходження до органу державної реєстрації прав, нотаріуса відповідної заяви.

Орган державної реєстрації прав, нотаріус долучає до облікової справи заяву, копії документів, поданих разом з нею, а також інші документи, що видані, оформлені або отримані ним під час розгляду заяви про надання інформації з Державного реєстру прав у паперовій формі.

Надання інформації з Державного реєстру прав у паперовій формі у вигляді інформаційної довідки

15. Заява про надання інформації з Державного реєстру прав у паперовій формі у вигляді інформаційної довідки подається фізичними та юридичними особами до органу державної реєстрації прав, нотаріуса незалежно від місця розташування об'єкта нерухомого майна, інформація про який запитується.

За результатами розгляду заяви державний реєстратор, нотаріус формує інформаційну довідку або приймає рішення про відмову в наданні інформації з Державного реєстру прав, форма та вимоги до оформлення якого встановлюються Мін'юстом.

Державний реєстратор, нотаріус приймає рішення про відмову в наданні інформації з Державного реєстру прав у паперовій формі у вигляді інформаційної довідки виключно у разі подання заявником не в повному обсязі документів, що визначені цим Порядком.

16. Інформаційна довідка з Державного реєстру прав видається на аркушах паперу формату А4 (210 x 297 міліметрів) за підписом державного реєстратора, нотаріуса, скріпленим печаткою.

17. Інформаційна довідка з Державного реєстру прав у паперовій формі або рішення про відмову в наданні інформації з Державного реєстру прав:

оформляється органом державної реєстрації прав, нотаріусом у двох примірниках, один з яких державний реєстратор, нотаріус долучає до облікової справи. На такому примірнику проставляються дата його отримання та підпис заявника у разі особистого отримання документів;

видається особисто заявнику або надсилається йому поштою з описом вкладення залежно від способу отримання документів, що зазначений у відповідній заяві.

18. У разі особистого отримання заявником документів за результатами розгляду заяви про надання інформації з Державного реєстру прав у паперовій формі у вигляді інформаційної довідки він пред'являє органу державної реєстрації прав, нотаріусу документ, що посвідчує його особу.

Після отримання документів особисто заявник у разі видачі йому картки прийому заяви повертає органу державної реєстрації прав, нотаріусу таку картку з особистим підписом, відміткою про дату отримання відповідних документів.

Надання інформації з Державного реєстру прав у паперовій формі у вигляді витягу за заявою власника об'єкта нерухомого майна чи іншого правоволодільця про належні йому права

19. Заява про надання інформації з Державного реєстру прав у паперовій формі у вигляді витягу подається до органу державної реєстрації прав, нотаріуса власником об'єкта нерухомого майна чи іншим правоволодільцем, їх спадкоємцями (правонаступниками), особою, в інтересах якої встановлено обтяження, або їх представником незалежно від місця розташування об'єкта нерухомого майна.

За результатами розгляду заяви державний реєстратор, нотаріус формує витяг з Державного реєстру прав або приймає рішення про відмову в наданні інформації з Державного реєстру прав, форма та вимоги до оформлення якого встановлюються Мін'юстом.

Державний реєстратор, нотаріус приймає рішення про відмову в наданні інформації з Державного реєстру прав у паперовій формі у вигляді витягу в разі подання відповідної заяви неналежною особою або подання заявником не в повному обсязі документів, що визначені цим Порядком.

20. Витяг з Державного реєстру прав видається з використанням бланка, зразок та опис якого встановлюється Мін'юстом, за підписом державного реєстратора органу державної реєстрації прав, нотаріуса, скріпленим печаткою.

21. Витяг з Державного реєстру прав за заявою власника (співвласника) квартири, житлового чи нежитлового приміщення у багатоквартирному будинку, у разі створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, об'єднання співвласників

багатоквартирного будинку (асоціації власників житлових будинків, якщо їй делеговані повноваження з управління неподільним та загальним майном відповідного житлового комплексу) видається залежно від змісту запитуваної інформації.

22. Витяг з Державного реєстру прав або рішення про відмову в наданні інформації з Державного реєстру прав:

оформляється органом державної реєстрації прав, нотаріусом у двох примірниках, один з яких державний реєстратор, нотаріус долучає до облікової справи. На такому примірнику проставляються дата його отримання та підпис заявника у разі особистого отримання ним витягу;

видається особисто заявнику (представнику) або надсилається йому поштою з описом вкладення залежно від способу отримання документів, що зазначений у відповідній заяві.

23. У разі отримання витягу з Державного реєстру прав або рішення про відмову в наданні інформації з Державного реєстру прав:

заявником особисто — він пред'являє органу державної реєстрації прав, нотаріусу документ, що посвідчує його особу;

представником заявника — він пред'являє органу державної реєстрації прав, нотаріусу документ, що підтверджує його повноваження.

Після отримання документів особисто заявник у разі видачі йому картки прийому заяви повертає органу державної реєстрації прав, нотаріусу таку картку з особистим підписом, відміткою про дату отримання відповідних документів.

Надання інформації з Державного реєстру прав у паперовій формі у вигляді виписки

24. Заява про надання інформації з Державного реєстру прав у паперовій формі у вигляді виписки подається власником об'єкта нерухомого майна чи іншим правоволодільцем (представником) до органу державної реєстрації прав незалежно від місця розташування об'єкта нерухомого майна.

За результатами розгляду заяви державний реєстратор формує виписку або приймає рішення про відмову в наданні інформації з Державного реєстру прав, форма та вимоги до оформлення якого встановлюються Мін'юстом.

Державний реєстратор приймає рішення про відмову в наданні інформації з Державного реєстру прав у паперовій формі у вигляді виписки в разі подання відповідної заяви неналежною особою або подання заявником не в повному обсязі документів, що визначені цим Порядком.

25. Виписка з Державного реєстру прав видається з використанням бланка, зразок та опис якого встановлюється Мін'юстом.

26. Виписка з Державного реєстру прав або рішення про відмову в наданні інформації з Державного реєстру прав:

оформляється органом державної реєстрації прав у двох примірниках, один з яких державний реєстратор долучає до облікової справи. На такому примірнику проставляються дата його отримання та підпис заявника у разі особистого отримання документів;

видається особисто заявнику (представнику) або надсилається йому поштою з описом вкладення залежно від способу отримання документів, що зазначений у відповідній заяві.

27. У разі отримання документів за результатами розгляду заяви про надання інформації з Державного реєстру прав у формі виписки:

заявником особисто — він пред'являє органу державної реєстрації прав документ, що посвідчує його особу. представником заявника — він пред'являє органу державної реєстрації прав документ, що підтверджує його повноваження.

Після отримання документів особисто заявник у разі видачі йому картки прийому заяви повертає органу державної реєстрації прав таку картку з особистим підписом, відміткою про дату отримання відповідних документів.

Надання інформації з Державного реєстру прав в електронній формі

28. Інформація з Державного реєстру прав в електронній формі надається за заявою юридичних та фізичних осіб через офіційний веб-сайт Укрдержреєстру.

29. Інформація з Державного реєстру прав в електронній формі надається користувачам, які зареєструвалися на офіційному веб-сайті Укрдержреєстру та надали відомості про власне прізвище, ім'я та по батькові (за наявності), реєстраційний номер облікової картки платника податків (за наявності), серію та номер паспорта громадянина України чи реквізити іншого документа, що посвідчує особу, найменування та податковий номер юридичної особи (у разі, коли інформація запитується в інтересах юридичної особи її керівником чи представником), а також внесли плату за надання інформації з Державного реєстру прав з використанням платіжних систем через Інтернет.

Відомості про прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи, серію та номер паспорта громадянина України чи реквізити іншого документа, що посвідчує особу, реєстраційний номер облікової картки платника податків (податковий номер), реквізити банківської платіжної картки, отримані під час надання інформації з Державного реєстру прав, використовуються виключно для цілей ведення Державного реєстру прав та надання інформації у випадках, передбачених законодавством.

Відповідальність за достовірність відомостей, зазначених під час реєстрації на офіційному веб-сайті Укрдержреєстру, покладається на заявника.

30. Отримання інформації з Державного реєстру прав та реєстрів в електронній формі здійснюється

шляхом пошуку, перегляду та в разі необхідності друку інформації про зареєстровані речові права та їх обтяження на об'єкт нерухомого майна, яка є актуальною на дату та час її формування.

31. Пошук необхідних відомостей у Державному реєстрі прав через офіційний веб-сайт Укрдержреєстру здійснюється відповідно до Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 26 жовтня 2011 р. № 1141 (Офіційний вісник України, 2011 р., № 86, ст. 3145), за реєстраційним номером об'єкта нерухомого майна, адресою об'єкта нерухомого майна, місцезнаходженням або кадастровим номером земельної ділянки, або за ідентифікаційними даними фізичної чи юридичної особи.

32. Інформація з Державного реєстру прав та реєстрів в електронній формі не надається, якщо:

особа, яка запитує інформацію, не зареєструвалася на офіційному веб-сайті Укрдержреєстру відповідно до пункту 29 цього Порядку;

під час заповнення форми заяви про надання інформації з Державного реєстру прав на офіційному веб-сайті Укрдержреєстру заявник не зазначив критерії пошуку відомостей, передбачені пунктом 31 цього Порядку;

заявником не внесено плату за надання інформації з Державного реєстру прав в електронній формі або плата внесена не в повному обсязі.

ЗАТВЕРДЖЕНО

постановою Кабінету Міністрів України
від 24 грудня 2014 р. № 722

ЗМІНИ, що вносяться до постанов Кабінету Міністрів України

1. У Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженому постановою Кабінету Міністрів України від 26 жовтня 2011 р. № 1141 (Офіційний вісник України, 2011 р., № 86, ст. 3145; 2012 р., № 96, ст. 3875; 2014 р., № 18, ст. 542):

1) у пункті 37:

в абзаці першому слова «заяви про надання дубліката свідоцтва» замінити словами «заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень», а слова «дублікат свідоцтва» — словом «свідоцтво»;

в абзаці другому слово «дубліката» виключити, а після слів «на нерухоме майно» доповнити словами «у випадку, передбаченому абзацом першим цього пункту,»;

в абзаці сьомому слово «дубліката» виключити, а слово «, виданого» замінити словами «замість виданого»;

2) пункт 47 викласти в такій редакції:

«47. Для отримання витягу, інформаційної довідки в паперовій формі, виписки з Державного

реєстру прав державний реєстратор, нотаріус вносить до Державного реєстру прав такі відомості:

- 1) реєстраційний номер, дата та час реєстрації заяви;
 - 2) параметри запитованої інформації;
 - 3) прізвище, ім'я та по батькові державного реєстратора, нотаріуса;
 - 4) найменування органу державної реєстрації прав або найменування державної нотаріальної контори, назва нотаріального округу;
 - 5) номер та серія бланка витягу, інформаційної довідки або виписки з Державного реєстру прав.»;
- 3) абзаци шостий і сьомий пункту 48 виключити;
 - 4) у пункті 49 слова «формує витяг» замінити словами «, нотаріус формує витяг, інформаційну довідку», а слово «його» — словом «їх»;
 - 5) пункт 491 викласти в такій редакції:

«491. У разі потреби заявник може отримати витяг, інформаційну довідку, які містять деталізовану інформацію про внесення змін до відповідних записів Державного реєстру прав.

Власник, інший правоволоділець, обтяжувач, спадкоємці (правонаступники) відповідних осіб можуть отримати витяг, який містить деталізовану інформацію про:

державну реєстрацію припинення речових прав інших осіб на нерухоме майно та їх обтяжень, що належить заявнику на такому праві;

державну реєстрацію припинення обтяжень речових прав на зазначене нерухоме майно;

внесення змін до відповідних записів Державного реєстру прав.»;

- 6) пункт 50 доповнити абзацом такого змісту:

«Інформаційна довідка з Державного реєстру прав, що містить відомості про суб'єктів права власності на квартири, житлові та нежитлові приміщення, розташовані в багатоквартирному житловому будинку, наявні у Державному реєстрі прав на дату та час її формування, формується щодо багатоквартирного житлового будинку.».

2. У пункті 1 постанови Кабінету Міністрів України від 21 листопада 2012 р. № 1204 «Про затвердження розміру і порядок використання плати за внесення змін до записів Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та надання інформації із зазначеного реєстру» (Офіційний вісник України, 2013 р., № 1, ст. 13):

- 1) підпункт 1 доповнити абзацами такого змісту:

«надання інформації з Реєстру в електронній формі через офіційний веб-сайт Державної реєстраційної служби — 17 гривень;

надання органом державної реєстрації прав, нотаріусом за зверненням фізичних та юридичних осіб інформації з Реєстру в паперовій формі у вигляді інформаційної довідки — 34 гривні;

надання органом державної реєстрації прав, нотаріусом за заявою власника (співвласника) квартири, житлового чи нежитлового приміщення у багатоквартирному будинку, у разі створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (асоціації власників житлових будинків, якщо їй делеговані повноваження з управління неподільним та загальним майном відповідного житлового комплексу) інформації з Реєстру в паперовій формі у вигляді інформаційної довідки — 170 гривень;

надання інформації з Реєстру шляхом безпосереднього доступу нотаріусів та адвокатів — 51 гривню;»;

- 2) в абзаці другому підпункту 2 слова «у формі витягу» та «спеціального фонду» виключити.

3. У назві постанови Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2013 р. № 868 «Про затвердження Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень і Порядку надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно» (Офіційний вісник України, 2013 р., № 96, ст. 3549; 2014 р., № 66, ст. 1838) слова «і Порядку надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно» виключити.

ЖУРНАЛ «ЗЕМЛЕВПОРЯДНИЙ ВІСНИК» видається з 1997 року

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

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

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

© «Землепорядний вісник», 2015

ЗАСНОВНИК

Державне агентство земельних ресурсів України

ВИДАВЕЦЬ

Редакція журналу «Землепорядний вісник»

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

видане 17.08.2006 Державним комітетом телебачення і радіомовлення України.

АДРЕСА РЕДАКЦІЇ:

04080, м. Київ-80, вул. Фрунзе, 105.

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

E-mail: zemvisnuk@ukr.net

Формат 60x84/8. Друк офсетний. Зам. 501-244-0018. Наклад 5170 прим.

Підписано до друку 19.01.2015 р.

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



Усе в нього від любові: до людей, до землі

**Анатолію Васильовичу КОРЕЦЬКОМУ —
професору Харківського національного
аграрного університету імені В. В. Докучаєва
виповнилося 75 років**

У розквіті творчих сил, енергії, авторитету, в атмосфері шани й поваги 5 січня 2015 року свою 75 зиму зустрів Анатолій Васильович КОРЕЦЬКИЙ — один із відомих, принципових педагогів, талановитий дослідник, почесний землевпорядник України, професор Харківського національного аграрного університету імені В.В. Докучаєва.

Ювіляр народився у мальовничому селі Юрки, що в Козельщанському районі на Полтавщині. Нелегкими були його дитинство та юність. Випали вони на роки війни та повоєнний час, коли країна підводилася з руїн після звільнення від фашистської окупації. Чи не тоді в нього почали гартуватися чудові людські риси — мужність, стійкість, наполегливість.

По закінченні у 1954 році сьомого класу Юрківської середньої школи з Похвальною грамотою Анатолій Корецький подався на навчання до Андріївського зоотехнічного технікуму, що у Нехворощанському районі його рідної Полтавщини. Далі технікумівський випускник до призову на службу в лави Радянської Армії працював зоотехніком колгоспу імені Чапаєва Оболонського району. По демобілізації — іспити до вузу, навчання.

Упродовж року після закінчення навчання на землевпорядному факультеті Харківського сільськогосподарського інституту імені В.В. Докучаєва Анатолій Корецький працював інженером-геодезистом «Укргіпроводгоспу» у Харкові. А вже з настанням 1968 року і аж дотепер доля пов'язує Анатолія Васильовича з викладацьким колективом Харківського сільськогосподарського інституту імені В.В. Докучаєва — нині це добре відомий навіть поза межами Батьківщини аграрний університет. Сумлінна праця на посаді асистента, переюдом доцента зміцнювала його авторитет у колах вузівських науковців. Нині Анатолій Васильович шанований колегами і студентами професор університету.

Досі добре пам'ятає той далекий 1975-й — рік успішного захисту кандидатської дисертації на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук. Саме той, сорокарічної давнини, усвідомлений крок у вир науки відкрив перед ним шлях, сповнений неспокою, щасливих буднів. Його розробки, пов'язані з економіко-правовим регулюванням ринкових земельних відносин, використовують не лише студенти, а й фахівці в умовах виробництва, а розробки з питань геодезії та землепорядкування одержали визнання за межами України — у далекому Алжирі, де він передавав свій досвід молодим фахівцям африканського континенту. Його

багатий педагогічний і науковий доробок у виші, якому він відданий і є його ветераном, дає можливість готувати висококваліфікованих спеціалістів.

Сотні його колишніх студентів нині успішно працюють у сфері земельних відносин — на практиці здійснюють реформи, яких вимагає новітній час розвитку держави. Вони достойно продовжують справу попередніх землевпорядників, залишають свій слід на професійній ниві. І, як Анатолій Васильович, роблять це гідно.

Притаманні Анатолію Васильовичу ерудованість, любов до своєї професії, прагнення пізнати нове, скромність, душевність, щирість, уміння спілкуватися з людьми доброзичливо і тактовно ставлять його у ряд тих педагогів, науковців, людей, про яких заведено говорити, що це люди з великої літери.

Усе надбане Анатолієм Васильовичем за час життя, за час плідної праці — усе від любові до землі, до людей.

За трудову діяльність наш ювіляр нагороджений нагрудним знаком Держкомзему України «Почесний землевпорядник України», трудовою відзнакою Міністерства аграрної політики та продовольства України «Знак Пошани», почесними грамотами та багатьма іншими нагородами і відзнаками.

Шановний Анатоліє Васильовичу, ще багато років радуйте всіх нас, Ваших учнів і послідовників, колег і друзів своєю присутністю і плідною працею. Щиро бажаємо Вам життєвої снаги, родинного щастя, а для здійснення всіх творчих задумів — невичерпної енергії та міцного здоров'я.

**У цей січневий день від усього серця Вас вітаємо.
У храмі совісті, щастя й любові прожити бажаємо.
Хай барвистим цвітом шлях життя рясніє.
Сповняться найкращі, заповітні мрії.
Як вода джерельна, будьте Ви здорові.
Хай сміються очі, не хмуряться брови.
Хай живуть у серці почуття високі,
А життя дарує довгі і щасливі роки.**

Колектив кафедри управління земельними ресурсами та кадастру Харківського національного аграрного університету ім. В.В. Докучаєва

* * *

Колектив редакції журналу «Землевпорядний вісник» долучається до цих щирих привітань і зичить ювілярові всіх Божих ласк і земних щедрот на многії літа!

Землевпорядний Вісник

НАУКОВО-ВИРОБНИЧИЙ ЖУРНАЛ

ПЕРЕДПЛАТНА КАМПАНІЯ
ЗАВЕРШИЛАСЯ.
ПЕРЕДПЛАТА – НІ!

Звертайтеся до редакції чи у поштові відділення

Результатів передплатної кампанії на 2015 рік чекали з нетерпінням і певним хвилюванням. Розуміли, що ситуація, в якій опинилася країна, не могла не зачепити багатьох наших давніх і нових читачів. Чи до «Землевпорядного вісника» сьогодні окупованим кримчанам? Скільки горя і тривоги щоденно доводиться пережити луганчанам та донеччанам — їхньою землею гуляє вихор війни.

У жителів мирної частини України, окрім хвилювань за своїх співвітчизників, додаються ознаки й інші проблеми, серед яких брак коштів. Та й нам зайвий раз нагадати про себе було складно — реклама потребує значного фінансування.

Тож попри позитивні та вдячні відгуки багатьох читачів, майже до кінця минулого року для нас залишалося відкритим запитання: вистоїмо чи ні?

За підсумками передплати втрати станом на 1 січня 2015 року виявилися помітними — кількість передплатників поменшала майже на тисячу.

Відтепер найбільше нас читатимуть у Вінницькій, Полтавській, Житомирській, Сумській, Волинській областях — сюди щомісячно надходить від 350 до 500 примірників нашого видання. По суті, найбільше передплатників там, де і торік, ось тільки Полтавщина випередила Житомирщину, а Житомирщина Волинь. Порадувала Черкащина. Торік вона ледь не замикала список, а цього року за результатами передплати посіла четверте місце.

Слід зазначити, що попри всю неймовірну складність ситуації, залишилися у нас читачі і в Донецькій та Луганській областях. Причому їх там не набагато менше, ніж, скажімо, у Закарпатській, Тернопільській, Івано-Франківській, Дніпропетровській, Хмельницькій, Чернігівській, Одеській областях, які, як не дивно, завершують список з кількістю від 80 до 130 передплатників.

**НАГАДУЄМО, ЩО ПЕРЕДПЛАТИТИ ЖУРНАЛ
НА НАСТУПНІ МІСЯЦІ НЕ ПІЗНО.
ЗВЕРТАЙТЕСЯ ДО РЕДАКЦІЇ ЧИ У ПОШТОВІ ВІДДІЛЕННЯ.**

Контактні телефони:

067-442-33-09, 044-468-21-30

Електронна та поштова адреси:

zemvisnuk@ukr.net;

04080, м. Київ-80, вул. Фрунзе, 105

Веб-сайт: **<http://zemvisnuk.com.ua>**



НЕЗМІННИЙ ПЕРЕДПЛАТНИЙ ІНДЕКС ЖУРНАЛУ

48783