

Наш передплатний індекс 48783

ЗЕМЛЕВПОРЯДНИЙ ВІСНИК


НАУКОВО-ВИРОБНИЧИЙ ЖУРНАЛ

2 2015

*Зі святом вас,
землевпорядники!*

Журнал частично
чорно-білий
в оригіналі

СЛУЖИМО ЗЕМЛІ, ДЕРЖАВІ І ЛЮДЯМ!



Колись в Єгипті фараон
Втомився землю сам орати —
Її в післяжнивний сезон
На рівні поділив квадрати.
Ділянки люду він роздав,
Щоб заробляли собі статок.
Ну, а натомість зажадав
Земельний сплачувать податок.

Той єгиптянин Сесостріс
Був справедливим землеміром,
Завжди ішов на компроміс,
Вирішував всі спори миром.
Нам це повідав Геродот
(Історики за батька мають),
Що факт не звів на анекдот,
Тому його і пам'ятають.

А землеустрій єгиптян
Прийшовсь не тільки там до ладу:
Щоб з поля вигнати бур'ян,
Цей досвід завезли в Елладу.

І от із тих прадавніх пір,
Щоб змірять все й облікувати,
Мандрує світом землемір —
Без нього як хазяйнувати?

Професія стара, як світ,
Затребувана і донині,
Послужить ще впродовж століть
Землі, державі і людині.

В цей сонячний, весняний час,
Коли брунькуються надії,
Вітаєм щиро з святом вас,
Землевпорядники України!

З Геродотової «Історії»

У V ст. до н.е. в своїй легендарній «Історії» Геродот описав правління єгипетського царя Сесостріса. Як переказували жерці, той поділив землю на квадрати і дав кожному жителю по однаковій ділянці, повелівши стягувати у свій дохід щорічний земельний податок. Якщо річка відривала у когось частину ділянки, власник мав повідомити про це царя. Правитель посилав виміряти, наскільки зменшилася ділянка, аби власник сплачував податок відповідно до величини наділу. Тоді-то, очевидно, і було винайдено землемірне мистецтво, яке згодом перенесли в Стародавню Грецію. Отже, перші землевпорядники, про яких збереглася історична згадка, жили й працювали щонайменше два з половиною тисячоліття тому.

РЕДАКЦІЙНА КОЛЕГІЯ

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

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

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

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

Людмила ЗІНКОВСЬКА, головний редактор

Алла КАЛЬНІЧЕНКО, заступник головного редактора

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

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

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

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

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

Леонід НОВАКОВСЬКИЙ, професор, акад. НААНУ, д. ек. н., перший заст. д-ра КП «Київський інститут земельних відносин»

Анатолій СОХНИЧ, д. ек. н., зав. кафедри управління земельними ресурсами Львівського національного аграрного університету

Михайло СТУПЕНЬ, д. ек. н., декан землевпорядного фак-ту Львівського національного аграрного університету

Антон ТРЕТЯК, професор, чл.-кор. НААНУ, д. ек. н., д-р Навчально-наукового інституту економіки природних ресурсів та екології землекористування

Микола ФЕДОРОВ, д. ек. н., зав. від. земельних відносин ННЦ «Інститут аграрної економіки» НААНУ

Михайло ХВЕСИК, акад. НААНУ, д. ек. н., д-р ДУ «Інститут економік природокористування та сталого розвитку НАН України»

2 / ОБГОВОРЮЄМО ЗАКОНОПРОЕКТ

Валерій АРХИПОВ
Законом — по липких руках

6 / ДЕРЖЗЕМАГЕНТСТВО ІНФОРМУЄ

6 Нормативно-правові акти, які прийняті у 2014 році і спрямовані на вдосконалення регулювання земельних відносин
49 Передбачаються зміни до Типового договору оренди землі

8 / ЗЕМЕЛЬНА РЕФОРМА

Алла КАЛЬНІЧЕНКО
Користування сільськогосподарською землею у радянські часи та нині

13 / ДИСКУСІЙНА ТРИБУНА

Анатолій СОХНИЧ, Сергій СОХНИЧ
Ринок землі і економічна криза

16 / КОМПЕТЕНТНО ПРО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

Оксана ДРЕБОТ, Андрій БОБКО
Проблеми обліку землекористування в українському лісівництві та переведення його на екологічні виміри

21 / ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

Олена ГАРАЖА
Рентна інституціональність управління земельними ресурсами України

25 / РОЗДЕРЖАВЛЕННЯ ЗЕМЛІ

Валерій ЯСИНОВСЬКИЙ
Паювання в Чорторіях: усе має бути лише по закону

32 / БУДНІ ЗЕМЛЕВПОРЯДНИКА

Якщо керівник на своєму місці

34 / ЄВРОПЕЙСЬКІ ОРІЄНТИРИ

Чим цікавий досвід Нідерландів для України

36 / РАДИ: ДЕЦЕНТРАЛІЗАЦІЯ

Зенон МИХЛИК
Додаються повноваження — важчає ноша

38 / ПОВЕРТАЄМОСЯ ДО НАДРУКОВАНОГО

Тетяна КОЛЯДИНСЬКА, Володимир ЗВІРКО
Розірвати замкнуте коло можна

41 / ПРОПОЗИЦІЇ ПРАКТИКА

Григорій ШАРІЙ
Краєвий устрій України

46 / ДЕРЖЗЕМАГЕНТСТВО РОЗ'ЯСНЮЄ

Щодо розробників проектів землеустрою, їхньої сертифікації та відповідальності

50 / ВІДКРИТА ЛЕКЦІЯ

Олена ЮРЕЦЬ
Щодо можливості використання земель у межах природоохоронних територій та об'єктів за іншим цільовим призначенням

54 / РОЗ'ЯСНЕННЯ ФАХІВЦЯ

Катерина ГРИВНАК
Сільськогосподарські товаровиробники і спрощена система оподаткування у 2015 році

57 / ОПОДАТКУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

залізничного транспорту

59 / ОФІЦІЙНІ ДОКУМЕНТИ

ОБГОВОРЮЄМО ЗАКОНОПРОЕКТ



ЗАКОНОМ ПО ЛИПКИХ РУКАХ

Нещодавно на громадське обговорення у Президії Національної академії аграрних наук України було представлено проект Закону «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо подолання корупції у сфері земельних відносин».

«Чим більше в державі корупції, тим більше законів». Цей афоризм двохтисячолітньої давнини, ще з розквіту Римського права, наче спеціально витворений для сьогочасних українських правових реалій. Хоча на наших теренах цю премудрість нерідко трансформують навиворіт: що густіший правовий частокіл — то міцніша бюрократична рутинна. А від того — вищі ставки на «тіньовому» ринку пропозицій як розвернути «дишло закону» у закапелок суто персональної вигоди.

Це називається «корупційними схемами». Творені десятиліттями, виплетені з найвищих верхівок владної піраміди, широко розгалужені і міцно вкорінені, нині вони все ще правлять бал, як писав знаменитий байкар, «по всіх усядах і кутках». Попри лункі декларації, тверді наміри, навіть рішучі кроки нової влади.

Не бракує тієї біди і на рідних чорноземах. Та й не дивно: маємо земельний Клондайк — 8,7 відсотка світових площ унікальних чорноземів! Ми треті у світі після Австралії та Канади за площею ріллі у розрахунку на одного жителя країни.

Але якщо по ширості — мало втіхи від того, що українська земля має конституційний статус основного національного багатства, яке особливо охороняється державою. Бо нашої корупційній машинерії донедавна навіть Конституція не була писана: ми безповоротно втратили значні масиви цінних орних земель, особливо навколо великих міст. Їх поглинули люксові котеджні містечка, торговельні центри, оптові бази та інші бізнес-об'єкти. За дванадцять років масив золотої української ріллі зменшився на 38 тисяч, а сільгоспугідь — на 300 тисяч гектарів.

На думку одного з найавторитетніших експертів у сфері земельних відносин — академіка Національної академії аграрних наук України Леоніда НОВАКОВСЬ-

КОГО, цей господарський сегмент і нині поїдом їсть корупція. Зокрема, її рівень у дозвільній діяльності та погоджувальних операціях із землекористування сягає 80 відсотків. Метастазами корисливості пронизані буквально всі технологічні ланки, всі правовідносини: розпорядження земельними ресурсами, приватизація земельних ділянок, одержання дозволів на розроблення землевпорядної документації, розробка, погодження та затвердження проектів землеустрою, реєстрація земельних ділянок і прав на них, державна експертиза землевпорядної документації, ліцензування окремих видів діяльності, атестація інженерів-землевпорядників та інженерів-геодезистів, встановлення розмірів орендної плати, оцінка земельних ділянок, сплата за землю тощо.

За словами академіка, корупційні схеми живуть-процвітають передовсім з недосконалого законодавства. Відтак нині вкрай необхідно відмінити або видозмінити деякі чинні правові норми, з яких жирують липкі на руку посадовці.

НОВАЦІЇ ПРОТИ «КОРУПЦІОГЕННИХ» НОРМ

Саме тому групою науковців, правників НААНУ та провідних університетів на чолі з Леонідом Новаковським розроблено проект Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо подолання корупції у сфері земельних відносин». Законопроект підтримали депутати з різних фракцій більшості і, скориставшись правом законодавчої ініціативи, внесли його у порядок денний поточної сесії Верховної Ради.

Нещодавно авторська група — науковці, експерти, народні депутати — представила законопроект на громадське обговорення у Президії НААНУ, за участі вчених, виробників, представників громадських об'єднань аграрного сектору, преси.

Презентуючи колективне «дітище» — майже дві з половиною сотні сторінок друкованого тексту, Леонід Новаковський наголосив:

— Передусім проведено аналіз правових норм основних актів земельного законодавства на їх відповідність антикорупційним вимогам. Зокрема, Земельного, Водного, Лісового, Цивільного, Податкового кодексів та двадцяти п'яти Законів: «Про землеустрій», «Про Державний земельний кадастр», «Про оренду землі», «Про оцінку земель», «Про фермерське господарство», «Про особисте селянське господарство» та інших. Встановлено, що «корупціогенні» норми містяться у трьох кодексах та двадцяти трьох законах, зокрема у 60-ти статтях Земельного, 9-ти статтях Водного та 8-ми статтях Лісового кодексів, а також у 59-ти статтях інших 23-ох законів. Отже, відміни, зміни редакції або формулювання додаткових положень стосуються загалом 136-ти статей чинного законодавства.

Що ж це за зміни? Вони рішучі, радикальні, навіть, за словами одного з депутатів, революційні. І, судячи з активного обговорення, контрверсійні, неоднозначні. Втім, ось деякі правові новації.

1. Запропоновано вилучити з чинних законів положення про необхідність погоджувати проекти землеустрою, іншу землепорядну документацію з органами державної влади та місцевого самоврядування, залишивши ці функції лише за сертифікованими інженерами-землепорядниками та державними кадастровими реєстраторами, які після необхідного аналізу і перевірки вносять земельну інформацію до Державного земельного кадастру.

Що значить погодження документації за законодавством?

За словами Леоніда Новаковського, це перевірка відповідності проектів із землеустрою вимогам законів та прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, державних стандартів, норм і правил. Зараз ця перевірка проводиться органами земельних ресурсів, сертифікованими інженерами-землепорядниками, експертами державної землепорядної експертизи, а також державними кадастровими реєстраторами.

Додатково зазначена документація повинна погоджуватися Верховною Радою України щодо зміни цільового призначення особливо цінних земель, Кабінетом Міністрів України — щодо вилучення особливо охоронюваних територій та найбільш продуктивних угідь (орних, багаторічних насаджень, земель лісгосподарського призначення), міністерствами і відомствами — щодо зайняття охоронних зон об'єктів культурної спадщини, водних об'єктів, земель лісгосподарського призначення та ін. Органами виконавчої влади, а також органами місцевого самоврядування погоджується широкий спектр прогнозно-планувальної, проектної, робочої документації, а також технічної документації. Ці пого-

дження вимагають значних втрат часу, обумовлюють затягування строків її готовності до реалізації, а основне не є безкоштовними, хоча законодавство і не передбачає оплати за надання зазначених послуг чиновниками.

Особливо значні обсяги поборів з населення — за проведення експертизи землепорядної документації, погодження об'єктів для здійснення підприємницької діяльності, за підготовку висновків і внесення матеріалів на погодження та затвердження сесій відповідних рад, інших владних структур.

«Ми вважаємо, — зазначив академік, — що перераховані та інші погодження повинні бути скасовані, оскільки за статтею 25 Закону України «Про землеустрій» відповідність документації із землеустрою законодавству, державним стандартам, нормам і правилам підтверджується підписами й індивідуальними печатками сертифікованих інженерів-землепорядників, а згідно зі статтею 9 Закону «Про Державний земельний кадастр» вона перевіряється потім державними кадастровими реєстраторами при внесенні даних до земельного кадастру».

2. Розпоряджатися землями повинні на базовому рівні: сільські, селищні, міські ради.

Як в населених пунктах, так і за їхніми межами, що входять в адміністративне відання ради, земля передається у комунальну власність. Виняток становлять землі підприємств державної власності, землі оборони, органів влади та науки, зони відселення Чорнобильської АЕС. Державне земельне відомство позбавляється права розпорядження землями сільськогосподарського призначення державної власності.

3. Зміна цільового призначення земельних ділянок приватної власності має здійснюватися їх власниками, а не владними структурами. Замість звичного нині проекту відведення ділянок складатиметься спрощений проект зміни цільового призначення.

4. Запропоновано виключити із законодавства таку категорію як цінні землі. Позаяк уже використовуються показники цінності кожної ділянки у грошовому вигляді.

А тим часом за дозволу вилучати так звані особливо цінні землі та за погодження землевпорядної документації, яка б дозволила їх використовувати, невпинно зростає «корупційна такса». До того ж передбачене законодавством погодження вилучення особливо цінних земель з Верховною Радою не виконується. Показники оцінки зазвичай фальсифікують, а землю без проблем позбавляють статусу «особливо цінної», провівши замовні ґрунтові обстеження.

5. У зв'язку з завершенням реорганізації сільськогосподарських землекористувань в процесі земельної реформи запропоновано вилучити із Земельного кодексу норми про приватизацію земель сільгоспприємств, розташування земельних ділянок, розподіл несільськогосподарських угідь, приватизацію фермерських господарств.

6. Пропонується відмінити безоплатну приватизацію земельних ділянок громадянами.

На думку розробників законопроекту, це основний фактор корупційних діянь у земельній сфері. Ті громадяни, які одержали земельні ділянки у користування до введення в дію Земельного кодексу, тобто до 1 січня 2002 року, оформлятимуть їх приватизацію на безоплатній основі. А за приватизацію нових ділянок треба стягувати плату.

7. Запропоновано виключити із водного фонду смуги відводу гідротехнічних споруд і берегові смуги водних шляхів, які дублюють прибережні захисні смуги, а із земель лісогосподарського призначення — лісові ділянки.

8. До органів місцевого самоврядування та районних адміністрацій мають передати питання землевідведення. Держземагентство не займатиметься розпорядженням сільгоспземлями, а Кабінет Міністрів — вилученням земель.

9. Пропонується ліквідувати дозвіл на розроблення землевпорядної документації. Крім проектів відведення земельних ділянок, дозволи на складання яких повинні надавати виконавчі органи рад.

Якщо у місячний строк дозволу не надано, фізичні або юридичні особи можуть замовити виготовлення проектів і без нього. А коли земельну ділянку державної або комунальної власності виставлятимуть на продаж, проекти відведення замовлятимуть відповідно місцева держадміністрація або рада.

10. Поновлення договорів оренди земельних ділянок, умови користування якими не змінюються (площа, конфігурація тощо), пропонується провадити шляхом підписання договору на новий строк представником ради або адміністрації — орендодавця та фізичною або юридичною особою (орендарем) без розроблення нової землевпорядної документації та розгляду сесіями рад.

11. Запропоновано спростити порядок продажу земельних ділянок іноземним державам та іноземним юридичним особам. Кабмін приймає рішення про продаж земельних ділянок лише іноземним державам із земель державної власності, а із земель комунальної власності — погоджує питання їх продажу відповідна рада.

12. Стане простішим проведення земельних торгів. Запропоновано виключити добір земельних ділянок, ліквідувати реєстраційні внески, проводити торги з одним учасником та зі зменшенням ціни продажу, запровадити електронні торги. Угода має укладатися безпосередньо на торгах.

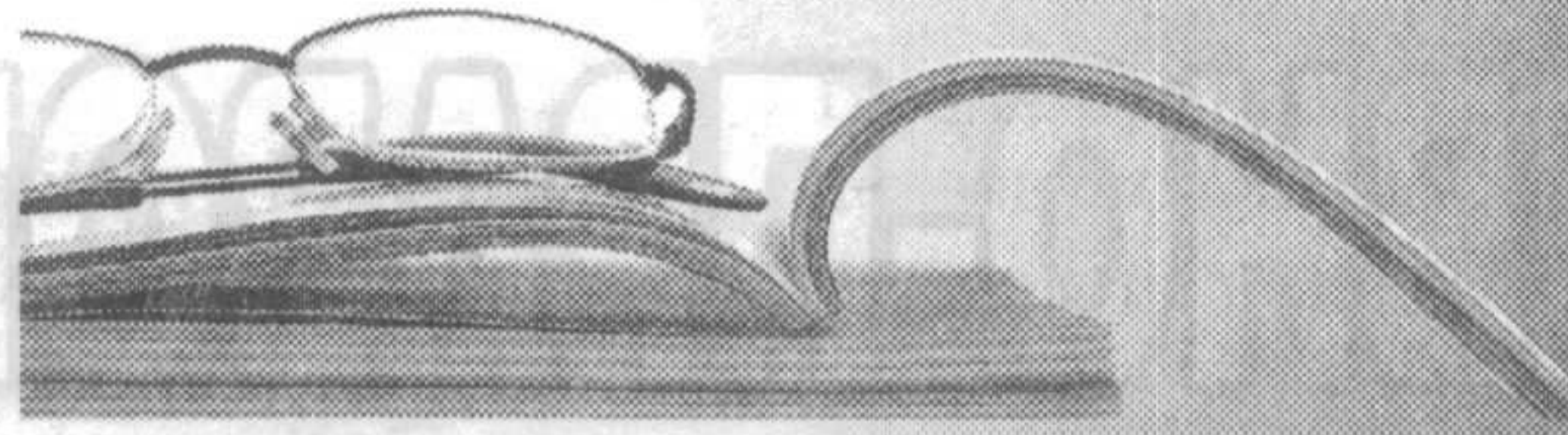
13. Пропонується прибрати норму про добровільну відмову від права на землю, яка використовується для продажу ділянок, на відчуження яких накладено мораторій.

14. Запропоновано спростити порядок вилучення земельних ділянок, покласти край практиці погоджувати проекти з Верховною Радою та Кабінетом Міністрів, розширивши права місцевих органів.

15. Серед необхідного — зміна порядку розгляду та затвердження землевпорядної документації замовниками та органами влади.

16. Пропонується спростити порядок відчуження земельних ділянок та іншого майна для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності. Погодження, пов'язані з викупом таких земельних ділянок, мають бути відмінені, оскільки питання розміщення відповідних об'єктів вирішуються містобудівною та землевпорядною документацією.

17. Уточнюється порядок професійної атестації інженерів-землевпорядників, передбачається розробити коштом державного бюджету стандарти та іншу нормативну документацію, запровадити доступ до документів із землеустрою через Інтернет. Також пропонується узаконити розробку простих проектів і робочої документації інженерами-землевпорядниками з відповідним досвідом роботи, які не мають кваліфікаційних сертифікатів, а також видавати сертифікати без екзаменів інженерам-землевпорядникам органів місцевого самоврядування та науковцям.



ДИСКУСІЯ

18. Впроваджуються окремі види документації із землеустрою у відповідності з містобудівним законодавством (плани земельно-господарського устрою населених пунктів, проекти землеустрою для містобудівних потреб). Водночас істотно скорочується кількість та удосконалюється зміст документації із землеустрою. Наприклад, із 18 нині обов'язкових документів для проектів відведення земельних ділянок пропонується залишити 6.

19. Пропонується спростити систему державного нагляду у землеустрої, аби вона не використовувалася як «засіб боротьби з неугодами».

20. Передбачається оприлюднювати інформацію у Державному земельному кадастрі через Інтернет, забезпечивши вільний доступ. А відтак анулювати виписки, витяги, довідки із кадастру та плату за їх отримання.

21. Запропоновано анулювати державну експертизу землевпорядної документації, документації із грошової оцінки земель та рецензування звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок.

22. Межі територій рад базового рівня пропонується визначати за межами, зазначеними у кадастрі, які нині використовуються для адміністрування плати за землю, погодження меж міст, інших населених пунктів.

23. Поставлено за мету скоротити перелік з 11 до 3 істотних умов договору оренди землі і до 2 — невід'ємних частин договору: план або схема земельної ділянки та акт приймання-передачі об'єкта оренди.

24. Запропоновано відмінити ліцензування землеоціночних робіт та земельних торгів.

Судячи із виступів учасників презентації, законопроекту не судилося легка доля. Деякі запропоновані норми комусь не цілком ясні, для когось надміру радикальні, а комусь у такому викладі несприйнятні. Серйозну стурбованість викликала, зокрема, норма про спрощений порядок продажу земельних ділянок іноземцям. Скажімо, академік НААНУ Броніслав ПАНАСЮК назвав це «найважливішою проблемою» і закликав у разі узаконення цієї норми запровадити жорстку процедуру продажу, під дуже пильним контролем держави. А Валерій ЖУК, віце-президент НААНУ, назвав цю норму «вельми ризикованою». Пояснив: світовий фінансовий капітал перевищує реальну економіку в сотні разів. Тому деякі країни, передовсім Китай, надбавши, завдячуючи такому дисбалансу, «фінансові пузири» і не знаючи куди дівати кошти, можуть без труда поміняти оті фактичні папірці на наше реальне матеріальне багатство.

Занепокоєні науковці та правники і наміром фактично беззастережно передати право розпоряджатися землею місцевим громадам. На думку учасників дискусії, без ефективних правових запобіжників чинні корупційні схеми у земельних відносинах можуть просто «поміняти дислокацію», перебравшись, для прикладу, із кабінету чиновника обласної контори на так званий базовий рівень — у кабінет сільського голови, керівника райдержадміністрації чи райради. «За економічною інституціональною теорією, яка говорить про певну ментальність, певні психотипи, такий орган, як Держкомзем, мусить діяти, — стверджує Валерій Жук. — Ми ж чудово розуміємо, що там, на місцях, керівники не стануть, наче за помахом чарівної палички, німцями чи французами. Тому контрольні функції держави у земельній сфері послаблювати не можна».

Серйозну видозміну законопроекту у процесі його підготовки до розгляду у сесійній залі прогнозує і один із співавторів Григорій ЗАБОЛОТНИЙ, заступник голови парламентського комітету аграрної політики і земельних відносин:

— Переконалий: багато його нинішніх положень не пройде, багато буде змінено, — зауважив депутат. — Уже при першому аналізі законопроекту мої юристи дали до нього 60 зауважень. Можна лише уявити, скільки ще змін і доповнень надійде від колег. І це правильно: земля — останнє багатство, яке ще до кінця не розікрали. Чи треба віддавати її у власність сільських громад? Однозначно так! Адже ніхто краще не знає, як розпорядитися землею, аніж люди, які на ній живуть. На Вінниччині уже маємо 32 відсотки розпайованої землі, де практично не можна знайти кінців, — ніхто не знає хто її власник. Нині ми отримуємо гори скарг на корупцію у державних органах, які відають земельними питаннями. Люди навіть називають тверді корупційні «такси» за кожну послугу. Мусимо цю огидну машину дощенту поламати. Тому законопроект украй важливий. Його слід обговорювати, вдосконалювати, але обов'язково ухвалювати. Треба рухатися вперед. Бо стояча гнила вода погубельна.

Валерій АРХИПОВ

НОРМАТИВНО-ПРАВОВІ АКТИ, ЯКІ ПРИЙНЯТІ У 2014 РОЦІ І СПРЯМОВАНІ НА ВДОСКОНАЛЕННЯ РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

З прийняттям Земельного кодексу України від 25.10.2001 року у розвиток його положень прийнято понад 70 законів, які регулюють земельні відносини. Крім того, прийнято низку підзаконних та відомчих нормативно-правових актів, спрямованих на регулювання та розвиток земельних відносин і завершення земельної реформи.

Разом з тим, у 2014 році продовжено формування нормативної бази, спрямованої, зокрема, на регулювання питань у сфері топографо-геодезичної та картографічної діяльності, а також вдосконалення порядку ведення Державного земельного кадастру. Отже:

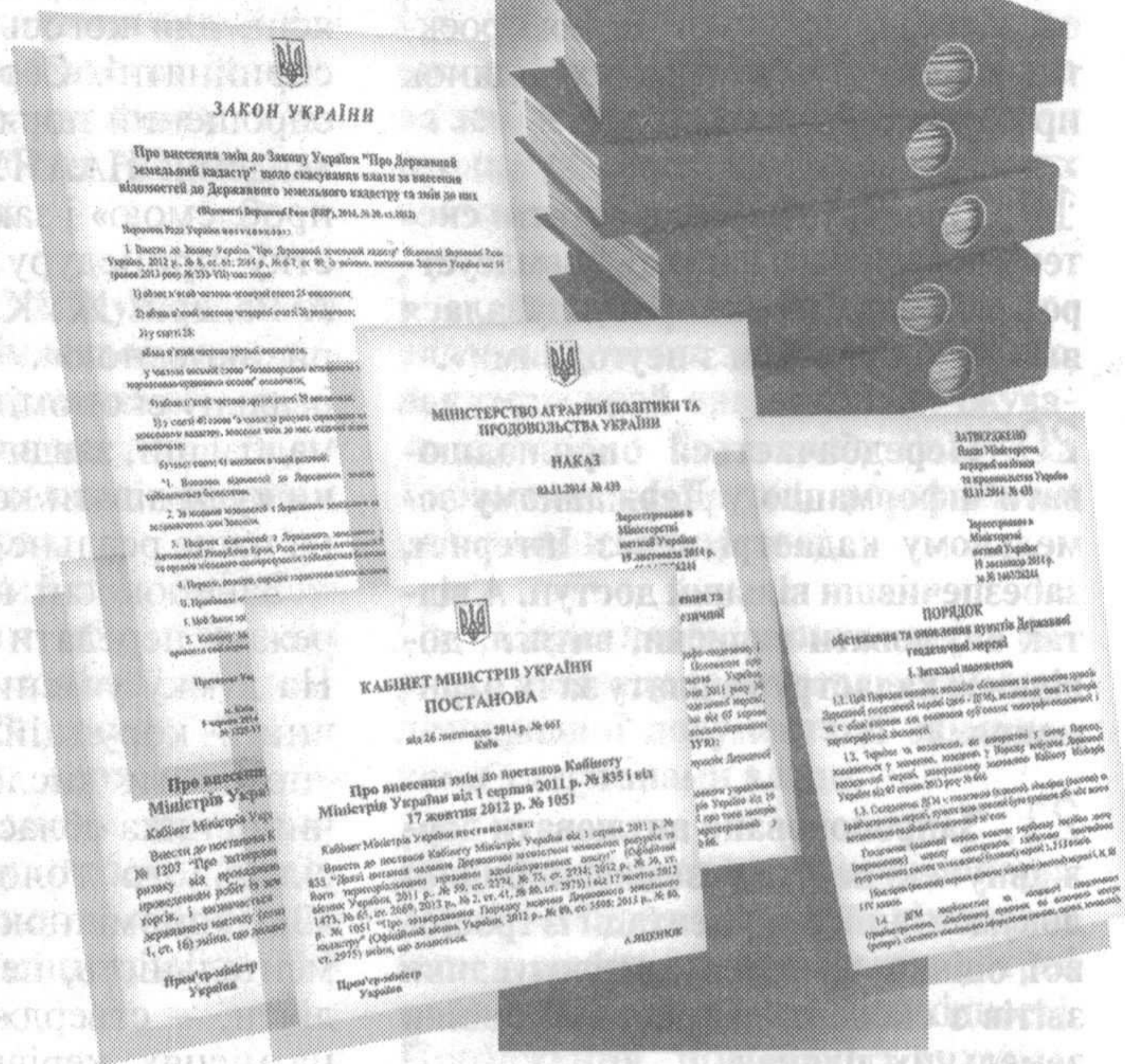
● *Прийнято і набрав чинності один Закон України, супровід якого забезпечувало Держземагентство України, а саме:*

— від 05.06.2014 № 1325-VII

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

Законом закріплено скасування плати за внесення відомостей до Державного земельного кадастру, зокрема, за державну реєстрацію земельної ділянки, державну реєстрацію обмежень у використанні земель, внесення до Державного земельного кадастру відомостей (змін до них) про землі в межах території адміністративно-територіальних одиниць та земельну ділянку, що сприятиме зменшенню фінансового навантаження на фізичних та юридичних осіб.

При цьому за надання відомостей з Державного земельного кадастру плата справляється, крім випадків встановлених цим Законом, зокрема видачі заявнику витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку на підтвердження державної реєстрації цієї земельної ділянки, надання відомостей за зверненням Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування.



● *Прийнято 3 постанови Кабінету Міністрів України:*

— від 05.02.2014 № 52

«Про внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України від 13 липня 1998 р. № 1075» (внесено зміни до постанови Кабінету Міністрів України № 1075 «Про Порядок використання апаратури супутникових радіонавігаційних систем під час проведення топографо-геодезичних, картографічних, аерофотознімальних, проектних, дослідницьких робіт і вишукувань та кадастрових зйомок» з метою забезпечення узгодження норм законодавства у сфері топографо-геодезичної і картографічної діяльності; встановлено єдині правила використання апаратури супутникових радіонавігаційних систем та забезпечено впровадження нормативно-правових та організаційних засад порядку використання апаратури супутникових радіонавігаційних систем під час проведення топографо-геодезичних, картографічних, аерофотознімальних, проектних, дослідницьких робіт і вишукувань та кадастрових зйомок);

— від 17.09.2014 р. № 469

«Про внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України від 17 грудня 2012 р. № 1207» (постанову Кабінету Міністрів України від 17.12.2012 № 1207 приведено у відповідність до постанови Кабінету Міністрів України від 28.08.2013 № 752 з метою забезпечення Держземагентством України єдиного підходу до застосування критеріїв, за якими оцінюється ступінь ризику від провадження господарської діяльності у сфері землеустрою, проведення землеоціночних робіт та земельних торгів);

— від 26.11.2014 № 661

«Про внесення змін до постанов Кабінету Міністрів України від 1 серпня 2011 р. № 835 і від 17 жовтня 2012 р. № 1051» (приведено у відповідність до Закону України «Про Державний земельний кадастр» (із змінами), а саме щодо внесення відомостей до Державного земельного кадастру та змін до них на безоплатній основі).

● *Видано 15 відомчих наказів, які зареєстровано в Мін'юсті:*

— наказ Мінагрополітики від 11.02.2014 № 65 «Про затвердження Вимог до технічного і технологічного забезпечення виконавців топографо-геодезичних і картографічних робіт» (зареєстровано в Мін'юсті 8 квітня 2014 р. за № 395/25172);

— наказ Мінагрополітики від 12.02.2014 № 67 «Про затвердження форми Заяви про визнання статусу саморегульованої організації у сфері землеустрою» (зареєстровано в Мін'юсті 10 квітня 2014 р. за № 404/25181);

— наказ Мінагрополітики від 11.06.2014 № 219 «Про затвердження обліково-реєстраційних форм Державного реєстру географічних назв» (зареєстровано в Мін'юсті 24.06.2014 р. за № 683/25460);

— наказ Мінагрополітики від 11.06.2014 № 220 «Про затвердження Правил передачі українською мовою географічних назв і термінів Бельгії» (зареєстровано в Мін'юсті 24.06.2014 за № 681/25458);

— наказ Мінагрополітики від 11.06.2014 № 221 «Про затвердження Правил передачі українською мовою географічних назв і термінів Болгарії» (зареєстровано в Мін'юсті 24.06.2014 за № 682/25459);

— наказ Мінагрополітики від 11.06.2014 № 222, «Про затвердження Правил передачі українською мовою географічних назв і термінів Словенії» (зареєстровано в Мін'юсті 24.06.2014 за № 684/25461);

— наказ Мінагрополітики від 11.06.2014 № 223 «Про затвердження Правил передачі українською мовою географічних назв і термінів Естонії» (зареєстровано в Мін'юсті 24.06.2014 р. за № 686/25463);

— наказ Мінагрополітики від 29.07.2014 № 282 «Про затвердження Правил написання українських гео-

графічних назв на картах та інших виданнях» (зареєстровано в Мін'юсті 13.08.2014 р. за № 957/25734);

— спільний наказ Мін'юсту України та Мінагрополітики України від 05.08.2014 № 1283/5/291 «Про затвердження Змін до наказу Міністерства юстиції України, Міністерства аграрної політики та продовольства України від 03 грудня 2012 року № 1779/5/748» (зареєстровано в Міністерстві юстиції України 6 серпня 2014 р. за № 933/25710);

— наказ Мінагрополітики від 11.08.2014 № 302 «Про затвердження Правил передачі українською мовою географічних назв і термінів Нідерландів» (зареєстровано в Міністерстві юстиції України 21 серпня 2014 р. за № 1002/25779);

— наказ Мінагрополітики від 20.08.2014 № 308 «Про затвердження Правил передачі українською мовою географічних назв і термінів Білорусі» (зареєстровано в Міністерстві юстиції України 02 вересня 2014 р. за № 1055/25832);

— наказ Мінагрополітики від 20.08.2014 № 309 «Про затвердження Правил передачі українською мовою географічних назв і термінів Республіки Македонія» (зареєстровано в Міністерстві юстиції України 02 вересня 2014 р. за № 1056/25833);

— наказ Мінагрополітики від 20.08.2014 № 310 «Про затвердження зразка Реєстраційного посвідчення апаратури супутникових радіонавігаційних систем» (зареєстровано в Міністерстві юстиції України 11 вересня 2014 р. за № 1115/25892);

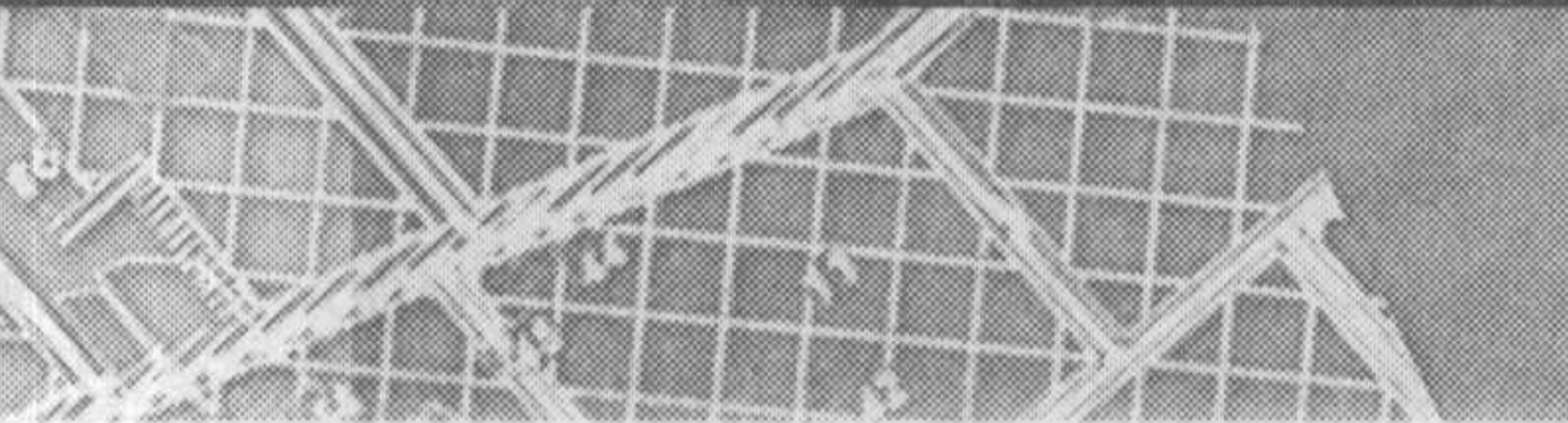
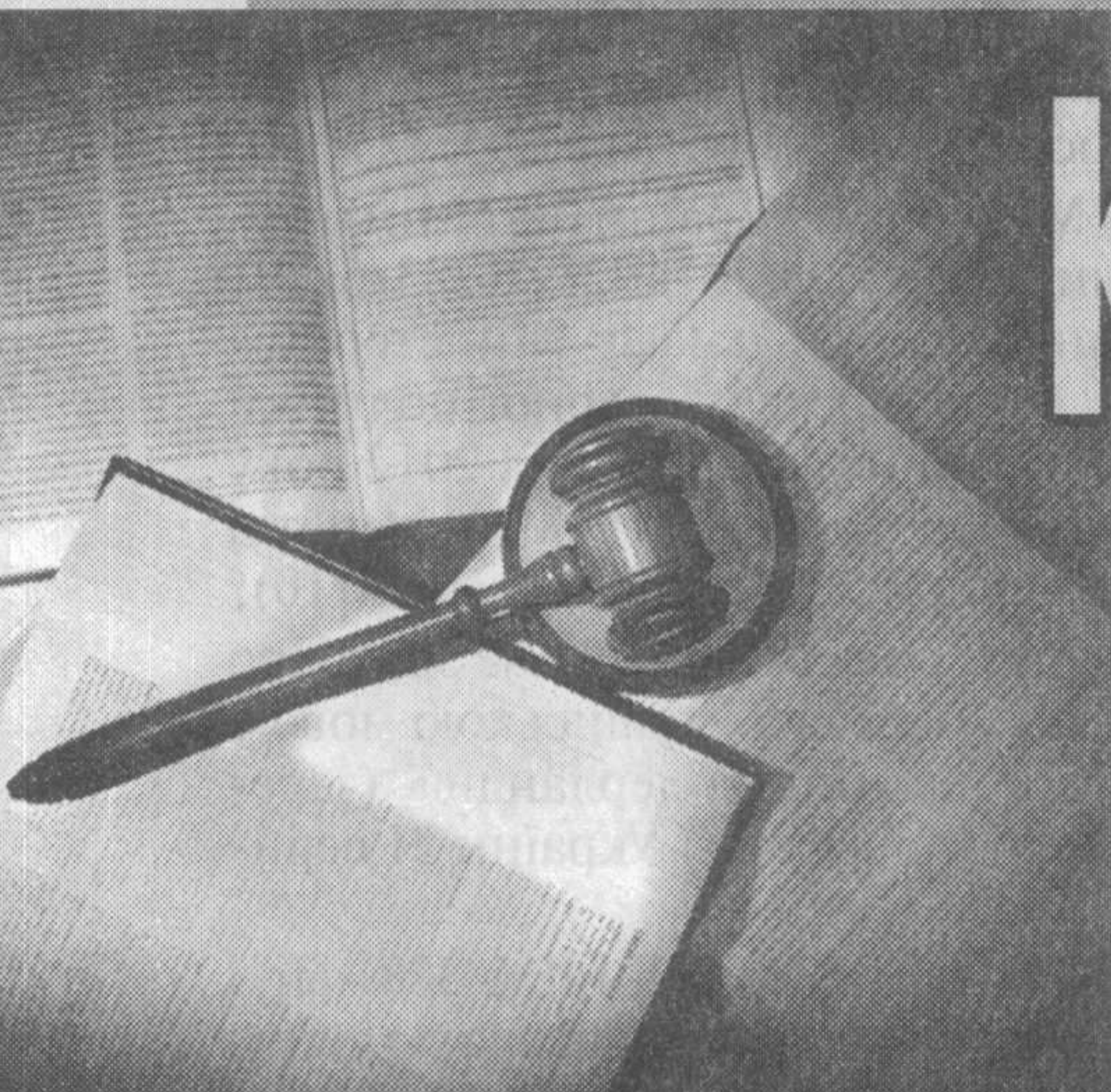
— наказ Мінагрополітики від 20.08.2014 № 311 «Про затвердження Правил передачі українською мовою географічних назв і термінів Греції» (зареєстровано в Міністерстві юстиції України 02 вересня 2014 р. за № 1057/25834);

— наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України від 03.11.2014 № 435 «Про затвердження Порядку обстеження та оновлення пунктів Державної геодезичної мережі» (зареєстровано в Міністерстві юстиції України 19 листопада 2014 р. за № 1467/26244);

Крім того, наказом Мінагрополітики України від 01 вересня 2014 року № 322 прийнято та надано чинності з 1 вересня 2014 року Стандарту організації України СОУ 71.12-37-941:2014 «Географічна інформація. Просторова прив'язка за географічними ідентифікаторами» та Стандарту організації України СОУ 71.12-37-944:2014 «База топографічних даних. Загальні вимоги».

Таким чином, можна відзначити значні позитивні здобутки у ході формування нормативної бази реформування земельних відносин в Україні. Разом з тим, продовжується вдосконалення земельного законодавства, спрямоване на реалізацію пріоритетних напрямів подальшого розвитку земельних відносин.

КОРИСТУВАННЯ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОЮ ЗЕМЛЕЮ *у радянські часи. і нині*



Алла КАЛЬНІЧЕНКО,
юрист

Величезна кількість помилок, допущених під час земельної реформи та закріплених на законодавчому рівні, вимагає сьогодні від усіх — законодавців, державних органів, юридичних осіб та пересічних громадян — переосмислення того, що відбувається у сфері земельних відносин.

Земельна реформа в Україні розпочалася ще у 1990 році з прийняття Верховною Радою Української РСР відповідної Постанови. До речі, цією Постановою планувалося провести реформу у 90-х роках. Однак, постійно змінюючи завдання реформи та методи їх досягнення, маємо ситуацію, коли земельна реформа не тільки не завершена, а й породила стільки соціально значимих проблем, що невідомо, як же тепер і коли маємо її закінчити. На жаль, спроби законодавчо врегулювати ті чи інші проблеми, закінчувалися породженням ще більшої їх кількості за принципом «снігового кому».

Необхідно проаналізувати до-реформені законодавчі норми та норми чинного законодавства, особливо щодо найбільш проблемних ситуацій у землеволодінні і землекористуванні, чітко сформулювати завдання земельної реформи, які мають бути виконані найближчим часом та, можливо, повернутися до деяких раніше діючих, але актуальних і нині, законодавчих норм.





I. ОСНОВНІ ПРИНЦИПИ користування землею

Почнемо з екскурсу в минуле. За радянських часів вся земля перебувала в державній власності. Так, з 1917 до 1990 року земля була винятковою власністю держави і надавалася громадянам СРСР, підприємствам, установам та організаціям лише у користування.

Відповідно до Конституції СРСР і Конституції Української РСР земля проголошувалася державною власністю — спільним надбанням усього радянського народу, яка є виключною власністю держави і може надаватися тільки в користування.

Земельним кодексом Української РСР 1970 року визначалося, що земля — найважливіше багатство радянського суспільства — є головним засобом виробництва в сільському господарстві і просторовим базисом розміщення і розвитку всіх галузей народного господарства. Науково обґрунтоване, раціональне використання всіх земель, охорона їх і всемірне підвищення родючості ґрунтів є загальнонародним завданням.

Особливо зверталася увага на недопустимість зменшення без особливої необхідності площ високопродуктивних земельних угідь. Так, зменшення площ зро-

шуваних і осушених земель, ріллі, цінних багаторічних плодових насаджень і виноградників, а також інших високопродуктивних угідь, у тому числі і переведення їх в менш продуктивні угіддя, не допускалося, за винятком випадків особливої необхідності і тільки з дозволу Ради Міністрів Української РСР. Якщо порівняти з нормою, викладеною у статті 23 чинного Земельного кодексу, то на відміну від категоричного «не допускається» маємо більш лояльну форму «повинні», «переважно». Так, чинна норма викладена так:

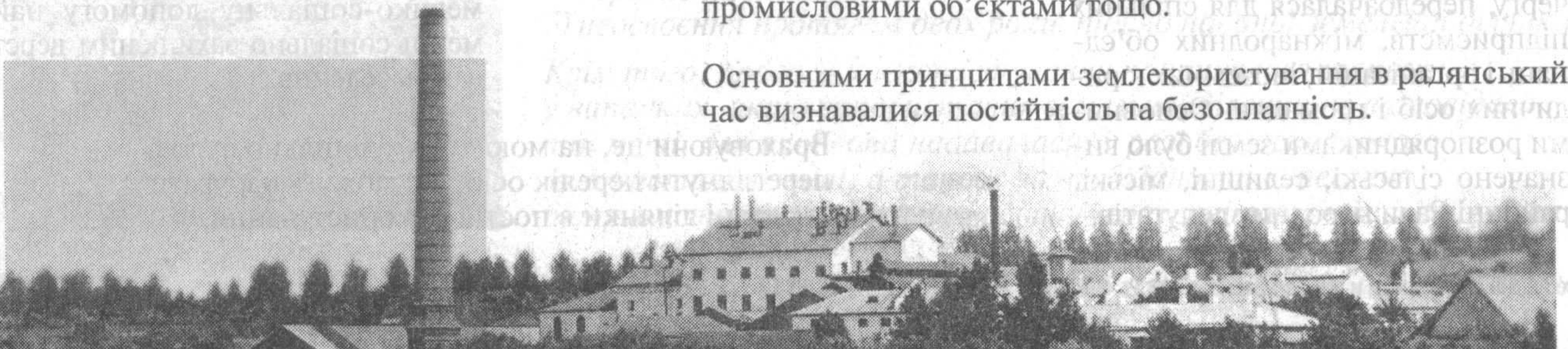
Землі, придатні для потреб сільського господарства, повинні надаватися насамперед для сільськогосподарського використання.

Визначення земель, придатних для потреб сільського господарства, провадиться на підставі даних державного земельного кадастру.

Для будівництва промислових підприємств, об'єктів житлово-комунального господарства, залізниць і автомобільних шляхів, ліній електропередачі та зв'язку, магістральних трубопроводів, а також для інших потреб, не пов'язаних з веденням сільськогосподарського виробництва, надаються переважно несільськогосподарські угіддя або сільськогосподарські угіддя гіршої якості.

На жаль, це призвело до можливості вилучення багатьох продуктивних угідь із сільськогосподарського виробництва, їх забудови котеджами, садовими будиночками, промисловими об'єктами тощо.

Основними принципами землекористування в радянській час визнавалися постійність та безоплатність.



Користування землею на той час було безстроковим (постійним) або тимчасовим (короткострокове — до трьох років чи довгострокове — до десяти років). Передача землі у користування здійснювалася шляхом відводу на підставі постанови Ради Міністрів УРСР або рішення виконавчих комітетів обласної, районної, міської, селищної та сільської Рад народних депутатів. Постійне користування землею посвідчувалося державними актами на право користування землею. Тимчасове користування — рішенням або актом органу, який прийняв рішення про передачу землі в користування.

Землекористувачами Земельний кодекс 1970 року (ст. 13) визнавав:

- колгоспи, радгоспи, інші сільськогосподарські державні, кооперативні, громадські підприємства, організації і установи;
- промислові, транспортні, інші несільськогосподарські державні, кооперативні, громадські підприємства, організації і установи;
- громадян СРСР.

Цією ж статтею було передбачено, що у випадках, передбачених законодавством Союзу РСР, земля може надаватися в користування й іншим організаціям та особам.

З прийняттям Земельного кодексу Української РСР у 1990 році, крім постійного та тимчасового користування землею, запроваджується постійне успадковане користування переважно для фермерських господарств та оренда землі. При цьому, оренда землі визначалася як право строкового оплатного користування чужою земельною ділянкою і, в першу чергу, передбачалася для спільних підприємств, міжнародних об'єднань і організацій, іноземних юридичних осіб і громадян. Основними розпорядниками землі було визначено сільські, селищні, міські, районні Ради народних депутатів.



Право користування землею — переважно безстрокове (постійне)

З 2002 року, коли набув чинності останній Земельний кодекс України, ситуація змінилася. Право постійного користування могло виникати вже тільки в дуже обмеженого кола осіб — державних і комунальних підприємств, установ і організацій, громадських організацій інвалідів та їх підприємств, установ та організацій та релігійних організацій для будівництва та обслуговування культових будівель. Основне право користування землею з 2002 року — оренда. Таким чином, поряд з комерційними організаціями, які можуть за рахунок прибутку оплачувати високу орендну плату за землею, неприбуткові (некомерційні) організації, діяльність яких не має на меті отримання прибутку, теж мають оформлювати користування землею через укладання договору оренди та сплачувати значні кошти. До таких організацій, наприклад, належить товариство Червоного Хреста України, яке є всеукраїнською добровільною громадською гуманітарною організацією, що допомагає державі у наданні медичної і гуманітарної допомоги під час збройних конфліктів та в мирний час, бере участь у наданні міжнародної допомоги у разі катастроф і надзвичайних ситуацій, забезпечує медико-соціальну допомогу найменш соціально захищеним верствам населення.



Враховуючи це, на мою думку, доцільно було б переглянути перелік осіб, які можуть набувати земельні ділянки в постійне користування.



Безоплатність користування та правовстановлюючі документи на землю

Земельним кодексом 1970 року встановлювалася безоплатність користування землею і лише, як виняток, у випадках прямо «встановлюваних законодавством Союзу РСР» за користування землею необхідно було платити.

Правовстановлюючими документами на той час були:

- для постійного користування землею колгоспів, радгоспів та інших землекористувачів — державні акти на право користування землею, форми актів встановлювалися Радою Міністрів СРСР;
- для короткострокового тимчасового користування землею — рішення органу, який надав земельну ділянку в користування;
- для довгострокового тимчасового користування землею — акти, форма яких встановлювалася Радою Міністрів Української РСР.

Право землекористування громадян, що проживали у сільській місцевості, засвідчувалося записами в земельно-шнурових книгах сільськогосподарських підприємств і організацій та господарських книгах сільських Рад, а в містах і селищах міського типу — в реєстрових книгах виконавчих комітетів міських, селищних Рад народних депутатів.

З прийняттям Земельного кодексу України 1990 року (в редакції 1992 року) та Закону України «Про плату за землю» у тому ж 1992 році запроваджується обов'язкове платне користування землею. Тобто власники землі та землекористувачі мають платити за користування земельними ділянками земельний податок або орендну плату. І якщо деякі категорії осіб із землевласників та постійних землекористувачів мають пільги щодо сплати земельного податку, то орендарі мають обов'язково сплачувати орендну плату.

Припинення користування землею

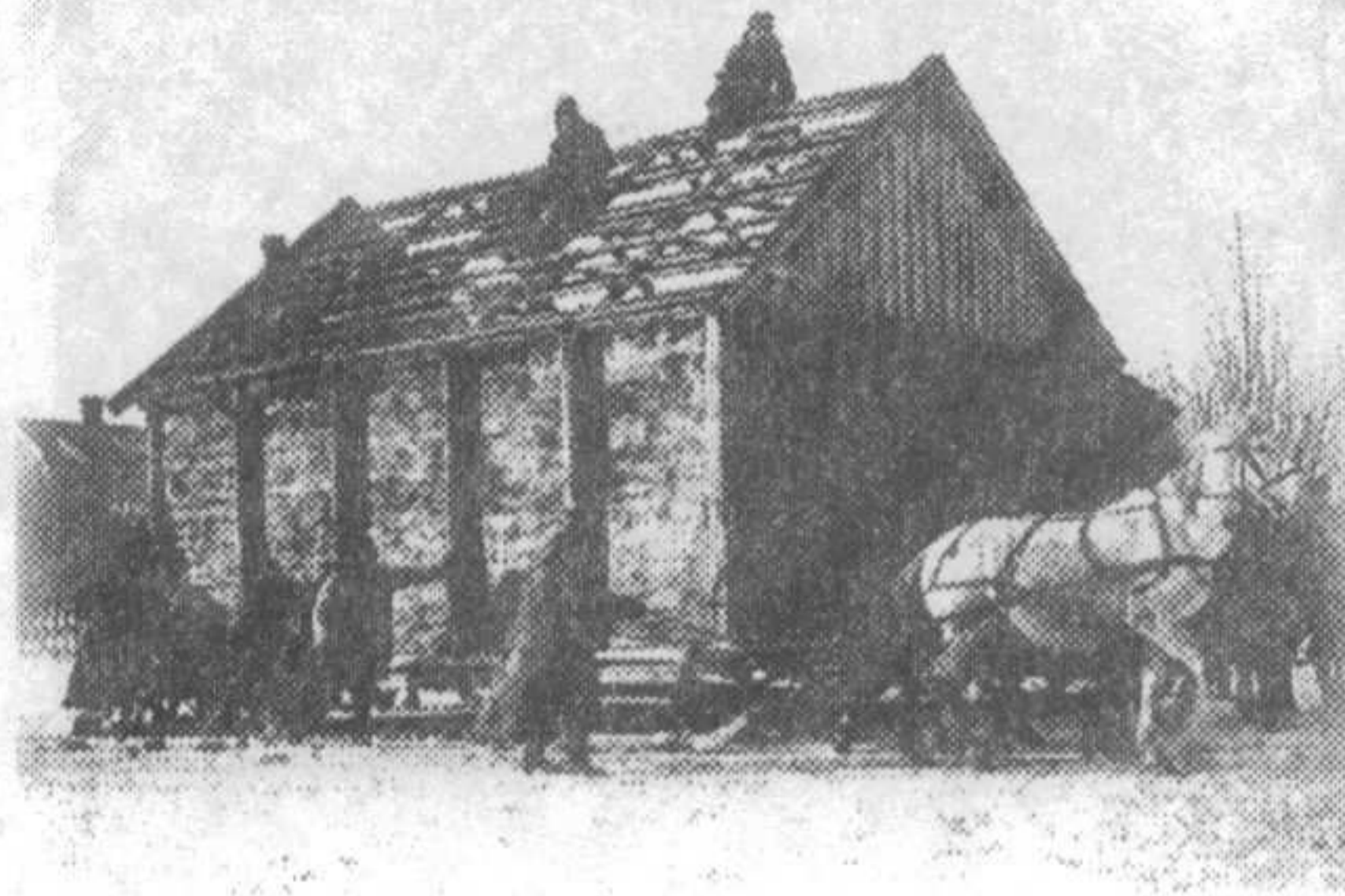
Підставами припинення права землекористування підприємств, організацій і установ за Кодексом 1970 року визнавалися:

- 1) відпадання потреби в земельній ділянці;
- 2) закінчення строку, на який було надано земельну ділянку;
- 3) ліквідація підприємства, організації або установи;
- 4) виникнення потреби вилучення земельної ділянки для інших державних або громадських потреб;
- 5) неосвоєння протягом двох років підряд наданої земельної ділянки.

Крім того, право землекористування припинялося також у випадках, якщо використання земельної ділянки не відповідало тій меті, для якої вона надавалася, у разі безгосподарного використання землі, а також за необхідності винесення підприємств за межі жилого району через санітарно-гігієнічні умови.



Припинення права користування землею здійснювалося за рішенням органів, які надали земельні ділянки, а у випадку вилучення землі для громадських або державних потреб — за рішенням (постановою) органів, які мають право вилучати земельні ділянки.



Слід згадати, що Земельним кодексом України в редакції 1990 року серед підстав припинення права користування та права власності земельною ділянкою було невикористання протягом одного року земельної ділянки, наданої для сільськогосподарського виробництва, і протягом двох років — для несільськогосподарських потреб. Враховуючи те, що деякі громадяни та юридичні особи мають у власності земельні ділянки багато років, однак їх не використовують за цільовим призначенням, доцільно було б поновити цю норму, збільшивши терміни невикористання такої землі, особливо щодо земель сільськогосподарського призначення.

Для громадян підставами припинення права користування землею повністю або частково визнавалися:

- 1) добровільна відмова від користування земельною ділянкою;
- 2) закінчення строку, на який було надано земельну ділянку;
- 3) переїзд на інше постійне місце проживання всіх членів двору або сім'ї, за винятком випадків, передбачених частиною другою статті 106-1 Земельного кодексу УРСР 1970 року;
- 4) припинення трудових відносин, у зв'язку з якими було надано службовий наділ, за винятком випадків, передбачених статтею 134 цього ж Кодексу, а також інших випадків, передбачених законодавством СРСР і Української РСР;
- 5) смерть всіх членів двору або сім'ї;
- б) виникнення необхідності вилучення земельної ділянки для державних або громадських потреб.

Право користування земельною ділянкою припинялося також у випадках, коли громадянин вчиняв дії, які свідчили про купівлю-продаж ділянки, її заставу, заповіт, дарування, самовільний обмін, а також коли земельна ділянка не використовувалася протягом двох років підряд або використовувалася не за тією метою, для якої вона надавалася.

Слід зауважити, що на той час процедура надання земельної ділянки в користування громадянам була простою, однак, так само просто і вилучалася із користування. Для цього достатньо було рішення органу, який надав ділянку, а у випадках вилучення для суспільних потреб — рішення органу, який мав право її вилучати.

Також передбачалося, що при переході права власності на житловий будинок або права проживання в ньому (наприклад, відомче житло лісників, залізничників тощо) до нового власника або користувача будинку переходило і право користування земельною ділянкою.

На сьогодні ж відповідно до статей 140 та 141 підставами припинення права власності та права користування земельною ділянкою визнаються:

ЩОДО ПРАВА ВЛАСНОСТІ:

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

ЩОДО ПРАВА КОРИСТУВАННЯ:

- добровільна відмова від права користування земельною ділянкою;
- вилучення земельної ділянки у випадках, передбачених цим Кодексом;
- припинення діяльності релігійних організацій, державних чи комунальних підприємств, установ та організацій;
- використання земельної ділянки способами, які суперечать екологічним вимогам;
- використання земельної ділянки не за цільовим призначенням;
- систематична несплата земельного податку або орендної плати;
- набуття іншою особою права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, які розташовані на земельній ділянці;
- використання земельної ділянки у спосіб, що суперечить вимогам охорони культурної спадщини.

У наступному номері розглянемо деякі особливості надання сільськогосподарських земель, питання службового земельного наділу та порівняємо користування земельними ділянками житлової забудови.

Анатолій СОХНИЧ,

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

Сергій СОХНИЧ,

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



РИНОК ЗЕМЛІ І ЕКОНОМІЧНА КРИЗА

Кризові явища в економіці, які супроводжували нашу країну з часу набуття незалежності, здається, досягли свого апогею у зв'язку із катастрофічним наближенням дефолту та початком військових дій на Півдні та Сході України. Втрата більше 20%, станом на 15 грудня 2014 року, економічного потенціалу країни, за версією Кабінету Міністрів України, поставило руба питання економічного та й політичного виживання країни. Населення, налякане хронічним підвищенням цін на енергоресурси, в умовах валютного голоду вивело із національної банківської системи значні фінансові ресурси, що розміщувалися на їхніх депозитних рахунках.

! Галопуюча інфляція не дає можливості стабільно функціонувати всім сферам матеріального виробництва. Економіка потребує відповіді на просте запитання: як і за рахунок яких коштів відновити нормальну роботу підприємств виробничої сфери та сфери послуг, без продовження безперспективної політики «затягування пасків».

Проглядаються явні ознаки економічного непрофесіоналізму керівної еліти держави, яка практично ігнорує досягнення сучасної економічної науки і спирається в основному на такі рішення, які тільки призводять до збільшення боргових зобов'язань країни. А населення все ще марно надіється на швидке покращення матеріального стану своїх сімей. Тому науковий пошук шляхів задоволення нагальних потреб українців є сьогодні вкрай актуальним.

Упродовж останніх двадцяти років політики та економісти жваво обговорюють можливість та наслідки запровадження в Україні розширеного ринку землі. Всі однозначно вважають, що земля є головне і безцінне наше багатство. Зрозуміло, що в ринкових умовах земля, як і всі інші товари, не може бути «безцінною» і повинна мати, відповідно до конкретних часових рамок, чітко визначену вартість. Але в науковій і прикладній сферах нашої економіки досі немає однозначних методик розрахунку вартості земельної ділянки. Складність процесу формування економічно обґрунтованої вартості землі визначається головним дестабілізуючим чинником — неринковими умовами, в яких запроваджується і буде ще довго функціонувати ринок земель.

Складно формувати гармонійне юридичне поле законів про землю, якщо не встановлена остаточно і закріплена законодавчо вартість конкретного землеволодіння. Ціни, які неофіційно діють при проведенні операцій купівлі-продажу земель несільськогосподарського призначення, коливаються в широких межах — від 200 до 500 тис. доларів США за гектар, залежно, як правило, від того, на якій відстані вони розташовані від обласних, районних центрів та столиці України. Існуюча система земельних торгів є правильною за формою і абсолютно корупційною за суттю, і тому не відображає існуючої ринкової ціни. Причому важливо зазначити, що формально порядок проведення торгів фактично не порушується, за винятком окремих епізодів, а самі корупційні схеми заздалегідь закладені законодавчо в процедуру торгів.

Учасник торгів, чітко дотримуючись законодавчих норм, стає фактично співучасником корупційних дій. Значній частині учасників торгів відмовляють в участі в торгах за формальними і незначними технічними ознаками на кшталт орфографічних помилок у супровідних документах. Така юридична вакханалія призводить до того, що зарубіжні інвестори, які через низку посередницьких фірм раніше брали, дотично, участь у торгах і вклали в купівлю земель значні валютні кошти, тепер фактично відмовилися від таких інвестицій у нашу економіку.

Суть корупційних схем доволі проста: купити земельні ресурси дешево і потім, піднявши ціни до середньозважених у ЄС та США, продати їх закордонному інвестору, отримавши при цьому значний прибуток. Іноземний інвестор міг би легально купити на земельних аукціонах земельну ділянку чи право оренди на неї, заплативши в казну держави сповна всі податки, але закон забороняє участь нерезидентів у торгах. Таким чином, легалізується економічно не виправдана ланка вітчизняних спекулятивних посередницьких фірм, які, користуючись корупційними схемами, криміналізують земельний ринок. Економіка держави втрачає через це і буде втрачати значні кошти. Тому це питання потребує нагального вирішення.

Другим значним чинником, що негативно впливає на формування ринкової ціни на земельні ресурси, є багатовекторність у проведенні попередніх розрахунків науково обґрунтованої ціни. Перелік найбільш відомих методів визначення вартості земельних ресурсів є доволі значним. Це такі:

- метод оцінки вартості земельних ресурсів на основі екологічного стану;
- метод порівняння ринкових продаж земельних ресурсів;
- метод прямої капіталізації земельних ресурсів;
- метод оцінки величини доходу в процесі господарської діяльності;
- метод оцінки на основі використання зернового еквіваленту;
- метод оцінки на основі бонітетних тарифів;
- метод оцінки вартості за ставкою земельного податку без врахування врожайності земель;
- метод оцінки вартості за ставкою земельного податку з врахуванням врожайності земель;
- методика державної податкової оцінки земель;
- методика оцінки вартості земель на основі коефіцієнтів інвестиційної привабливості територій;
- методика оцінки вартості земель на основі вартості та запасів енергоресурсів;
- метод оцінки вартості земель на основі соціальних показників та густоти населення;
- метод оцінки вартості земель на основі інфраструктурних показників;
- метод оцінки на основі ефективності функціонування економіки на даній території;

- метод оцінки вартості земель на основі аналізу вартості викопних ресурсів;
- метод оцінки вартості земель на основі об'ємів і вартості транзитних товарів;
- метод оцінки вартості земель на основі кліматично-географічних показників;
- метод оцінки на основі кількості ітерацій купівлі-продажу за відповідний проміжок часу;
- метод інтеграційно-порівняльного аналізу на основі діючих світових цін на землю.

Усі перелічені загальновідомі методи і методики є науково обґрунтованими, але результати вони дають дуже різні. Питання не у якості методів, а у їх коректному застосуванні.

Державні чиновники, які представляють інтереси всієї держави, особисто не зацікавлені у застосуванні таких методик, які значно підвищують діючі директивні ціни на землю, оскільки мають багато можливостей викупити значні площі земель за заниженими цінами з метою формування приватного спекулятивного капіталу.

! Через таку їх деструктивну позицію і позиція держави, на думку суспільства, стала тотожною: максимально знижувати вартість українських земель ніби-то для полегшення доступу до ринку збіднілих верств населення. Але з точки зору економіки такий підхід є хибним.

Враховуючи реально складну ситуацію в Україні, через тотальний спад виробництва в усіх сферах, окрім сільського господарства, критичну заборгованість країни на тлі військової агресії та енергетичного тиску Російської Федерації більшість поміркованих закордонних інвесторів в першу чергу вивели свої активи із банківської системи України. Населення, яке тримало свої вклади в банках, масово зняло свої депозити з банківських рахунків, а хто не зміг цього зробити, зараз через суди вимагає повернення своїх коштів з українських банків. Фактично ні виробничі структури, ні закордонні фінансові організації, ні місцеве населення, які раніше наповнювали банківську систему реальними активами, залишили банки без вагомого фінансового ресурсу, а головним є те, що вони вже не збираються у найближчі 5-10 років знову вкладати кошти в банківську систему. Банки залишилися без ресурсу і тому різко впала їх капіталізація.

! Інших шляхів різкого підвищення вартості земельного ресурсу України і залучення його до підвищення капіталізації банківської системи сьогодні немає.

Крім того, загальновідомо, що через світову кредитно-фінансову кризу 2008 року міжнародна банківська система виявилася катастрофічно недокапіталізованою

через безконтрольне емітування різноманітних деривативів. Тому попит на реальні ресурси в світі, в тому числі земельні, гарантовано забезпечений, питання лише в тому, за якою вартістю і коли буде викуплена земля чи право її оренди.

У 2014 році світові фінансові інституції почали, вимушено, з політичних мотивів, відмовлятися від російських активів і це відразу дестабілізувало ринки банківських капіталів у світі. Як виявилось, російські активи давно стали балансоутворюючими інструментами найбільших банків Європи, Азії, США і Канади, і вони значною мірою гарантували стабільність величезної піраміди деривативів та кредитно-страхових ринків у світі. Вимушено введені країнами Заходу економічні санкції проти Російської Федерації у зв'язку з її агресивною зовнішньою політикою вже призвели до необхідності виведення власних активів із банківської системи Російської Федерації і в подальшому це бумерангом ударить по всій західній економіці.

Тільки адаптація українського земельного ресурсу дозволить стати своєрідним заміном російської системи капіталізації банків. Така можливість вже є об'єктивним позитивним чинником для стагнуючої української економіки.

! Тому різке збільшення вартості земельних ресурсів є сьогодні першочерговим завданням держави.

І для переоцінки директивної вартості земельних ресурсів необхідно застосувати і відповідні законодавчі заходи, які дозволять це у короткі строки реалізувати.

! Такі масштабні для економіки проекти неможливі без тотального повернення всіх земель у державну власність.

Звичайно, при цьому багато втратять спекулятивні фірми, що вже фактично придбали у власність значні земельні ресурси. Але держава, в процесі одержавлення земель, має компенсувати всі втрати власників земельних ресурсів у повному обсязі. Оскільки ці землі приватизувалися практично за безцінь, то і обсяги компенсаційних виплат з державного бюджету будуть незначними, а економічний ефект від капіталізації земельних ресурсів доволі значним.

Від проведення капіталізації виграють і всі громадяни України, без політичної підтримки яких реалізувати цей план буде неможливо.

! Право власності на землю приватних осіб і організацій буде заборонене.

Громадяни України отримають земельні бони, що законодавчо закріплять право на безстрокову оренду

своєї земельної частки і право на отримання своєї частки доходів від капіталізації загальнодержавної земельної власності.

Фінансові надходження на рахунок кожного громадянина від ефективного використання земельних ресурсів будуть транзитом, через держказначейство, надходити без затримок. Це дозволить уникнути розкрадань коштів і деструктивного впливу держави на розподіл рівномірно розподілених між громадянами доходів від капіталізації державних земельних ресурсів. Кожен український громадянин отримає значну частку доходів, що дозволить особам працездатного віку започаткувати свій бізнес, а особам похилого віку отримувати достойні виплати, що значно перевищують сьогоднішні жалюгідні пенсії. Це також дозволить наповнити розкрадену казну держави. Очевидно, що збанкрутіла держава відреагує адекватно на такі радикальні економічні зміни і об'єктивно перестане займатися пенсійним забезпеченням та працевлаштуванням безробітних українців. Від цього авторитет держави тільки зросте і дозволить мобілізувати все суспільство на суттєві позитивні зміни економіки країни.

ВИСНОВКИ

- зазначено необхідність мобілізації внутрішніх ресурсів держави для виходу з кризи і відмови від тупикової політики нарощування боргових зобов'язань;
- запропоновано використати в якості нового вектора розвитку економіки країни вітчизняний земельний ресурс;
- зазначено важливість визначення економічно обґрунтованої вартості земельних ресурсів;
- вказано на значний негативний вплив корупційних механізмів на можливості аукціонного визначення вартості земельних ресурсів;
- доведено, що велика кількість науково обґрунтованих методів оцінки вартості земельних ресурсів призводить до значних розбіжностей в отриманих результатах, залежно від вибраної методики;
- обґрунтовано потребу світової банківської системи в докапіталізації реальними ресурсами і земельними ресурсами, в тому числі через економічні санкції ЄС та США проти Російської Федерації;
- запропоновано викупити державою у власників всю землю і провести її капіталізацію, під кутом використання в якості банківських активів, для отримання фінансового доходу;
- з метою справедливого розподілу фінансового доходу від капіталізації зарубіжної банківської системи рекомендовано залучити земельні бони, рівномірно розподілені серед громадян країни.

ПРОБЛЕМИ ОБЛІКУ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ В УКРАЇНСЬКОМУ ЛІСІВНИЦТВІ ТА ПЕРЕВЕДЕННЯ ЙОГО НА ЕКОЛОГІЧНІ ВИМІРИ

УДК 332.1; 332.3; 631.6

Зміст проблеми

З часів централізованого управління економічною діяльністю у лісовому господарстві гасло «державне управління лісами» перейшло до сучасного обліку земельних ресурсів і відображається у складі Державного земельного кадастру України. Точніше — у складі облікової категорії землекористування «Ліси та інші лісовкриті площі». У Земельному кадастрі облік ведеться тільки земельних угідь, з чого й виходить економічний зміст і результати використання земель лісових, а не лісів. Адже саме земельні угіддя є продуктивною силою для здійснення лісівництва, а лісові ресурси, послуги і функції, споживчі вартості, у т. ч. вирощування деревини та її вилучення для виробництва лісових матеріалів, є лише продукцією лісівництва. Посилання на те, що зазначена облікова категорія землекористування є перекладом цього терміну з англійського «Forest and other wooded land», не відповідає дійсності [1].

Підміна понять «землекористування» і «лісокористування» призводить до низки недолугостей у питаннях використання земельних угідь, їх обліку з розподілом за цільовим економічним призначенням, а у галузі лісівництва — до формально легітимного зловживання з використанням головної його продукції — деревини шляхом вилучення її з лісових екосистем для виробництва і реалізації лісових матеріалів в обхід їх власника, тобто держави, українського народу. У публічному дискурсі все ще присутні пострадянські поняття «державний лісовий фонд», «державне управління лісами», «лісистість» тощо, використання яких має підприємницький підтекст. І, як наслідок, другу за розповсюдженням, — після земель сільськогосподарського призначення, — і за економічною вагою в Україні облікову категорію продуктивного землекористування «Землі лісогосподарського призначення» наказом Держкомзему України віднесено до облікової категорії за кодом КВЦПЗ

Оксана ДРЕБОТ, доктор економічних наук, доцент, старший науковий співробітник

Андрій БОБКО, кандидат сільськогосподарських наук, Інститут агроекології і природокористування НААН

до секції «Н». Остання за ДК 009:2010 «Класифікація видів економічної діяльності» відноситься до діяльності готелів та ресторанів. Хоча «лісове господарство» в ньому є складовою частини секції «А» — «Сільське господарство, мисливство, лісове господарство». Чому здійснили відокремлення лісівництва від галузі землекористування і землеробства — не є предметом нашого дослідження.

Мета дослідження — довести необхідність удосконалення з кількісного обліку земель за цільовим призначенням щодо облікової категорії «Землі лісові та інші лісисті» як більш правильний до реального змісту переклад з англійської «Forest and other wooded land». Крім того, з урахуванням Стандартної класифікації землекористування ЄЕК ООН започаткувати у складі звітності з кількісного обліку земель лісових з їх розподілом за лісовими екосистемами, тобто за групами лісоутворюючих порід, які прийняті в українському лісівництві, що й передбачається зазначеною Класифікацією.

Виклад основного матеріалу

Практичне використання облікової категорії «Землі лісогосподарського призначення» (далі — ЗЛГП), у т. ч. земель лісових, як природного об'єкту починається з їх межування, обліку та юридичного посвідчення на здійснення господарювання за відповідним цільовим призначенням. Усе це впливає із нормативно-правових актів земельного законодавства: *«Віднесення земель до цієї чи іншої категорії здійснюється на підставі рішень органів державної влади та органів місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень»* [2] (ст. 20). Така норма земельного законодавства є виправданою і узгоджується з засадами ринкової економіки. Але в цьому ж Земельному кодексі вміщена також норма, запозичена з законодавства колишнього Союзу РСР: *«До земель лісогосподарського призначення належать землі, вкриті лісовою рослинністю, а також не вкриті лісовою рослинністю, нелісові землі, які надані та використовуються для потреб лісового господарства»* (ст. 55). Останнє призводить до суттєвих непорозумінь при складанні звітності з кількісного обліку земель не тільки за фізичними вимірами площі, але й за кількісно-якісними вимірами загальних і лісових екосистем і його механізмів — «надаються органами влади», чи «відносяться».

Проведення та удосконалення обліку землекористування і екосистем потребує урахування періодично змінюваних політико-економічних відносин в економіці країни. Останнє з особливою активністю відбувається в Україні, починаючи з 1990 року, з прийняття Верховною Радою Постанови «Про земельну реформу» [3]. Прикро, що землекористування і, відповідно, земельна реформа, у галузі лісівництва здійснювалася і здійснюється переважно на основі збереження принципів положень законодавчих актів колишнього Союзу. Тобто з

урахуванням загальнодержавного централізованого управління господарською діяльністю підприємств, розподілом лісових ресурсів тощо. Це стосується і головного природного ресурсу — землі як об'єкту праці, переведеного за радянських часів до змісту «ліс», «лісові ресурси», «управління лісами», замість «земля» і «землекористування» у галузі лісівництва.

Ще й досі в численних науково-технічних, методичних, публічних та інших джерелах інформації в українському дискурсі та нормативно-правових актах термін «ліс» подається у якості природного ресурсу замість «земля». Ігнорується те, що ліс і лісові екосистеми є об'єктом праці, результатом усвідомленої діяльності людини і суспільства. Конституцією України визначено: *«Земля, її надра, атмосферне повітря, водні та інші природні ресурси, які знаходяться в межах території України, ... є об'єктами права власності Українського народу. Від імені Українського народу права власника здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування»* (ст. 13). Хоча «Ліси і лісові ресурси», як видно, не визначені в якості об'єкту природних ресурсів, але в Земельному кадастрі України все ще є чинною згадана вище облікова категорія, що ні технічно, ні логічно не узгоджується зі станом земельних угідь за екологічним описом і економічним призначенням.

Отже, віднесення лісів до природних ресурсів в різних нормативно-правових актах є неконституційним. До того ж, в Україні, як свідчать наукові дослідження, вже більше 50% земель лісових, що вкриті лісовою рослинністю, приходиться на лісові насадження штучного походження. З цим же пов'язано й те, що в публічному дискурсі нерідко знаходять відображення мало зрозумілі проблеми, у т. ч. щодо обліку земель та лісів в Україні [1]. Хоча легко усвідомити, що об'єкт «земля» — природний ресурс, а «ліс» — рукотворна екосистема, що має довготривалий період

сівозмін. І що створення полезахисних лісосмуг і захисних лісонасаджень, що мають екологістabilізуюче призначення у межах земель сільськогосподарського призначення Степової зони країни, не є лісорозведенням.

Зовсім інше — знати і вміти користуватися ЗЛГП, при цьому чітко визначити, що необхідно розуміти під словами «ліс», «ліси», «лісокористування» тощо. До речі, в європейському законодавстві термін «лісовий фонд» взагалі не вживається, бо то «винахід» системи державного управління лісами колишнього Союзу РСР.

На тлі усвідомленого розуміння сучасного змісту лісівництва набувають актуальності слова директора заповідника «Горгани» Івано-Франківської області В. Кисляка: *«...працівники заповідника знають, де не тільки можна, а й потрібно рубати ліси в Карпатах. Основне — підійти до цієї справи з розумом. Насамперед слід дотримуватися оптимальної технології вирубок, що забезпечує швидке відновлення лісових насаджень. Окрім того, багато необробленої карпатської деревини постачають на Захід... проте будівництво деревообробних фабрик дало б нові робочі місця, і, що важливо, ліс рубали б під контролем, відповідно до встановлених норм»* [4]. Як видно з наведеного, проблема є набагато глибшою: *«Слід дотримуватися оптимальної технології вирубок»* та здійснювати «будівництво деревообробних фабрик» з тим, щоб створювати нові робочі місця та проводити рубки (вилучення деревини) з лісових екосистем під контролем, відповідно до встановлених лісівничих та природоохоронних норм і правил. Ще б важливіше було б реально здійснювати реформування у галузі українського лісівництва з урахуванням того, що фізичні розміри землекористувачів — суб'єктів господарювання з лісівництва чи інших видів економічної діяльності, набули б певного їх еколого-економічного обґрунтування, а не визначалися вольовим шляхом, перенесеним з радянського минулого.

Отже, головна проблема, що стримує розвиток екологічного лісівництва, полягає в недосконало-сті земельного законодавства та обліку. Так, Земельний кодекс України визначає: «Земельні відносини, що виникають при використанні надр, лісів, вод, а також рослинного і тваринного світу, атмосферного повітря, регулюються цим Кодексом, нормативно-правовими актами про надра, ліси, води ... якщо вони не суперечать цьому Кодексу» [2] (ст.3). А внесення до них змісту «лісів» суперечить Конституції, бо ліси не є природним ресурсом.

Інший приклад не відповідного Конституції визначення щодо лісів: у Законі України «Про охорону навколишнього природного середовища» записано: «До природних ресурсів загальнодержавного значення належать:... е) лісові ресурси державного значення» (стаття 39). При цьому, які лісові ресурси відносяться до державного значення, у Законі не приведено. На початку реформування економіки України до неї відносили деревину, що вилучалась із лісонасаджень в порядку рубок головного користування, відомого в радянські часи «лісосічного фонду» — кількість деревини у стані росту для реалізації лісозаготівельним підприємствам. Та система була належно опрацьована в колишній Україні, але зі зміною політико-економічних умов у державі вона втратила актуальність і набула бізнес влаштування.

Перелічені та інші негаразди у складі нормативно-правових актів українського законодавства зумовлюють низьку еколого-економічну ефективність використання земель лісогосподарського призначення як на рівні окремих землекористувачів, так і в межах суб'єктів адміністративно-територіального поділу і в цілому по країні. Найбільш важливим на сучасному етапі реформування є удосконалення обліку земель лісових як абсолютно домінуючої частки у складі ЗЛГП. Зазначимо при цьому, що внесення цієї облікової категорії до Земельного кодексу Укра-

Таблиця 1
(у складі ДЗК — №30)

НАЯВНІСТЬ ЛІСІВ ТА ІНШИХ ЛІСОВКРИТИХ ПЛОЩ СТАНОМ НА 01.01.2014 р.

Назва адміністративно-територіальних одиниць	Загальна площа земель (суші), тис. га	Ліси та інші лісовкриті площі								% відношення площі лісів та інших лісовкритих площ до загальної площі землі (суші)
		всього, тис. га	вкриті лісовою рослинністю (без полезахисних лісосмуг та інших захисних насаджень), тис. га	у тому числі						
				всього, тис. га	інші лісовкриті площі					
					полезахисних лісосмуг, тис. га	інших захисних насаджень, тис. га	чагарників, тис. га	не вкриті лісовою рослинністю, тис. га	інші лісові землі, тис. га	
А	2	21	22	23						24
По Україні	57931,9	10624,4	8212,0	2430,7	446,1	1032,9	404,9	217,8	310,7	18,3
Частка ЗЛ, %		8927,6								15,4

Таблиця 2

ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ ПО УКРАЇНІ ТА У МЕЖАХ ЛІСОГОСПОДАРСЬКИХ ПІДПРИЄМСТВ СТАНОМ НА 1.01.2014 р. (за ф. № 6-ЗЕМ)

Власники землі, землекористувачі та землі державної власності, не надані у власність або користування	Загальна площа землекористування	Сільськогосподарські землі	Ліси та інші лісовкриті площі		Забудовані землі	Відкриті заболочені землі	Сухі відкриті землі з особливим рослинним покривом	Відкриті землі без рослинного покриву або з незначним рослинним покривом	Води
			всього	у тому числі: лісові землі					
Б	2	3	21	22	34	63	66	67	72
Лісогосподарські підприємства	8681,9	147,9	8118	8061,5	14,9	184,6		174,5	42,0
%	100	1,7	93,5	92,9	0,2	2,1	0,0	2,0	0,5
Всього по Україні	60354,9	42744,5	10624,4	10219,5	2542,6	981,6	17,9	1021	2422,9
%	100	70,8	17,6	16,9	4,2	1,6	0,0	1,7	4,0

їни замість колишньої «землі лісового фонду» є справжньою інновацією в українському законодавстві й відкриває шлях до подальшого поглиблення засад ринкової економіки в практиці українського лісівництва та продовження Земельної реформи в Україні [3].

З урахуванням викладеного, а також, вважаючи необхідним урешті-решт удосконалити спосіб обліку земельних угідь у лісівництві та в матеріалах землеустрою інших видів економічної діяльності, в яких вони (землі) використовуються в якості продуктивної сили, перейти до обліку за фрагментами екосистем, у т. ч. у межах ЗЛГП. Адже вони не є окремими земельними ділянками, а у більшості охоплюють великі масиви, в межах яких зажди присутні всі облікові категорії землекористування, щонайменше, першого рівня їх Класифікації.

Не дивлячись на те, що наука про екологію розвивається з часів Ернста Геккеля майже півтора століття, українська Інструкція з кількісного обліку земель [5] про землі лісові як екосистеми не згадує. І це при тому, що Класифікація землекористування, у межах землекористування за обліковими категоріями першого рівня, адаптована до Стандартної статистичної класифікації землекористування ЄЕК ООН [6], назви яких ґрунтуються на опису наявності (відсутності) відповідних біоценозів, їх екологічного стану.

Чинні облікові категорії «Ліси та інші лісовкриті площі» (табл. 1) відображають загальний поділ землекористування по Україні, висвітлюючи в ньому об'єкт «ліси», замість «земля». Звернемо увагу на примітку в графі 22 «без полезахисних лісосмуг та інших захисних насаджень», що логічно і

Таблиця 3

КЛАСИФІКАЦІЯ ЗЕМЕЛЬ ЗА ФРАГМЕНТАМИ ЕКОСИСТЕМ У МЕЖАХ ОБЛІКОВОЇ КАТЕГОРІЇ «ЗЕМЛІ ЛІСОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ» УКРАЇНИ¹

технічно відповідає змісту поняття «землекористування» і ставить під сумнів їх облік у складі понять «ліси» та «лісові землі».

Наведене свідчить, що у межах кожної із категорії цільового призначення земель, що встановлені Земельним кодексом України, необхідно подавати їх повний опис, особливо, коли облік ведеться земельних угідь, що використовуються в продуктивних цілях. Адже у межах ЗЛГП абсолютно домінуюча частка (93,5%) припадає на землі лісові, які й є продуктивною силою для здійснення прибуткового лісівництва.

При оформленні землекористування у межах ЗЛГП та іншого цільового призначення як об'єкта цивільних прав, окрім меж і загальної їх площі, також доцільно вносити інформацію про земельні угіддя у межах цільового призначення за екологічним їх описом (перший рівень), розподілом їх за лісовими екосистемами (другий рівень).

Якщо сферу опису облікових категорій землекористування першого рівня за чинною системою поділу можна вважати достатньо обґрунтованою, за винятком ЗЛГП, то відсутність у ній інформації про формування лісових екосистем є зовсім невиправданою. Тим більше, з урахуванням того, що в Україні зародилася і розвивається потужна лісотипологічна школа, яка протягом достатньо довгого часу служить розвиткові українського лісівництва [7]. Прикро, що у складі чинної на сьогодні системи обліку ЗЛГП, екологічний напрям їх обліку мало простежується. Хоча землі лісові, як доведено вище, отже, й лісові екосистеми, по розповсюдженню в Україні посідають друге місце після земель сільськогосподарських.

Існуюча класифікація щодо обліку земельних ресурсів, видів економічної діяльності тощо, які надають можливість органам влади і громадськості отримувати інформацію про склад земельних угідь за екологічним описом, як показує аналіз, є недосконалою. Те ж стосується їх поділу між землекористу-

02. Лісове господарство та пов'язані з ним послуги (Землі лісогосподарського призначення)			
Група, категорія ОЗУ ²	Підкатегорії ЗЛ ³		Назва, екологічний опис
	1-го рівня	2-го рівня	
02.01			Сільськогосподарські землі — агроекосистема. Сільгоспугіддя, сіножаті, багаторічні насадження тощо
		02.01.01	Рілля
		02.01.02	Сіножаті
		02.01.03	Пасовища
		02.01.04	Багаторічні насадження
02.02			Землі лісові — Лісова екосистема і її фрагменти Землі за цільовим призначенням для здійснення екологічного лісівництва і зваженого лісокористування, для формування лісових і загальних екосистем
		02.02.01	Вкриті лісовою рослинністю штучні за фрагментами ЛЕ
			02.02.01.01 Хвойних порід
			02.02.01.02 Твердолистяних порід
			02.02.01.03 М'яколистяних порід
			02.02.01.04 Інших деревних порід
			02.02.01.05 Чагарникових
		02.02.02	Вкриті лісовою рослинністю природні за фрагментами ЛЕ⁴
			02.02.02.01 Хвойних порід
			02.02.02.02 Твердолистяних порід
			02.02.02.03 М'яколистяних порід
			02.02.02.04 Інших деревних порід
			02.02.02.05 Чагарникових
		02.02.03	Тимчасово не вкриті лісовою рослинністю за фрагментами ЛЕ
			02.02.03.01 Незімкнуті лісові культури
			02.02.03.02 Лісові розсадники
			02.02.03.03 Рідколісся
			02.02.03.04 Згарища, загиблі насадження
			02.02.03.05 Зруби
			02.02.03.06 Галявини
			02.02.03.07 Біополяни
		02.02.04	Службово-технологічні лісові об'єкти
			02.02.04.01 Лісові шляхи
			02.02.04.02 Просіки
			02.02.04.03 Протипожежні розриви
			02.02.04.04 Осушувальні канали
	02.03	02.03.05	
			02.03.05.01 Житлові та побутово-культурні будівлі
			02.03.05.02 Технологічні споруди та об'єкти
		02.03.05.03 Споруди іншого призначення	
02.04			Землі відкриті заболочені — відкрита водно-болотна екосистема
02.05			Землі сухі відкриті з особливим рослинним покривом — об'єкти аридних екосистем
02.06			Землі відкриті без рослинного покриву або з незначним рослинним покривом — об'єкти неформованих та слабо сформованих екосистем
02.07			Землі під водами — водні екосистеми
		02.07.01	Лісові річки
		02.07.02	Озера
		02.07.03	Водосховища
		02.07.04	Інші

¹ Об'єкти еколого-економічного обліку земельних угідь (ОЕЕОЗУ), що виділені напівжирним шрифтом, обов'язкові для заповнення від суб'єктів господарювання-землекористувачів (локальний рівень), суб'єктів адміністративно-територіального поділу країни (регіональний рівень) до країни (національний рівень). Облікові категорії нижніх рівнів можуть висвітлюватися лише у матеріалах обліку безпосередніх суб'єктів господарювання — землекористувачів, в залежності від їх потреб оперативного управління.

² ОЗУ — облік земельних угідь

³ ЗЛ — землі лісові

⁴ ЛЕ — лісова екосистема

вачами, у т. ч. за обліковою категорією земельних угідь за економічним змістом — «Землі лісогосподарського призначення» [2] (ст. 19).

Чинна Інструкція з заповнення державної статистичної звітності з кількісного обліку земель (форми №№ 6-зем, ба-зем, бб-зем, 2-зем) [5] не має терміну і облікової категорії «Землі лісогосподарського призначення», не кажучи про екологічні компоненти у їх складі (див. табл. 1). Окремо також зазначимо, що форма б-зем статистичного обліку земель містить графи «не вкриті лісовою рослинністю» (графа № 26) й «інші лісові землі» (графа № 27), але їх опис за згаданою Інструкцією не свідчить про те, що зазначені земельні ділянки мають братися на облік лише у межах облікової категорії земельних ресурсів «землі лісогосподарського призначення». А графа 28 згаданої форми б-зем до того ж зазначає, що облікова категорія «чагарники» включає «землі, вкриті чагарниковою рослинністю... на сільськогосподарських угіддях, присадибних землях громадян», що суттєво змінює їх екологічний (опис) і економічний зміст (призначення).

Те ж стосується об'єктів земельних угідь екологостабілізуючого призначення «полезахисні лісосмуги» та «інші захисні насадження», які розміщуються у межах облікової категорії земельних ресурсів «Землі сільськогосподарського призначення». Вони аж ніяк не відносяться до облікової категорії «ЗЛГП», не беруть участі у формуванні лісових екосистем і ландшафтів. Віднесення у статистичній звітності з кількісного обліку земель об'єктів екологостабілізуючого призначення до облікової категорії «Ліси та інші лісовкриті площі» [5] є відверто підприємницьким переказом зі Стандартної статистичної класифікації землекористування ЄЕК ООН.

До речі, зазначимо, що облікова категорія Стандартної класифікації землекористування ЄЕК «Forest land» перекладається українською як «землі лісові», у визначенні яких записано: «виключаються зі складу земель лісових ділянки землі, що переважно використовуються для

ведення сільського господарства». Отже, облікові категорії «полезахисні лісосмуги», «інші захисні насадження» та «чагарники», логічно та за еколого-економічною сутністю, мають бути вилучені зі складу «Ліси та інші лісовкриті площі» (правильна назва — землі лісові та інші залісені). У такий спосіб скорегована площа земель лісових (отже, й площа лісів у загальногалузевому розумінні, й площа лісових екосистем — за експертним обчисленням) становитиме 8927,6 тис. га, а їх частка до площі суші — 15,4 відсотка, замість 18,3% (табл. 1).

Окремо необхідно нагадати про те, що у межах чинної облікової категорії землекористування «Ліси та інші лісовкриті площі» нема відповіді щодо площі ЗЛГП, бо вони представлені не якимись там окремими земельними ділянками, а територіально-просторовими масивами, що мають у своєму складі щонайменше всі облікові категорії землекористування першого рівня (табл. 2). Із загальної площі «лісів»

10624,4 тис. га на лісогосподарські підприємства приходить 8118 тис. га, що становить тільки 76,4%.

Отже, з високою ймовірністю землекористування у межах лісогосподарських підприємств маємо відносити до облікової категорії «Землі лісогосподарського призначення», у складі яких за державним статистичним обліком є також інші облікові категорії, у т. ч. землі сільськогосподарські, забудовані та ін. (табл. 2).

З викладеного з'ясовуємо, що система з кількісного обліку земель у галузі лісівництва є недосконалою і потребує суттєвого поліпшення. У зв'язку з викладеним, пропонуємо наше бачення щодо вдосконалення способу класифікації, зокрема, ЗЛГП, що надасть можливість фахівцям з землеустрою, інших землевпорядних та лісовпорядних організацій і установ, органам влади та органам місцевого самоврядування організувати облік земельних ресурсів більш узгодженим із законодавством країн Європейського Союзу (табл. 3).

ВИСНОВОК

Для досягнення достовірного обліку землекористування за ідентифікованими суб'єктами господарювання з лісівництва, а також тих, що належать до видів економічної діяльності, спрямовані на формування лісових екосистем і лісових ландшафтів, необхідно створити об'єктивну базу з кількісного обліку земель. Для обліку земель лісових і лісових екосистем і агроландшафтів у межах діяльності ідентифікованих суб'єктів господарювання інших видів економічної діяльності, з запровадженням їх особистої відповідальності за охорону довкілля, раціональне використання потенційної продуктивності земель, охорону і захист родючості ґрунтів, необхідно розробити систему їх моніторингу Державним земельним кадастром України.

Література

1. Фурдичко Орест. Землі України і проблеми обліку використання лісових земель і лісових екосистем / Орест Фурдичко, Андрій Бобко // Науково-виробничий журнал Землевпорядний вісник. — 2012, № 7. — С. 23 — 28.
2. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768 25 жовтня 2001 року. Із змінами. / [Електронний ресурс] Режим доступу: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/T012768.html
3. Про Земельну реформу. Постанова Верховної Ради Української РСР від 18 грудня 1990 р., № 563-Х-ХІІ. Із змінами. / [Електронний ресурс] Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/563-12>.

4. Тарас Романюк. «Горганам» тісно в старих межах // Журнал Верховної Ради України «Віче». — 2014, № 19. — С. 35.
5. Інструкція з заповнення державної статистичної звітності з кількісного обліку земель. Державний комітет України по земельних ресурсах. / [Електронний ресурс]. Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z0788-98>
6. Standard Classification of Land use. UNECE (Geneva) [електронний ресурс]. Режим доступу: <http://www.unescap.org/stat/envstat/stwes-class-landuse.pdf>
7. Погребняк П.С. Основы лесной типологии / П.С. Погребняк // Академия Наук Украинской ССР. Институт лесоводства. — Издательство Академии Наук Украинской ССР. — К., 1955. — 456 с.

РЕНТНА ІНСТИТУЦІОНАЛЬНІСТЬ УПРАВЛІННЯ земельними ресурсами України

УДК 332.33(477)

Постановка проблеми

Ринкові умови формують складну систему управління земельними ресурсами. Створення і функціонування досконалих механізмів формування, вилучення та використання усіх видів ренти є однією з її складових.

Оскільки без земельних ресурсів нині не обходиться жодна з галузей національної економіки, то це дає підстави для ґрунтовного вивчення видового різноманіття ренти.

У цій статті спробую відповісти на запитання — як поєднати інституціональні частини механізмів формування ренти, щоб ефективнішим стало управління найголовнішим ресурсом України — землею.

Аналіз останніх наукових досліджень та публікацій

Проблему рентної інституціональності управління земельними ресурсами досліджували такі закордонні вчені-економісти як В. Петті, А. Сміт, Д. Рікардо, К. Маркс, А. Маршалл та інші. Сучасні погляди з озаглавленої теми висвітлюють у своїх наукових роботах Б.Й. Пасхавер, М.М. Федоров, Л.Д. Тулуш, С.О. Осипчук, Д.С. Добряк, О.П. Канаш, Д.І. Бабміндра, А.І. Розумний, О.І. Гуторов, О.В. Ульяновченко, О.В. Олійник, Ю.В. Яковець, Ю.В. Разовський, Г.П. Пасемко, Б.М. Данилишин, В.С. Міщенко, В.В. Гуменюк, Н.І. Гаврильчак, В.Г. Казачкова, А. С. Лисецький та інші. Однак, формування рентної інституціональності за умов управління землями різними за цільовим призначенням, що задіяні галузями національної економіки, потребує всебічного і детальнішого дослідження.

Мета статті — проаналізувати рентну інституціональність управління земельними ресурсами за умовах перехідного етапу української економіки.

Виклад основного матеріалу

розподіл ренти потрібно пов'язувати з категоріями земель та галузями виробництва на всіх рівнях адміністративно-територіального та галузевого розподілу.

ЗЕМЛІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

На цих землях виникає земельна рента — дохід, який одержують землевласники, реалізуючи власність на землю. Земля є основним засобом виробництва і утворює всі форми земельної ренти. Абсолютна рента — це дохід землевласника від монополії на земельну власність. Моно-

В управлінні земельними ресурсами вагомим важелем є рента.

Рента — це дохід з капіталу, облігацій, майна, землі, природних ресурсів. Рента набуває трьох форм: абсолютної, монопольної та диференціальної. Рентна класифікація має таку послідовність: тип, клас, вид, різновид [1]. Наприклад, тип — природна, клас — частотна, вид — комунікаційна, різновид — телевізійна [1]. В життєвому спілкуванні різні ренти часто називають видом. Наприклад, видами ренти є лісова, туристична та інші. При управлінні земельними ресурсами формування, вилучення та

Олена ГАРАЖА,

кандидат економічних наук,
доцент Харківського національного
аграрного університету
ім. В.В. Докучаєва

У статті аналізується рентна інституціональність на різних категоріях земель за цільовим призначенням відповідно до галузей виробництва, де земля може перебувати як засіб виробництва, просторово-операційний базис або природний ресурс. Проведений аналіз показує видову різноманітність рентоутворюючих факторів. Одержані результати застосовуватимуться для прогнозування ефективного управління земельними ресурсами України.

Ключові слова: рента, категорії земель, рентна інституціональність, види ренти, рентоутворюючі фактори.

польна рента — це дохід землевласника від земель з рідкісними природно-кліматичними умовами та з особливою якістю, що невідновні та обмежені. Диференціальна рента — це додатковий дохід від використання землі з більшою економічною віддачею. Диференціальна рента I — додатковий дохід від земель кращої і середньої якості та місцеположення до ринків збуту. Диференціальна рента II — додатковий дохід від інтенсивності ведення господарства на землі. Новітнім є виділення диференціальної ренти III як додаткового доходу від міжпродуктового та міжгалузевого характеру використання земель [2]. Вона не набула поширення, бо в основі лежить взаємозамінність одного продукту іншим, а земля є незамінною. Нововведенням було створення на землях сільськогосподарського призначення вищої рентної категорії — сільськогосподарської ренти. Сільськогосподарська рента буває абсолютна, монопольна і диференціальна [1].

2. ЗЕМЛІ ЖИТЛОВОЇ ТА ГРОМАДСЬКОЇ ЗАБУДОВИ

Земля у населених пунктах є просторовим базисом і її цінність обумовлюється абсолютною, диференціальною і монопольною земельною рентою. Абсолютна рента — це дохід від цільового використання землі. Монопольна рента — це дохід від усіх ділянок за рахунок їх обмеженості. Диференціальна рента — це додатковий дохід за рахунок доступності ділянок, освоєння території, ефективності додаткових капіталовкладень. Поряд із земельною рентою тут утворюються будівельна, містобудівна. Будівельна рента — це відсоток або прибуток на капітал, витрачений на будівництво будинку. Містобудівна рента — це дохід від власності на інфраструктурні об'єкти міського простору в процесі відводу земельних ділянок під будівництво та експлуатацію об'єктів нерухомості [3].

3. ЗЕМЛІ ПРИРОДНО-ЗАПОВІДНОГО ТА ІНШОГО ПРИРОДООХОРОННОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Землі цієї категорії є природним ресурсом і формують екологічну ренту. Поняття ренти передбачає використання блага, а особливість поняття екологічної ренти полягає у збереженні його екологічного стану. Екологічна рента — це дохід від збереження екосистеми у цілому. Абсолютна екологічна рента виникає на всіх землях, а монопольна — з унікальним природним середовищем. Диференціальна екологічна рента I утворюється від екологічного стану та місцерозташування, а диференціальна II — від екологічних витрат на ресурсозберігаючі та середовищезахисні технології, ще й ділиться на відновну просту і розширену. Відновна проста — це дохід від збереження екологічних властивостей земельної ділянки, а розширена — дохід від їх поліпшення [4]. Базисом екологічної ренти є екологічний ефект. Екологічна рента стає економічним важелем з одного боку для відновлення природи, а з іншого — стимулятором її збереження.

4. ЗЕМЛІ ОЗДОРОВЧОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Вони є природно-лікувальним ресурсом і створюють курортну ренту. Віднедавна її вилучили зі складу рекреаційної та туристичної ренти. Тепер вона — самостійна категорія. Курортна рента — це дохід, який отримує власник курортних ресурсів. Абсолютна курортна рента виникає від монополії власності на курортні ресурси. Монопольна курортна рента з'являється від унікальних та невідновних природно-лікувальних властивостей. Диференціальна курортна рента I утворюється відмінністю природної цінності оздоровчих територій, джерел мінеральних вод, лікувальних грязей та їх місцезнаходженням, а диференціальна II — додатковими капіталовкладеннями. Серед рентновидового різноманіття курортна рента є однією з

найновіших. При управлінні землями оздоровчого призначення саме курортна рента стає ефективним інструментом регулювання ринку санітарно-курортних послуг та використання курортних ресурсів.

5. ЗЕМЛІ РЕКРЕАЦІЙНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Ці землі використовуються для організації відпочинку населення, туризму, проведення спортивних заходів і формують рекреаційну, туристичну ренти. Рекреаційна рента — це дохід з рекреаційних ресурсів. Монопольна рекреаційна рента створюється на особливо цінних рекреаційних ресурсах, а абсолютна — обумовлена монополією приватної власності на рекреаційні ресурси. Диференціальна рекреаційна рента ґрунтується на монополії на рекреаційні ресурси як об'єкт господарювання. Диференціальна рекреаційна рента I обумовлена відмінностями природно-кліматичних умов та цінностями рекреаційних ресурсів, наприклад, їх місцезнаходженням — районом попиту, а диференціальна II — додатковими капіталовкладеннями у рекреаційну інфраструктуру. Туристична рента — це дохід, який отримує власник туристичних ресурсів. Монопольна туристична рента утворюється при господарському використанні туристичних ресурсів унікальної якості. На кращих і середніх туристичних ресурсах виникає диференціальна туристична рента, що ґрунтується на відмінностях у якості (рівні корисності) та їх обмеженості. У туризмі розрізняють дві форми диференціальної ренти: територіальну (різниця в цінності ресурсів території, задіяної у туристичний процес) та часова (різниця у тривалості туристичного сезону). Найгірший туристичний ресурс володіє додатковою корисністю порівняно з гіршим природним ресурсом. На гірших туристичних ресурсах виникає абсолютна туристична рента, яка припускає що звичні природні умови виступають нижньою межею формування граничного продукту і ринкових послуг [5].

6. ЗЕМЛІ ІСТОРИКО-КУЛЬТУРНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

На цих землях розташовані пам'ятки культурної спадщини, їх комплекси (ансамблі), історико-культурні заповідники, історико-культурні заповідні території, охоронювані археологічні території, музеї просто неба, меморіальні музеї-садиби. Тут утворюється історико-культурна рента. Історико-культурна рента — це дохід від історико-культурних ресурсів. Поділяється на антикварну, архітектурну, музейну та інші [1].

7. ЗЕМЛІ ЛІСОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Землі цієї категорії є природним ресурсом і засобом виробництва у лісовому господарстві. На них розрізняють лісову ренту, земельну ренту на лісових землях і інтегральну лісову ренту. Лісова рента — чистий дохід від використання лісового насадження. Різниця у тлумаченні «лісової ренти» від поняття «земельної ренти на лісових землях» полягає у тому, що лісова рента — це чистий дохід, що припадає на одиницю ресурсу, який використовується (наприклад, один кубічний метр деревини), а земельна рента на лісових землях — це чистий дохід, що припадає на одиницю площі лісової землі, наприклад, на 1 гектар [6]. Земельна рента на лісових землях поділяється на диференціальну ренту I (за якістю і місцезнаходженням ділянки лісу), диференціальну ренту II (за результатами інтенсифікації лісовирощування), абсолютну ренту (утворюється з усіх ділянок лісу, залучених до господарського обігу) і монопольну — (за унікальністю ресурсу). Земельна рента на лісових землях відрізняється від ренти на сільськогосподарських: 1) тривалістю періоду вирощування продукції (35-115 років); 2) запасом деревини на кожний рік періоду; 3) якістю деревини. Інтегральна лісоресурсна рента — це ефект, тобто надлишок доходу (чистого прибутку) від усіх галузевих структур комплексу порівняно з альтерна-

тивними доходами, одержаними від виробництва аналогічної продукції, комплексно не пов'язаних виробничих структур лісоресурсної сфери. Величина інтегральної лісоресурсної ренти визначається різницею між ринковою ціною лісопродукції на відповідному ринку (міжгалузевий, загальногалузевий рівень) та загальногалузєвою вартістю [7]. Тут можуть виникати мисливська рента та рента від рекреаційного лісокористування. Мисливська рента — це рента, яка виникає при заготівлі дарів лісу, промислі хутра, диких тварин, риби, зборі лікувальних трав, ягід, плодів, горіхів і т.п. [1]. Різновидами мисливської ренти є збиральна (ягідна, грибна, травна), морегосподарська, рибпромислова, полювальногосподарська. Рента від рекреаційного лісокористування — це різниця між цінністю лісу як рекреаційного ресурсу, яка встановлюється величиною допустимих витрат на приріст ефекту і індивідуальних зведених витрат на відновлення і вирощування лісових насаджень.

8. ЗЕМЛІ ВОДНОГО ФОНДУ

Відповідно у цій категорії формується водна рента — це регулярний дохід власника від використання водних ресурсів. Їй притаманні три форми. Диференціальна водна рента — це рента водокористувача при використанні водного ресурсу завдяки його природним та економіко-географічним особливостям. Диференціальна водна рента I виникає при неоднаковій якості водних об'єктів та їх місцезнаходженні, а диференціальна II — створюється при послідовних капіталовкладеннях в експлуатацію водного об'єкта. Диференціальна водна рента масштабних обсягів набуває у харчовій промисловості. Абсолютна водна рента — це дохід власника водного об'єкта в умовах функціонування регіонального водного ринку. Монопольна водна рента — це дохід від унікального та невідновного водного ресурсу. Багатофункціональність використання водних ресурсів обумовлює різні

види водної ренти: гідроенергетичну (абсолютну), гідротранспортну (абсолютну), водоспоживчу (абсолютну і диференціальну) [1].

9. ЗЕМЛІ ПРОМИСЛОВОСТІ, ТРАНСПОРТУ, ЗВ'ЯЗКУ, ЕНЕРГЕТИКИ, ОБОРОНИ ТА ІНШОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Земля цієї категорії виступає просторовим базисом і за цих умов утворюються гірська рента, енергетична, частотна, електромагнітна, транспортна, техногенна. Гірська рента — це вид ренти, що утворюється при видобуванні корисних копалин. Абсолютна гірська рента — це плата за використання надр для створення підземного простору та за витяг з надр природних ресурсів. Існують два види абсолютної гірської ренти: «об'ємна» — формується на об'ємі гірничого відводу; «потонна» — формується на кількості видобутих із надр корисних копалин [1]. Диференціальна гірська рента — це додаткова частину прибутку (надприбуток) гірничодобувного підприємства. На кращих і середніх за умовами виробництва ділянках з сприятливими природними факторами, гірничо-геологічними умовами, місцезнаходженням створюється диференціальна гірська рента I, яка присвоюється власником родовища. Підвищення технічної озброєності праці, досконалість технології видобутку і переробки сировини, створюють диференціальну гірську ренту II. Монопольна гірська рента — це рента з ділянок, де видобуваються рідкісні корисні копалини, які продаються за монопольними цінами, обумовленими лише платоспроможністю споживачів. Енергетична рента — це надприбуток, одержаний за рахунок усіх джерел при задоволенні потреб суспільства в енергії. Вона складається з паливної, атомно-енергетичної, гідроенергетичної, транспортної (в частині транспортування палива й інше), екологічної антиренти, технологічної та фінансової квазіренти [2]. Частотна рента — це надприбуток, одержаний за рахунок усіх частотних джерел (телевізійна,

радіочастотна, телефонна мобільна та телефонна супутникова). Електромагнітна рента — це надприбуток, одержаний за рахунок усіх джерел при задоволенні потреб суспільства в електромагнітних носіях. Земельна транспортна рента виникає внаслідок використання земної поверхні для прокладки доріг, трубопроводів, ліній електропередач, зв'язку, будівництва допоміжних споруд. Транспортна земельна рента абсолютна, так як її розмір залежить тільки від площі ділянки, що використовується, і не залежить від якості та місця розташування земель. Техногенна рента — це рента, пов'язана з захороненням твердих побутових, рідких, ядерних, хімічних, промислових, будівельних відходів на поверхні землі, в надрах і спеціально створених могильниках. Поділяється на переробно-відхідну, заховано-відхідну, утилізаційну [1].

Різні види природних ресурсів в межах території держави утворюють природно-ресурсну ренту. Природно-ресурсна рента — частина прибутку, що виникає в результаті використання природного ресурсу в процесі виробництва. При переведенні природної ренти у грошовий еквівалент створюється цивільна (громадянська) рента. До природно-ресурсної (природної) ренти відносять земельну, гірську, лісову, водну, частотну, екологічну, біотичну.

Управління земельними ресурсами пов'язано з інтелектуальною, соціальною, економічною рентами, квазірентами і антирентами. Інтелектуальна рента — це надприбуток від інтелектуальних факторів виробництва, насамперед інтелектуального капіталу [8]. Відмінністю від природної ренти є: 1) значні витрати всіх ресурсів для забезпечення лідерства в сфері НТП; 2) можуть отримувати тільки лідери в галузі розвитку науки і техніки. Набуває форм абсолютної (додаткова корисність інтелектуальної власності), диференціальної (I — краща та середня за якістю інтелектуальна власність, II — додаткові капіта-

ловкладення) та монопольної (унікальної якості). Соціальна земельна рента — це дохід від соціальної корисності землі [4]. Економічна рента — це рента за користування обмеженим і нееластичним ресурсом. Управління земельними ресурсами впливає на розмір і формування квазіренти (інтелектуальна (патент, авторське право), технологічна (дохід від нововведення), інформаційна (монополія на послуги), управлінська (ефективні методи управління) та інші. Квазірента — надприбуток, який присвоюють підприємці (власники) внаслідок монопольного володіння яким-небудь виробничим фактором, не пов'язаним з природою.

Управління земельними ресурсами повинно запобігати і регулювати антиренту.

ВИСНОВКИ

Рента виникає на всіх землях. Саме від досконалого управління земельними ресурсами залежить розмір ренти та економічного ефекту. Видова різноманітність ренти забезпечується галузевою багатогранністю національної економіки. Рентна інституціональність управління земельними ресурсами — сукупність інститутів та інституцій з формування ренти на всіх землях при територіально-галузевому розподілі.

Література

1. Разовский Ю.В., Булат С. А., Макаркин Ю.Н., Савельева Е.Ю. Новые виды горной ренты // Горный журнал. — М: Известия вузов. 2010. — № 1. — С. 20–27.
2. Яковец Ю.В. Рента, антирента, квазірента в глобально-цивилизационном измерении / Ю.В. Яковец. — М.: Академкнига, 2003. — С. 240.
3. Приходченко К.І. Градостроительная рента и формирование основ рентной политики: автореферат дис. ... к. эк. н.: 08.00.01 / К.І. Приходченко. — Орел, 2013. — С. 24.
4. Вегера С.Г. Земельна рента як категорія політекономії: фундаментальні передумови відображення в системі бухгалтерського обліку: стаття / С.Г. Вегера. — Полоцк: ПГУ, 2012. — С. 428–444.
5. Казачкова В.Г. Туристична рента як інструмент економічного регулювання розвитку туризму / В.Г. Казачковська // Зб. наук. пр. — Донецьк: ІЕП НАНУ, 2009. — С. 235–246.
6. Хавар Ю. Особливості оцінки вартості лісових земель та лісових ресурсів / Ю. Хавар // Укр. міжвід. наук.-техн. зб. — 2008. — Вип. 70. — С. 58–62.
7. Антоненко І.Я. Інтегральна лісоресурсна рента у форматі модернізації інноваційного розвитку лісового комплексу / І.Я. Антоненко // Економіка прир. і ох. довкілля. — К.: РВПС УНАН, 2008. — С. 131–141.
8. Назарычева Т.М. Инновационная рента: сущность, виды, механизм формирования и распределения в инновационной экономике / Т.М. Назарычева. — Эл. науч. журнал. — К.: ФГОБУВПО, 2013.

RENTAL INSTITUTIONALITY IN MANAGEMENT OF LAND RESOURCES OF UKRAINE

Garazha E.

The article analyzes the rental institutionalinity on different categories of land for its intended purpose in accordance with the sectors of production, where land can act as a means of production, spatial and operational basis, or natural resource. The analysis shows the diversity forming factors of rent. The results will be used to predict the effective management of land resources of Ukraine.

Keywords: rent, land category, rental institutionalinity, form of rents, forming factors of rent.

Garazha Yelena, Associate Professor of land management and cadastre department at Kharkiv national Agrarian University named after V.V. Dokuchayev.

РЕНТНАЯ ИНСТИТУЦИОНАЛЬНОСТЬ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ УКРАИНЫ

Гаража Е.

В статье анализируется рентная институциональность на разных категориях земель по целевому назначению в соответствии с отраслями производства, где земля может выступать как средство производства, пространственно-операционный базис или природный ресурс. Проведенный анализ показывает видовое разнообразие рентиобразующих факторов. Полученные результаты будут применяться для прогнозирования эффективного управления земельными ресурсами Украины.

Ключевые слова: рента, категории земель, рентная институциональность, виды ренты, рентиобразующие факторы.

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



ПАЮВАННЯ в Чорторіях:



УСЕ МАЄ БУТИ ЛИШЕ ПО ЗАКОНУ

У своїй Новій Чорторії Ольга Архипівна Жук вік ізвікувала. Не раювала — робила чорно: можна сказати, що місцевий колгосп спинався, ріс, багатів на її та на таких, як у неї, крутих, мов суха грудка, селянських мозолях. Майже все життя пропрацювала дояркою на фермі, ще й щороку обробляла примусові гектарні норми колгоспного цукрового буряку. А був період — тільки-но гітлерівців із краю погнали — загадав голова відіслати Ольгу Жук та ще кількох дівчат і молодиць на курси трактористів, бо в селі солдаток і вдів стояли неосідланими залізні коні. І що ж? Освоїла і цю премудрість, сіла за трактора: орала, обсівала поля не тільки свого «Червоного фронтовика» — сусідських колгоспів теж. Дві голодовки пережила, і каже, біда з косою тоді села покосами клала, а їхнього не втяла. Не дав утяти людей голова колгоспу Іван Осадчук: на свій страх і смертельний ризик примудрявся потайки підготувати односельців з артільної комори. Отак і вижили! А коли заговорили в незалежній Україні про лютовисько штучного Людоморства, вдячні земляки пошанували пам'ять про свого багаторічного керманіча і рятівника: встановили на його честь у центрі села гранітного обеліска.



Нині багато ровесників і ровесниць Ольги Жук навіки пригорнула до свого лона рідна земля. Давно спить під знаковою плитою на сільському цвинтарі Іван Осадчук. «А мені Господь дав сили дожити», — складає печаль у зморшки на кутках вуст Ольга Архипівна. Каже, це їй дяка за те, що колись давно у негодую врятувала двох чужих дітей.

А ще каже: якби оце сьогодні встав зі свого вічного ложа їхній Іван Сидорович та подивився на своє село, на односельців, що сталося з його колгоспом-мільйонером, — умер би вдруге.

Щоранку, як тільки бачить Ольга Архипівна за ворітьми свого сусіда, що поспішає на роботу, гукає:

— Льонько, коли землю ділити будемо?

Той спершу відповідав щось обнадійливе, мовляв, «уже скоро, Архипівно», а коли тижні надії згромадилися у місяці, а місяці запакувалися у довгі, як стара неміч, роки, знічено ховав голову у плечі і старався проковзнути тінню повз бабусині ворота.

По всіх довколишніх селах, там, де свого часу Ольга Жук обробляла трактором артільні поля, люди вже давним-давно попадаювали колгоспне майно і землю, а у їхній Новій Чорторії й справді наче дідько хвоста згубив: вирує село й люд з року в рік.

Лихо давнє і сьогочасне. Ольга Жук розповідає: за довгу історію їхнє господарство перейменовували та перелицьовували кілька разів: спершу колгосп «Червоний фронтвик» «перенарекли» іменем Мічуріна, потім реорганізували у Державний аграрний технікум. Коли вся аграрна Україна повним ходом паювала колективні землі, у їхньому селі з цим ділом і не світалось: не мали селяни на свою колись колгоспну землю жодного законного права. І лише коли Мінагрополітики, до сфери управління якого входив технікум, у серпні 2008 року ство-



рив на базі структурного виробничого підрозділу цього навчального закладу державне підприємство «Новочорторійське», а Любарська райдержадміністрація передала йому у користування більшу частину довколишньої землі, у селян затепліла надія. Бо вся ця затія, власне, і робилася заради виведення новочорторійської ниви на законне розпаювання. Незабаром держгосп перейшов у розпорядження Фонду держмайна, а там зглянулися, дали добро, аби на його базі створити колективне сільгосппідприємство. Формально шлях до роздержавлення було розблоковано.

Але не так склалося, як декому нараз бажалося. Попри «колективізацію» ДП — з усім його рухомим і нерухомим майном — сільська нива залишилася державною. Розпаювати її для жителів Нової Чорторії стало справою куди важчою, аніж поміняти назву чи навіть форму власності рідного господарства. І справа не лише у бюрократичній тяганині.

Справа куди серйозніша та й плутаніша навіть за оту нинішню «нервоїдну» процедуру розпаювання державної ниви. Справа в людях, у людських натурах, у тих дієвих, не завжди праведних, але завжди заряджених такою енер-

гією, що аж іскрить і рветься на загал.

А процедура роздержавлення новочорторійської ниви лише підлила олії до тліючого сільського роздору. Спершу за включення до списків на земельний пай довелося добряче поборотися більш ніж 150 пенсіонерам, які працювали тут до утворення держпідприємства. Справа дійшла до суду, який, до його честі, узаконив за Ольгою Жук та її літніми односельцями таке право.

Але на цьому катавасія не вичерпалася. Обурились працівники соціальної сфери: збори трудового колективу підприємства «Новочорторійське» фактично відмовили їм у праві отримати повноцінні наділи: мовляв, є для них окреме 50-гектарне поле — і цього досить: загалом по 49 соток на



Віктор ДМИТРЕНКО

претендента. І вже до краю скипіло село, коли на частину державної землі, визначеної для розпаювання, заявили свої законні претензії працівники технікуму. Закипіли образою старі колгоспники і колгоспниці, а ту образу підхопили діти-онуки:

— Які їм ще паї? У них своя земля: 500 гектарів нашої споконвічної ниви! Та й тій технікуму ради не дає: обробляє заледве 100 гектарів, а решту здає в оренду!..

Чули і ми ці та інші слова образи у колись ошатному залі сільського будинку культури: сюди, на схід громади нашу редакцію запросили відразу і місцева влада, і група селян, яких не включили до списку претендентів на земельний пай, і землевпорядна організація — ТОВ Науково-виробничо-проектно-будівельне об'єднання «Будпласстик», яка ніяк не може розрахувати розміри паїв за відсутності чітко визначеної кількості пайщиків.

У фойє видував військовий марш сільський духовий оркестр — на інструментах, закуплених ще Іваном Осадчуком. Над музикантами

клубочилася хмарка: у приміщенні було холодніше, ніж на вулиці. А за дверима, у залі, який давно забув, що таке теплий дух, зріли баталії. І вже трохи згодом упродовж довгих годин суперечок сільський голова Віктор ДМИТРЕНКО з трудом заспокоював своїх односельців.

Восьмидесятивосьмилітня Ольга Жук до кінця сходу стискала скрюченими пальцями вуглого ціпка і вряди-годи шепотіла чи то голо-сом, чи роз'ярілим боєм: «Коли ж той пай, людоньки? Коли ж той пай?.. Хай би я хоч пиріжечка купила...»

А в храмі сільської культури не вщухали баталії:

— Де ти була, коли я ні світ, ні зоря, у дощі-морози човпла на колгоспну ферму, а подоївши корів, за сапу — та на норму, буряки полоти?!!

— Я ваших дітей вчила! Хіба не заробила отого нещасного паю?

І гупають каменюки слів, як бойові тлумбаси. Вчорашні добрі сусіди глухнуть і сліпнуть, чорніють і репають душі, зтягуються льодовою поволокою...



Ігор КУЧЕР



Михайло ДЕЙНЕКА



Тетяна ЛАКІЙЧУК

Поки у Новій Чорторії новітня «Фата Моргана», рідіє сільська громада: восьмеро селян так і не діждалися омріяного земельного акта: отримали свій вічний пай під хрестом, на сільському кладовищі.

Ігоря КУЧЕРА, нещодавно призначеного голову Любарської райдержадміністрації, ця людська гризота, видно, теж дістала до живого. Із перших днів на цій посаді він зробив та й робить чимало, аби процедура оформлення необхідної проектної документації на розпаювання землі ДП «Новочорторійське» не натикалася в районі на жодні «конторсько-кабінетні» перепони. У цьому йому допомагає вельми досвідчений фахівець — начальник райвідділу Держзем-агентства Михайло ДЕЙНЕКА. Нині ж обидва прибули на схід села, аби нарешті схилити громаду до порозуміння.

— Я неодноразово зустрічався з вами, приймав у себе в кабінеті різні делегації з вашого села, — наголошує у виступі Ігор Кучер. — Моя позиція однозначна: все має бути тільки по закону. Є претензії — звертайтеся до суду: якщо його ухвала буде на користь позивачів, я перший зроблю все, щоб влада її без зволікань виконала.

Галина ДРАГАН, керівник земельпорядної організації «Будплас-тик», яка створила і затвердила для села проект розпаювання землі, теж переконувала селян припинити чвари, ще раз ретельно переглянути і нарешті затвердити списки претендентів на земельні паї — працівників підприємства,

соціальної сфери та пенсіонерів з їх числа, аби цього року земля не пустувала. Мовляв, якщо і далі затягнемо цю свару, то не буде ні груш, ні торби.

Після довгих і виснажливих баталій у безкінечному морозі новочорторійського земельного тунелю, здається, зблиснуло довгождане світло. Детальні пояснення експерта із земельних питань — юриста «Землевпорядного вісника» Алли КАЛЬНІЧЕНКО багато що поставили на свої місця, остудили деякі надміру гарячі голови, декому підказали, як діяти далі, а тим, хто покликаний приймати рішення, додали рішучості.

Присутні на сході села запитували, зокрема, про таке:

— **Які нормативно-правові акти регулюють паювання земель державного підприємства?**

— Основними нормативно-правовими актами, які регулюють процес паювання земель є:

- Земельний кодекс України (ст. 25, 121);
- Закон України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв);
- Указ Президента України від 10 листопада 1994 року № 666;
- Указ Президента України від 8 серпня 1995 року № 720;
- Методичні рекомендації щодо паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям, затверджені наказом Держкомзему від 20 лютого 1996 р. № 11.



Галина ДРАГАН

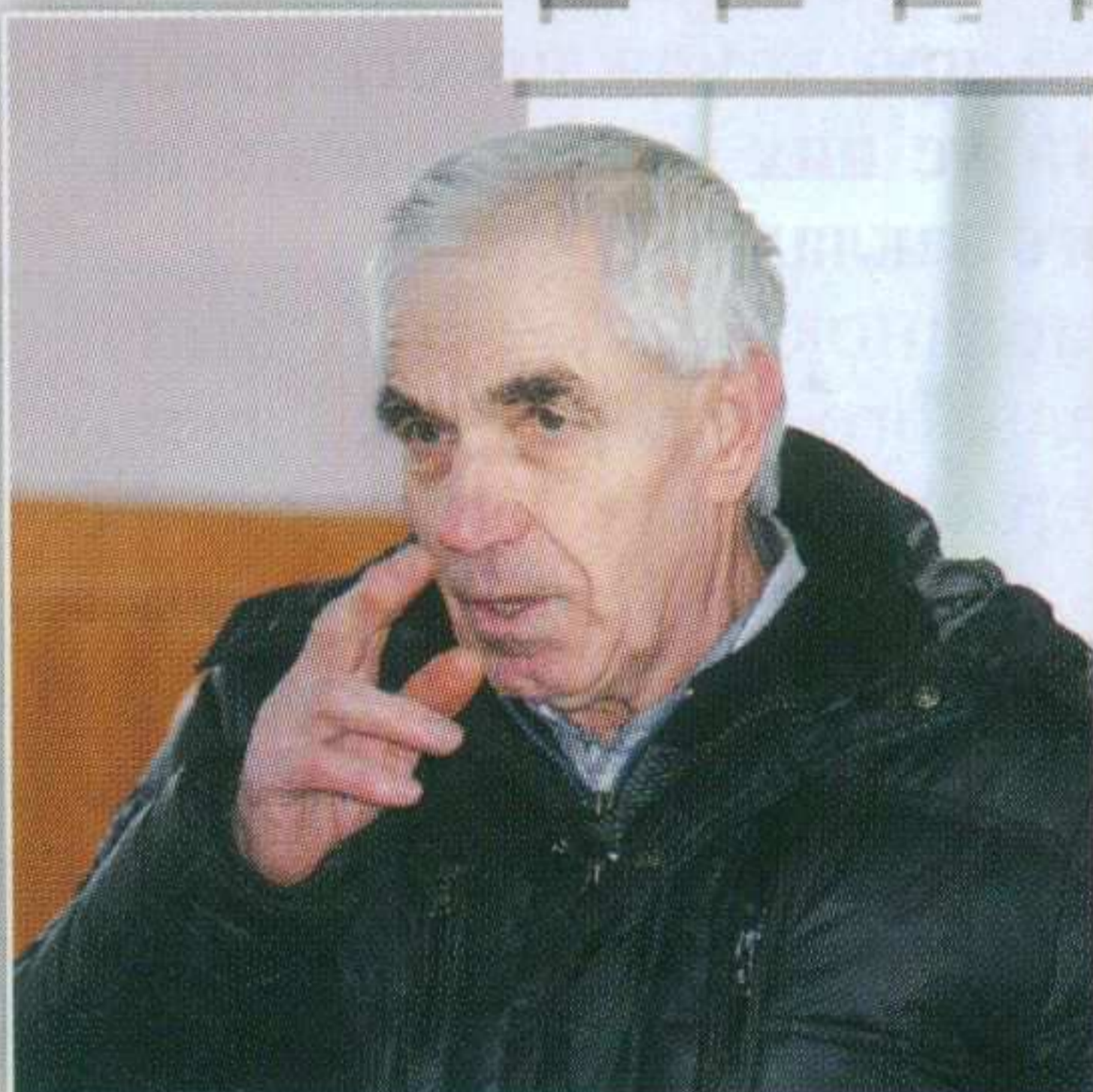


Алла КАЛЬНІЧЕНКО

Вищезазначені нормативно-правові акти регулюють, в першу чергу, питання паювання земель, переданих КСП у колективну власність.

Паювання земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств відбувається відповідно до статті 25 чинного Земельного кодексу України.

— **Чия земля в цьому випадку розпайовується — державного підприємства чи КСП?**



— Приватизується земля Державного підприємства «Новочорторійське», а не КСП. Частиною четвертою статті 25 Земельного кодексу встановлено: площа земель, що передаються у приватну власність працівникам державного підприємства, становить різницю між загальною площею земель, що перебували у постійному користуванні сільськогосподарських підприємств, установ та організацій, і площею земель, які залишаються у державній чи комунальній власності (лісгосподарського призначення, водний фонд, резервний фонд).

— Хто є власником (розпорядником) землі?

— Землі, які передавалися Державному підприємству «Новочорторійське» в постійне користування і які паюватимуться між його працівниками та прирівняними до них особами — землі сільськогосподарського призначення державної власності. Роз-

порядником цих земель є Головне управління Держземагентства у Житомирській області.

— Яка норма земельного паю передбачена чинним законодавством для працівників соціальної сфери при розпаюванні земель державного підприємства?

— Розміри паю для працівників державних і комунальних закладів, підприємств і організацій культури, освіти та охорони здоров'я визначаються частиною сьомою статті 25 Кодексу, а саме:

Розміри земельних ділянок, що виділяються для працівників державних та комунальних закладів, підприємств і організацій культури, освіти та охорони здоров'я та пенсіонерів з їх числа, які проживають у сільській місцевості або селищах міського типу, не можуть перевищувати норм безоплатної передачі земельних ділянок громадянам, встановлених законом для ведення особистого селянського господарства.

При цьому такий розмір може бути як 2 га, так і значно меншим. Розрахунок розміру залежить від:

- розміру паю працівників державного підприємства. Тобто, якщо пай для працівників ДП є меншим від 2-х, то й для працівників соціальної сфери не може бути більшим від основного паю;
- наявності земельних ділянок у таких громадян для ведення особистого селянського господарства або особистого підсобного господарства, отриманих у власність раніше;
- вимог Закону України «Про особисте селянське господарство».

— Чи мають працівники соціальної сфери право голосу під час прийняття рішень з розпаювання землі?

— Працівники соціальної сфери право голосу під час прийняття рішень з розпаювання землі не мають. Відповідно до частини другої статті 25 Кодексу:

Рішення про приватизацію земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій приймають органи виконавчої влади або органи місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень за клопотанням працівників цих підприємств, установ та організацій.

Стосовно списків осіб соціальної сфери, які претендують на земельну частку (пай), то вони передаються у сільську (селищну) раду на затвердження. Після цього розробником документації надається пропозиція щодо розмірів основного паю та паю для працівників соціальної сфери, враховуючи кількість осіб, площі земель, які паюються, наявність у них земель для ведення особистого селянського господарства тощо.

— Чи переходить право на пай осіб, включених у список пайщиків, у порядку спадкування, якщо цей список вже затверджений?

— Ні, не переходить, оскільки такі громадяни не набули права власності на земельну ділянку, а право бути включеним до списку осіб на отримання земельної частки (паю) при приватизації державних сільськогосподарських підприємств не спадкується.

— Які категорії працівників із перелічених нижче мають право бути внесеними до списку пайщиків:

- працюючі у ДП на момент розпаювання та пенсіонери з їх числа?
- пенсіонери з числа викладачів технікуму (соціальна сфера)?
- особи, які звільнилися з ДП на момент початку процедури розпаювання?

— Право на земельну частку (пай) при приватизації державних і комунальних сільськогосподарських підприємств мають особи, які працюють у ДП на момент розпаювання та пенсіонери з їх числа, працівники державних та комунальних закладів освіти, культури, охорони здоров'я, розташованих на території відповідної ради, а також пенсіонери з їх числа.

Особи, які звільнилися з ДП до початку процедури розпаювання, такого права не мають.

— Чи мають право на земельну частку (пай) особи як соціальної, так і виробничої сфери, які отримали земельний пай в порядку спадкування?

— Якщо особа — працівник ДП, працівник соціальної сфери або

пенсіонер з їх числа, успадкувала в іншому місці земельну частку (пай), вони мають право на отримання паю в порядку приватизації ДП відповідно до закону.

— В якому порядку можливе розпаювання земель Новочорторійського державного аграрного технікуму і на скільки обгрунтовані пояснення представників Держзем-агентства про неможливість такого через статус цих земель «землі навчального закладу»?

— Частиною четвертою статті 84 Земельного кодексу визначено землі державної власності, які не можуть передаватися у приватну власність, а саме:

- а) землі атомної енергетики та космічної системи;
- б) землі під державними залізницями, об'єктами державної власності повітряного і трубопроводного транспорту;
- в) землі оборони;
- г) землі під об'єктами природно-заповідного фонду, історико-культурного та оздоровчого призначення, що мають особливу екологічну, оздоровчу, наукову, естетичну та історико-культурну цінність, якщо інше не передбачено законом;
- г) землі лісогосподарського призначення, крім випадків, визначених цим Кодексом;
- д) землі водного фонду, крім випадків, визначених цим Кодексом;
- е) земельні ділянки, які використовуються для забезпечення діяльності Верховної Ради України, Президента України, Кабінету Міністрів України, інших органів державної влади, Національної академії наук України, державних галузевих академій наук;
- е) земельні ділянки зон відчуження та безумовного (обов'язкового) відселення, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи;
- ж) земельні ділянки, які закріплені за державними професійно-технічними навчальними закладами;

з) земельні ділянки, закріплені за вищими навчальними закладами державної форми власності;

і) земельні ділянки, що використовуються Чорноморським флотом Російської Федерації на території України на підставі міжнародних договорів, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України.

Отже, якщо земельна ділянка перебуває в постійному користуванні Новочорторійського державного аграрного технікуму, ця земельна ділянка не може передаватися у приватну власність працівникам цього технікуму відповідно до статті 25 Кодексу.

— Чому не всі працівники технікуму належать до соціальної сфери, а, отже, не мають права на земельну частку (пай)?

— Свого часу Земельним кодексом України в редакції 1992 року було встановлено коло осіб соціальної сфери, які мали право на земельну частку (пай) під час розпаювання земель, переданих у колективну власність КСП. До таких осіб належали працівники освіти, охорони здоров'я, культури, побутового обслуговування населення, зв'язку, торгівлі та громадського харчування, правоохоронних органів, Рад народних депутатів та їх виконавчих комітетів, а також пенсіонери з цих осіб.

Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо надання земельних ділянок працівникам культури, освіти та охорони здоров'я, що проживають у сільській місцевості», були внесені зміни до низки законів, у тому числі і до статті 25 Земельного кодексу України.

Відповідно до цих норм, особи, які мають право на земельну частку (пай) у розмірі до 2-х га, мають перебувати або мали перебувати у трудових відносинах з державними або комунальними закладами культури, освіти та охорони здоров'я. Останні, у свою чергу, мають бути розташовані у сільській



місцевості або селища міського типу. Працівники соціальної сфери села також мають проживати у сільській місцевості або селищах міського типу. Крім того, до працівників соціальної сфери села законодавець відносить не всіх працівників закладів культури, освіти та охорони здоров'я, а лише тих, які здобули спеціальну освіту.

Зауважу, що законом не обмежено можливість набутти у власність земельну частку (пай) особам, які працюють у державному або комунальному закладі освіти на території села, де відбувається приватизація земель державних або комунальних сільськогосподарських підприємств, а проживають в іншому селі або селищі.

Крім того, необхідно зазначити таке.

Під час приватизації земель державних чи комунальних підприємств, установ і організацій (далі — підприємств) відповідно до статті 25 Земельного кодексу України працівники цих підприємств, дер-

жавних та комунальних закладів освіти, культури та охорони здоров'я та пенсіонери з їх числа отримують земельну частку (пай) одразу виділену в натурі та відповідного розміру (для працівників соціальної сфери цей розмір має не перевищувати 2 га).

Оскільки мова йде про земельну ділянку, виділену в розмірі земельної частки (паю), визначену по підприємству, то на осіб, які набудуть земельні ділянки у розмірі земельної частки (паю), розповсюджується дія мораторію на відчуження таких земельних ділянок та на зміну їх цільового призначення (використання) (п. 15 Перехідних положень Кодексу). Причому мораторій діятиме незалежно від того, чи така земельна ділянка буде мати цільове призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, чи для особистого селянського господарства.

Частина друга статті 121 Кодексу встановлює, що розмір земель-

них ділянок, що передаються безоплатно громадянину для ведення особистого селянського господарства, може бути збільшено в разі отримання в натурі (на місцевості) земельної частки (паю).

Отже, працівники соціальної сфери, які вже мають у власності земельні ділянки для ведення особистого селянського господарства, можуть отримати земельну частку (пай) для цих же цілей.

Будь-які обмеження цього є такими, що не відповідають чинному законодавству, оскільки відповідно до статті 3 Кодексу земельні відносини регулюються Конституцією України, цим Кодексом, а також прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами.

* * *

...**М**ені ж і досі дрожем оте тихе квиління бабусі Ольги у холоднечі залу, на тлі людського гамору і лементу...

Хочеться сподіватися, що новочорторійці нарешті дійдуть згоди та порозуміння. І старенька разом з іншими таки отримають роками омріяний пай.

Валерій ЯСИНОВСЬКИЙ
Фото **Миколи ПРУТЕНКА**
Житомирська область

Змінюється час — змінюється світ. Сьогодні це вже напівправа, що мудрість приходить лише з поважним віком. У пору інформаційного буму, всюдисущого і всезнаючого Інтернету люди, спрагли пізнавати світ, мудрішають не щороку, а щодня. Звісно, якщо життєва практика нагостила зір безпомилково бачити у цьому неосяжному інформаційному намолоті, де чисте зерно істини, а де кукіль облуди.

Тямковитість, досвідченість, фахову значущість Ігоря Подоляка видно без особливого придивляння. Це не той удаваний виблиск обізнаноті, не барабанне торохтіння ерудиції, яке, зазвичай, тримають для упокорення публіки чи завоювання прихильності потрібних людей. Спокійна мова, виважені думки, де кожне слово до місця і не лишає в тобі відчуття несправжності, одуреності, пустомельства.

Цілий день ми вдвох з Подоляком зустрічалися з працівниками сільрад, керівниками агропідприємств, фермерами, селянами-одноосібниками, і скрізь Подоляк почувався не чужим, не гостем — з добрим знанням місцевих особливостей та людей. Доповнював наших співрозмовників, наголошував на проблемах законодавства, з якими доводиться ледь не щодня стикатися сільській владі та районній землепорядній службі. І люди, навіть випадкові стрічні, у віддалених селах, з якими мали нагоду розмовляти, не розпитували його хто він та звідки, — знають чоловіка в обличчя.

У райвідділі земельних ресурсів — ні звичної напівістеричної кабінетної «запарі», ні, далєбі, такого до головного болю знайомого для багатьох регіонів коридорного гармидеру, що його зазвичай створює натовп роздратованих відвідувачів. А все просто: на першому поверсі діє центр адміністративних послуг. В Туль-



ЯКЩО КЕРІВНИК НА СВОЄМУ МІСЦІ

Керівником Ігор ПОДОЛЯК став у двадцять чотири. Не першого рівня, але у такому віці посада заступника начальника Тульчинського районного відділу Держкомзему у Вінницькій області, погодьтеся, теж багато що засвідчує. Нині йому — 38 років, майже 14 з яких він на чолі відділу земельних ресурсів. Тепер у колективі найстарший: середній вік його підлеглих не сягає й тридцяти.

чині, як і в інших районах Вінниччини, успішно діє пілотний проект системи так званого єдиного вікна.

Нині відвідувачам райземвідділу, людям переважно немолодим, не потрібно підніматися на четвертий поверх, безпосередньо до його кабінетів. З порога будівлі райсільгоспуправління, де розташовано відділ Держземагентства, кілька кроків коридорчиком — і ви в просторому приміщенні центру адмінпослуг. Тут щодня працюють фахівці земельного відділу: один — із землеустрою, інший — із земельного кадастру. Як пояс-

нив Ігор Подоляк, на державного кадастрового реєстратора нині лягає найбільше навантаження: він приймає від громадян заяви з проханням надати витяги із земельного кадастру, відомості про земельну ділянку, або зареєструвати її. Працюють строго за технологічними картками, в яких чіткий перелік адмінпослуг, що надаються відділом, а також терміни виконання робіт. Наприклад, нормативно-грошова оцінка землі — за 7 днів: заявник отримує або готовий документ, або, якщо є серйозні підстави, вмотивовану відмову.

УКРАЇНА
ДЕРЖЗЕМАГЕНТСТВО УКРАЇНИ
ВІДДІЛ ДЕРЖЗЕМАГЕНТСТВА
У ТУЛЬЧИНЬКОМУ РАЙОНІ
ВІННИЦЬКОЇ ОБЛАСТІ



УКРАЇНА

**ЦЕНТР НАДАННЯ
АДМІНІСТРАТИВНИХ
ПОСЛУГ**

**ТУЛЬЧИНСЬКОЇ
РАЙДЕРЖАДМІНІСТРАЦІЇ**

Тульчинського району
Вінницької області



БУДНІ ЗЕМЛЕВПОРЯДНИКА

ному з яких від 5 до 15 різних відомостей про власність деяких громадян.

Ще десятиліття тому близько 40 відсотків ріллі в районі заростало бур'янами. Нині про це лише сумні згадки: ниви знайшли господарів. Практично на всі угіддя документально посвідчено нормативно-грошову оцінку, тепер фахівці відділу проводять лише уточнення по окремих населених пунктах — від цього безпосередньо залежить наповнюваність місцевих бюджетів. Відсотків 20 земельних ділянок району мають окрему грошову оцінку.

— А ще у нашому районі на майже три з половиною тисячі ділянок була неповна інформація в земельному кадастрі, — продовжує розповідь Ігор Подоляк. — Ми повністю залатали і цю прогалину.

Останнім часом потік відвідувачів до Тульчинського райземвідділу істотно змілів. І таке, до слова, не тільки в Тульчині. Люди звертаються лише за крайньої потреби: коли необхідно переоформити спадщину чи продати будинок. На інші адмінпослуги просто немає грошей. Благо, що фінансові затрати для оформлення договорів оренди земельних паїв беруть на себе орендарі — у такий спосіб утримують пайовиків, навіть «прирастають» новими нивами.

Проте Ігор Подоляк, переживши за 14 років управлінської роботи у рідному відділі не одну темну смугу, сповнений оптимізму: поволі усім миром виграємося і з цієї скрути, заживемо як люди. Мусимо щасливо розжитися — з такими мудрими головами, працюючими руками і на такій щедрій землі.

У його скромному кабінеті, на полиці з необхідними довідниками, посібниками, томами законів — ціла експозиція почесних дипломів, грамот, вимпелів і кубків. Урожай нагород і відзнак, що приростає заледве не щороку. «Це заслужена шана колективу», — скромно пояснює Подоляк. А як на мене, це вельми красномовний доказ: у заслуженого колективу — і керманіч на своєму місці.

Валерій ЯСИНОВСЬКИЙ
Вінницька область

Результатами роботи по-новому Ігор Васильович задоволений. Пояснює: відвідувачі не створюють тисняви у коридорах, не заважають працювати фахівцям. Та й прибравши у такий спосіб можливість безпосереднього контакту у стінах відомства заявника з чиновником, який виконує його прохання, керівник відділу сподівається раз-назавжди побороти усякі корупційні спокуси. Має надію, коли районний центр адмінпослуг запрацює повнокровно і на прийомі заяв громадян до різних державних владних підрозділів трудитиметься окрема фахова служба, для липких на руку чиновників нарешті настане справжня безвихідь. Втім, є перестороги, що новачки, які обслуговуватимуть відвідувачів, спершу не знатимуть усіх тонкощів документообігу і це може спричинити деякі непорозуміння з клієнтами. Але Подоляк упевнений: ця первісна шерехатість у роботі швидко загладиться.

— Потрібно послідовно переборювати інерцію, традиційні звички людей, на жаль, не завжди корисні, — наголошує керівник. — Є певна категорія відвідувачів, які звикли мати справу з кабінетами — хтось так шукає способів прискорити роз-

гляд справи. Але ми чітко зорієнтовані працювати так, як велить закон. Звісно, трапляються винятки. Ідемо назустріч, якщо людина, скажімо, приїхала з іншої області переоформити спадщину чи відчуження будинку. Таким відвідувачам намагаємося оформити необхідні документи позачергово, за кілька годин.

Попри всі труднощі, фінансову скруту нині робота відділу поволі налагоджується до ритму годинникового механізму. Є з чим порівнювати: ще донедавна фахівці не знали ні вихідних, ні прохідних — за завалами договорів оренди, державних актів про право власності на землю... Мали справді подвійне навантаження, бо й людей було надто мало. Але керівництво відомством урешті-решт зглянулося, дозволило розширити штат. Додали державних реєстраторів, зробили електронне розгалуження, щоб можна було працювати відразу на кількох комп'ютерах. І цієї проблеми таки позбулися.

— Нині, натомість, — зізнається Подоляк, — відділ буквально засипають запитамі з виконавчої служби: закон дозволяє накласти арешт за борги і на земельну ділянку. Оце сьогодні я підписав 15 запитів, у кож-



ЧИМ ЦІКАВИЙ ДОСВІД НІДЕРЛАНДІВ для України

Делегація у складі народного депутата України Олексія Мушака, представників Адміністрації Президента, Державного агентства земельних ресурсів України та ДП «Центр Державного земельного кадастру» здійснила першу навчальну поїздку до Королівства Нідерландів у рамках проекту Твіннінг «Допомога у розвитку відкритого і прозорого ринку сільськогосподарських земель в Україні». Українським фахівцям цікавий досвід Нідерландів, оскільки ця держава, незважаючи на невелику територію, що становить 42,5 тис. кв. км, є однією з основних експортерів продукції агропромислового комплексу в Європі.

Враженнями від навчальної поїздки з нашими читачами поділився заступник начальника Управління ринку та оцінки земель-начальник відділу Держземагентства України Юрій МИКИТЕНКО.

— Наразі для України нагальним питанням є децентралізація повноважень, зокрема, у земельній сфері. 2007 року 12 провінціям Нідерландів було передано функції управління розвитком сільської місцевості. Чим корисний для України досвід Нідерландів?

— Урядова служба з управління земельними і водними ресурсами Королівства Нідерландів (DLG) за період свого існування (80 років) провела значний обсяг роботи зі здавання в оренду та продажу земель державної власності. На сьогодні практично не залишилося земель у власності держави, крім земель Міністерства оборони, а, отже, DLG виконала свою місію з формування і підтримки ринку земель у Нідерландах. Такий досвід функціонування спеціальної установи для розвитку ринку оренди та продажу земель (у разі зняття мораторію) доцільно було б запровадити і в Україні. Така державна інституція могла б ефективно розпоряджатися землями державної власності в інтересах держави та сприяти запровадженню консолідації земель, формуванню середнього класу в аграрному секторі економіки, розширенню сімейних ферм та особистих селянських господарств. У Нідерландах процес децентралізації перебуває на завершальному етапі. З 1 березня цього року DLG припиняє існування і всі її повноваження виконуватимуться місцевими органами влади. При цьому 43 % спеціалістів DLG перейшли на роботу до муніципалітетів, тобто з функціями передано і кваліфікований персонал.

— Під час навчального візиту вам демонстрували досвід нідерландських фермерів, які реалізували проект консолідації земель. Що, на вашу думку, необхідно для старту проектів консолідації земель в Україні?

— Передусім треба ухвалити Закон «Про консолідацію земель», створивши необхідні організаційно-правові умови для таких проектів. За допомогою цього інструменту можна було б покращити структуру сільськогосподарських угідь, укрупнити фермерські господарства та перейти на вищий щабель сталого і ефективного землекористування. Водночас необхідно змінити філософію розуміння поняття «консолідація земель». В Україні цей термін переважно асоціюється з простим об'єднанням земельних ділянок, тоді як голландський досвід свідчить про більш комплексний підхід.

Ми відвідали провінцію Олст-Весепе, де було реалізовано комплексний проект консолідації на площі 4000 га.

Консолідація земель тут охопила різні за площею земельні ділянки 900 власників, 35 орендарів та 300 фермерських господарств. Проект розроблено на замовлення місцевого органу влади, який його і фінансував. Загальна вартість проекту становила 3,5 млн євро. Доля фермерів у загальній вартості проекту — 10%, або 350 тис. євро.

Проект мав за мету покращення конфігурації та розміщення фермерських земель, перерозподіл водних ресурсів (дренажні канали), розміщення доріг та велосипедних доріжок, охорону земель.



Консолідація земель здійснювалася шляхом обміну земельними ділянками, купівлі-продажу земельних ділянок як приватної, так і муніципальної власності та інших видів цивільно-правових угод.

Розробку та реалізацію проекту заплановано здійснити протягом 2012-2016 років. Загалом схема розробки та реалізації проекту така:

- початок розробки проекту — *квітень 2012 р.*;
- запрошення фермерів для проведення консультацій — *травень-червень 2012 р.*;
- проведення засідань комісії з реалізації проекту та фермерів — *жовтень 2012 р. — березень 2013 р. (проведено 13 засідань)*;
- підготовка робочого проекту — *травень 2013 р.*;
- період громадського обговорення — *серпень 2013 р. — квітень 2014 р.*;
- закінчення планового періоду підготовки заключного варіанту проекту (проведення останніх судових засідань щодо обміну розміру фермерських господарств та земельних ділянок, вирішення питань з компенсації для власників земельних ділянок) — *листопад 2014 р.*;
- початок реалізації проекту — *1 січня 2015 р.*;
- фінансування проекту — *2015-2016 р.*;
- закінчення проекту — *кінець 2016 р.*

Проектом здійснена оптимізація землекористування фермерських господарств та провінції загалом. За словами фермерів, деякі їхні ділянки знаходилися на відстані більше 5-10 км від ферми, завдяки консолідації вони змогли створити компактну структуру землеволодіння за рахунок земель як муніципальної, так і приватної власності та долучити їх до своїх фермерських господарств, що є умовою для сталого землекористування.

— **Які фінансові інструменти застосовуються для підтримки голландських фермерів?**

— У Нідерландах широко застосовується механізм багаторічних фінансових компенсацій фермерам, якщо у результаті консолідації вони отримали ділянку гіршої якості або меншого розміру. Крім того, законодавством ЄС передбачаються компенсації економічного збитку у випадку настання несприятливих умов для сільськогосподарської діяльності. І це відчутна фінансова підтримка, яка допомагає втриматися на плаву в часи нестабільного розвитку економіки. Для прикладу, ми відвідали молочну ферму, де утримується 185 голів великої рогатої худоби. Ферма розташована на площі 250 акрів (101,17 га). Середньорічний надій молока понад 8000 кг жирністю 4,4% та в якому 3,7% білка. Розрахунки здійснюються за процентом білка в молоці.

Високий середньорічний надій забезпечується за рахунок наявності необхідної кормової бази. Необхідно зазначити, що в Нідерландах питома вага пасовищного корму в річному раціоні ВРХ становить 50 відсотків.

Збитковість господарства у зимовий період (на сьогодні собівартість молока в зазначеному фермерському

господарстві — 0,41 євроцентів, а ринкова закупівельна ціна — 0,37 євроцентів) повністю покривається за рахунок весняно-літнього періоду. В періоди кризових явищ законодавством ЄС передбачена фінансова підтримка фермерів. Взагалі, законодавством ЄС в частині розвитку аграрного сектору передбачена всіляка підтримка фермерських господарств і, як результат, фермерство у Нідерландах — це високотехнологічне виробництво.

— **Що Вас найбільше вразило під час візиту?**

— Насамперед хотів би подякувати нідерландській стороні за чудово організовану і насичену програму візиту. Ми не тільки почули теоретичні положення від представників міністерств, але й побачили на практиці фермерські господарства і поспілкувалися з досвідченими фермерами. Найбільше мене вразила ідеальна форма пасовищ. Велика кількість дренажних систем надзвичайно актуальна для Нідерландів, більшість території яких знаходиться нижче рівня моря. Дренажні системи, як артерії, пронизують ділянки різних фермерських господарств. Завдяки проектам консолідації ці системи максимально компактно розташовані.

У Нідерландах земельні відносини дуже розвинені. В Україні поки що немає єдиної думки щодо напряму розвитку земельних відносин в частині ринку земель, і якраз голландський досвід підтверджує правильність європейського вибору. За словами голландських колег, на ринку сільськогосподарських земель Нідерландів відсутні спекуляції, корупційні прояви тощо. Голландські успішні невеликі фермерські господарства підтверджують перспективність розвитку сімейних, фермерських господарств в Україні.

— **Як Ви плануєте практично застосовувати в Україні цей набутий досвід? Чи знайдуть нові ідеї відображення у законах, нормативно-правових актах?**

— Побачене підштовхнуло мене до перегляду поглядів щодо консолідації земель. У Нідерландах консолідація проводилася навіть у населеному пункті — щодо земель прибережних портів, що вказує на універсальність механізму консолідації. І це завдяки наявності повноцінного ринку земель. Сподіваюся, що в рамках проекту Твіннінг спільно з країнами консорціуму (Нідерланди, Німеччина, Литва) ми створимо всі необхідні передумови для розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні на той час, коли суспільство буде готовим до зняття мораторію. Завдяки проекту Твіннінг у нас є можливість повчитися передовому досвіду у найкращих європейських фахівців.

Вела інтерв'ю Леся ШАФРАНСЬКА,
помічник Постійного радника проекту Твіннінг
«Допомога у розвитку відкритого і прозорого ринку
сільськогосподарських земель в Україні»

Додаються повноваження — ВАЖЧАЄ НОША



Якось, пригадую, один сільський голова із Березанського району ділився враженнями від відвідин Польщі в складі делегації українських «війтів» (поїздки організувало тодішнє Міністерство регіонального розвитку та будівництва України з метою запозичення «європейського» досвіду місцевого самоврядування):

«На відміну від польського війта, котрий у своєму розпорядженні має виконавчий апарат з кількох десятків оплачуваних посадовців, український сільський голова має багато обов'язків, але мало прав та можливостей. Ти повинен викосити бур'яни, визбирати сміття, виловити бродячих псів, установити межі городів, утихомирити буйних, гасити пожежі, у тому числі сімейні, думати, що закрити, а що — відкрити, добудувати,

відремонтувати. А коли ще безгрошів'я, то, повірте, нелегко бути сільським головою в нашій державі. Тому потрібно більше повноважень. Дайте нам владу через закон і слідкуйте, як його дотримуємося. Ми хочемо не так багато: щоб сільська громада мала право розпоряджатися всім, що є на її території — землею, лісом, водою, повітрям, надрами. Але закон не дозволяє».

Відтоді, як вислухав той «крик душі», минуло декілька років. «Утопії» сільського голови так і не здійснилися, однак зміни в українському суспільстві відбулися — йдемо до Європи. Отож, у контексті євроінтеграції знову згадали про адміністративно-територіальну реформу, яка відколи уже ніяк не зрушить з місця. Можливо тому, що постійно змінюються «підходи» щодо її реалізації. Отже, постало й питання про розширення повноважень органів місцевого самоврядування. Зокрема, права розпоряджатися державною землею.

На Тернопільщині ініціатива Держземагентства України щодо законопроекту про посилення ролі органів місцевого самоврядування в частині розпорядження землями сільськогосподарського призначення державної власності стала предметом жвавого обговорення. Нерідко під час дискусій висловлювалися часом полярні думки, висловлювалися різні пропозиції, адже обмінювалися поглядами за «круглими столами» не лише голови сільських і селищних рад, але й агровиробники, правники, землевпорядники. І це сприяло налагодженню тіснішої співпраці головного земельного відомства області з місцевими радами.

Наприклад, з органами влади, які представляють інтереси територіальних громад, погоджуються розпорядження про виділення земель сільськогосподарського призначення державної власності. Передусім йдеться про ефективніше використання основного національного багатства. Частіше почали проводити аукціони, щоб земля мала дбайливих господарів, а місцеві бюджети — більше коштів. Є від того ще й моральний виграв: аукціони відбуваються відкрито, прозоро. Люди бачать потенційного орендаря,



мають можливість задати йому запитання. Хоча трапляється, що дивну інертність демонструють окремі сільські голови — організація аукціонів для них начебто зайвий тягар. З такою байдужістю працівники Головного управління Держземагенства в області недавно зустрілися, зокрема, у Збарзькому районі: попрацювали на сільраду, в результаті вона отримала на свій рахунок немалі кошти, а от сама доклала до цього нуль зусиль. Хоча відповідних повноважень як органів місцевого самоврядування їй не бракувало.

Водночас від декотрих голів доводиться вислуховувати жалі, мовляв, ніяк не можуть розвернутися, бо наділені надто кучими владними функціями. Та чи дадуть раду, отримавши більше повноважень щодо розпорядження державною землею? Причому так, аби вся громада відчула позитивні зміни. Адже не дарма в народі кажуть, що до булави треба ще й голови.

Позаяк розширення повноважень органів місцевого самоврядування у земельних питаннях, як мовиться, уже на порозі, то в Головному управлінні Держземагенства в Тернопільській області вважають не зайвим, аби представники сільських, селищних рад пройшли у районних підрозділах земельних ресурсів бодай коротке стажування. Щоб подивилися, як треба готувати матеріали, проконсультувалися перед тим, як прийняти рішення щодо конкретної земельної ділянки. Адже кожне розпорядження — велика відповідальність, тому має бути обґрунтованим, виваженим.

Можливо, виникне необхідність збільшити кількість працівників у сільських і селищних радах, адже

знадобляться фахівці з землеустрою, юристи. Правда, сподіватися на додаткові дотації з бюджетів вищого рівня тепер не доводиться, тож місцеві ради мусять навчитися їх заробляти. Джерело — ефективніше розпорядження наявними ресурсами, в тому числі й земельними. Між іншим, на Тернопільщині вже активізувалися окремі сільські голови — шукають інвесторів, проявляють більшу зацікавленість до укладання договорів оренди. Одне слово, тепер від їхнього управлінського та господарського хисту залежить дохідна частина місцевих бюджетів.

Намітилася і така позитивна тенденція: місцеві ради почали більше підтримувати малий і середній бізнес. Переважно передають в оренду землю особам, до яких більша довіра громади. Це переважно підприємці, котрі хочуть працювати у своїх селах. На відміну від агрохолдингів, яким потрібна лише земля, дрібні товаровиробники розвивають різні галузі, забезпечують роботою земляків. І, звичайно, на місці сплачують податки.

Але у фахівців органів земельних ресурсів є побажання: термін оренди не повинен перевищувати 25 років, однак не має бути меншим 14 років. Тобто, щоб охоплював два періоди ротації сівозмін. Тоді товаровиробник бачитиме перспективу вкладення коштів у покращення родючості ґрунтів, отримуючи віддачу відповідними врожайми. І фермери, середні господарства Тернопільщини здебільшого це підтримують. Отож, чітко обґрунтувавши свої плани,

отримують землі сільськогосподарського призначення в оренду не на 5 років, як переважно було, а на триваліші терміни. Однак, гадаю, місцеві органи самоврядування не повинні вдовольнитися тим, що тривалий час «нуртуватиме» джерело доходів до бюджету, але й контролювати, як землекористувачі дотримуються умов договорів. Є на те повноваження. І, звичайно, не віддавати, як ще подекуди виявляється, земельні ділянки без належних правовстановлюючих документів. Адже у таких випадках ні місцевий бюджет, ні держава не отримають прибутків. А «залітні» бізнесмени по-варварськи виснажать ґрунти, бо нерідко експлуатують їх за принципом «як востаннє!» Тобто сіють лише сою, ріпак, соняшник.

Зрештою, багато ще чого, що має бути видно з вікон сільрад, чомусь залишається непоміченим. Недавно спеціалісти відділу Головного управління земельних ресурсів підшукали (на карті) у Збарзькому районі вільну земельну ділянку, щоб запропонувати її учасникам АТО й сім'ям загиблих у боях на сході військовослужбовців. Коли ж виїхали на місце, то побачили... засіяне поле. А в документах усе було «чисто».

Одне слово, разом із додатковими повноваженнями щодо розпорядження земельними ресурсами держави місцева влада бере на себе й додаткові зобов'язання. Як фахові, так і моральні.

Зенон МИХЛИК

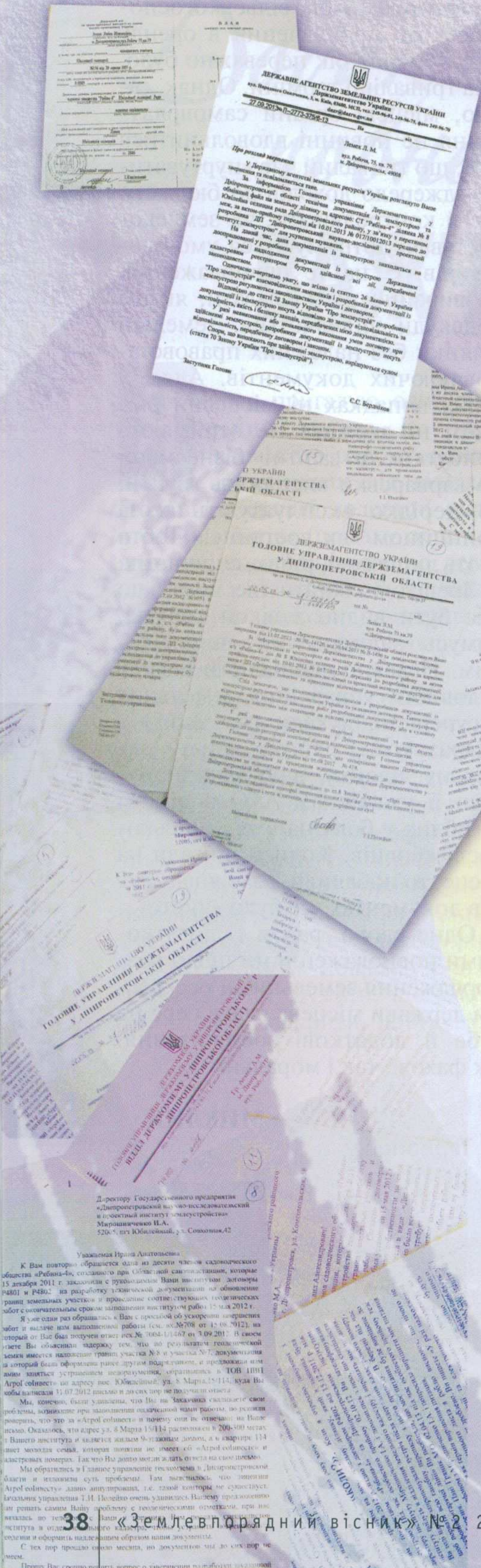
м. Тернопіль

РОЗІРВАТИ ЗАМКНУТЕ КОЛО МОЖНА

Торік ми писали про халепу, у яку потрапив колишній ракетобудівник із Дніпропетровська Микола Лемех («Чи можна розірвати замкнуте коло?», «Землевпорядний вісник», №5, 2014 р.). Зокрема, мова йшла про те, що чоловік два з половиною роки не може оформити документи для присвоєння кадастрового номера садовій земельній ділянці, яку сім'я отримала ще у 90-х роках. Сьогодні є нагода повернутися до цієї публікації.

Отже, коротко нагадаємо суть справи. Державному підприємству «Дніпропетровський науково-дослідний інститут землеустрою» було замовлено оформлення технічної документації для отримання кадастрових номерів для земельних ділянок десяти членів садового товариства «Рябіна-4». Любові Лемех, дружині Миколи Івановича, на яку, власне, оформлена ділянка площею 0,0503 га, єдиний із десяти не поталанило. Любові Миколаївні відмовили видати документи, оскільки зйомка засвідчила, що частина її ділянки наповзає на сусідню, межі якої визначило ТОВ ПВП «АгроГеоІнвест», що виготовляло технічну документацію сусідові. В інституті Лемеху порадили: самому шукати те ТОВ і вимагати від нього виправити помилку або укласти новий договір і платити за все заново.

Микола Іванович взявся шукати несумлінного ліцензіата і з'ясував, що його давно вже позбавили ліцензії, отже, претензій пред'являти нікому. Укласти нову угоду і платити за вже оплачену роботу він не збирався. І тоді Лемех пішов по кабінетах, писав у різні інстанції — від районних до столичних, які видають земельні питаннями і мали би втрутитися у ситуацію. За три роки назбиралася солідна тека листування: відверті відписки, які повторюють одна одну, листи, що подають надію на вирішення ситуації, і нарешті знову відмова: мовляв, вирішуйте справу в судовому порядку. Довести свою правоту в суді Микола Іванович не міг, бо не він особисто укладав угоду з виконавцем робіт — Інститутом землеустрою, а бухгалтер садового товариства, яка діяла в інтересах десяти його членів. Жінка відразу попередила, що по судах ходити не буде...





кадастру. Сусідам, які звернулися сюди пізніше, зареєструвати свої ділянки було вже складно, бо вони накладалися одна на одну, «заповзали» на будинки, дороги, а то й «тонули» в річках. Більшості тих несумлінних землевпорядних організацій уже немає — їх позбавили ліцензій, але й претензій тепер ні до кого пред'явити.

Ошуканих громадян відправляють до суду. Але ж до кого цим громадянам позиватися: до землевпорядних організацій, які сусідам виконали раніше роботи з помилками? До сусідів? До держави?

На думку редакції, оскільки помилки були узаконені органами земельних ресурсів, то і виправляти їх мають вони, до того ж безкоштовно. І в судах відповідачами мають бути саме територіальні органи земельних ресурсів, які прийняли неякісну роботу та узаконили неправдиві дані про суміжну земельну ділянку, зареєструвавши її в Державному земельному кадастрі, що, в свою чергу, і стало перепорою для реєстрації вже приватизованої земельної ділянки її власником.

— Коли вийшла стаття, — розповідає Микола Лемех, — я з вашим журналом знову пішов по колу: в Інститут землеустрою, в Головне управління Держзем-агентства, в районне управління — мовляв, закон на моєму боці. Не скажу, що питання вирішилося наступного ж дня. Але невдовзі, під час чергового візиту до керівництва Головного управління Держземагентства, мене направили в Дніпропетровський район, де знаходиться наше садове товариство, на комісію, яка займається саме питаннями накладок у земельному кадастрі, — вона була створена і почала працювати вже після публікації в журналі.

Коли спеціаліст із земельного кадастру відкрила карту і оцінила ситуацію, то виявилось, що моя

ділянка на місці, і в технічній документації все відображено правильно. А от межі трьох сусідніх ділянок, на які власники вже мають кадастрові номери, неправильно встановлені. Одна межа навіть «наїжджає» на будинок. Отже, документи треба було міняти моїм сусідам. Але вони не поспішали це робити. Бо вважали — навіщо морочитися, адже кадастрового номера ніхто не забирає, а що там наміряли — справа десята, паркани стоять правильно — на городі, а не посеред кімнати...

Довелося самому братися за справу. Місяців два я збирав у сусідів копії, відніс їх тим трьом організаціям, які припустилися помилок. Вони мали безкоштовно все переітирати і видати нову документацію. На щастя, всі три ліцензіати були у наявності і ніхто не відмовлявся безкоштовно виправити помилки.

— Ви кажете, усі три були в наявності... А як же ТОВ ПВП «АгроГеоІнвест»? — дивуємося ми.

— Забув вам сказати, що автором документації на сусідню ділянку насправді був не «АгроГеоІнвест», до якого мене послали Інститут землеустрою та Головне управління у Дніпропетровській області, а ТОВ «Земельні реформи». До речі, дуже порядна фірма, яка першою виконала роботу з коригування меж. До свого пакету документів мені довелося додати лише одну довідку — що наше садове товариство знаходиться на території Ювілейної селищної ради Дніпропетровського району за межами селища Ювілейне (у свідоцтві про державну реєстрацію товариства його місцезнаходження зазначено — «селище міського типу Ювілейне»). Через три дні після того, як ми подали в ДЗК весь пакет документів, нашій садовій ділянці нарешті присвоїли кадастровий номер.

Редакція стала на захист прав родини Лемехів. І виходила з того, що у 90-х роках і на початку 2000-их (до жовтня 2003 року) громадянам України — власникам земельних ділянок видавали державні акти зразка 1993 року, які вже засвідчували їхнє право на цю власність. У подальшому, помінявши правила гри, тобто запровадивши кадастрові номери, що стали обов'язковими при продажу земельних ділянок їх власниками, держава не передбачила кошти на присвоєння кадастрових номерів вже переданим у власність земельним ділянкам, на які були видані державні акти. Тобто, власнику необхідно було знову підтверджувати, що він має право на свою земельну ділянку, а для цього звертатися до землевпорядної організації, платити немалі гроші й роками очікувати реєстрації своєї ділянки в Державному земельному кадастрі з присвоєнням йому кадастрового номера.

До того ж, не можна бути впевненим, що за свої гроші отримаєш якісну документацію. Землевпорядні організації нерідко припускалися помилок, виконуючи геодезичні роботи. В цьому разі виграв той замовник, який першим «добіг» до Земельного



НАЙПЕРША ПРИЧИНА СКАРГ – ДОПУЩЕННЯ ПОМИЛОК ЗЕМЛЕВПОРЯДНИМИ ОРГАНІЗАЦІЯМИ

Коментар виконуючої обов'язки начальника Головного управління Держземагентства у Дніпропетровській області Ольги ГУГНІНОЇ:

— Всього за минулий рік до Головного управління Держземагентства надійшло 1832 звернення, що на 50% менше порівняно з 2013 роком, з них понад сімсот — безпосередньо від громадян, письмово і під час особистого прийому, більше п'ятисот — від обласної адміністрації, обласної й міської рад, майже чотириста — від інших органів виконавчої влади та місцевого самоврядування, ще 140 звернень ми отримали через Держземагентство, решта — від правоохоронних органів та ЗМІ. Відділи Держземагентства у районах та містах вирішують питання звернень громадян безпосередньо на місцях.

Прагнемо не допускати необґрунтованих або неповних відповідей, не порушувати строки, встановлені законом, і не передавати безпідставно заяви громадян на розгляд іншим органам. Крім того, багато уваги приділяємо роз'ясненням земельного законодавства — і під час прийомів, і на постійно діючій «гарячій» телефонній лінії, і в засобах масової інформації.

Але це не виключає повторних звернень. Ми проаналізували їхні причини. Серед них і суто технічні моменти під час укладання договорів із землепорядними органі-

заціями, і невиконання орендарями договірних зобов'язань, і неможливість вирішити питання через відсутність вільних земель на території певної ради, і незнання чи нерозуміння норм Земельного кодексу та інших законодавчих актів у сфері земельних відносин.

Але найперша причина скарг — це допущення помилок землепорядними організаціями під час виготовлення документів із землеустрою.

Слід зауважити також, що державна реєстрація земельних ділянок ще не досконала, її програмне забезпечення постійно доопрацьовується, додаються нові функції. Так, наприклад, технічну можливість виправляти накладки в кадастровій системі ми отримали тільки у липні минулого року.

Усе це вкупі й стало причиною того, що люди не могли тривалий час отримати кадастрові номери на свої ділянки.

Найбільше подібних скарг надійшло із Дніпропетровського району, що розташований навколо обласного центру, густо забудованому, на землях якого розміщено багато садових товариств. Тому в цьому районі, з ініціативи районного управління Держземагентства, було запроваджено так званий «день накладок». Щочетверга

засідає комісія, яку створили у листопаді 2013 року спеціально для вирішення таких питань. В минулому році комісія розглянула 80 заяв, де по 70 відсотках із них було прийнято позитивні рішення.

Варто відзначити, що ліцензіати безкоштовно виправляють свої помилки у технічній документації, наразі ми не маємо скарг на те, що хтось відмовлявся виконати цю роботу чи зволікав, відтягуючи час.

В інших районах питання накладання однієї ділянки на іншу на кадастровій карті, якщо вони виникають, вирішуються оперативно, бо їх небагато. Якщо хтось до нас звертається, то достатньо одного дзвінка чи листа начальнику районного управління. І надалі просимо людей з такими проблемами звертатися до нас безпосередньо.

Самі розуміємо і людям роз'яснюємо, що у новій справі — а кадастрова система для нас є саме такою — можуть бути недоліки і збої. Тому просимо терпляче разом шукати вирішення проблеми у кожному конкретному випадку, бо тільки так можна досягти мети і не збурювати соціальної напруги в суспільстві, яка і без того має високий градус.

Тетяна КОЛЯДИНСЬКА,
Володимир ЗВІРКО
Дніпропетровськ

Григорій ШАРІЙ,

перший заступник начальника
Головного управління
Держземагентства
у Полтавській області

Історія адміністративно-територіального устрою України веде в сиву давнину і формує матеріал, який дозволяє пов'язати адміністративно-територіальний устрій країни з її економічним, політичним і соціальним рівнем розвитку та правильно відреагувати на геополітичні виклики і актуалітети.

На мій погляд, показовим у цьому плані є просторовий адміністративно-територіальний розвиток Полтавщини. Так, ще в 1514-1534 роках на території Полтавщини були сформовані перші козацькі полки — Гадяцький, Лубенський, Миргородський та Полтавський [3]. З другої половини XVII століття, в особливий період формування української державності, територія центральної України одержала особливий адміністративно-територіальний устрій з поділом території на полкові і сотенні землі. Відмітимо унікальність об'єднавчої політики Богдана Хмельницького, коли полки мали сотні і на правому, і на лівому берегах Дніпра.

Подальші адміністративно-територіальні реформи на переважній частині України виражали економічні і політичні інтереси Російської імперії. Поділивши територію України на губернії та повіти (з волостями для управління державними та тимчасово зобов'язаними селянами), імперська унітарна система вимагала значної подрібненості адміністративних одиниць.

У 1881 році на території Полтавської губернії, що займала площу 5 млн га, існувало 15 повітів і 450 волостей, на кінець 1917 року губернія мала 15 повітів і 245 волостей, з сільським населенням 550 тисяч осіб [3].

Історія розвитку України не знала такої подрібненості адміністративно-територіальних одиниць, яка була за радянських часів і зберігається нині, коли на території Полтавської області, що займає площу 2,8 млн га, в 20-х роках ХХ ст. було утворено 44 райони і майже тисячу сільських рад [4]. Дія унітарної адміністративно-командної системи управління ефективна тоді, коли є можливість «ручного управління» кожним елементом системи.

За радянський період в області ліквідовано більше двох тисяч сільських поселень. Понад 120 тис. га угідь піддалися затопленню водонакопуючими водосховищами як однією з тодішніх умов передачі Україні Криму. Обводнення Криму обійшлося Україні в 700 тис. га затоплених понизь Дніпра та зселення тисячі сіл.

Влада не зважала, що кожне поселення, навіть найменше, маючи свій культурно-історичний родовід, посідає сформовану століттями просторову територіально-економічну нішу краю та забезпечує ефективне і найбільш раціональне використання кожної земельної ділянки, кожного пасовища, річки, водойми, тобто всього спектру природних ресурсів. Праці О. Чаянова довели економічну ефективність наближення садиби селянина до основного засобу виробництва — землі [15].

КРАЄВИЙ УСТРІЙ УКРАЇНИ

Аналіз розвитку поселенської мережі в Полтавській області як за часів Радянського Союзу, так і в Україні, за останні 20 років дають чітку картину повного соціально-економічного банкрутства державної політики розвитку та реконструкції поселень. За півстоліття з карти Полтавщини зникли та зняті з обліку понад 1000 населених пунктів. Частина з них приєдналася до міст, сіл і селищ, частина перейшла в адміністративне підпорядкування інших областей (6 районів — в Черкаську, 2 райони — в Київську), але близько 800 населених пунктів були ліквідовані і втрачені [5].

У цей період відбулася трансформація адміністративно-територіального поділу. В нинішніх межах Полтавської області кількість сільських рад за 1946-2002 роки скорочено з 802 до 467, кількість районів — з 36 до 25.

Укрупнення адміністративних одиниць з 1962 по 1964 роки, коли було об'єднано велику кількість сільських рад, окремих сіл та районів, не знайшло підтримки в послідовного керівництва країни. На той час проведені зміни мали на меті поєднати адміністративний устрій з економічним та соціальним розвитком краю, але частина районів знову була реставрована в два етапи — в 1965 та в 1966 роках.

Негативні тенденції урбанізації та системи розселення продовжу-

ються і до нині, а радянська система адміністративно-територіального устрою в Україні досі збережена. Її формують Автономна Республіка Крим, 24 області, 490 районів, 454 міста, 118 районів у містах, 888 селищ міського типу, 28619 сіл та селищ, міста Київ і Севастополь, що мають спеціальний статус. Тобто нинішній адміністративний поділ Полтавщини сформувався в 1966 році і майже не змінювався до сьогодні. Але за 40 років економічно-соціального розвитку області і України назріли і сформувалися необхідні умови адміністративно-територіальної реформи.

Виклад основного матеріалу

Як відмічали ще десять років тому вчені України, існуючий адміністративно-територіальний устрій України формувався у період побудови соціалізму, переважно в 1917-1959 р.р., і за своєю суттю відповідав потребам партійно-господарського управління тих років [12].

Губернії в Російській імперії і обласний поділ у радянській системі існували для командно-адміністративного управління з союзного центру. Обласний поділ України тоді вписувався в регіональну політику партії і мав 25 областей.

Районний рівень адміністративного поділу на Полтавщині також викликає запитання. Адже існують райони від 14 до 120 тис. жителів з площею від 70 до 260 тисяч гектарів.

Проблеми сформувалися і на базовому рівні: сільські ради, а їх в області 467, мають від 0,6 до 12 тисяч жителів, відповідно площу — від 1,8 до 15 тисяч гектарів, при цьому дохідність бюджетів окремих сільських рад різниться більше ніж у 50 разів.

Нинішній адміністративно-територіальний устрій не стимулює діяльність місцевих органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування, стримує їх розвиток, породжує численні колізії,

уповільнює темпи проведення адміністративної реформи та її складових — муніципальної, економічної, бюджетної, податкової.

Відсутність чітких критеріїв класифікації населених пунктів також є несприятливим чинником, що гальмує соціально-економічний розвиток. Наприклад, Одеса з населенням понад 1 млн і Теплодар з населенням близько 10 тис. осіб належать до однієї категорії міст обласного значення [12].

«... у статті 132 Конституції України задекларовано, що однією із засад, на якій ґрунтується територіальний устрій України, є збалансованість соціально-економічного розвитку регіонів. Однак трактування терміну «регіон» в Основному законі цим і обмежується, не дивлячись на те, що його використання в сучасних умовах потребує не тільки економічного, але й правового підґрунтя. Такий підхід диктується необхідністю розв'язання цілої низки проблем соціально-економічного розвитку України, її національного народногосподарського комплексу, які в свою чергу пов'язані з проведенням адміністративно-територіальної реформи, формуванням ефективної регіональної політики тощо» [13].

Тобто, ми маємо вагомні аргументи на користь територіальної реформи і конкретні проблеми, що об'єктивно існують. Не проведені адміністративно-територіальні та адміністративні реформи сьогодні вилилися в адміністративно-політичну суспільну кризу, яка особливо гостро проявилася у східних регіонах країни.

Причиною кризових явищ є неврахування динамічного соціально-економічного розвитку територій, їх економічних зв'язків, ігнорування значимості містоутворюючих факторів. У сільській місцевості в результаті помилкового курсу аграрної реформи на пріоритет приватизації та парцеляції земель у половині поселень ліквідовано будь-яку виробничо-аграрну структуру (крім самозайнятості населення в особистих господарствах).

Одновекторна збутова і енергетична залежність містоутворюючих підприємств східної України від Російської Федерації також сформували негативні процеси, які вчасно не були враховані.

Катастрофічно недосконалий адміністративно-територіальний устрій України сприяє сепаратистським настроям, процесам регіоналізації, підриває основи державотворення.

Загалом потребують вирішення такі проблеми у сфері адміністративно-територіального устрою України:

1. Невідповідність Конституції України існуючій системі адміністративно-територіального поділу з розташуванням на території міст інших міст, сільських рад, сіл та селищ. Законодавча неврегульованість правового статусу адміністративно-територіальних одиниць, таких як селище міського типу, сільська, селищна та міська рада.
2. Недосконалість класифікації міст, відсутність чітких критеріїв формування районів та районів у містах, а також віднесення населених пунктів до категорії сіл, селищ та міст.
3. Відсутність з винесенням в натуру меж адміністративних одиниць і поселень та визначення меж без урахування економічних факторів і перспектив розвитку населених пунктів.
4. Переформатування економічних і соціально-економічних, демографічних зв'язків і чинників розвитку, коли змінилися вектори тяжіння поселень від одних центрів до інших.
5. Законодавча невизначеність юрисдикції територіальних громад і органів місцевого самоврядування, безсистемність територіальної організації влади, надмірна подрібненість адміністративно-територіальних одиниць на рівні районів і сільських рад.
6. Недосконалість і непослідовна земельна політика держави, в результаті якої базові ради усунуті від розпорядження землями в межах адмінтериторій.
7. Надмірна гіпертрофована унітарна централізація виконавчої влади, в основі більшості структур якої лежить сформована інституційно корупційна вертикаль та всеприсаченство посадовців, що і викликає супротив на місцях.

Територіальна і адміністративна реформи стали актуальними з перших днів незалежності України. Теоретичні аспекти та практичні напрямки вирішення проблеми вивчалися і вивчаються багатьма вченими України, політичними діячами, вищими посадовими особами держави, такими як Л. Кравчук, І. Плющ, В. Литвин, В. Андрейцев, Р. Безсмертний, В. Грицак, П. Толочко, В. Новік, М. Орзіх, П. Масляк.

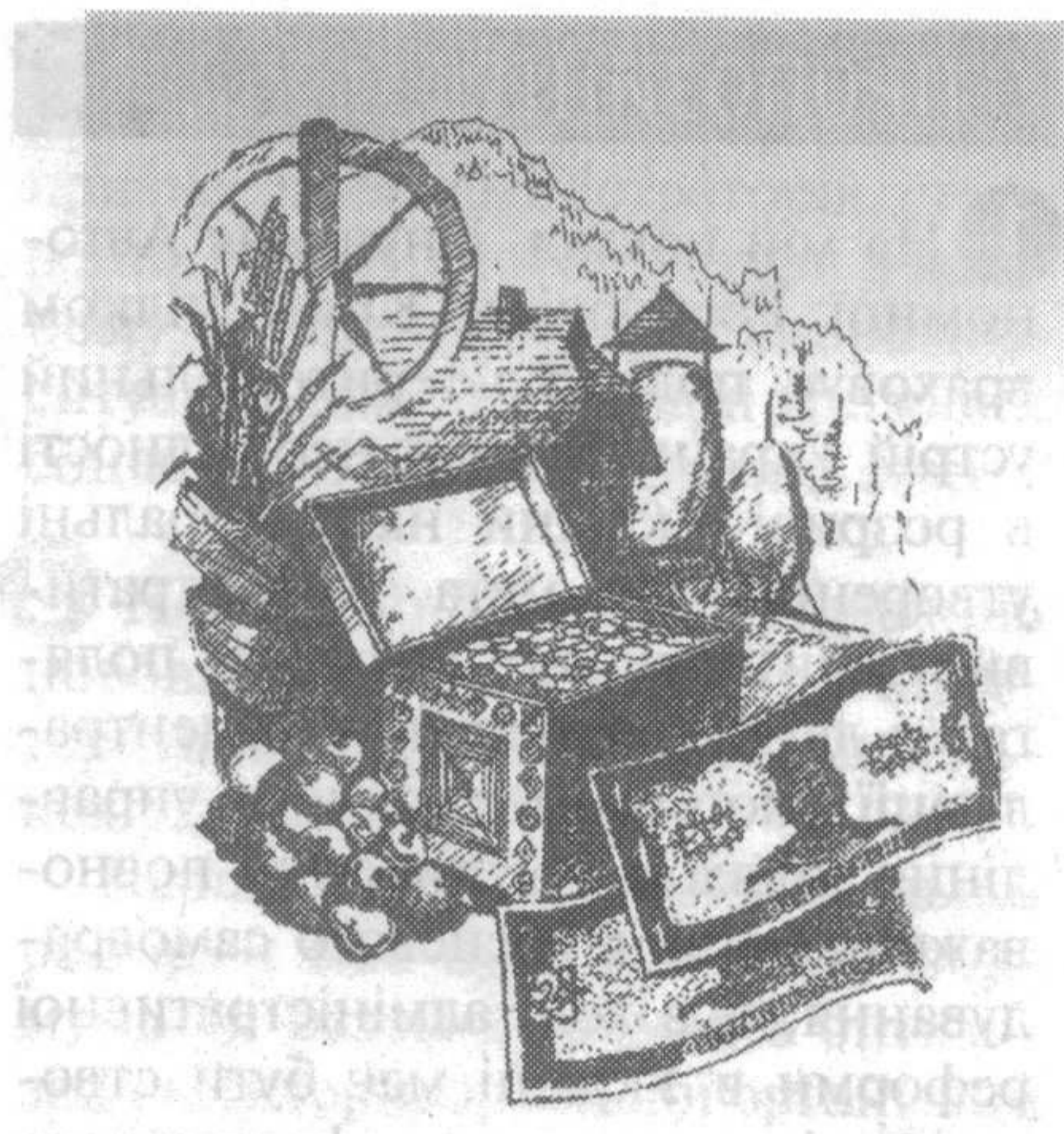
Вченими пропонувалися різні напрями адміністративно-територіальної реформи України, але, на жаль, реформування досі знаходиться у глухому куті.

Звернемо увагу на основні норми права з цих питань.

Земельний кодекс України до адміністративно-територіальних утворень, для яких встановлюються та змінюються межі, відносить райони, села, селища, міста та райони у містах. Територія зазначених утворень відокремлюється межею, тобто умовно замкненою лінією на поверхні землі.

Відповідно до Закону України «Про планування і забудову територій» від 20 квітня 2000 р. територія — це частина земної поверхні у визначених межах (кордонах) з властивими їй географічним положенням, природними і створеними діяльністю людей умовами та ресурсами, а також з повітряним простором та розташованими під нею ресурсами. Метою формування територій і встановлення меж адміністративно-територіальних утворень є створення територіальних умов для самостійного вирішення органами місцевого самоврядування усіх питань місцевого життя [7].

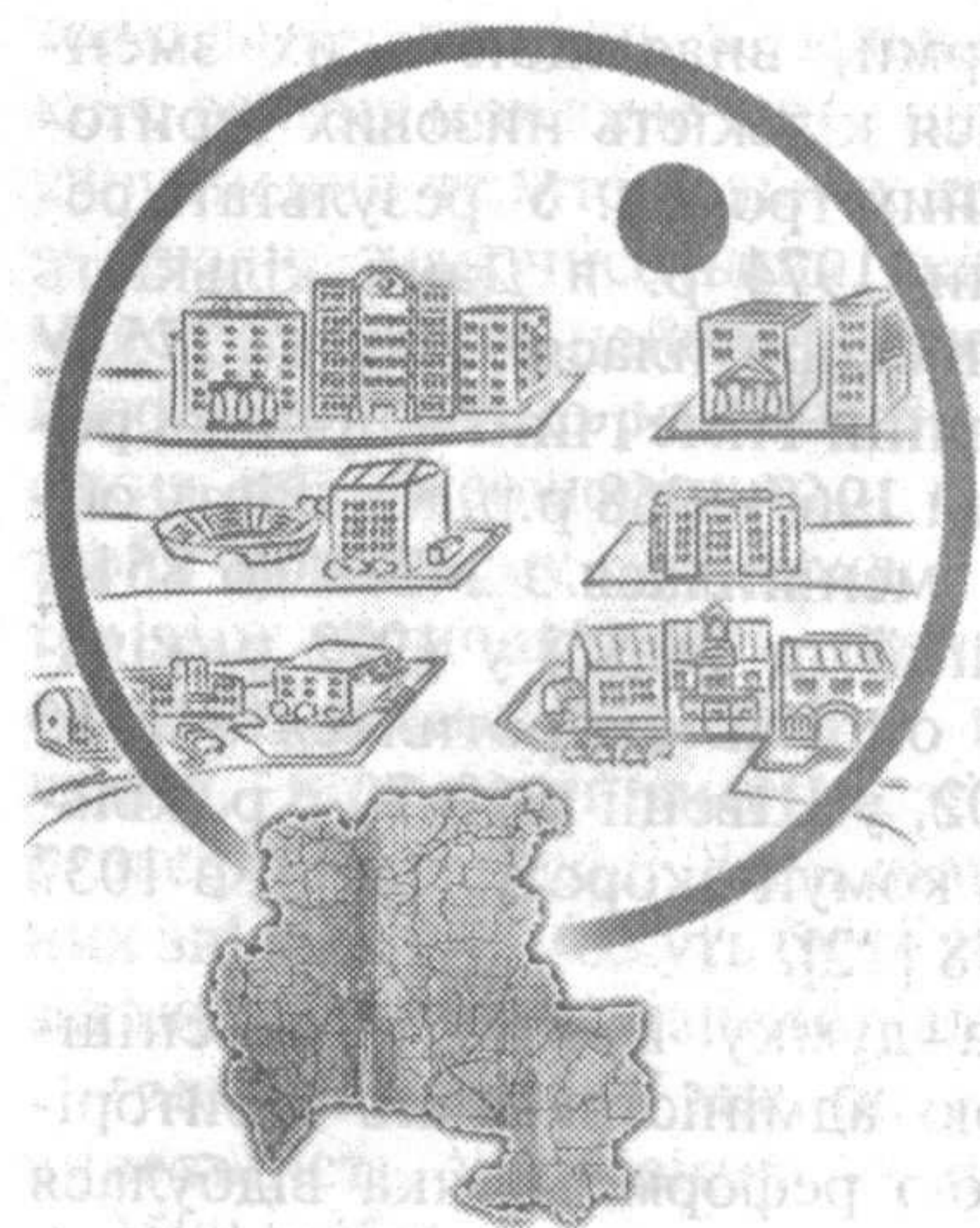
Межі адміністративно-територіальних утворень не є постійними. Вони можуть змінюватися залежно від економічних, географічних, демографічних, екологічних та інших факторів. Разом з тим, включення земельних ділянок у межі відповідних утворень не тягне за собою припинення права власності чи права користування



земельними ділянками. Це надзвичайно важливе право, яке є однією з гарантій захисту прав власників земельних ділянок і землекористувачів. Правовий режим цих земельних ділянок може бути змінений лише у разі їх вилучення (викупу) у певних суб'єктів у порядку, передбаченому ЗК України [3].

Коло суб'єктів, яким надано право приймати рішення стосовно встановлення та зміни меж адміністративно-територіальних утворень залежить від різновиду таких утворень. Зокрема, Верховна Рада України приймає рішення про встановлення і зміну меж районів і міст. Рішення про встановлення і зміну меж сіл, селищ приймають Верховна Рада АРК, обласні, Київська чи Севастопольська міські ради за поданням районних та відповідних сільських, селищних рад. Міська рада за поданням відповідних районних у місті рад приймає рішення про встановлення і зміну меж районів у містах, висновки щодо встановлення та зміни меж сіл, селищ, районів у містах та міст готують місцеві державні адміністрації.

Межі адміністративно-територіальних утворень мають посвідчуватися державним актом України, який має містити повні відомості про межі конкретного району, села, селища, міста, району у місті. Форма та порядок видачі державного акта України на межі адмі-



ністративно-територіального утворення встановлює Верховна Рада України, але досі ці норми носять, на жаль, декларативний характер.

П. Масляк зазначав, якщо ми подивимося на початок ХХІ століття, то найуспішнішими в будь-якому сенсі виявилися невеликі за площами країни світу, звичайно, береться до уваги універсальний соціально-економічний показник ВВП на душу населення. За ним нині на перших місцях не величезні США, Росія, Китай, Індія тощо, а маленькі держави Швейцарія, Данія, Люксембург тощо. Наука відкидає наявність безпричинних явищ. Причинно-наслідковий аналіз указує на об'єктивний характер цього явища. Причина в тому, що ці невеликі за площею території можуть найефективніше, найраціональніше управлятися. Запропоновано замість нинішньої громіздкої багатоступеневої системи територіального управління — столиця, область, район — ввести двоступеневу — столиця, регіон. Щоб використати напрацьовані українські традиції пропонувалося назвати регіони паланками, ліквідувати 25 областей і 490 районів, створити — понад 90, але не більше 99 регіонів-паланок [16].

Для багатьох країн Європи територіальні виклики і просторові загрози набули актуальності ще у 50-70-і р.р. минулого століття, що спонукало їх провести муніципальні

реформи, внаслідок яких зменшилася кількість низових територіальних громад. У результаті реформи 1974 р. в Данії кількість комун скоротилася з 1388 до 275. У колишній Німеччині в процесі реформи 1967-1968 р.р. кількість общин зменшилася з 24278 до 8514, в Англії та Уельсі у 1972 р. кількість округів скоротилася з 1383 до 402, у Швеції у 60-70 р.р. кількість комун скоротилася — з 1037 до 278 [12].

На думку вчених, найуспішнішою адміністративно-територіальною реформою, яка відбулася на нашій планеті у ХХ сторіччі, була реформа Шарль де Голя у Франції. Замість окремих земель, які вийшли ще з феодального часу, наприклад, Бургундії, Шампані, Провансу, Бретані та інших, співмірних за розмірами і чисельністю населення з нашими областями, створено 96 департаментів. Вирішено не тільки адміністративно-територіальні проблеми, а й ліквідовано підвалини регіонального сепаратизму. При цьому застосовано кількарівневий принцип об'єднання територіальних громад. Для кожного з таких об'єднань характерне об'єднання фінансових або кадрових ресурсів для використання певних програм розвитку, коли шляхом проведення референдуму, дотримувалися особливі податкові бази, які потім не давали підстав для виходу зі складу об'єднаної територіальної громади [12].

Низка вчених і політичних діячів дотримуються дещо інших точок зору щодо територіальної реформи, включаючи її політичний аспект. П. Толочко активно пропагує децентралізацію влади і відмічає, що «цілком очевидною стає регіональна культурно-історична і духовна строкатість населення України. Образно кажучи, маємо фактично чотири різні України зі своїми власними історіями, релігійною належністю, традиціями».

ПРОПОЗИЦІЇ

1 На мій погляд, існування Автономної Республіки Крим цілком враховує політико-територіальний устрій України і немає необхідності в розриві України на федеральні утворення. Але мета адміністративно-територіальної реформи полягає в демонополізації та децентралізації системи державного управління шляхом розширення повноважень органів місцевого самоврядування, а в ході адміністративної реформи в Україні має бути створена діюча модель ефективного місцевого самоврядування, підкріплена відповідним фінансуванням.

2 Для України достатньо (на відміну від сучасного трирівневого) дворівневого адміністративно-територіального поділу на краї та громади. В ході адміністративно-територіальної реформи мусить бути сформована цілісна вертикально-горизонтальна структура місцевого самоврядування, що має такі складові (рівні): 1) міські та сільські громади, міста з особливим статусом; 2) краї.

Базовим рівнем та основною одиницею місцевого самоврядування для України повинна стати громада або інша за назвою самоврядна одиниця. Це певна кількість людей, що проживає на спільній території і об'єднана в самодостатню самоврядну одиницю із спільними економічними та соціальними інтересами.

Другий рівень місцевого самоврядування — край як система рівних між собою самодостатніх структур. Головне завдання самоврядних органів краю — формування стратегії розвитку території, реалізація загальних програм (щодо будівництва і підтримання шляхів, інфраструктури, забезпечення екологічного балансу тощо). Проект краевого територіального устрою України не повинен встановлювати поділ міст на міста районного, обласного та центрального значення.

Затверджувати межі новостворених громад має Кабінет Міністрів України, а межі міст та країв — Верховна Рада України. Адміністративно-територіальна реформа має спиратися на унітарність як головний державний інтерес. Створення самодостатніх країв посилюватиме єдність країни в цілому.

3 Територію України можна було б розділити на 70-80 країв, зрівнявши при цьому більшість міст, піднявши їх статус і політичне значення. Краєвий поділ більш конкретно врахує культурно-історичний розвиток територій, дасть поштовх до їх економічного розвитку. Край поділятиметься на громади (вони можуть мати особливі назви). Це має вирішити і врегулювати чинне законодавство та крайове самоврядування.

Рівність країв по відношенню до столиці сформує і поновить соціальну, економічну та навіть історичну справедливість.

Для багатьох міст України, зокрема, таких як Кременчук, Лубни, Дрогобич, Умань, Мелітополь, Переяслав — посередник в статусі обласного центру давно виступає стримуючим фактором розвитку. Особливо ці кризові явища видно на прикладі конкретних областей. Так, на Полтавщині ще в 30-х роках минулого століття м. Лубни з населенням, що за чисельністю на рівні Полтави, і з розвиненою інфраструктурою, розглядалося як потенційний обласний центр. На сьогодні в Лубнах проживає населення в 6 разів менше, ніж в Полтаві, високий рівень безробіття, більшість підприємств не працює, а за останні 20 років населення Лубен скоротилось із 75 до 50 тис. жителів.

Враховуючи існуючі умови регіональної економіки та економічної і соціальної географії з територіальної організації суспільства (на прикладі Полтавської області), пропонується в якості центрів країв на території області визначити м. Полтаву, м. Лубни та м. Кременчук. Тобто

замість існуючих 25 районів — організувати 3 краї, яким надати самостійний статус, а двом містам — м. Комсомольськ та м. Миргород надати особливий статус.

4 Не чекаючи реформи, населення йде шляхом урбанізації і, в свою чергу, трансформує систему розселення. На Полтавщині сьогодні маємо 35 сіл з чисельністю менше 5 жителів, близько 160 сіл з населенням менше 50 жителів. Сотні сіл у структурі демографічних показників не мають дітей дошкільного віку, а смертність у сільській місцевості випереджає народжуваність у тричі, в селах області 54 тисячі покинутих садиб. За кількістю жителів щорічно зникає 1 сільський район.

Слід зазначити, що в багатьох регіонах самодостатні економічні центри давно визначені і сформовані. За умов, коли в 214 сільських радах Полтавщини (а це майже половина із загальної кількості) відсутні підприємства- правонаступники колишніх КСП, зруйновані майнові комплекси, занедбано соціально-культурну інфраструктуру, панує безробіття, де земельні ділянки (паї) селян перебувають в оренді великих сільськогосподарських товаровиробників сусідніх сільських рад, виникає необхідність приведення у відповідність форми адміністративно — територіальної організації до економічно-соціальної структури території [6]. І це вже

вимога часу, а не чиєсь бажання. Об'єднавча політика і обрання або призначення адміністраторів, створення виробничої структури в кожному поселенні можуть виправити ситуацію там, де сьогодні кризовий соціальний і демографічний стан.

5 Необхідно провести апробацію нововведень та адміністративно-територіальних змін на базі декількох районів України.

Першим етапом територіальної реформи має бути поетапне формування базових громад з оптимізацією їх територіальної організації та об'єднанням окремих сільських рад. Не потрібно чекати, поки зникне чергова тисяча сільських поселень в Україні.

Ось, наприклад, пропозиції по адміністративно-територіальному реформуванню Козельщинського району, який пропонується як частина Кременчуцького краю. Сьогодні в його межах функціонують 18 сільських (селищних) рад, різних за площею, розселенням, чисельністю населення та дохідністю. Чисельність населення сільських рад району різниться від 509 до 3887 жителів. Сумарні площі земель населених пунктів по радах також відрізняються в 2,5-4,4 рази. 15 сільських рад району є промислово й економічно відсталими і демографічно депресивними.

Підвищення автономності і самодостатності адміністративно-тери-

торіальних утворень Козельщинського району можливе лише шляхом укрупнення територіальних громад за рахунок малочисельних, дрібних, малодохідних та найменш промислово і економічно розвинених сільських рад. Першорядними з критеріїв при цьому, — поряд з критеріями компактності території, особливостями розселення населення, перспективами розвитку, рельєфу, гідрографії, функціональних зв'язків, — можуть бути такі: загальна площа територіальних громад — понад 7 тис. га; чисельність населення — понад 2500 осіб; видовженість території — від 1:1 до 1:1,5;

збереження існуючих принципів розмежування території (проведення укрупнень територіальних громад повними складами ліквідованих сільських рад), розширення сфери соціальних і державних послуг на рівні базової ради. За попередніми оцінками, 18 сільських (селищних) рад Козельщинського району можна реформувати в 6 територіальних громад.

Краєвий поділ України піднесе роль і значимість столиці держави, яка вийде з полону Київсько — Житомирсько — Чернігівських регіональних інтересів центральної України і стане на вершині адміністративної піраміди як достойна столиця великої європейської країни.

Література

1. Конституція України // Харків. — Парус, 2003 р.
2. Безсмертний Р. Проект Закону України «Про територіальний устрій України» // Офіційний вісник України. — 2005. — № 16.
3. Адміністративно-територіальний поділ Полтавщини. Департамент поліграфії ПП «ЕНТ» м. Кременчук /1648 — 1941/. Полтава — 2002 р. — С. 205.
4. Адміністративно-територіальний поділ Полтавщини. Департамент поліграфії ПП «ЕНТ» м. Кременчук /1943 — 2002/. Полтава — 2002 р. — С. 205.
5. Полтавська область. Адміністративно-територіальний поділ. Харків «Прапор», 1978 р. — С. 230.
6. Полтавщина. Державне регулювання земельних відносин та перспективи формування ринку земель. Полтава — 2005 р. — С.111.
7. Закон України «Про планування і забудову територій» від 20.04.2000 р. №1963- IV // Офіційний вісник України. — 2000. — № 15.
8. Безсмертний Р. Стаття «У центрі реформи — людина» // Газета «Воля». — 2005 р. — № 5-6.
9. Андрейцев В. Стаття «Територіальні аспекти державності: проблеми практичної теорії» // Вісник антімонопольного комітету України «Конкуренція». — 2005 р. — № 4.
10. Грицак В. «Політико-територіальний та адміністративно-територіальний устрій держави: проблеми співвідношення понять» // УДК 340.132.2.
11. Толочко П. Стаття «Єдність України і проблема федералізму» // Газета «Голос України» — 2006 р. — № 9.
12. Новик В. «Сучасний стан адміністративно-територіального устрою та шляхи його вдосконалення» // Вісник Національної академії державного управління.
13. Суперсон В. Стаття «Моніторинг правових аспектів розвитку України з позиції трансформації її адміністративно-територіального устрою» // «Економіка, фінанси, право» — 2003 р. — № 12.
14. Орзіх М. Стаття «Інноваційна реконструкція адміністративно-територіального устрою України» // Газета «Право України» — 2005 р. — № 7.
15. Чаянов А. Краткий курс кооперации // Кн. палата. 1989 г.
16. Шарий Г. Земля — неоцінений скарб // «Зоря Полтавщини». — 2006 р.

ЩОДО РОЗРОБНИКІВ ПРОЕКТІВ ЗЕМЛЕУСТРОЮ, ЇХНЬОЇ СЕРТИФІКАЦІЇ ТА ВІДПОВІДАЛЬНОСТІ

Останнім часом до Державного агентства земельних ресурсів України надходять численні звернення від суб'єктів господарювання, розробників документації із землеустрою, органів місцевого самоврядування, територіальних органів виконавчої влади та інших органів, які так чи інакше мають повноваження відповідно до законодавства щодо погодження документації із землеустрою, з проханням роз'яснити деякі питання у сфері землеустрою.

1 Що до визначення правового статусу розробників документації із землеустрою.

Частиною другою статті 26 Закону України «Про землеустрій» визначено, що розробниками документації із землеустрою є:

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

Відповідно до пункту дванадцятого частини першої статті 1 Закону України «Про збір та облік єдиного внеску на загальнообов'язкове державне соціальне страхування» основне місце роботи — це місце роботи, де працівник працює на підставі укладеного трудового договору, де знаходиться (оформлена) його трудова книжка, до якої вноситься відповідний запис про роботу.

Наказом Міністерства аграрної політики України від 11 квітня 2013 року № 255 затверджені Вимоги до технічного і технологічного забезпечення виконавців (розробників) робіт із землеустрою.

Відповідно до цього наказу: *технічне забезпечення виконавців (розробників) робіт із землеустрою* — засоби обчислювальної та інформаційної техніки, технічні засоби для виконання геодезичних та інших робіт при здійсненні землеустрою; *технологічне забезпечення виконавців (розробників) робіт із землеустрою* — сукупність методів, виробничих процесів і програмно-технічних засобів, об'єднаних у технологічний процес для збору, ведення, контролю, накопичення, зберігання, поновлення, пошуку, перетворення, переробки, відображення, видачі й передачі даних з метою виконання робіт із землеустрою.

Положеннями статті 66 Закону України «Про землеустрій» визначено, що сертифікованими інженерами-землевпорядниками є особи, які мають вищу освіту за спеціальностями та кваліфікаціями у галузі знань землеустрою, а також стаж роботи за спеціальністю не менше одного року, які склали кваліфікаційний іспит, одержали сертифікат та зареєстровані в Державному реєстрі сертифікованих інженерів-землевпорядників.

Відповідно до частини восьмої статті 68 Закону України «Про землеустрій» складення документації із землеустрою особою, яка не отримала кваліфікаційного сертифіката, яку позбавлено кваліфікаційного сертифіката або дія кваліфікаційного сертифіката якої зупинена, забороняється. Документація із землеустрою та технічна документація з оцінки земель, яка була підписана такою особою, є недійсною.

Щоб пересвідчитися, що суб'єкт господарювання є розробником документації із землеустрою відповідно до вимог частини другої статті 26 Закону України «Про землеустрій», необхідно перевірити у Державному реєстрі сертифікованих інженерів-землевпорядників відомості (розділ «Ліцензування та сертифікація» на офіційному веб-сайті Держземагентства України <http://land.gov.ua>) — чи працюють у складі такого суб'єкта господарювання два сертифікованих інженери-землевпорядники (якщо розробником документації із землеустрою є юридична особа) або чи є відомості про фізичну особу-підприємця у цьому реєстрі.

2

До кого можна звернутися зі скаргою на неправомірні дії сертифікованого інженера-землевпорядника та чи можна його притягнути до відповідальності за порушення законодавства у сфері землеустрою? Які наслідки порушення сертифікованим інженером-землевпорядником вимог чинного законодавства у сфері землеустрою?

Стаття 68 Закону України «Про землеустрій» зазначає, що особи, винні в порушенні законодавства у сфері землеустрою, несуть відповідальність згідно із законом.

Відповідно до частини другої цієї норми Кваліфікаційна комісія за результатами розгляду письмових звернень заінтересованих осіб, замовників документації із землеустрою, органів державної влади та місцевого самоврядування, саморегулювних організацій у сфері землеустрою робить подання центральному органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, про позбавлення сертифікованого інженера-землевпорядника кваліфікаційного сертифіката (його анулювання) з таких підстав:

- грубе порушення сертифікованим інженером-землевпорядником вимог положень нормативно-правових актів, нормативно-технічних документів, стандартів, норм і правил у сфері землеустрою;
- рішення суду за фактами неякісного проведення землеустрою сертифікованим інженером-землевпорядником;
- наявність у сертифікованого інженера-землевпорядника непогашеної судимості за корисливі злочини;
- з'ясування факту неправомірної видачі кваліфікаційного сертифіката.

Згідно з частиною першою статті 61-1 Закону України «Про землеустрій» Державне агентство земельних ресурсів України здійснює державний нагляд у сфері землеустрою шляхом проведення планових та позапланових перевірок відповідно до підстав, визначених Законом України «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності». За результатом такої перевірки складається відповідний акт перевірки та у разі виявлення порушень вимог до технічного і технологічного забезпечення виконавцями робіт із землеустрою Держземагентство України видає наказ про усунення порушень, виявлених під час здійснення заходу.

Отже, факт порушення сертифікованим інженером-землевпорядником вимог законодавства у сфері землеустрою встановлюється Кваліфікаційною комісією у випадках надходження до неї:

- 1 — заяв від заінтересованих осіб, замовників документації із землеустрою, органів державної влади та місцевого самоврядування, саморегулювних організацій у сфері землеустрою з підстав, визначених частиною другою статті 68 Закону України «Про землеустрій»;

- 2 — акта перевірки суб'єкта господарювання щодо дотримання ним вимог законодавства у сфері землеустрою, складеного комісією Держземагентства України за результатами проведення перевірки розробника документації із землеустрою.

На підставі подання Кваліфікаційної комісії про позбавлення сертифікованого інженера-землевпорядника кваліфікаційного сертифіката центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, приймає відповідне рішення та повідомляє його письмово у двотижневий строк після надходження відповідного протоколу засідання Кваліфікаційної комісії.

Згідно з частиною дев'ятнадцятою статті 66 Закону України «Про землеустрій» кваліфікаційний сертифікат інженера-землевпорядника анулюється центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин:

- а) за зверненням сертифікованого інженера-землевпорядника;
- б) у разі набрання законної сили рішенням суду про обмеження дієздатності особи (інженера-землевпорядника), визнання її недієздатною, безвісно відсутньою;
- в) за поданням Кваліфікаційної комісії в разі встановлення факту порушення інженером-землевпорядником законодавства у сфері землеустрою відповідно до статті 68 цього Закону;
- г) на підставі свідоцтва про смерть.

Кваліфікаційний сертифікат інженера-землевпорядника може бути також анульований за рішенням суду.

3

Якщо документація із землеустрою розробляється юридичною особою, чи повинні її підписувати два сертифікованих інженери-землевпорядники?

Частиною шостою статті 25 Закону України «Про землеустрій» визначено, що відповідність документації із землеустрою положенням нормативно-технічних документів, державним стандартам, нормам і правилам у сфері землеустрою засвідчується:

- у паперовій формі — підписом та особистою печаткою сертифікованого інженера-землевпорядника, який відповідає за якість робіт із землеустрою;
- в електронній формі — електронним цифровим підписом сертифікованого інженера-землевпорядника, який відповідає за якість робіт із землеустрою, згідно із законодавством про використання електронного цифрового підпису.

Згідно з положеннями пункту 3.2 Вимог до технічного і технологічного забезпечення виконавців (розробників) робіт із землеустрою, затверджених наказом Мінагрополітики України від 11.04.2013 № 255, документація із землеустрою, розроблена виконавцями (розробниками) робіт із землеустрою, підписується

керівником суб'єкта господарювання та сертифікованим інженером-землевпорядником.

Отже, чинним законодавством не встановлено обов'язкової вимоги щодо наявності підпису та печатки двох сертифікованих інженерів-землевпорядників на документації із землеустрою, якщо розробником документації є юридична особа відповідно до вимог частини другої статті 26 Закону України «Про землеустрій».

Звертаємо увагу!

Частиною сьомою статті 186-1 Земельного кодексу України визначено, що органам, зазначеним у частинах першій-третьій цієї статті, при погодженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки забороняється вимагати:

- додаткові матеріали та документи, не включені до проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки відповідно до статті 50 Закону України «Про землеустрій»;
- надання погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки будь-якими іншими органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування, підприємствами, установами та організаціями;
- проведення будь-яких обстежень, експертиз та робіт.

4 Яким чином здійснюється державний контроль за дотриманням розробниками документації із землеустрою вимог чинного земельного законодавства?

Відповідно до статті 61-1 Закону України «Про землеустрій» Державне агентство земельних ресурсів України здійснює державний нагляд у сфері землеустрою шляхом проведення планових та позапланових перевірок відповідно до підстав, визначених Законом України «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності».

Однак, 1 січня 2015 року набрав чинності Закон України від 28 грудня 2014 року № 76-VIII «Про внесення змін та визнання такими, що втратили чинність, деяких законодавчих актів України», яким продовжено мораторій на проведення перевірок суб'єктів господарювання упродовж першого півріччя 2015 року. Зокрема, пунктом восьмим Прикінцевих положень цього Закону встановлено, що перевірки підприємств, установ та організацій, фізичних осіб-підприємців контролюючими органами (крім Державної фіскальної служби України та Державної фінансової інспекції України) здійснюються протягом січня-червня 2015 року виключно з дозволу Кабінету Міністрів України або за заявкою суб'єкта господарювання щодо його перевірки.

Пунктом 2 постанови Кабінету Міністрів України від 13 серпня 2014 р. № 408 «Питання запровадження обмежень на проведення перевірок державними інспекціями та іншими контролюючими органами»

встановлено, що надання дозволу на проведення перевірок підприємств, установ, організацій, фізичних осіб-підприємців не потребується у разі, коли такі перевірки проводяться за рішенням суду, на вимогу службових осіб у випадках, передбачених Кримінальним процесуальним кодексом України.

5 Чи потрібно закінчувати курси підвищення кваліфікації інженеру-землевпоряднику, який має намір отримати кваліфікаційний сертифікат інженера-землевпорядника?

Ні, не потрібно. Частиною дев'ятою статті 66 Закону України «Про землеустрій» визначено, що інженер-землевпорядник, зацікавлений у складанні кваліфікаційного іспиту, подає до Кваліфікаційної комісії заяву встановленого зразка та відповідний пакет документів, перелік яких встановлено зазначеною нормою Закону.

На офіційному веб-сайті Держземагентства України (<http://land.gov.ua>) у розділі «Кваліфікаційна комісія» — рубрика «Ліцензування та сертифікація» — можна ознайомитися з рекомендаціями Кваліфікаційної комісії стосовно переліку та змісту документів, що подаються особами, зацікавленими у складанні кваліфікаційного іспиту. Тут також опубліковані й приклади заповнення заяви та інших документів, передбачених законом.

Законом України «Про землеустрій» передбачено такі випадки обов'язковості підвищення кваліфікації за програмою підвищення кваліфікації інженера-землевпорядника:

- сертифікований інженер-землевпорядник зобов'язаний не рідше одного разу на чотири роки підвищувати кваліфікацію;
- інженери-землевпорядники, позбавлені кваліфікаційного сертифіката внаслідок порушення законодавства у сфері землеустрою відповідно до статті 68 цього Закону, допускаються до складання кваліфікаційного іспиту після прийняття рішення про позбавлення кваліфікаційного сертифіката та за умови успішного підвищення кваліфікації.

6 Чи може сертифікований інженер-землевпорядник одночасно працювати як фізична особа-підприємець та за основним місцем роботи у складі юридичної особи?

Так, може. В цьому випадку сертифікований інженер-землевпорядник, що є фізичною особою-підприємцем, має право укласти трудовий договір як найманий працівник з юридичною особою за умови ведення трудової книжки (це буде його основне місце праці). Водночас, сертифікований інженер-землевпорядник може здійснювати свою господарську діяльність як фізична особа-підприємець (його робота в цьому разі вважатиметься сумісництвом).

7

Я склав Кваліфікаційний іспит та отримав кваліфікаційний сертифікат інженера-землевпорядника, проте мене немає в Державному реєстрі сертифікованих інженерів-землевпорядників?

Отримавши кваліфікаційний сертифікат, інженер-землевпорядник подає заяву до Держземагентства України про включення його до Державного реєстру сертифікованих інженерів-землевпорядників.

Форма заяви затверджена наказом Мінагрополітики України від 28.11.2012 року № 738 «Про затвердження форм документів, необхідних для видачі Держземагентством України кваліфікаційних сертифікатів інженерів-землевпорядників та включення інформації про них до Державного реєстру сертифікованих інженерів-землевпорядників», зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 7 грудня 2012 року за № 2038/22350.

Звертаємо увагу, що згідно з частиною шостою статті 661 Закону України «Про землеустрій» інженери-землевпорядники несуть відповідальність за достовірність інформації, яка подається до Державного реєстру сертифікованих інженерів-землевпорядників.

Часто до Держземагентства України звертаються інженери-землевпорядники стосовно помилкових відомостей у Державному реєстрі сертифікованих інженерів-землевпорядників щодо їх прізвища, імені та по-батькові, або неправильного місця роботи.

З метою уникнення внесення Держземагентством України недостовірних відомостей до Державного реєстру сертифікованих інженерів-землевпорядників при подачі заяви необхідно звернути увагу на таке:

- всі рядки заяви бажано заповнювати не прописними, а друкованими літерами;
- у разі зміни місця роботи, або якщо ФОП працює одночасно за основним місцем роботи в юридичній особі як найманий працівник, в одній заяві зазначаються відомості як щодо основного місця роботи інженера-землевпорядника, так і за сумісництвом (напр., фізична особа-підприємець Іванов Іван Іванович; Товариство з обмеженою відповідальністю «Науково-виробниче підприємство «Абрис», ЄДРПОУ);
- до заяви можна прикласти копію кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника, проте це не є обов'язковою вимогою згідно з чинним законодавством.

Заява може бути направлена на адресу Держземагентства України поштою (МСП 03680, м Київ, вул. Народного ополчення, 3).

Костянтин ЦАРИК,
начальник Управління державної експертизи та ліцензування Державного агентства земельних ресурсів України

ПЕРЕДБАЧАЮТЬСЯ ЗМІНИ ДО ТИПОВОГО ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ

Держземагентство України у лютому винесло на громадське обговорення проект постанови Кабінету Міністрів України «Про внесення змін до Типового договору оренди землі».

Запропоновані зміни спрямовані на приведення типової форми договору оренди землі у відповідність до положень законів України «Про Державний земельний кадастр», «Про оренду землі», «Про оцінку земель» та «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

До Типового договору оренди землі пропонується внести зміни, зокрема до пунктів 20 і 43, для врегулювання питань щодо державної реєстрації права оренди землі та моменту набрання чинності договором оренди землі.

Так, згідно з запропонованою редакцією пункту 20 передача земельної ділянки орендарю здійснюється після державної реєстрації права оренди земельної ділянки за актом її приймання-передачі.

У пункті 43 зазначеного Договору пропонується прописати, що договір оренди землі набирає чинності з моменту його підписання сторонами (раніше — після його державної реєстрації). Якщо сторони домовилися про нотаріальне посвідчення договору, такий договір є укладеним з моменту його нотаріального посвідчення.

ДОВІДКОВО

На сьогодні, згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 3.03.2004 р. № 220, Типовий договір оренди землі набирає чинності з моменту його державної реєстрації та внесення відомостей про нього до Державного реєстру земель.

Разом з тим, законодавство уже не передбачає державної реєстрації договорів оренди землі, натомість реєстрації підлягає право оренди земельної ділянки.

Ці зміни відбулися, зокрема, унаслідок набрання з 1 січня 2013 року чинності законами України «Про Державний земельний кадастр» та «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» у частині реєстрації земельних ділянок та речових прав на нерухоме майно і їх обтяжень. Так, з 1 січня 2013 року припинилися повноваження територіальних органів Держземагентства у частині державної реєстрації державних актів на право власності на земельну ділянку та на право постійного користування земельною ділянкою і договорів оренди землі.

Натомість, відповідно до статті 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» обов'язковій державній реєстрації підлягають речові права та обтяження на нерухоме майно, розміщене на території України, що належить фізичним та юридичним особам, державі в особі органів, уповноважених управляти державним майном, іноземцям та особам без громадянства, іноземним юридичним особам, міжнародним організаціям, іноземним державам, а також територіальним громадам в особі органів місцевого самоврядування, зокрема, право оренди земельної ділянки.

ЩОДО МОЖЛИВОСТІ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ у межах ПРИРОДООХОРОННИХ ТЕРИТОРІЙ ТА ОБ'ЄКТІВ за іншим цільовим призначенням

Олена ЮРЕЦЬ,
юрист

Із листа до редакції:

«У межах земель об'єкта природно-заповідного фонду є землі сільськогосподарського призначення, а саме — земельні ділянки для ведення особистого селянського господарства. Вони виділені в натурі та закріплені межовими знаками. Чи можливо ці земельні ділянки для ведення особистого селянського господарства передати у приватну власність громадянам?»

Відповідно до статті 43 Земельного кодексу України (далі ЗКУ) землі природно-заповідного фонду — це ділянки суші і водного простору з природними комплексами та об'єктами, що мають особливу природоохоронну, екологічну, наукову, естетичну, рекреаційну та іншу цінність, яким відповідно до закону надано статус територій та об'єктів природно-заповідного фонду.

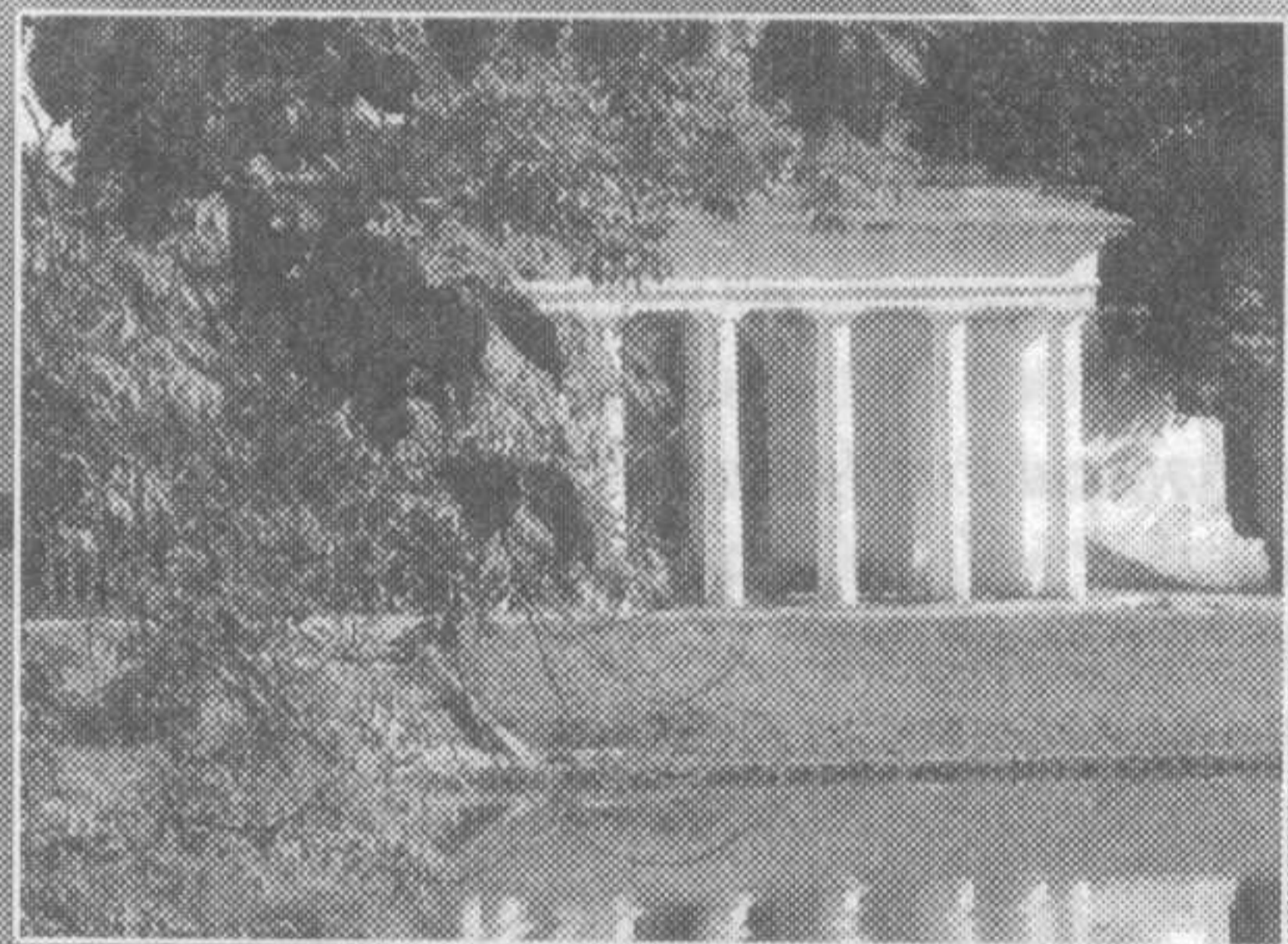
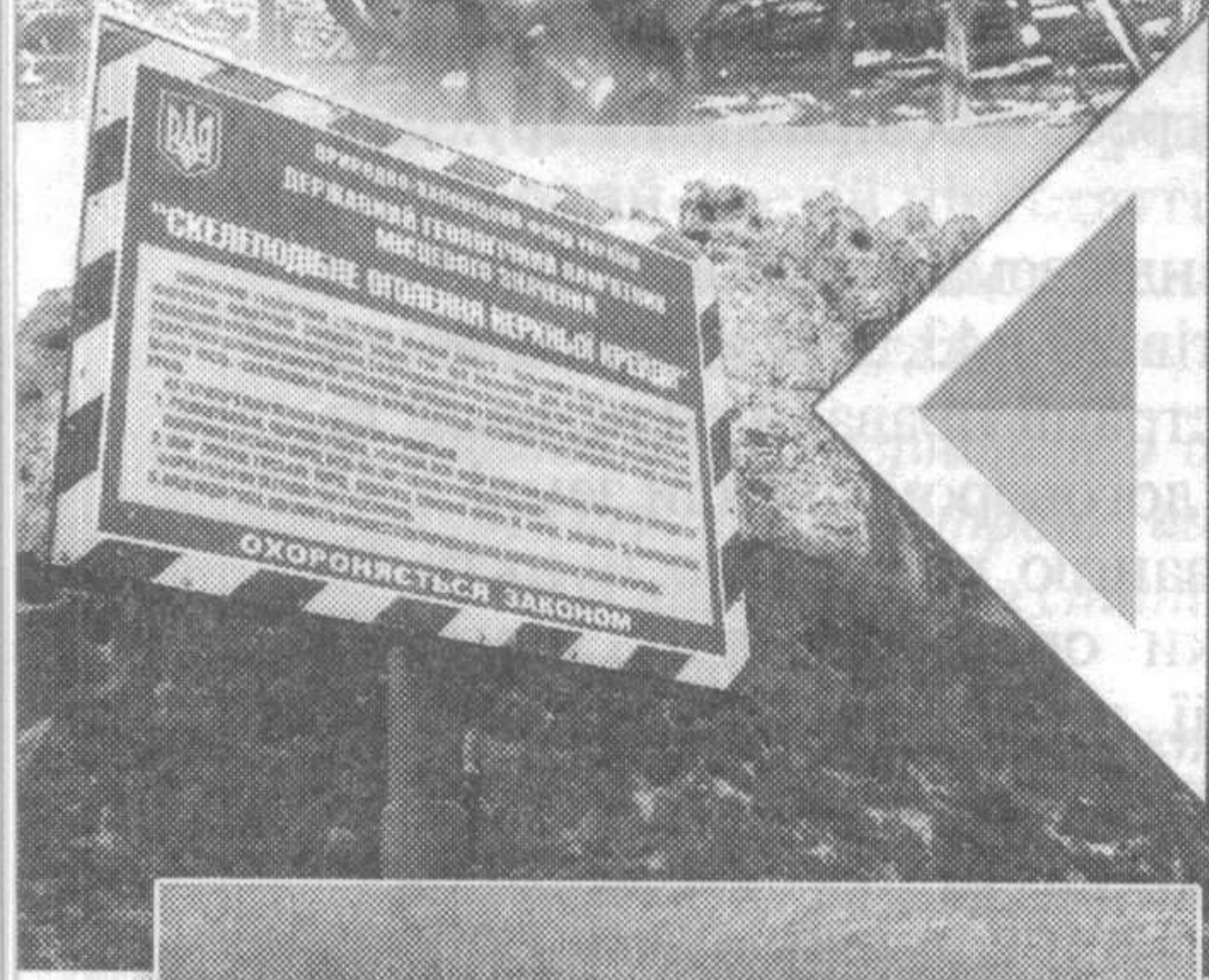
Згідно зі статтею 45 ЗКУ землі природно-заповідного фонду можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності. Порядок використання земель природно-заповідного фонду визначається законом.

Відповідно до статті 7 Закону України «Про природно-заповідний фонд України» (далі Закон) на землях природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного або історико-культурного призначення забороняється будь-яка діяльність, яка негативно впливає або може не-

гативно впливати на стан природних та історико-культурних комплексів та об'єктів чи перешкоджає їх використанню за цільовим призначенням.

Межі територій та об'єктів природно-заповідного фонду встановлюються в натурі відповідно до законодавства. До встановлення меж територій та об'єктів природно-заповідного фонду в натурі їх межі визначаються відповідно до проектів створення територій та об'єктів природно-заповідного фонду.

У межах цих територій можуть бути земельні ділянки іншого цільового призначення, які їх власники та користувачі використовують, але з певними обмеженнями, враховуючи специфіку територій та об'єктів природно-заповідного фонду. В деяких випадках при створенні об'єктів природно-заповідного фонду земельні ділянки вилучаються (виповуюються) і будь-яка діяльність, крім природоохоронної, на цих територіях забороняється.



Розглянемо детальніше питання можливості використання земель у межах природоохоронних територій та об'єктів за іншим цільовим призначенням.

1. Природні заповідники

Згідно зі статтею 15 Закону: *«Природні заповідники — природоохоронні, науково-дослідні установи загальнодержавного значення, що створюються з метою збереження в природному стані типових або унікальних для даної ландшафтної зони природних комплексів з усією сукупністю їх компонентів, вивчення природних процесів і явищ, що відбуваються в них, розробки наукових засад охорони навколишнього природного середовища, ефективного використання природних ресурсів та екологічної безпеки».*

Ділянки землі та водного простору з усіма природними ресурсами повністю вилучаються з господарського використання і надаються заповідникам у порядку, встановленому цим Законом та іншими актами законодавства України.

Проектом організації території природного заповідника та охорони його природних комплексів може бути передбачено виділення земельних ділянок для задоволення господарських потреб заповідника та його працівників у сінокошах, випасах, городах та паливі відповідно до встановлених нормативів.

2. Біосферні заповідники

Біосферні заповідники є природоохоронними, науково-дослідними установами міжнародного значення, що створюються з метою збереження в природному стані найбільш типових природних комплексів біосфери, здійснення фонових екологічних моніторингу, вивчення навколишнього природного середовища, його змін під дією антропогенних факторів.

Біосферні заповідники створюються на базі природних заповідників, національних природних парків з включенням до їх складу

територій та об'єктів природно-заповідного фонду інших категорій та інших земель і включаються в установленому порядку до Всесвітньої мережі біосферних резерватів у рамках програми ЮНЕСКО «Людина і біосфера» (ст.ст. 16, 17 Закону).

3. Національні природні парки

Згідно зі статтею 20 «Статус і завдання національних природних парків» Закону: *«Національні природні парки є природоохоронними, рекреаційними, культурно-освітніми, науково-дослідними установами загальнодержавного значення, що створюються з метою збереження, відтворення й ефективного використання природних комплексів та об'єктів, які мають особливу природоохоронну, оздоровчу, історико-культурну, наукову, освітню та естетичну цінність».*

Ділянки землі та водного простору з усіма природними ресурсами та об'єктами вилучаються з господарського використання і надаються національним природним паркам у порядку, встановленому цим Законом та іншими актами законодавства України.

До складу територій національних природних парків можуть включатися ділянки землі та водного простору інших землевласників та землекористувачів.

На території національних природних парків з урахуванням природоохоронної, оздоровчої, наукової, рекреаційної, історико-культурної та інших цінностей природних комплексів та об'єктів, їх особливостей встановлюється диференційований режим щодо їх охорони, відтворення та використання згідно з функціональним зонуванням:

■ заповідна зона — призначена для охорони та відновлення найбільш цінних природних комплексів, режим якої визначається відповідно до вимог, встановлених для природних заповідників;

■ зона регульованої рекреації — в її межах проводяться короткостроковий відпочинок та оздоровлення населення, огляд особливо мальовничих і пам'ятних місць; у цій зоні дозволяється влаштування та відповідне обладнання туристських маршрутів і екологічних стежок; тут забороняються рубки лісу головного користування, промислове рибальство, мисливство, інша діяльність, яка може негативно вплинути на стан природних комплексів та об'єктів заповідної зони;

■ зона стаціонарної рекреації — призначена для розміщення готелів, мотелів, кемпінгів, інших об'єктів обслуговування відвідувачів парку; тут забороняється будь-яка господарська діяльність, що не пов'язана з цільовим призначенням цієї функціональної зони або може шкідливо вплинути на стан природних комплексів та об'єктів заповідної зони і зони регульованої рекреації;

■ господарська зона — у її межах проводиться господарська діяльність, спрямована на виконання покладених на парк завдань, знаходяться населені пункти, об'єкти комунального призначення парку, а також землі інших землевласників та землекористувачів, включені до складу парку, на яких господарська та інша діяльність здійснюється з додержанням вимог та обмежень, встановлених для зон антропогенних ландшафтів біосферних заповідників.

На території зони регульованої рекреації, стаціонарної рекреації та господарської зони забороняється будь-яка діяльність, яка призводить або може призвести до погіршення стану навколишнього природного середовища та зниження рекреаційної цінності території національного природного парку.

Зонування території національного природного парку, рекреаційна та інша діяльність на його

території провадяться відповідно до Положення про національний природний парк та Проекту організації території національного природного парку, охорони, відтворення та рекреаційного використання його природних комплексів і об'єктів, що затверджується центральним органом виконавчої влади у галузі охорони навколишнього природного середовища (ст. 20 Закону).

4. Регіональні ландшафтні парки

Регіональні ландшафтні парки є природоохоронними рекреаційними установами місцевого чи регіонального значення, що створюються з метою збереження у природному стані типових або унікальних природних комплексів та об'єктів, а також забезпечення умов для організованого відпочинку населення.

Регіональні ландшафтні парки організовуються з вилученням або без вилучення земельних ділянок, водних та інших природних об'єктів у їх власників або користувачів (ст. 23 Закону).

5. Заказники

Заказниками оголошуються природні території (акваторії) з метою збереження і відтворення природних комплексів чи їх окремих компонентів.

Оголошення заказників провадиться без вилучення земельних ділянок, водних та інших природних об'єктів у їх власників або користувачів.

На території заказника обмежується або забороняється мисливство та діяльність, що суперечить цілям і завданням, передбаченим положенням про заказник.

Господарська, наукова та інша діяльність, що не суперечить цілям і завданням заказника, проводиться з додержанням загальних вимог щодо охорони навколишнього природного середовища.

Власники або користувачі земельних ділянок, водних та інших природних об'єктів, оголошених заказником, беруть на себе зобов'язання щодо забезпечення режиму їх охорони та збереження (ст.ст. 25, 26 Закону).

6. Пам'ятки природи

Пам'ятками природи оголошуються окремі унікальні природні утворення, що мають особливе природоохоронне, наукове, естетичне, пізнавальне і культурне значення, з метою збереження їх у природному стані.

Оголошення пам'яток природи провадиться без вилучення земельних ділянок, водних та інших природних об'єктів у їх власників або користувачів.

На території пам'яток природи забороняється будь-яка діяльність, що загрожує збереженню або призводить до деградації чи зміни первісного їх стану. Власники або користувачі земельних ділянок, водних та інших природних об'єктів, оголошених пам'ятками природи, беруть на себе зобов'язання щодо забезпечення режиму їх охорони та збереження (ст.ст. 27, 28 Закону).

7. Заповідні урочища

Заповідними урочищами оголошуються лісові, степові, болотні та інші відокремлені цілісні ландшафти, що мають важливе наукове, природоохоронне й естетичне значення, з метою збереження їх у природному стані. Оголошення заповідних урочищ провадиться без вилучення земельних ділянок, водних та інших природних об'єктів у їх власників або користувачів.

На території заповідних урочищ забороняється будь-яка діяльність, що порушує природні процеси, які відбуваються у природних комплексах, включених до їх складу, відповідно до вимог, встановлених для природних заповідників.

Власники або користувачі земельних ділянок, водних та інших

природних об'єктів, оголошених заповідними урочищами, беруть на себе зобов'язання щодо забезпечення режиму їх охорони та збереження.

8. Ботанічні сади

Ботанічні сади створюються з метою збереження, вивчення, акліматизації, розмноження у спеціально створених умовах та ефективного господарського використання рідкісних і типових видів місцевої і світової флори шляхом створення, поповнення та збереження ботанічних колекцій, ведення наукової, навчальної і освітньої роботи.

Ділянки землі та водного простору з усіма природними ресурсами вилучаються з господарського використання і надаються ботанічним садам у порядку, встановленому цим Законом та іншими актами законодавства України (ст. 31 Закону).

9. Дендрологічні парки

Дендрологічні парки створюються з метою збереження і вивчення у спеціально створених умовах різноманітних видів дерев і чагарників та їх композицій для найбільш ефективного наукового, культурного, рекреаційного та іншого використання.

Земельні ділянки з усіма природними ресурсами вилучаються з господарського використання і надаються дендрологічним паркам у порядку, встановленому цим Законом та іншими актами законодавства України (ст. 33 Закону).

10. Зоологічні парки

Зоологічні парки створюються з метою організації екологічної освітньо-виховної роботи, створення експозицій рідкісних, екзотичних та місцевих видів тварин, збереження їх генофонду, вивчення дикої фауни і розробки наукових основ її розведення у неволі.

Земельні ділянки з усіма природними ресурсами вилучаються з господарського використання і надаються зоологічним паркам у порядку, встановленому цим Законом та іншими актами законодавства України (ст.35 Закону).

11. Парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва

Парками-пам'ятками садово-паркового мистецтва оголошуються найбільш визначні та цінні зразки паркового будівництва з метою охорони їх і використання в естетичних, виховних, наукових, природоохоронних та оздоровчих цілях.

Оголошення парків-пам'яток садово-паркового мистецтва проводиться з вилученням у встановленому порядку або без вилучення земельних ділянок, водних та інших природних об'єктів у їх власників або користувачів.

На території парків-пам'яток садово-паркового мистецтва забороняється будь-яка діяльність, що не пов'язана з виконанням покладених на них завдань і загрожує їх збереженню.

Власники або користувачі земельних ділянок, водних та інших природних об'єктів, оголошених парками-пам'ятками садово-паркового мистецтва, беруть на себе зобов'язання щодо забезпечення режиму їх охорони та збереження (ст. ст. 37, 38).

12. Охоронні зони територій та об'єктів природно-заповідного фонду

Для забезпечення необхідного режиму охорони природних комплексів та об'єктів природних заповідників, запобігання негативному впливу господарської діяльності на прилеглі до них території установлюються охоронні зони.

Розміри охоронних зон визначаються відповідно до їх цільового призначення на основі спеціальних обстежень ландшафтів та господарської діяльності на прилеглих територіях.

Режим охоронних зон територій та об'єктів природно-заповідного фонду визначається з урахуванням характеру господарської діяльності на прилеглих територіях, на основі оцінки її впливу на навколишнє природне середовище.

В охоронних зонах не допускається будівництво промислових та інших об'єктів, мисливство, розвиток господарської діяльності, яка може призвести до негативного впливу на території та об'єкти природно-заповідного фонду. Оцінка такого впливу здійснюється на основі екологічної експертизи, що проводиться в порядку, встановленому законодавством України.

Положення, що визначають режим кожної з охоронних зон територій та об'єктів природно-заповідного фонду, затверджуються державними органами, які приймають рішення про їх виділення (ст.ст.39,40 Закону).

Статтею 47 Закону України «Про землеустрій» передбачено, що проекти землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення розробляються згідно з законом України, іншими нормативно-правовими актами, прийнятими відповідно до них, з метою збереження природного різноманіття ландшафтів, охорони довкілля, підтримання екологічного балансу, створення місць для організованого лікування та оздоровлення людей, масового відпочинку і туризму, створення приміських зелених зон, збереження і використання об'єктів культурної спадщини, проведення науково-дослідних робіт.

Проектами землеустрою щодо організації і встановлення меж

територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення визначаються місце розташування і розміри земельних ділянок, власники земельних ділянок, землекористувачі, у тому числі орендарі, а також встановлюється режим використання та охорони територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого (округи і зони санітарної (гірничо-санітарної) охорони), рекреаційного та історико-культурного (охоронні зони) призначення.

У разі зміни землевласника та землекористувача, у тому числі орендаря, у межах цих територій вони зобов'язані забезпечувати режим охорони земельних ділянок і їх збереження відповідно до встановленого правового режиму використання.

Порядок розроблення проектів землеустрою з організації та встановлення меж територій природно-заповідного фонду, іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 25 серпня 2004 р. №1094.

Пунктом «г» частини 4 статті 84 ЗКУ передбачено, що до земель державної власності, які не можуть передаватися у приватну власність, належать землі під об'єктами природно-заповідного фонду, історико-культурного та оздоровчого призначення, що мають особливу екологічну, оздоровчу, наукову, естетичну та історико-культурну цінність, якщо інше не передбачено законом.

З урахуванням вищезазначеного землі, які вже віднесені до категорії природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, не можуть передаватися безкоштовно у приватну власність громадян. Це не стосується земель, які вже перебувають у власності та користуванні та включені до територій природно-заповідного фонду.

СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКІ ТОВАРОВИРОБНИКИ і спрощена система ОПОДАТКУВАННЯ у 2015 році

Катерина ГРИВНАК,
державний радник
податкової служби
III рангу



Для сільськогосподарських товаровиробників у 2015 році продовжує діяти спрощена система оподаткування. Замість фіксованого сільськогосподарського податку для такої категорії платників запроваджено четверту групу єдиного податку зі встановленням відповідних критеріїв.

Основною умовою переходу сільськогосподарських підприємств на сплату єдиного податку четвертої групи, як і раніше, є дотримання частки сільськогосподарського товаровиробництва за попередній податковий (звітний) рік, яка має дорівнювати або перевищувати 75 відсотків.

Збереглися умови переходу на сплату єдиного податку четвертої групи для реорганізованих сільськогосподарських товаровиробників.

Так, якщо сільськогосподарський товаровиробник утворюється шляхом злиття, приєднання, перетворення, поділу або виділення, то норма щодо дотримання частки сільськогосподарського товаровиробництва, яка дорівнює або перевищує 75 відсотків за попередній податковий (звітний) рік, поширюється на усіх осіб окремо, які зливаються або приєднуються; кожну окрему особу, утворену шляхом поділу або виділу; особу, утворену шляхом перетворення.

При цьому сільськогосподарські товаровиробники, утворені

шляхом злиття, приєднання чи шляхом перетворення, можуть бути платниками податку в рік утворення чи в рік перетворення. Сільськогосподарські товаровиробники, утворені шляхом поділу або виділення, можуть бути платниками податку з наступного року.

Новоутворені сільськогосподарські підприємства можуть бути платниками податку з наступного року і для них попереднім податковим (звітним) роком є період з дня державної реєстрації до 31 грудня того ж року.

Не можуть бути платниками податку четвертої групи суб'єкти господарювання:

- у яких понад 50 відсотків доходу, отриманого від продажу сільськогосподарської продукції власного виробництва та продуктів її переробки, становить дохід від реалізації декоративних рослин (за винятком зрізаних квітів, вирощених на угіддях, які належать сільськогосподарському товаровиробнику на праві власності або надані йому в користування, та продуктів їх переробки), диких тварин і птахів, хутряних виробів і хутра (крім хутрової сировини);

- що провадять діяльність з виробництва підакцизних товарів, крім виноматеріалів виноградних (коди згідно з УКТ ЗЕД 2204 29-2204 30), вироблених на підприємствах первинного виноробства для підприємств вторинного виноробства, які використовую-

ють такі виноматеріали для виробництва готової продукції;

- які станом на 1 січня базового (звітного) року мають податковий борг, за винятком безнадійного податкового боргу, який виник внаслідок дії обставин непереборної сили (форс-мажорних обставин).

Для підтвердження або набуття статусу платника єдиного податку четвертої групи у 2015 році сільськогосподарське підприємство у термін до 20 лютого 2015 року повинно подати:

- загальну податкову декларацію з податку на поточний рік щодо всієї площі земельних ділянок, з яких справляється податок, — контролюючому органу за своїм місцезнаходженням;
- звітну податкову декларацію на поточний рік окремо щодо кожної земельної ділянки — контролюючому органу за місцем розташування земельної ділянки;
- розрахунок частки сільськогосподарського товаровиробництва — контролюючим органам за своїм місцезнаходженням та/або за місцем розташування земельних ділянок. Такий розрахунок складається за формою, затвердженою наказом Мінагрополітики від 26.12.2011 № 772;
- відомості про наявність земельних ділянок — контролюючим органам за своїм місцезнаходженням та/або за місцем розташування земельних ділянок.

На що мають звернути увагу сільськогосподарські товаровиробники-платники єдиного податку четвертої групи при визначенні податкового зобов'язання на 2015 рік?

1

ОБ'ЄКТОМ ОПОДАТКУВАННЯ

єдиним податком четвертої групи є площа сільськогосподарських угідь (ріллі, сіножатей, пасовищ, багаторічних насаджень) та/або земель водного фонду (внутрішніх водойм, озер, ставків, водосховищ), що перебуває у власності сільськогосподарського товаровиробника або надана йому в користування, в тому числі на умовах оренди.

При цьому право власності та право користування (постійне чи оренда) земельними ділянками повинні бути в установленому порядку оформлені та зареєстровані.

2

БАЗОЮ ОПОДАТКУВАННЯ

для сільськогосподарських товаровиробників — платників єдиного податку четвертої групи залишилася нормативна грошова оцінка 1 га сільськогосподарських угідь (ріллі, сіножатей, пасовищ, багаторічних насаджень).

Однак, на відміну від попередніх років, з 1 січня 2015 року база оподаткування застосовується з урахуванням коефіцієнта індексації станом на 1 січня 2015 року, який визначається у такому ж порядку, як для розрахунку розміру земельного податку. Такий коефіцієнт станом на 1 січня 2015 року становить 3,997. Державне агентство земельних ресурсів України листом від 14.01.2015 № 6-28-022-215/2-15 повідомило Державну фіскальну службу України, обласні, Київську міську державну адміністрацію, Головні управління Держземагентства в

областях і м. Києві про індексацію нормативної грошової оцінки земель.

Водночас, при визначенні бази оподаткування єдиним податком четвертої групи сільськогосподарським товаровиробникам необхідно врахувати, що показники нормативної грошової оцінки гектара ріллі окремої земельної ділянки, проведеної станом на 1 липня 1995 року, застосовуються із коефіцієнтом 1,756. Ця норма передбачена постановою КМУ від 31.10.2011 № 1185 «Про внесення змін до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів».

3

РОЗМІРИ СТАВОК для платників єдиного податку четвертої групи з одного гектара сільськогосподарських угідь та/або земель водного фонду визначені п. 293.9 ст. 293 ПКУ у відсотках від бази оподаткування і залежать від категорії (типу) земель та їх розташування.

Зокрема, ставки становлять:

- для ріллі, сіножатей і пасовищ (крім ріллі, сіножатей і пасовищ, розташованих у гірських зонах та на поліських територіях, а також ріллі, сіножатей і пасовищ, що перебувають у власності сільськогосподарських товаровиробників, які спеціалізуються на виробництві (вирощуванні) та переробці продукції рослинництва на закритому ґрунті, або надані їм у користування, у тому числі на умовах оренди) — 0,45;
- для ріллі, сіножатей і пасовищ, розташованих у гірських зонах та на поліських територіях, — 0,27;
- для багаторічних насаджень (крім багаторічних насаджень, розташованих у гірських зонах та на поліських територіях) — 0,27;

- для багаторічних насаджень, розташованих у гірських зонах та на поліських територіях, — 0,09;
- для земель водного фонду — 1,35;
- для ріллі, сіножатей і пасовищ, що перебувають у власності сільськогосподарських товаровиробників, які спеціалізуються на виробництві (вирощуванні) та переробці продукції рослинництва на закритому ґрунті, або надані їм у користування, у тому числі на умовах оренди, — 3.

З 1 січня 2015 року для платників єдиного податку четвертої групи — сільськогосподарських товаровиробників ставки зросли в 3 рази.

Усі одночасно впроваджені зміни призвели до збільшення з 1 січня 2015 року податкового навантаження на сільськогосподарського товаровиробника в 21 раз.

Особливо відчутні зміни стосуватимуться сільськогосподарських підприємств, основним видом діяльності яких є рослинництво, в користуванні яких знаходяться значні площі сільськогосподарських угідь.

Необхідно звернути увагу на те, що сільськогосподарські підприємства не подають заяву щодо переходу на сплату єдиного податку четвертої групи. Декларація по єдиному податку четвертої групи на 2015 рік буде подаватися за формою, затвердженою наказом Міндоходів від 30.12.2013 № 864, тобто за якою звітували платники фіксованого сільськогосподарського податку в 2014 році.

Цього року змінено порядок сплати єдиного податку четвертої групи.

Так, сплата фіксованого сільськогосподарського податку проводилася щомісяця протягом 30 календарних днів, що настають за останнім календарним днем податкового (звітного) місяця, у розмірі третини суми податку, визначеної за кожний квартал від річної суми податку у розмірах:

перший та другий квартали — по 10 відс., третій квартал — 50 відс., четвертий — 30 відсотків.

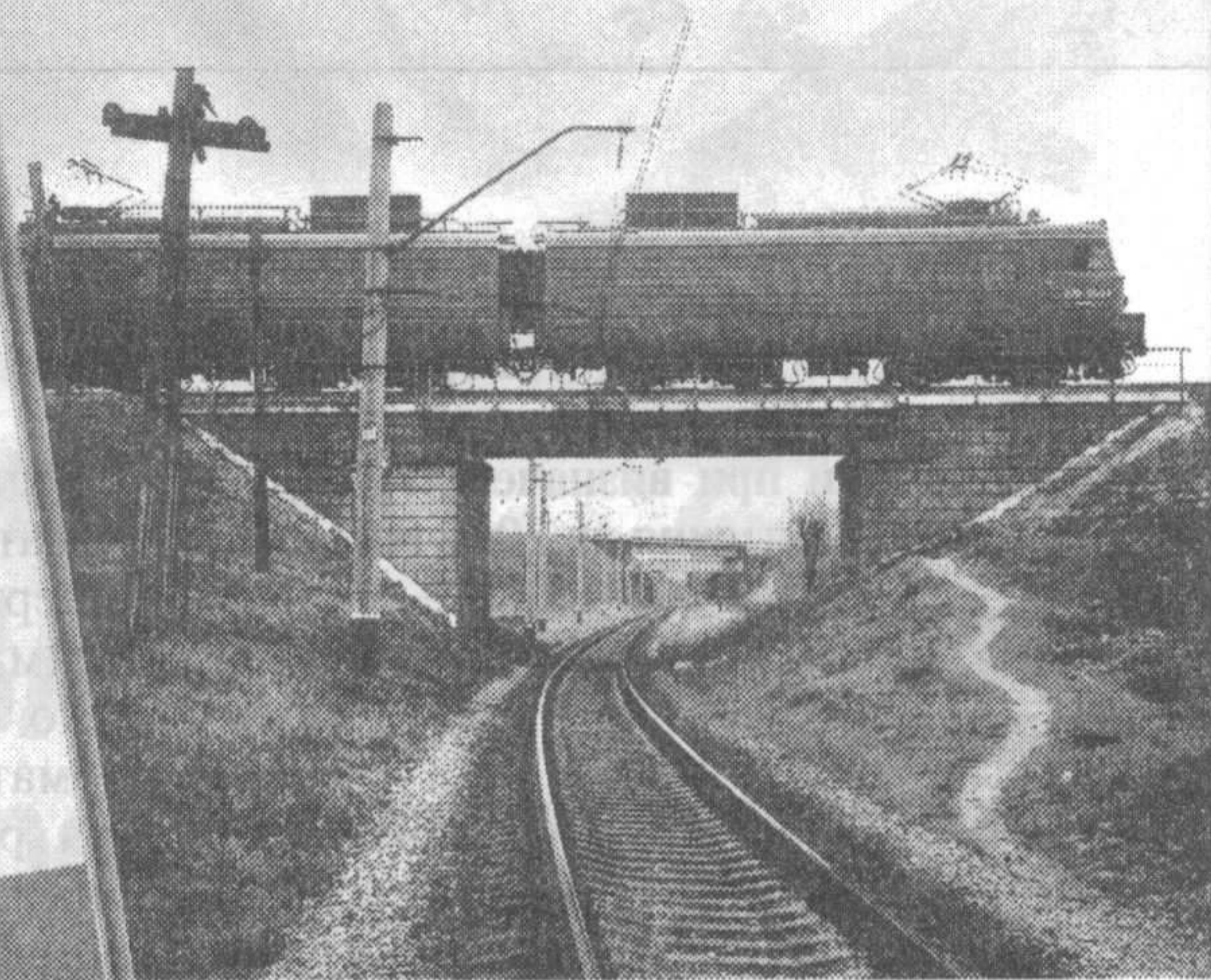
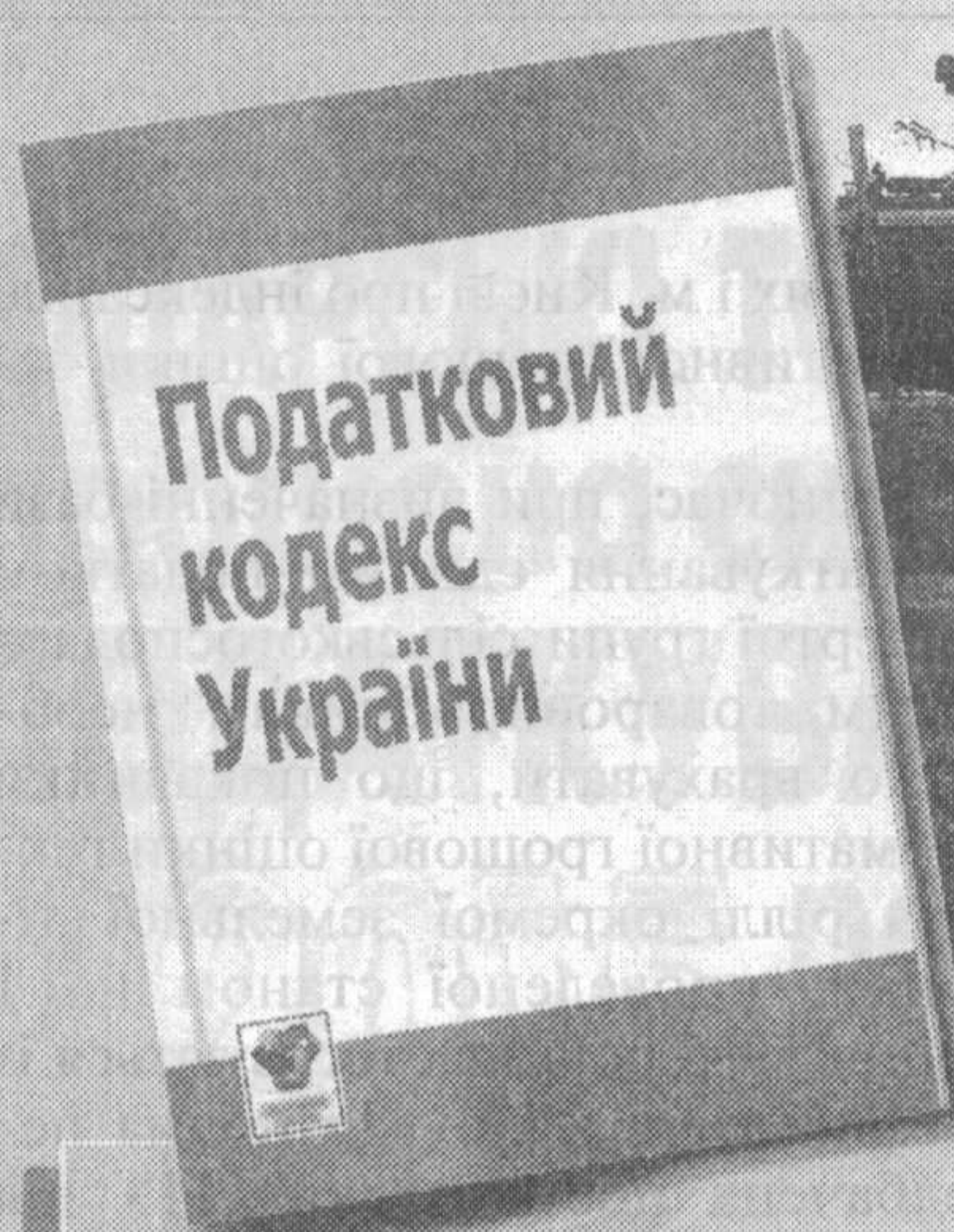
У 2015 році платники єдиного податку четвертої групи сплачують податок щоквартально протягом 30 календарних днів, що настають за останнім календарним днем податкового (звітного) кварталу, у тих же відсотках. При цьому податковим звітним податковим періодом для таких платників залишився календарний рік.

Платники єдиного податку четвертої групи звільняються від обов'язку нарахування, сплати та подання податкової звітності лише з таких податків і зборів:

- податку на прибуток підприємств;
- податку на додану вартість з операцій з постачання товарів, робіт та послуг, місце постачання яких розташоване на митній території України, що сплачується ними;
- податку на майно (в частині земельного податку), крім земельного податку за земельні ділянки, що не використовуються ними для ведення сільськогосподарського товаровиробництва; рентної плати за спеціальне використання води.

Хотілося б наголосити, що спрощена система оподаткування, обліку та звітності — це особливий механізм справляння податків і зборів, що встановлює заміну сплати окремих податків і зборів на сплату єдиного податку у встановленому порядку та на відповідних умовах.

Суб'єкт господарювання самостійно обирає систему оподаткування, яка для нього є найбільш оптимальною: спрощену чи загальну. Можливо, надалі сільськогосподарські підприємства виявлять бажання застосувати спрощений механізм оподаткування шляхом обрання єдиного податку третьої групи, за умови дотримання встановлених для такої групи критеріїв. У будь-якому разі — вибір залишається за платником.



Просимо Вас надати роз'яснення по нарахуванню податку на землі залізничного транспорту згідно з внесеними змінами до Податкового кодексу України. До 01.01.2015 року нарахування податку на землю ДП «Придніпровська залізниця» проводила по 3-х категоріях земель:

- у межах населеного пункту, де проведена грошова оцінка за ст.274.1 (1%) і ст.276.4 (25%) від грошової оцінки земель;
- за межами населеного пункту за ст. 278.2 — 0,02 відсотка нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі (по Запорізькій області нормативна грошова оцінка 1 га в 2014 році становить 22577,95 гривні);
- за межами населеного пункту, де проведена нормативна грошова оцінка за ст. 274 (274.1) — з 01.01.2014 ця категорія виникла по Пологівській сільській раді Пологівського району.

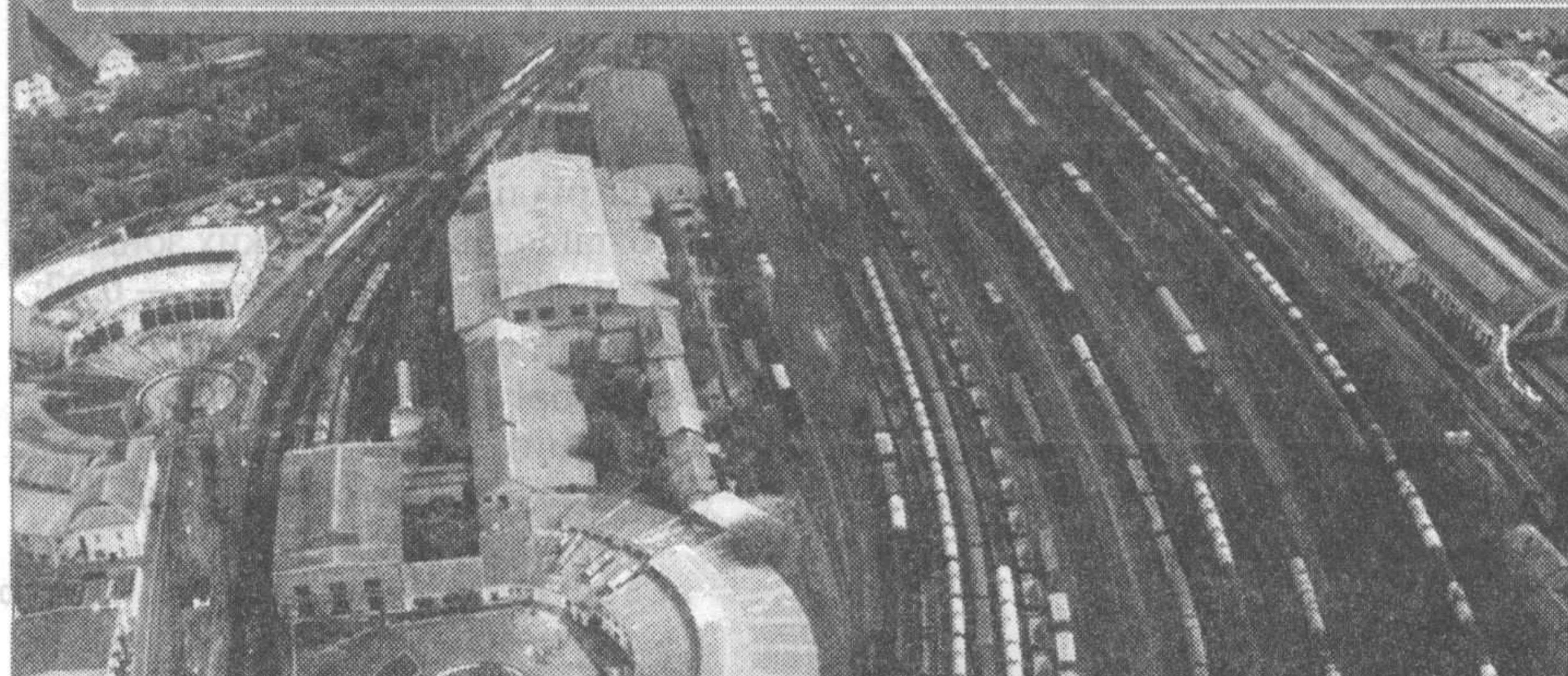
На 01.01.2015 року за ДП «Придніпровська залізниця» в Запорізькому регіоні обліковується 10960 га в смузі відведення залізниці по 267 земельних ділянках, із них по Запорізькій області 9236 га по 249 земельних ділянках, в т.ч. у межах населеного пункту 1398 га і 7838 га за межами (на перегонах).

Як нам нараховувати податок на 2015 рік?

Так, за ст. 274 — «не більше 3 відсотків» нормативної грошової оцінки. Чи означає це, що для земель залізничного транспорту — 1%, як і раніше, тільки без пільг 25%?

За ст.277 за межами населеного пункту — не більше 5%. То хто визначає — 1% від нормативної оцінки одиниці ріллі чи 2, 3, 4, 5 відсотків?

С.М. БОВДНЯ,
начальник сектора
майнових та земельних ресурсів



ОПОДАТКУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ЗАЛІЗНИЧНОГО ТРАНСПОРТУ

Порядок справляння плати за землю (земельного податку та орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності) встановлений Податковим кодексом України. Правильність оподаткування земельних ділянок, передусім, залежить від їх місця розташування, наявності нормативної грошової оцінки, ставок податку, наданих чинним законодавством пільг.

Перш ніж розглянути питання правильності оподаткування земель залізничного транспорту, звернемося до норм Земельного кодексу України, який є основним документом, що регулює земельні відносини, та залежно від цільового призначення земель надає визначення, які саме землі належать до тієї чи іншої категорії.

До однієї із таких категорій земель, визначених Земельним кодексом України, належать землі транспорту.

Так, згідно із статтею 67 Земельного кодексу до земель транспорту належать землі, надані підприємствам, установам та організаціям залізничного, автомобільного транспорту і дорожнього господарства, морського, річкового, авіаційного, трубопровідного транспорту та міського електротранспорту для виконання покладених на них завдань щодо експлуатації, ремонту і розвитку об'єктів транспорту.

Які саме земельні ділянки належать до земель залізничного

транспорту, визначає стаття 68 Земельного кодексу та стаття 11 Закону України «Про залізничний транспорт». Аналогічне визначення надає і підпункт 14.1.78 пункту 14.1 статті 14 Податкового кодексу України.

Так, до земель залізничного транспорту належать землі смуг відведення залізниць під залізничним полотном та його облаштуванням, станціями з усіма будівлями і спорудами енергетичного, локомотивного, вагонного, колійного, вантажного і пасажирського господарства, сигналізації та зв'язку, водопостачання, каналізації; під захисними та укріплювальними насадженнями, службовими, культурно-побутовими будівлями та іншими спорудами, необхідними для забезпечення роботи залізничного транспорту.

З 1 січня 2015 року нова редакція Податкового кодексу з урахуванням змін, прийнятих Законом України від 28.12.2014 № 71-VIII «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких інших законодавчих актів України щодо податкової реформи» (далі — Закон №71), не містить норм щодо порядку розрахунку розміру земельного податку за земельні ділянки залізничного транспорту: статті 276 та 278 Податкового кодексу, які визначали ставки податку для земель залізничного транспорту, виключені.

Слід звернути увагу на те, що Законом № 71 передбачено лише чотири ставки земельного податку: — для земельних ділянок, нормативну грошову оцінку яких проведено (незалежно від місцезнаходження) — у розмірі не більше 3 відсотків від їх нормативної грошової оцінки, а для сільськогосподарських угідь — не більше 1 відсотка від їх нормативної грошової оцінки; — для земельних ділянок, які перебувають у постійному користуванні суб'єктів господарювання (крім державної і комунальної власності) — у розмірі не більше 12 відсотків від їх нормативної грошової оцінки;

— для земельних ділянок, розташованих за межами населених пунктів, нормативну грошову оцінку яких не проведено — у розмірі не більше 5 відсотків від нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по області.

Однак, при обчисленні розміру земельного податку на 2015 ці ставки не застосовуються. Чим це пояснюється?

Найперше, у зв'язку із прийняттям Закону № 71 плата за землю, яка належала до переліку загальнодержавних податків і ставки цієї плати встановлювалися виключно Податковим кодексом, включена як складова податку на нерухоме майно до переліку місцевих податків і зборів, чим змінено порядок оподаткування земельних ділянок.

У свою чергу, особливістю місцевих податків і зборів є те, що вони встановлюються рішеннями сільських, селищних та міських рад, у яких обов'язково має визначатися об'єкт оподаткування, платник, розмір ставки, податковий період, пільги та інші обов'язкові елементи, визначені статтею 7 Податкового кодексу з дотриманням встановлених для відповідного місцевого податку чи збору критеріїв. При цьому плата за землю, як встановлено пунктом 10.2 статті 10 Податкового кодексу, є обов'язковою для запровадження місцевими радами.

Також згідно з пунктом 284.1 статті 284 ПКУ ставки плати за землю та пільги щодо земельного податку, що сплачується на відповідній території, встановлюють відповідні органи місцевого самоврядування.

Отже, Законом № 71 не лише надано право органам місцевого самоврядування встановлювати ставки земельного податку в межах граничного розміру. При цьому скасовано низку спеціальних ставок податку, які були встановлені для окремих категорій земель, зокрема, для земель залізничного транспорту.

З іншого боку, рішення рад щодо встановлення місцевих податків і зборів в обов'язковому порядку має бути офіційно оприлюднено відповідним органом місцевого самоврядування до 15 липня року, що передуює бюджетному періоду, в якому планується застосування відповідних місцевих податків та зборів або змін. Інакше норми таких рішень застосовуються не раніше початку бюджетного періоду, що настає за плановим (п.п. 12.3.4 п. 12.3 статті 12 ПКУ).

Водночас, п.п. 12.3.5 п. 12.3 статті 12 ПКУ на випадок, якщо місцеві ради не приймають рішення про встановлення обов'язкових місцевих податків, передбачена окрема норма, яка визначає, що до прийняття рішення органу місцевого самоврядування такі податки

повинні справлятися відповідно до норм Податкового кодексу із застосуванням їх мінімальних ставок, а плата за землю — за ставками, що діяли до 31 грудня року, що передуює бюджетному періоду, в якому планується її застосування.

При цьому до 25 грудня року, що передуює звітному, органи місцевого самоврядування повинні подати рішення щодо ставок земельного податку та наданих пільг із земельного податку до відповідних контролюючих органів.

Враховуючи, що зазначені норми Закону № 71 набрали чинності з 1 січня 2015 року і відповідні рішення не приймалися, то при розрахунку суми земельного податку на 2015 рік застосовуються ставки податку, за якими справлявся податок у 2014 році.

Позиція з цього питання висловлена Державною фіскальною службою України, яка надіслала Головам обласних рад, Київської міської ради та Головам обласних державних адміністрацій, Київської міської державної адміністрації інформаційний лист від 16.01.2015 № 722/5/99-99-01-01-16 «Про особливості встановлення ставок з місцевих податків і зборів», в якому наголосила, що плата за землю у 2015 році справляється із застосуванням ставок земельного податку, що діяли у 2014 році.

Отже, при розрахунку розміру земельного податку на 2015 рік для земель залізничного транспорту застосовуються ставки, які діяли у минулому 2014 році.

Так, податок за земельні ділянки (у межах населених пунктів), що відносяться до земель залізничного транспорту (крім земельних ділянок, на яких знаходяться окремо розташовані культурно-побутові будівлі та інші споруди і які оподатковуються на загальних підставах), справляється у розмірі 25 відсотків податку, обчисленого відповідно до статей 274 і 275 (п. 276.4 ст. 276 ПКУ).

При цьому земельні ділянки, що знаходяться в межах населених

пунктів і на яких знаходяться окремо розташовані культурно-побутові будівлі та інші споруди, оподатковуються за ставками статті 274 або 275 ПКУ, тобто на загальних підставах.

За ставкою статті 274 ПКУ — 1 відсоток від нормативної грошової оцінки земельної ділянки — податок обчислюється за земельні ділянки, нормативну грошову оцінку яких проведено (незалежно від місцезнаходження), а за ставками статті 275 — за земельні ділянки, які розташовані в межах населених пунктів, оцінка яких не проведена.

За окремими ставками оподатковуються земельні ділянки, що знаходяться за межами населених пунктів, нормативна грошова оцінка яких не проведена:

- за ставкою 0,02 відсотка від нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по області оподатковуватимуться земельні ділянки, що відносяться до земель залізничного транспорту (крім земельних ділянок, на яких знаходяться окремо розташовані культурно-побутові будівлі та інші споруди і які оподатковуються на загальних підставах) (п.278.2 ст. 278 ПКУ);

- за ставкою 5 відсотків від нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по області оподатковуються земельні ділянки залізничного транспорту, на яких знаходяться окремо розташовані культурно-побутові будівлі та інші споруди (п.278.1 ст.278 Податкового кодексу).

При цьому підставою для нарахування земельного податку, як встановлено п. 286.1 ст. 286 ПКУ, є дані Державного земельного кадастру.

Щодо розміру орендної плати за земельні ділянки залізничного транспорту, то підставою для нарахування цієї плати є договір оренди земельної ділянки. Однак річний розмір платежу, який сплачується до бюджету, має відповідати п.п. 288.1.5 п. 288.1 ст. 288 ПКУ та не може бути меншим 3 відсотків від нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

ОФІЦІЙНІ ДОКУМЕНТИ



ЗАКОН УКРАЇНИ

Про внесення зміни до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» щодо прийняття в експлуатацію об'єктів будівництва, збудованих без дозволу на виконання будівельних робіт

Верховна Рада України постановляє:

І. Пункт 9 розділу V «Прикінцеві положення» Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (Відомості Верховної Ради України, 2011 р., № 34, ст. 343; 2014 р., № 1, ст. 4) викласти в такій редакції:

«9. Орган державного архітектурно-будівельного контролю до 31 грудня 2015 року безоплатно протягом 10 робочих днів з дня подання заяви власниками (користувачами) земельних ділянок, на яких розміщені об'єкти будівництва, збудовані без дозволу на виконання будівельних робіт, за результатами технічного обстеження приймає в експлуатацію:

індивідуальні (садибні) житлові будинки, садові, дачні будинки, господарські (присадибні) будівлі і споруди, збудовані у період з 5 серпня 1992 року до 12 березня 2011 року;

збудовані до 12 березня 2011 року: громадські будинки I і II категорій складності; будівлі і споруди сільськогосподарського призначення I і II категорій складності.

Порядок прийняття в експлуатацію таких об'єктів і проведення технічного обстеження визначається центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері містобудування. При цьому технічне обстеження індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних бу-

динків загальною площею до 300 квадратних метрів включно, господарських (присадибних) будівель і споруд загальною площею до 100 квадратних метрів включно проводиться в ході їх технічної інвентаризації з відповідною відміткою в технічному паспорті.

До власників (користувачів) земельних ділянок, які відповідно до цього пункту подали документи про прийняття в експлуатацію збудованих без дозволу на виконання будівельних робіт об'єктів будівництва, штрафні санкції за виконання будівельних робіт без отримання документів, що дають право на їх виконання, та за експлуатацію або використання об'єктів будівництва, не прийнятих в експлуатацію, не застосовуються».

II. Прикінцеві положення

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

2. Кабінету Міністрів України: привести свої нормативно-правові акти у відповідність із цим Законом; забезпечити приведення органами виконавчої влади своїх нормативно-правових актів у відповідність із цим Законом.

Президент України

П. ПОРОШЕНКО

м. Київ

13 січня 2015 року № 92-VIII



КАБІНЕТ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

ПОСТАНОВА

від 14 січня 2015 р. № 15

Про Державну службу України з питань геодезії, картографії та кадастру

Кабінет Міністрів України постановляє:

1. Затвердити Положення про Державну службу України з питань геодезії, картографії та кадастру, що додається.

2. Внести зміну в додаток 1 до постанови Кабінету Міністрів України від 5 квітня 2014 р. № 85 «Деякі питання затвердження граничної чисельності працівників апарату та територіальних органів центральних

органів виконавчої влади, інших державних органів» (Офіційний вісник України, 2014 р., № 29, ст. 814), замінивши позицію

«Держземагентство 249 245 11029 10574»

такою позицією:

«Держгеокадастр 249 245 10556 10300».

Прем'єр-міністр України

А. ЯЦЕНЮК

ЗАТВЕРДЖЕНО
постановою Кабінету Міністрів України
від 14 січня 2015 р. № 15

ПОЛОЖЕННЯ про Державну службу України з питань геодезії, картографії та кадастру

1. Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастр) є центральним органом виконавчої влади, діяльність якого спрямовується і координується Кабінетом Міністрів України через Віце-прем'єр-міністра України — Міністра регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства і який реалізує державну політику у сфері топографо-геодезичної і картографічної діяльності та земельних відносин, а також у сфері Державного земельного кадастру.
2. Держгеокадастр у своїй діяльності керується Конституцією та законами України, указами Президента України та постановами Верховної Ради України, прийнятими відповідно до Конституції та законів України, актами Кабінету Міністрів України, іншими актами законодавства.
3. Основними завданнями Держгеокадастру є:
 - 1) реалізація державної політики у сфері топографо-геодезичної і картографічної діяльності та земельних відносин, а також у сфері Державного земельного кадастру;
 - 2) надання адміністративних послуг згідно із законом у відповідній сфері;
 - 3) внесення на розгляд Віце-прем'єр-міністра України — Міністра регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства пропозицій щодо забезпечення формування державної політики у зазначеній сфері, крім пропозицій щодо формування державної політики з використання і охорони земель сільськогосподарського призначення, які вносяться на розгляд Міністра аграрної політики та продовольства.
4. Держгеокадастр відповідно до покладених на нього завдань:
 - 1) узагальнює практику застосування законодавства з питань, що належать до його компетенції, розробляє пропозиції щодо вдосконалення законодавчих актів, актів Президента України та Кабінету Міністрів України, нормативно-правових актів міністерств та в установленому порядку подає їх Віце-прем'єр-міністру України — Міністру регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства;
 - 2) здійснює міжнародне співробітництво у сфері топографо-геодезичної і картографічної діяльності та з питань встановлення, унормування, збереження, обліку, реєстрації географічних назв, а також створення та ведення Державного реєстру географічних назв, зокрема бере участь у підготовці міжнародних договорів України, відповідно до законодавства укладає міжнародні договори України міжвідомчого характеру;
 - 3) забезпечує здійснення адаптації національного законодавства до законодавства ЄС з питань, що належать до його компетенції; здійснює в межах повноважень, передбачених законом, заходи щодо імплементації в національне законодавство положень міжнародних договорів, стороною яких є Україна;
 - 4) розробляє:
 - нормативно-технічні документи, державні стандарти, норми і правила у сфері земельних відносин в установленому законодавством порядку;
 - стандарти і технічні регламенти у сфері Державного земельного кадастру відповідно до закону, а також порядки створення та актуалізації картографічних матеріалів, кадастрових класифікаторів, довідників та баз даних;
 - нормативно-технічні документи з питань геодезії, картографії, геоінформаційних систем;
 - 5) здійснює державний геодезичний нагляд за топографо-геодезичною і картографічною діяльністю;
 - 6) здійснює заходи щодо вдосконалення порядку ведення обліку і підготовки звітності з регулювання земельних відносин, використання та охорони земель;
 - 7) координує топографо-геодезичну і картографічну діяльність та здійснює методичне керівництво топографо-геодезичними та картографічними роботами;
 - 8) здійснює в установленому порядку реєстрацію апаратури супутникових радіонавігаційних систем, яка застосовується під час проведення топографо-геодезичних, картографічних, аерофотознімальних, проектних, дослідницьких робіт і вишукувань та кадастрових зйомок;
 - 9) погоджує виконання робіт в охоронних зонах геодезичних пунктів та знесення і перезакладення геодезичних пунктів;
 - 10) здійснює моніторинг геодезичних пунктів;
 - 11) здійснює обстеження і відновлення пунктів державної геодезичної і нівелірної мереж, аналізує їх стан та розробляє пропозиції щодо їх удосконалення;
 - 12) проводить картографічний моніторинг території України, включаючи шельфову зону та населені пункти;
 - 13) здійснює ведення державного обліку топографо-геодезичних і картографічних робіт, організовує зберігання матеріалів, одержаних за результатами їх виконання;
 - 14) забезпечує виконання астрономо-геодезичних, гравіметричних, інженерно-геодезичних, топографічних, картографічних, картовидавничих робіт, проведення супутникових радіонавігаційних спостережень, аерозйомки та космічних зйомок для дистанційного зондування Землі;
 - 15) забезпечує функціонування та розвиток державної геодезичної мережі;
 - 16) забезпечує створення, розвиток та функціонування національної інфраструктури геопросторових даних, системи стандартизації у сфері геодезії і картографії;
 - 17) організовує і координує виконання загальнодержавних топографо-геодезичних і картографічних робіт;
 - 18) організовує топографо-геодезичне, картографічне та гідрографічне забезпечення делімітації, демаркації

- і перевірки державного кордону України, формування відповідної бази топографо-геодезичних та картографічних даних;
- 19) забезпечує формування та ведення Державного картографо-геодезичного фонду України, регіональних картографо-геодезичних фондів, бази цифрових і електронних карт та геопросторових даних, які використовуються у топографо-геодезичному та картографічному виробництві;
 - 20) забезпечує формування і ведення банку геодезичних даних та баз топографічних даних;
 - 21) здійснює координацію діяльності, пов'язаної з встановленням, унормуванням, обліком, реєстрацією, використанням та збереженням географічних назв;
 - 22) організовує проведення відповідної експертизи географічних назв;
 - 23) забезпечує створення і ведення Державного реєстру географічних назв, контролює використання та збереження географічних назв;
 - 24) визначає сталі географічні об'єкти на території України;
 - 25) здійснює в установленому порядку визначення меж географічних місць, з якими пов'язані особливі властивості, певні якості та інші характеристики товарів, які надає відповідні висновки;
 - 26) здійснює ведення та адміністрування Державного земельного кадастру, інформаційну взаємодію Державного земельного кадастру з іншими інформаційними системами в установленому порядку;
 - 27) організовує виконання на відповідній території робіт із землеустрою та оцінки земель, що проводяться з метою внесення відомостей до Державного земельного кадастру;
 - 28) здійснює державну реєстрацію земельних ділянок, обмежень у їх використанні;
 - 29) веде поземельні книги та видає витяги із Державного земельного кадастру про земельні ділянки;
 - 30) забезпечує користування відомостями Державного земельного кадастру, організовує роботи з підготовки та підвищення кваліфікації державних кадастрових реєстраторів;
 - 31) розпоряджається землями державної власності сільськогосподарського призначення в межах, визначених Земельним кодексом України, безпосередньо або через визначені в установленому порядку його територіальні органи;
 - 32) вносить у встановленому порядку пропозиції щодо розпорядження землями державної та комунальної власності, встановлення меж області, району, міста, району в місті, села і селища, регулювання земельних відносин;
 - 33) бере участь у розробленні та виконанні державних, галузевих, регіональних та місцевих програм з питань регулювання земельних відносин, раціонального використання земель, їх відтворення та охорони, встановлення меж області, району, міста, району в місті, села і селища, у проведенні моніторингу земель, територіальному плануванні;
 - 34) забезпечує підготовку та здійснення організаційних, економічних, екологічних та інших заходів, спрямованих на раціональне використання та охорону земель, їх захист від шкідливого антропогенного впливу, дотримання режиму використання земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення, інших територій;
 - 35) організовує виконання робіт, пов'язаних з проведенням земельної реформи;
 - 36) організовує професійну підготовку оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок, веде Державний реєстр оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок, які отримали кваліфікаційне свідоцтво, видає витяги з нього, готує пропозиції щодо вдосконалення методики та порядку виконання робіт з грошової оцінки земель, видає витяги з технічної документації про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки;
 - 37) забезпечує науково-експертне, інформаційне та методичне проведення землевпорядних, землеоціночних робіт, вживає організаційних заходів щодо проведення земельних торгів та забезпечує здійснення підготовки ліцитаторів;
 - 38) здійснює землеустрій, у тому числі забезпечує проведення державної інвентаризації земель;
 - 39) вносить до органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування пропозиції щодо використання коштів, які надходять у порядку відшкодування втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва;
 - 40) забезпечує створення, формування і ведення Державного фонду документації із землеустрою;
 - 41) затверджує відповідно до Законів України «Про землеустрій», «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність» склад Кваліфікаційної комісії;
 - 42) веде Державний реєстр сертифікованих інженерів-землевпорядників і Державний реєстр сертифікованих інженерів-геодезистів та видає витяги із зазначених реєстрів;
 - 43) приймає рішення про анулювання (позбавлення), зупинення та поновлення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника та інженера-геодезиста;
 - 44) визнає статус саморегулювальної організації у сфері землеустрою;
 - 45) здійснює державний нагляд у сфері землеустрою;
 - 46) проводить відповідно до законодавства моніторинг земель та охорону земель;
 - 47) бере участь у державному регулюванні планування територій;
 - 48) створює інформаційну базу даних з питань землеустрою;
 - 49) проводить в установленому законодавством порядку державну експертизу програм і проектів з питань землеустрою, програм з питань топографо-геодезичної і картографічної діяльності, проектів топографо-геодезичних і картографічних робіт та їх результатів; погоджує надання висновків за результатами проведення державної експертизи програм і проектів з питань ведення та адміністрування Державного земельного кадастру, матеріалів і документації Державного земельного кадастру;

- 50) погоджує в межах повноважень, передбачених законом, документацію із землеустрою;
- 51) здійснює методичне забезпечення та координацію діяльності у сфері державної експертизи землевпорядної документації на територіальному рівні, а також методичне забезпечення діяльності у сфері державної експертизи землевпорядної документації розробників об'єктів державної експертизи;
- 52) здійснює ліцензування проведення землеоціночних робіт та земельних торгів, контроль за додержанням суб'єктами господарювання відповідних ліцензійних умов;
- 53) надає роз'яснення з питань, що належать до його компетенції;
- 54) здійснює функції з управління об'єктами державної власності, що належать до сфери його управління;
- 55) здійснює розгляд звернень громадян з питань, пов'язаних з діяльністю Держгеокадастру, підприємств, установ та організацій, що належать до сфери його управління;
- 56) здійснює інші повноваження, визначені законом.
5. Держгеокадастр з метою організації своєї діяльності:
- 1) забезпечує в межах повноважень, передбачених законом, здійснення заходів щодо запобігання корупції і контроль за їх реалізацією в апараті Держгеокадастру, його територіальних органах, на підприємствах, в установах та організаціях, що належать до сфери його управління;
 - 2) здійснює добір кадрів в апарат Держгеокадастру та на керівні посади в його територіальні органи, на підприємства, в установи та організації, що належать до сфери його управління, формує кадровий резерв на відповідні посади, організовує роботу з підготовки, перепідготовки та підвищення кваліфікації державних службовців і працівників апарату Держгеокадастру та його територіальних органів;
 - 3) організовує планово-фінансову роботу в апараті Держгеокадастру, його територіальних органах, на підприємствах, в установах та організаціях, що належать до сфери його управління, здійснює контроль за використанням фінансових і матеріальних ресурсів, забезпечує організацію та вдосконалення бухгалтерського обліку в установленому законодавством порядку;
 - 4) здійснює в межах повноважень, передбачених законом, разом з відповідними центральними органами виконавчої влади контроль за цільовим та ефективним використанням державних коштів, передбачених для реалізації проектів, виконання програм;
 - 5) надає територіальним органам методичну і практичну допомогу, проводить перевірки їх діяльності;
 - 6) виступає державним замовником наукових досліджень з питань, що належать до його компетенції;
 - 7) забезпечує в межах повноважень, передбачених законом, виконання завдань з мобілізаційної підготовки та мобілізаційної готовності держави;
 - 8) організовує ведення діловодства та архіву відповідно до встановлених правил.
6. Держгеокадастр для виконання покладених на нього завдань має право:

- 1) залучати в установленому порядку до виконання окремих робіт, участі у вивченні окремих питань учених і фахівців (за їх згодою), працівників центральних та місцевих органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування, підприємств, установ та організацій (за погодженням з їх керівниками);
 - 2) одержувати безоплатно від державних органів та органів місцевого самоврядування, підприємств, установ, організацій незалежно від форми власності та їх посадових осіб, а також громадян та їх об'єднань інформацію, документи і матеріали, необхідні для виконання покладених на нього завдань;
 - 3) скликати наради, утворювати комісії, робочі та експертні групи, проводити наукові конференції, семінари, виставки в Україні та за її межами з питань, що належать до його компетенції;
 - 4) користуватися відповідними інформаційними базами даних державних органів, державною системою урядового зв'язку та іншими технічними засобами;
 - 5) засновувати друковані засоби масової інформації та провадити видавничу діяльність для висвітлення питань, що належать до компетенції Держгеокадастру.
7. Держгеокадастр здійснює свої повноваження безпосередньо і через утворені в установленому порядку територіальні органи.
8. Держгеокадастр під час виконання покладених на нього завдань взаємодіє в установленому порядку з іншими державними органами, допоміжними органами і службами, утвореними Президентом України, тимчасовими консультативними, дорадчими та іншими допоміжними органами, утвореними Кабінетом Міністрів України, органами місцевого самоврядування, об'єднаннями громадян, громадськими спілками, відповідними органами іноземних держав і міжнародних організацій, профспілками та організаціями роботодавців, а також підприємствами, установами та організаціями.
9. Держгеокадастр в межах повноважень, передбачених законом, на основі і на виконання Конституції та законів України, актів Президента України та постанов Верховної Ради України, прийнятих відповідно до Конституції та законів України, актів Кабінету Міністрів України та наказів Мінрегіону і Мінагрополітики видає накази організаційно-розпорядчого характеру, організовує та контролює їх виконання.
10. Держгеокадастр очолює Голова, який призначається на посаду та звільняється з посади Кабінетом Міністрів України за поданням Прем'єр-міністра України, внесеним на підставі пропозицій Віце-прем'єр-міністра України — Міністра регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства.
11. Голова Держгеокадастру:
- 1) очолює Держгеокадастр, здійснює керівництво його діяльністю, представляє його у відносинах з іншими органами, підприємствами, установами, організаціями в Україні та за її межами;
 - 2) в межах повноважень, передбачених законом, організовує та контролює виконання в апараті Держгеокадастру та його територіальних органах Конституції та законів України, актів Президента України, актів

- Кабінету Міністрів України та наказів Мінрегіону і Мінагрополітики з питань, що належать до компетенції Держгеокадастру;
- 3) вносить на розгляд Віце-прем'єр-міністра України — Міністра регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства пропозиції щодо забезпечення формування державної політики у сфері топографо-геодезичної і картографічної діяльності, Державного земельного кадастру та земельних відносин (крім пропозицій щодо формування державної політики з використання і охорони земель сільськогосподарського призначення, які вносяться на розгляд Міністра аграрної політики та продовольства), зокрема розроблені Держгеокадастром проекти законів, актів Президента України та Кабінету Міністрів України, наказів Мінрегіону, а також позицію щодо проектів, розробниками яких є інші міністерства;
 - 4) подає на затвердження Віце-прем'єр-міністру України — Міністру регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства плани роботи Держгеокадастру;
 - 5) забезпечує виконання Держгеокадастром наказів Мінрегіону та доручень Віце-прем'єр-міністра України — Міністра регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства з питань, що належать до компетенції Держгеокадастру;
 - 6) звітує перед Віце-прем'єр-міністром України — Міністром регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства про виконання планів роботи Держгеокадастру та покладених на нього завдань, про усунення порушень і недоліків, виявлених під час проведення перевірок діяльності Держгеокадастру, його територіальних органів, а також про притягнення до відповідальності посадових осіб, винних у допущених порушеннях;
 - 7) вносить Віце-прем'єр-міністру України — Міністру регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства пропозиції щодо утворення в межах граничної чисельності державних службовців і працівників Держгеокадастру та коштів, передбачених на його утримання, а також щодо ліквідації, реорганізації Кабінетом Міністрів України територіальних органів Держгеокадастру, які є юридичними особами публічного права;
 - 8) утворює, ліквідує, реорганізовує підприємства, установи, організації, затверджує положення про них (їх статuti), в установленому порядку призначає на посаду та звільняє з посади їх керівників, здійснює в межах повноважень, передбачених законом, інші функції з управління об'єктами державної власності, що належать до сфери управління Держгеокадастру;
 - 9) призначає на посаду за погодженням з Віце-прем'єр-міністром України — Міністром регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства та головами відповідних місцевих держадміністрацій та звільняє з посади керівників територіальних органів Держгеокадастру;
 - 10) призначає на посаду за погодженням з Віце-прем'єр-міністром України — Міністром регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства та звільняє з посади заступників керівників територіальних органів Держгеокадастру;
 - 11) забезпечує взаємодію Держгеокадастру з визначеним Віце-прем'єр-міністром України — Міністром регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства структурним підрозділом Мінрегіону, відповідальним за взаємодію з Держгеокадастром;
 - 12) забезпечує дотримання встановленого Віце-прем'єр-міністром України — Міністром регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства порядку обміну інформацією між Мінрегіоном і Держгеокадастром та вчасність її подання;
 - 13) призначає на посаду та звільняє з посади у порядку, передбаченому законодавством про державну службу, державних службовців апарату Держгеокадастру (якщо інше не передбачено законом);
 - 14) приймає на роботу та звільняє з роботи у порядку, передбаченому законодавством про працю, працівників Держгеокадастру;
 - 15) вносить в установленому порядку подання щодо представлення державних службовців і працівників апарату Держгеокадастру, його територіальних органів до відзначення державними нагородами;
 - 16) вирішує в установленому порядку питання щодо заохочення та притягнення до дисциплінарної відповідальності державних службовців і працівників апарату Держгеокадастру, керівників територіальних органів Держгеокадастру, присвоює їм ранги державних службовців (якщо інше не передбачено законом);
 - 17) встановлює відомчі заохочувальні відзнаки та вирішує питання про нагородження ними;
 - 18) призначає на посаду та звільняє з посади за погодженням з Віце-прем'єр-міністром України — Міністром регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства керівників і заступників керівників самостійних структурних підрозділів апарату Держгеокадастру;
 - 19) розподіляє обов'язки між своїми заступниками;
 - 20) затверджує положення про територіальні органи Держгеокадастру;
 - 21) затверджує положення про самостійні структурні підрозділи апарату Держгеокадастру;
 - 22) скасовує повністю чи в окремій частині акти територіальних органів Держгеокадастру;
 - 23) утворює комісії, робочі та експертні групи;
 - 24) скликає та проводить наради з питань, що належать до його компетенції;
 - 25) підписує накази Держгеокадастру;
 - 26) у межах повноважень, передбачених законом, дає обов'язкові для виконання державними службовцями і працівниками апарату Держгеокадастру та його територіальних органів доручення;
 - 27) приймає в установленому порядку рішення про розподіл бюджетних коштів, розпорядником яких є Держгеокадастр;
 - 28) забезпечує реалізацію державної політики щодо державної таємниці, контроль за її збереженням в апараті Держгеокадастру;

- 29) здійснює інші повноваження, визначені законом.
12. Голова Держгеокадастру має двох заступників, у тому числі одного першого, які призначаються на посаду та звільняються з посади Кабінетом Міністрів України за поданням Прем'єр-міністра України, внесеним на підставі пропозицій Віце-прем'єр-міністра України — Міністра регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства.
13. Для погодженого вирішення питань, що належать до компетенції Держгеокадастру, обговорення основних питань діяльності в Держгеокадастрі може утворюватися колегія.

Рішення колегії можуть бути реалізовані шляхом видання відповідного наказу Держгеокадастру.

Для розгляду наукових рекомендацій та проведення фахових консультацій з основних питань діяльності в Держгеокадастрі можуть утворюватися інші постійні або тимчасові консультативні, дорадчі та інші допоміжні органи.

Рішення про утворення чи ліквідацію колегії, інших постійних або тимчасових консультативних,

дорадчих та інших допоміжних органів приймає Голова Держгеокадастру.

Кількісний та персональний склад колегій, інших постійних або тимчасових консультативних, дорадчих та інших допоміжних органів, положення про них затверджує Голова Держгеокадастру.

14. Гранична чисельність державних службовців та працівників Держгеокадастру затверджується Кабінетом Міністрів України.

Структуру апарату Держгеокадастру затверджує його Голова за погодженням з Віце-прем'єр-міністром України — Міністром регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства.

Штатний розпис, кошторис апарату Держгеокадастру затверджує його Голова за погодженням з Мінфіном.

15. Держгеокадастр є юридичною особою публічного права, має печатку із зображенням Державного Герба України та своїм найменуванням, власні бланки, рахунки в органах Казначейства.



КАБІНЕТ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

ПОСТАНОВА від 14 січня 2015 р. № 5

Про утворення територіальних органів Державної служби з питань геодезії, картографії та кадастру

Кабінет Міністрів України постановляє:

1. Утворити як юридичні особи публічного права територіальні органи Державної служби з питань геодезії, картографії та кадастру за переліком згідно з додатком 1.

2. Реорганізувати територіальні органи Державного агентства земельних ресурсів шляхом їх приєднання до відповідних територіальних органів Державної

служби з питань геодезії, картографії та кадастру за переліком згідно з додатком 2 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.

3. Установити, 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.

Прем'єр-міністр України **А. ЯЦЕНЮК**

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. 0113501. Наклад 5240 прим.

Підписано до друку 23.02.2015 р.

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



СУЧАСНІ ТЕХНОЛОГІЇ ЗЕМЛЕУСТРОЮ, КАДАСТРУ ТА УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ

На таку тему 17-18 березня цього року в Національному авіаційному університеті Києва відбудеться Всеукраїнська науково-практична конференція студентів, аспірантів та молодих учених. Більше про цей захід ми попросили розповісти заступника голови організаційного комітету Мирона КОВАЛЬЧУКА, завідувача кафедри землеустрою та кадастру Національного авіаційного університету, доктора геологічних наук, професора:

— Метою конференції є залучення обдарованої молоді до науково-практичної роботи, обмін досвідом науковців та практиків, а також виявлення подальших шляхів розробки і впровадження сучасних технологій у сфері геодезії, картографії, землеустрою, кадастру, оцінки земель та управління територіями.

До участі у конференції запрошуємо науковців, викладачів вищих навчальних закладів, аспірантів, студентів та практиків. За результатами її роботи видамо збірник тез доповідей, а кращі з них будуть рекомендовані до друку в журналі «Землевпорядний вісник».

Цьогоріч можлива й дистанційна участь у конференції.

До речі, конференція працюватиме за такими десятима напрямками:

1. Геодезичне та картографічне забезпечення землеустрою та кадастру
2. Землевпорядне проектування
3. Містобудівний кадастр
4. Геоінформаційні системи та технології у землеустрої та кадастрі
5. Геопросторові дані
6. Використання даних ДЗЗ для управління земельними ресурсами
7. Оцінка земель
8. Управління земельними ресурсами
9. Рациональне природокористування
10. Екологічний моніторинг земель

Щоб стати учасником конференції, необхідно завчасно подати заяву визначеного зразка та файл з тезами доповіді на таку електронну адресу: zemcadastre_nau@ukr.net. Робочими мовами конференції визнані — українська або англійська. Визначили ми і вимоги до оформлення матеріалів. Ось вони.

1. **Вимоги до рукопису:** обсяг матеріалів тез 2 повні сторінки формату А5 (148x210); текстовий редактор — MS Word 2003, шрифт Times New Roman 12 кегль, через 1 інтервал; поля: верхнє, лівє, правє — 2 см, нижнє — 2,2 см; абзац 0,5 см; УДК, прізвище авторів, назва ВНЗ, назва статті — вирівнюютьсє по лівому краю сторінки, анотація та основний текст — по ширині аркуша.
2. **Структура тез** — анотація (до 50 слів), актуальність, мета дослідження, огляд останніх публікацій, виклад основного матеріалу, висновок, список використаних джерел.
3. **Друкуютьсє жирним:** УДК, ПІБ авторів та наукового керівника, їх звання та посади, назва тез (великі літери), список використаних джерел; у тексті — слова «актуальність», «мета дослідження», «огляд останніх публікацій», «виклад основного матеріалу», «висновок».
4. **Графічний матеріал** (рисунок, графіки, схеми) розташовуютьсє після посилання на них, під кожним рисунком вказуєтьсє його номер і назва. Рисунок відділяютьсє від основного тексту порожнім рядком. Усі позиції, позначені на рисунку, мають бути пояснені в тексті.
5. **Математичні формули і знаки** повинні бути виконані з застосуванням редактора формул Microsoft Equation. Формули нумеруютьсє (праворуч в круглих дужках, не відступаючи від правого поля) тільки в тому випадку, якщо на них в тексті є посилання. Між крайніми знаками формули і текстом має бути один інтервал.
6. **Таблиці** повинні мати назви і порядковий номер.
7. **Список використаних джерел** рекомендуєтьсє подавати в порядку згадування їх у тексті за наскрізною нумерацією відповідно до вимог ВАК України.

Зразок оформлення тез доповіді

УДК 681.631

Карлова Н.О., Нечитайло В.В.

Науковий керівник: Ковальчук М.С., д.г-м.н., професор (Державний ВНЗ «Національний авіаційний університет», м.Київ, Україна)

ВИКОРИСТАННЯ ДАНИХ ДЗЗ ДЛЯ МОНІТОРИНГУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

За останні роки супутникові дані стали важливим компонентом інформаційного забезпечення для раціонального використання природних ресурсів та земель в межах нашої країни.

Актуальність. Проблема нераціонального використання земель сільськогосподарського призначення в Україні дедалі більше ускладнюєтьсє у зв'язку з наростаючою комплексністю її характеру.

Список використаних джерел:

1. Національне космічне агентство. [електронний ресурс]: www.ntsomz.ua

ЗЕМЛЕВПОРЯДНИЙ ВІСНИК

НАУКОВО-ВИРОБНИЧИЙ ЖУРНАЛ



«ЗЕМЛЕВПОРЯДНИЙ ВІСНИК» ЗМІНИВСЯ.

ПРИСТОСОВУЄМОСЯ ДО ФІНАНСОВИХ МОЖЛИВОСТЕЙ

ШАНОВНІ НАШІ ПЕРЕДПЛАТНИКИ!

Нам дуже жаль, але реальні обставини змусили випустити цей номер журналу не таким, до якого ви звикли впродовж багатьох років. І досада подвійна, бо несподівана фінансова скрута застала редакцію саме напередодні професійного свята — Дня землевпорядника.

Не знайшлося серед працівників редакції прозорливих, щоб ще торік посеред літа, коли складали фінансові плани на 2015-й рік і визначали вартість «Землевпорядного вісника» для передплатної кампанії, передбачили неймовірне знецінення гривні і подорожчання долара, який править бал і у видавничій справі. Усе, чим користуються поліграфічні підприємства для виготовлення друкованих видань, — папір, фарби, інші сировина і матеріали — закуповуються за кордоном і розраховуватися з постачальниками доводиться лише іноземною

валютою. За суму, яку раніше витрачали на придбання, приміром, тонни паперу, тепер можна придбати щонайбільше 450 кілограмів. Наші партнери через щоденну зміну курсу гривні страхуються і з запасом, на всяк випадок, ще й накручують відпускні ціни.

Ми ж мусимо господарювати лише в межах зібраних до початку січня 2015 року за передплату коштів. Ось і викручуємося. Вибір у нас невеликий — або випустити журнал у світ таким, як бачите — у чорно-білих тонах, або вдвічі зменшити обсяг і так сяк звести кінці з кінцями. Вирішили обсяг інформації не зменшувати, натомість пожертвували зовнішнім виглядом видання — виготовили його на матеріалах доступних нам за ціною.

Розраховуємо на розуміння і дуже сподіваємося, що невдовзі гривня відновить свою минулорічну еквівалентність щодо долара. І редакція зможе скористатися високоякісними сучасними послугами поліграфістів.

Редакція, з огляду й на ваші фінансові можливості, не змінила передплатну вартість журналу на наступні місяці.

**ЗВЕРТАЙТЕСЯ ДО РЕДАКЦІЇ
ЧИ У ПОШТОВІ ВІДДІЛЕННЯ —
ПЕРЕДПЛАЧУЙТЕ ЖУРНАЛ.**

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