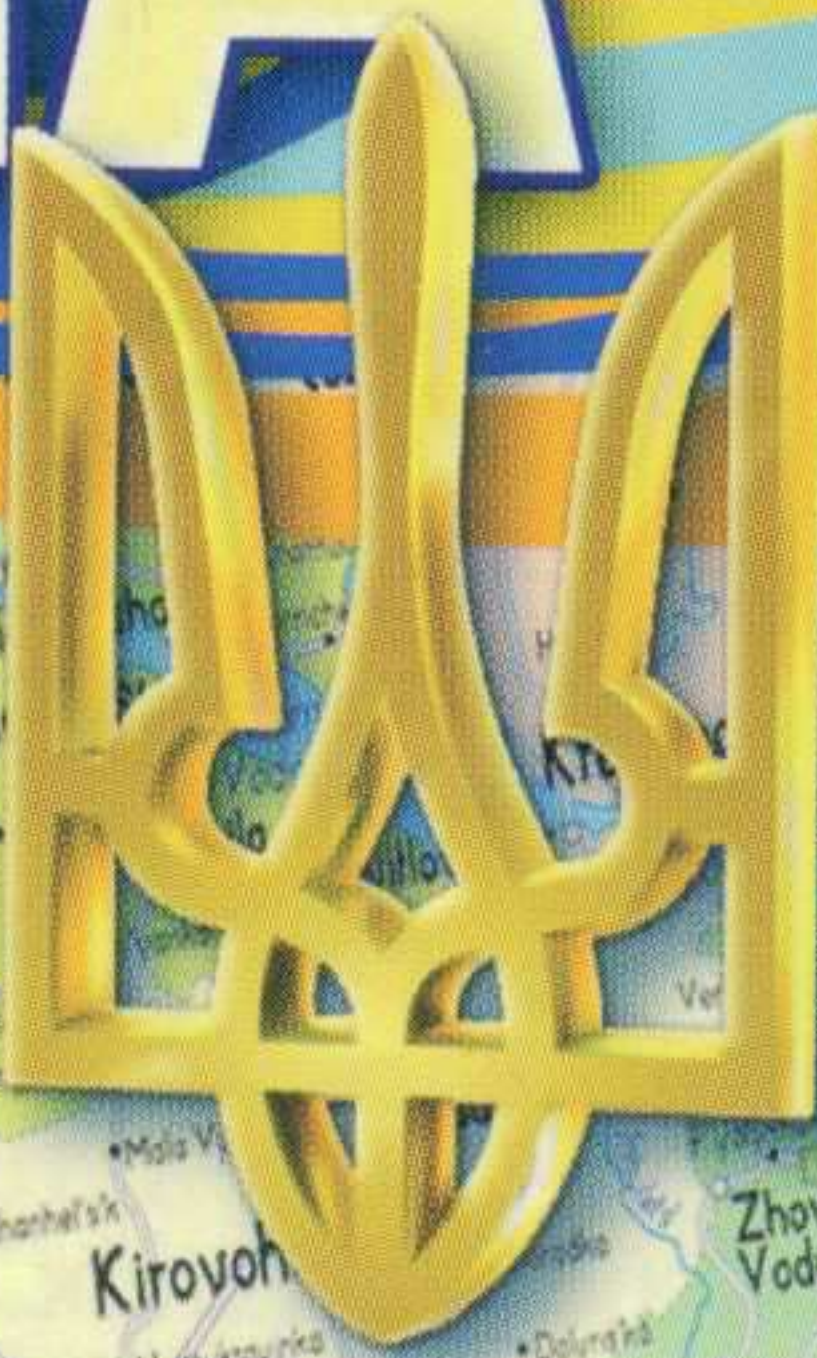


ЗемлеВПорядНИЙ ВісНИК

НАУКОВО-ВИРОБНИЧИЙ ЖУРНАЛ

8 2015

УКРАЇНА



Незалежна й недішна!





Прем'єр-міністр України Арсеній Яценюк доручив спростити процедуру виділення земельних ділянок учасникам антитерористичної операції і членам сімей загиблих воїнів та забезпечити їх земельними наділами в повному обсязі.

Максим МАРТИНЮК: "Для учасників АТО вже зарезервовано 44,8 тисячі гектарів земель"

Державна служба з питань геодезії, картографії та кадастру, яка виступила з ініціативою про першочергове надання землі військовослужбовцям в рамках безоплатної приватизації, проводить низку заходів, спрямованих на виконання цього завдання та оптимізацію процесу відведення землі учасникам АТО.

Голова Держгеокадастру поставив завдання всім керівникам територіальних органів відомства по пошуку та резервуванню масивів землі, які можуть бути передані у власність учасникам АТО. На сьогодні територіальними органами Держгеокадастру вже підбрані масиви орієнтовною площею 44,8 тис. гектарів. Найбільші масиви земель зарезервовані у Полтавській — 4,9 тис. га, Херсонській — 4,2 тис. га, Сумській — 3,6 тис. га, Кіровоградській — 3,2 тис. га, Волинській — 3,1 тис. га областях. Найменше у Хмельницькій — 162 га, Чернівецькій — 349,8 га, Івано-Франківській — 468,6 гектара. Робота по пошуку вільних земель для учасників АТО продовжується безперервно.

Запроваджена практика залучення військовослужбовців до процесу розподілу та виділення земель. Зокрема, у Київській області прийом учасників АТО ведеться спільно землепорядниками та представником батальйону «Київська Русь».

Для забезпечення прозорості цього процесу землепорядна служба Київщини та Координаційна рада учасників АТО при Київській облдержадміністрації сформували спільну робочу групу, яка визначатиме де, кому і скільки виділяти земельних ділянок. На рівні районів будуть створені спільні офіси, до яких зможуть звертатися військові з питань отримання земельних ділянок. Ця практика розширюється і на інші регіони.

Місцеві органи влади та землепорядні організації з власної ініціативи беруть на себе витрати на розроблення проектів землеустрою для військових. Зокрема, рішенням сесії Дніпропетровської обласної ради на виготовлення проектів землеустрою для учасників АТО та членів родин загиблих воїнів передбачено виділення 1,26 млн гривень.

«Я наголосив на особистій відповідальності керівників обласних та районних відділень Держгеокадастру при виділенні землі учасникам АТО. Я тримав і далі триматиму такі випадки на особистому контролі, — повідомив Голова Держгеокадастру Максим МАРТИНЮК. —



Наша спільна мета — підвищення соціального стандарту військовослужбовців Збройних Сил України».

Станом на першу декаду серпня від учасників АТО та членів сімей загиблих воїнів надійшло 50 235 заяв на отримання земельних ділянок. Щодо більшої частини з них прийняті позитивні рішення та надано дозволи на розроблення проектів землеустрою щодо відведення 31 013 земельних ділянок загальною площею 19,99 тис. гектарів. Решта заяв перебуває на розгляді.

Безпосередньо у власність учасникам АТО вже передано 6 865 земельних ділянок загальною площею 3 807,85 гектара. Найбільше у Львівській — 1332 ділянки (154,75 га), Волинській — 1099 ділянок (607,97 га), Вінницькій — 730 (294,68 га), Чернігівській — 581 (347,46 га) областях.

РЕДАКЦІЙНА КОЛЕГІЯ

Максим МАРТИНЮК,
Голова Держгеокадастру
(голова редакційної колегії)

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, директор департаменту землеустрою, використання та охорони земель Держгеокадастру

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»

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

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

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

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

Микола ФЕДОРОВ, д. ек. н.

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

Юрій ЯРЕМКО, д. ек. н., декан фак-ту водного господарства, будівництва та землеустрою Херсонського державного аграрного університету

2 / ЗЕМЕЛЬНА РЕФОРМА

Валерій ЯСИНОВСЬКИЙ
Добра порада не запізнюється

8 / ДИСКУСІЙНА ПЛАТФОРМА

Павло КОВАЛЬ
Ринок — це працюючий парашут, який має бути відкритим

14 / ЗЕМЕЛЬНІ ТОРГИ

Олександр НАШИВАНКО
На Львівщині конкуренція за право оренди сільськогосподарських земель посилюється

16 / РИНОК ЗЕМЕЛЬ

Ольга ХОДАКІВСЬКА
Земельні відносини у сільському господарстві: стан, проблеми та перспективи розвитку

21 / ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

21 *Антон ТРЕТЯК, Валентина ТРЕТЯК*
Поняття, сутність та зміст раціонального використання землі: теорія, методологія та практика

26 *Валерій ДАВИДЕНКО*
Проблеми раціонального використання сільськогосподарських земель у Чернігівській області

32 / УПРАВЛІННЯ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯМ

Роман КУРИЛЬЦІВ
Концепція мультифункціонального землекористування як стратегічний напрям розвитку системи інтегрованого управління

37 / ЗЕМЕЛЬНИЙ КАДАСТР

Олександра КОВАЛИШИН
Облік кількості земель, земельних ділянок та землекористування юридичних осіб, сформованих на різних правах: стан та проблеми в умовах євроінтеграційних процесів

42 / ЗЕМЛЕУСТРІЙ

Юлія ЛОБУНЬКО
Стале землекористування сільських територій як фактор підвищення економічної ефективності використання земель

47 / СТОРІНКАМИ ІСТОРІЇ

Ніна СОЛОВ'ЯНЕНКО
Об'єктивна необхідність оцінки земель в Україні: теоретичні та методичні аспекти

51 / ЗАПИТУВАЛИ — ВІДПОВІДАЄМО

54 / З ОСТАННЬОЇ ПОШТИ...

58 / ОФІЦІЙНІ ДОКУМЕНТИ

Сім тижнів поспіль, по четвергах, конференц-зал Держгеокадастру збирав за круглим столом науковців, знаних експертів в галузі земельного права та у сфері земельних відносин, державних службовців, представників масмедіа. Учасники аналізували, інформували, сперечалися, допитувалися, сумнівалися, критикували, аргументували, прогнозували... Головне — не обійшли пильною увагою найболючіші проблеми аграрної реформи загалом і земельної зокрема. Та й не забули про досвід тих, хто ці проблеми давно й успішно переборов і нині готовий ділитися з нами, аби, взявши собі все краще з чужих набутків, змогли реформуватися прискорено, а головне ефективно та цивілізовано.

Вельми помічним у цій справі став проект Твіннінг, що успішно діє в Україні, ознайомлюючи представників влади, керівників громадських організацій, експертів, суспільство з «ноу-хау» та передовою практикою країн ЄС — зокрема, для створення ефективної моделі землекористування. Цього разу учасники круглих столів мали змогу довідатися про зарубіжні набутки, як кажуть, з перших вуст — від фахівців зі США, Нідерландів, ФРН, Польщі та Литви.

ДОБРА ПОРАДА

НЕ ЗАПІЗНЮЄТЬСЯ

«СОЦІАЛЬНЕ» ФЕРМЕРУВАННЯ

Той, хто не забув перебудовні часи СРСР, підтвердить, як багато тодішня преса писала про «дива результативності» американського фермерства. «Журналісти-аграрії», звісно, не всі, а лише «буревісники» нової пострадянської ліберальної хвилі, не жаліли словесних фарб, аби змалювати, як то хвацько один відсоток тамтешніх фермерів насичує хлібом і до хліба всю решту населення США. Це, звісно, мало послужити «вбивчим аргументом» у формуванні суспільного спротиву «совковій» колгоспно-радгоспній системі господарювання. І лише тоді, коли господарства по всьому «Союзу неісходимому» затріщали по швах, явивши реальну загрозу тотального дефіциту про-



довольства і навіть масштабного голоду, в пресі з'явилися гучні застереження тверезих аналітиків. Мовляв, статистика про «всможливий відсоток» — чистої води маніпуляція, бо надто гарячі борці з пережитками забувають зазначати скільки відсотків американського населення забезпечує життєдіяльність самих фер-

мерів. В одній із резонансних публікацій класик радянської «аграрної журналістики» Юрій Черниченко, пригадую, зробив підрахунок: на той сакральний фермерський відсоток у Штатах працює — прямо та опосередковано — понад 80 відсотків дорослого населення!

Згадав цю давню «нашу-мілу» публікацію, коли оце тепер слухав презентацію Томаса ДЖОНСОНА, професора, представника Інституту дослідження політики щодо сільських місцевостей Колумбійського університету (США). Судячи із даних, наведених експертом, фермерство США є таки соціальним проектом. Так, американські фермери створюють приблизно 1,3 відсотка ВВП країни. Так, продуктивність їхніх ферм значна, приблизно удесятеро вища за продуктивність аграрного сектора



України. Проте фермерують там, як зауважив професор, переважно «задля хобі»: «Основний дохід фермерських господарств — не від землі. Багато фермерів мають додатковий бізнес, або основне місце роботи». Половина ферм субсидуються за рахунок скарбниці штатів. Всі ці субсидії складають приблизно 14 млрд доларів щорічно. Середня величина субсидій 12 тис. доларів. Більшість субсидій не йдуть безпосередньо до фермерів, а до споживачів — через спеціальні програми. Якщо об'єднати фермерські господарства, отримаєте на виході збитки: дуже багато дрібних господарств, які не займаються масовим виробництвом сільгосппродукції. Середній розмір податку на прибуток — 20 тис. доларів, але фермерам є податкові послаблення: за словами пана Джонсона, вони «не включають до оподаткованого доходу ті статті, які виробники в інших галузях просто зобов'язані включати. Для них трохи інакше обчислюється податкова база». «Власне, рівень субсидій і призвів до того, що у нас така велика кількість малих господарств, — наголосив експерт. — Без субсидій і вартість землі була б іншою. Субсидовані великі ферми можуть дозволити собі платити таку високу ціну за землю. Але малим фермам ця плата надзвичайно важка».

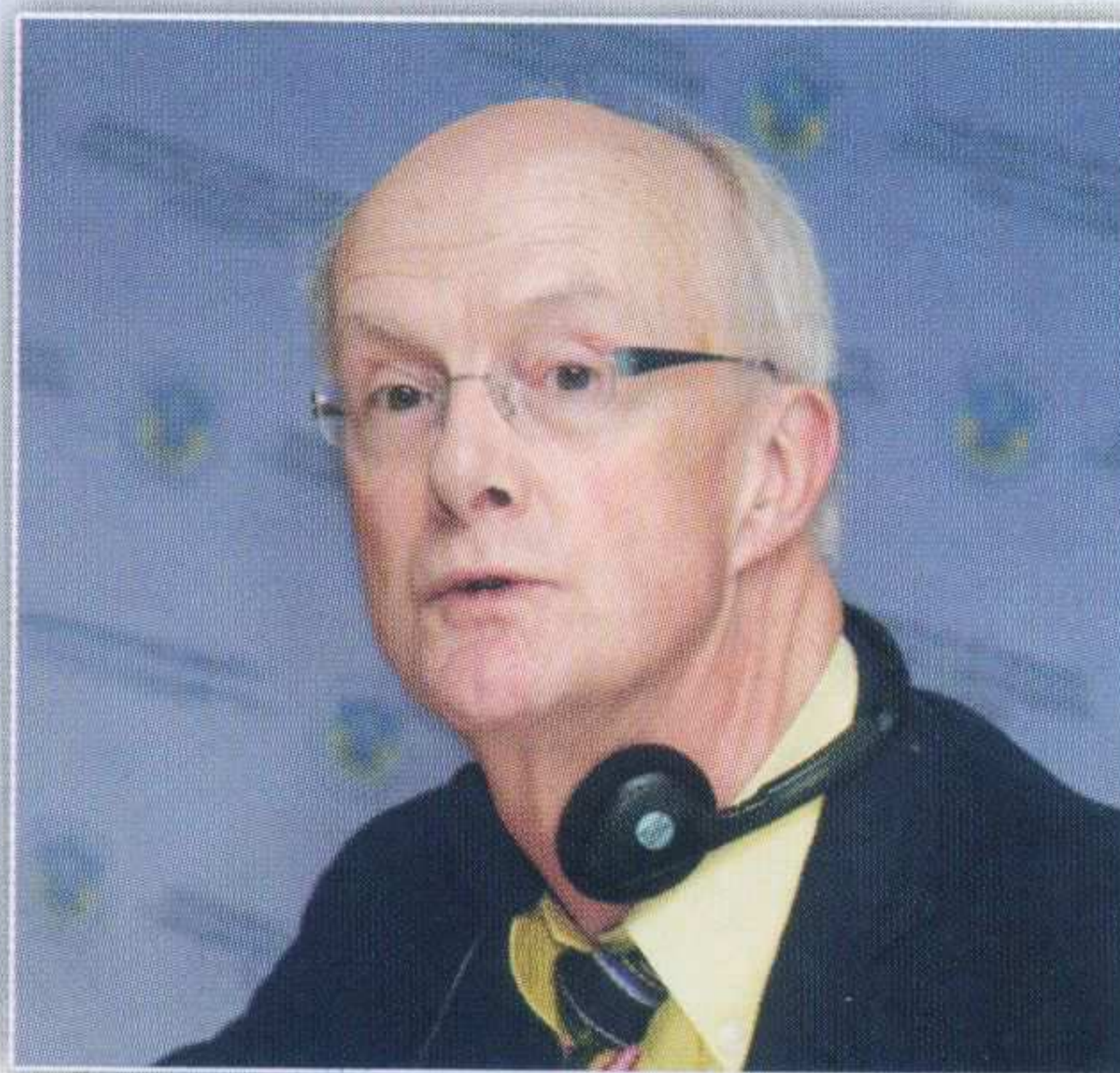
Звісно, за таких умов цілком прогнозованою є тенденція до укрупнення фермерських господарств. За півстоліття вартість землі збільшилася учетверо. Нині її середній показник — 7 тис. доларів за гектар. Хоча «ціновий розліт» значний: у штаті Айова середня вартість гектара ниви

сягає 21 тис. доларів. А Айова, як визнав Томас Джонсон, дуже схожа за якістю землі з Україною. 3-поміж 2,2 мільйона агропідприємств США сьогодні третину земель охоплюють ферми, що обробляють в середньому по 400 гектарів ниви. Вирощують різні культури, але останнім часом на посівних площах домінує соя та кукурудза — основна сировина для виробництва біоетанолу.

Орендарі землі сплачують власникам в середньому 335 доларів за гектар. Ще півстоліття тому оренда коштувала 7 відсотків ринкової вартості землі, нині — 3 відсотки. Уряд США не встановлює жодних обмежень на кількість орендованих масивів та розмір орендної плати. Саме завдяки цьому, переконує професор Колумбійського університету, ситуація у секторі серйозно стабілізувалася, але водночас збільшилася концентрація сільськогосподарських угідь. Звісно, орендна плата прямо залежить від якості ґрунтів. Значну базу оренди — приблизно 40 відсотків — все ще становлять дрібні

землевласники, переважно молоді, яка давно «вирвалася корінням» із батьківської-дідівської ферми, обжилася у великих містах. Саме туди нині вивозиться більша частина доходу, отриманого від оренди сільгоспугідь. Відтак у сільських місцевостях США, як і в нас, зменшується кількість населення і робочих місць. Утім, це, далєбі, єдина тривожна тенденція, що «ріднить» сьогочасне американське й українське село.

Яких би карколомних успіхів, передовсім у царині продуктивності, не досягнув нинішній американський фермер, якої б активності не досяг ринок тамтешніх угідь, але факт незаперечний: американський уряд і нині є найбільшим власником землі. Скільки її в урядовому «земельному запасі», професор Джонсон не сказав. Проте згадав дуже красномовний для нас нюанс американського земельного ринку: понад 80 відсотків надзвичайно прибуткових земельних трансакцій там проводять не у сфері сільського господарства.



МАЙЖЕ ІДЕАЛЬНІ ФЕРМИ

ставника Агентства з питань підприємництва Королівства Нідерландів. Принаймні його «спічем» точно були б задоволені керівники наших громадських фермерських об'єднань. Самі переконайтеся, — цитуємо:

«Ми дуже інтенсивно використовуємо землю. Маємо дуже багато сімейних господарств, які обробляють від 40 до 50 гектарів угідь. Земельний ринок у Нідерландах практично необмежений: можна купувати-продавати угіддя будькому, навіть іноземцеві.»

Оренда землі базується на законі про оренду, покликаному захистити

Таке враження лишилося від презентаційного виступу перед учасниками круглого столу Хенка МУНА, консультанта з управління землями, пред-

передовсім орендодавця. Вартість оренди не може перевищувати 2 відсотки ринкової вартості землі, але це досить нормальне правило. Всі операції із землею реєструються в кадастрі. Ми пишаємося своїм кадастром, він дуже прозорий, відкритий для широкої громадськості, надзвичайно зручна система реєстрації ділянок. Оренда реєструється спеціалізованою Палатою оренди. Можливо, і краще було б усі операції з землею реєструвати в одному місці, але у нас це організовано у двох місцях.

Хто наші гравці на ринку землі? Фермери, приватні сільгоспприємства. Це близько три чверті сільських територій. Одна чверть — дороги, залізниці, водні шляхи, будівлі. Активно задіяні на ринку землі компанії-забудовники, девелопери. В середньому на рік продається приблизно 1 відсоток земель сільських територій.

Процедура купівлі-продажу ділянок нескладна і незабюрократизована. Покупець і продавець просто сідають і домовляються про ціну, зазначаючи її в контракті. Там небагато зобов'язань. Треба довести, що операція ваша «чиста». Це необтяжлива процедура. Якщо між сторонами у справі купівлі-продажу земель виникають розбіжності, то вони, як правило, наймають оцінщика, щоб він запропонував помірковану, адекватну ринкову ціну, а тоді звертаються до нотаріуса (він же займається реєстрацією угоди у кадастрі).

За останні півстоліття вартість гектара сільгоспземель зростала, переживаючи свої піки і спади — залежно від підйому чи депресії економіки. Нині вона — від 40 до 50 тисяч євро за гектар. Ринок земель в країнах Східної Європи теж почався із 700-1000 євро за гектар. Приблизно через 10 років земля здорожчала до 2000-4000 євро за гектар. Залежно від того, як розвивається економіка, ціна на землю в цих країнах збільшується, проте різними темпами. Це важливий показник і для вас, якщо ринок землі в Україні запрацює наступного року.

У нас є державний земельний банк. Його функція — моніторити ринок, коливання цін на землю, зміну її продуктивності, операції купівлі-продажу тощо. Він отримує вихідні дані з кадастру. Аналітичні довідки подаються на розгляд парламенту, уряду, широкої громадськості. Ці дані використовуються і сільськогосподарськими організаціями, іншими банками, які працюють із сільгосптоваровиробниками. Наш земельний банк працює в 12 провінціях, його землю передано у власність громад і вони самі вирішують, що з нею робити.

Радив би вашій країні бути відповідальнішою щодо ринку землі. Ваше законодавство перевантажене деталями, його необхідно раціоналізувати. Всі ці зміни варто робити силами однієї, а не кількох державних установ».

УПРАВЛІНСЬКА ДОМІНАНТА

Звісно, ЄС дотримується принципу «відкритого ринку», зокрема і в земельній сфері, наголошує Стефан ВЕРБУРНТ, постійний радник проекту Твіннінг. Йдеться про рівноправне ставлення до різних суб'єктів ринку, відсутність дискримінації, пропорційність, прозорість, відкритість та забезпечення конкуренції. Проте серед основних передумов реформування земельної сфери України експерт назвав передовсім належне управління. Коли влада відповідальна «за задоволення потреб широких верств населення, а не окремих груп суспільства».

Саме незадовільне управління, на думку pana Вербурнта, поро-

ЧЕРЕЗ МЕЖУ

Досвід нашої найближчої євросусідки засвідчує: від євроінтеграції і польський аграрний сектор, і польське село задихали новим диханням. Про це повідав Річард РОЗВАДОВСКИ, керівник проекту DANIDA. Ясна річ, стартові умови для запровадження ринку землі двом країнам випали різні. Ми, як і більшість пострадянських держав, пережили розпаювання землі, що, за словами експерта, призвело до певної фрагментації ринку. У Польщі ж було створено більш життєздатні аграрні господарства — до 2 тисяч гектарів землі. Близько чверті державних земель було продано або здано в оренду. І сьогодні, констатує пан Розвадовскі, сільське господарство Польщі на підйомі. Звісно, суттєво допомагають субсидії з ЄС, але й сама польська продукція успішно конкурує на ринку. І це при тому, що середній розмір польської ферми — всього 8 гектарів. Є там, звісно





джує болючі вузли: невпевненість у володінні землею та пов'язані з цим конфлікти, високі витрати на операції з земельними ділянками, «тінізацію» цих операцій, проблеми з реєстрацією ділянок, зменшення інвестицій у приватний сектор. І воно ж, неефективне

управління, провокує самозахоплення земель та незаконні обороти із землями державної власності.

Ринок земель, переконаний експерт, лише тоді запрацює ефективно, коли матимемо багаторічний план розвитку сільських територій, фінансування (якщо не урядом, то приватними партнерами), залучення різноманітних зацікавлених сторін, якісний, наповнений кадастр та прозоре управління процесом. Коли чітко диверсифікуємо всіх учасників ринку, а консолідацію земель регулюватимемо законом. Експерт за те, щоб ринковий обіг сільгоспугідь в Україні запроваджувався поетапно. Спершу — як пілотний проект, який, за умови відточення деталей в реальних умовах життя, згодом можна поширити по всій країні.

На думку Стефана Вернбурнта, концепція сталого розвитку — чи не єдиний шлях розвитку, що має право на існування. Залишити після себе державу потрібно в тому вигляді, в якому ми отримали її від наших попередників. Правильними кроками у середньостроковій перспективі буде забезпечення виконання прав власників та створення сприятливого інвестиційного клімату. При цьому необхідно враховувати демографічну складову. Зокрема, процес прискореної урбанізації: молодь повинна мати реальний стимул залишатися в селі та працювати на землі, а не лише деструктивні за своїми масштабами плани будь-що перебратися до міст, покинувши напризволяще чи продавши за безцінь свої земельні ділянки, наголосив експерт.

і «великі ферми», кожна з яких обробляє від 100 до 1000 гектарів угідь. Але погодьмося: у наших вимірах такі агропідприємства заведуть «дотягували» б до середніх.

Надто дрібні фермерські господарства, зізнається фахівець, додають клопотів. Велика їх кількість зосереджена на північно-західних теренах країни, тому там особливо загострилася проблема консолідації земель. Немає спеціальної програми від держави, що впроваджувала б обов'язкову консолідацію, а пробні програми добровільного обміну земельними ділянками, що діяли певний час, себе не виправдали.

Польський експерт добре знає ефективність діяльності українських агропідприємств — від найменших фермерських господарств до гігантських агрохолдингів. Пояснює зі знанням справи: у великих агрооб'єднаннях є серйозні проблеми з керованістю. Минулого року чимало таких гігантів показували у статистичній звітності збитковість, хоча насправді



такими не є. На переконання фахівця, агрохолдинги мусять зробити облік своєї діяльності максимально прозорим, наймаючи за тендером для оцінки приватні компанії, допомагати розвиватися малим та середнім підприємствам, що, на противагу стереотипам, не зашкодить самим агрохолдингам, а навпаки, оздоровить ринок та створить сприятливіші умови для них самих.

«Україні справді потрібен сильний сільськогосподарський ринок,

але як його збудувати, зрозуміло не всім», — наголошує Річард Розвадовскі. За його оцінками, фермерство України поки що надто слабе, тому треба створити систему фінансових внесків та преференцій для малих та середніх підприємств. Наприклад, узаконити норму, яка дозволила б виставляти на аукціон землі державної власності для приватних фермерів з прилеглих районів, без можливості перепродажу. Ціну при цьому варто встановлювати за найвищою ставкою, але дати змогу виплачувати частинами, впродовж трьох років. Нинішня ситуація диспаритету в українському аграрному секторі, на думку польського знавця, грає на руку агрохолдингам: малі та середні сільгосптоваровиробники позбавлені доступу до фінансових джерел, відтак із запровадженням ринку саме агрохолдинги знайдуть можливість отримати фінансування, яке без труда вигідно інвестують у купівлю землі.

НІМЕЦЬКА ТРАНСФОРМАЦІЯ

Це, насправді, одне із найбільших чудес минулого століття — об'єднання двох європейських держав з діаметрально різними суспільно-політичними, економіко-фінансовими та й ментально-духовними укладами. Треба мати не лише неабияку доцентрову волю єдиного народу, колись штучно розкряяного глухою «залізною завісою», але й надзвичайно потужний і здоровий економічний базис, аби таке злиття не викликало всеохопної турбулентності і не відкинуло одну з найпотужніших світових держав принаймні на кілька кроків назад у її постіндустріальному розвитку. Усі трансформаційні процеси в об'єднаній Німеччині відбувалися з мікрохірургічною делікатністю. Принаймні, такий висновок напро-



шується, якщо послухати Каті ДЕЛЛІС, голову міжнародного департаменту консалтингу по BVVG (German Agri-Forest Privatization Agency), її розповідь про німецький досвід реформування земельних відносин.

Отже, як стверджує фахівець, упродовж 1992-1996 років Німеччина пройшла етап стабілізації новостворених ферм, забезпечення портфелю заліснення та

створила основу для майбутнього продажу. Впродовж наступних чотирьох років (до 2000 р.) сільгоспземлі консолідували. І вже тоді розпочали продаж — на цілком сформованому земельному ринку. Звісно ж, передбачили і можливість довгострокової оренди. Така етапність дала змогу об'єднаній країні урізноманітнити форми власності та структуру ферм, забезпечити більші доходи до державного бюджету та виділити землі муніципалітетам для адміністративних цілей та для захисту довкілля. Завдяки активізації державної програми «зеленої енергетики» значну частину земель державної власності відведено під вітрогенеруючі установки.

Як об'єднана Німеччина розв'язувала складні вузли проблем, заплутані багаторічною історією, вельми повчально простежити на прикладі вирішення питання реституції земель. За словами пані Деллс, механізм реституції було

ЛИТОВСЬКИЙ ШЛЯХ

У цій «довгій дорозі в дюнах», якою повернулася до рідної Європи Литва, свої «історичні особливості». Це зі слів Вільми ДАУГАЛІНЕ, директора департаменту сільського розвитку Міністерства сільського господарства Литви. Після вступу в ЄС з 2004 року майже десятиліття тривав так званий перехідний період: сільськогосподарські землі державної власності не продавалися іноземцям. За законодавством ЄС, продаж державних земель без аукціону вважається державною допомогою. Така допомога і застосовувалася в Литві упродовж 2008-2013 років. За даними статистики, до 1 липня 2014 року було продано 337,9 тис. гектарів земель.

Нині у Литві майже 57 відсотків земель належить фізичним



особам, близько 40 відсотків — державі, трохи більше 3 відсотків — у власності юридичних осіб, і лише 0,01 відсотка землі належить муніципалітетам. «Ми дійшли висновку, — пояснює пані Даугаліне, — що передавати землі у власність муніципалітетів не варто, оскільки деякі

з них дуже по-різному трактують загальнонаціональні законодавчі положення, що значно ускладнює роботу. 2010 року ми провели адміністративно-територіальну реформу, і відповідальність за подібні операції з землею було передано на більш високий рівень». Основним органом, що займається земельними справами, є Державна земельна служба при Міністерстві сільського господарства Литви. Втім, у державній власності переважають ліси, а переважну більшість сільгоспугідь приватизовано.

Купувати сільськогосподарські землі в Литві можуть громадяни держави, литовські юридичні особи, держава, муніципалітети, а також деякі суб'єкти іноземного права. З минулого року таке право отримали фізичні особи, що мають необхідні

поширено на два випадки: для земель, експропрійованих до 1933 року, переважно у єврейського населення, та на землі, відібрані у власників упродовж 1945-1949 років. У першому випадку люди отримали стовідсоткову компенсацію — землею чи грошима. Другій групі землевласників, повертаючи землю, «повернули і права на неї — насамперед, право оренди». Держава не практикує повторний викуп земель, хоча є спеціальні державні агентства, які здійснюють викуп невеликих земельних ділянок — скажімо, задля збереження екологічного розмаїття та охорони довкілля.

Доходи від продажу та оренди сільськогосподарських земель, пояснила експерт, ідуть до держбюджету, а потім перерозподіляються для нагальних потреб. У Німеччині немає диференціації надходження коштів за рівнями бюджету, хоча, на думку пані Деллс, можливо, має сенс визна-

чати, яка частка бюджету залишатиметься на рівні муніципалітету.

Повноцінно ринок українських земель, переконана експерт, запрацює лише тоді, коли буде розроблена ясна політика та стратегія управління землями державної власності, запроваджено належний, прозорий, ринково-орієнтований режим оренди, чіткі права власності на земельні ділянки. «Передача державних земель у комунальну власність

фактично означає і передачу повної інформації про ці землі, про контракти тощо, — зауважує експерт. — Фінансово це доволі затратно і потребує багато часу. Вкрай важливо гарантувати право власності покупця, а для цього потрібні повноцінна реєстрація та кадастр. Для полегшення звітності слід запровадити чіткі процедури внутрішнього і зовнішнього моніторингу та аудиту оренди і продажу».



* * *

«Досвід і практика — велике діло!», — любив повторювати керівник сільгоспартілі з колись відомої комедії українського класика радянської літератури. Запозичувати чужий досвід і справді «велике діло», якщо «позичальник» має добру здатність і щире бажання вчитися передовсім на власних набутках і помилках. Інакше навіть найкращі поради «збоку» зазвичай дадуть «нуль на виході».

До честі, схоже, це добре розуміє нинішнє керівництво Держгеокадастру. За словами очільника відомства Максима МАРТИНЮКА, який брав участь в усіх презентаціях іноземних експертів, «можна безкінечно купувати та продавати землю, але ж вона є водночас і територіальним базисом для розміщення виробництва, і власне засобом виробництва. Спроби отримати додану вартість від операцій з купівлі-продажу землі мають смішний вигляд, якщо порівняти продуктивність сільського виробництва в Нідерландах та в Україні. Тому одночасно із запровадженням ринку землі нам необхідно приділяти увагу комплексному розвитку сільських територій, підвищувати продуктивність праці, а відтак і собівартість української ниви».

Валерій ЯСИНОВСЬКИЙ

Фото IMF Group

професійні навички та кваліфікацію, які впродовж 10 років, що передували укладанню контракту на купівлю сільськогосподарських земель, займалися сільськогосподарською діяльністю мінімум 3 роки, а також особи, що декларують сільськогосподарські землі та врожай, мають зареєстроване фермерське господарство і підтвержену дипломом сільськогосподарську освіту. Приблизно такі ж вимоги і для юридичних осіб. Хоча ні — таки жорсткіші, бо до згаданих вимог для фізичних осіб додано ще одну, вельми присутню: їхній дохід від реалізації товарної сільгосппродукції має складати не менше половини загального річного доходу, а їхня економічна життєздатність повинна бути доведена за спеціально встановленою процедурою.

"ДИНОК — це працюючий парашут, який має бути ВІДКРИТИМ"



Наш співрозмовник — Павло КОВАЛЬ, кандидат економічних наук, незалежний консультант у сфері економіки фінансів і управління, заступник директора Інституту економіки і менеджменту АПК Київського національного економічного університету ім. Вадима Гетьмана.

До речі, Павло Коваль на черговому — третьому за рахунком круглому столі, організованому Держгеокадастром України, виступив з доповіддю «Стан та перспективи розвитку ринку землі в Україні: погляд великого аграрного бізнесу», в якій зробив огляд сучасних трендів аграрного ринку, його інституційної структури та проблем завершення земельної реформи.

Павле Васильовичу, дозволю собі контрверсійну, може, навіть обивательську аналогію. Багаторічна епопея реформування вітчизняного аграрного сектора нагадує мені отаку чистої води анекдотичну ситуацію. Людина вигідно придбала опасистий екзотичний овоч — як її запевнили, їстівний і дуже поживний. Взятася обчищати його від зайвини. Спершу — з бажанням вгамувати голод, потім, знімаючи новий шар лушпиння, — із сум'яттям, далі з тривогою, котра чимдалі поси-

лювала фізичний дискомфорт. Останні лушпиння людина вже знімала крізь рясні сльози. І зрештою була ошелешена й розчарована: екзотичним плодом, яким так мріялося апетитно поживитися, виявилася... до болю в очах знайома цибуля, щоправда модифікована. Вийшло, як у старому хрестоматійному жарті: «Бачили очі, що купували...». Отакі невеселі порівняння мимохіть виникають при вінці аграрної реформи — на фінішній прямій до зняття заборони купувати-продавати українську ниву.

— Що ж, світом правлять образи і знаки — не слова і не наука. Втім, це вже із жанру «розмов про езотерику» (*Сміється*). Щодо фіналу земельної реформи, запровадження ринкового обігу сільгоспугідь дуже часто чуємо оте риторичне запитання: «Продавати чи не продавати?» Як на мене, це надзвичайно звужений підхід до цієї проблеми. Купівля-продаж — лишень одна із властивостей і складових земельного ринку. І як свідчить світова практика та й, смію запевнити, як покаже наш

прийдешній ринок, — не найголовніша. Тобто, вона необхідна, але є ще й інші, не менш значущі, що гармонійно доповнюють систему відносин і формують повноцінний прозорий ринок землі. Маю на увазі оренду, відносини успадкування, обміну, дарування, застави. Саме вони, запевняю, домінуватимуть і на нашому майбутньому земельному ринку. Бо й у світі, причому, у тому, який ми беремо за взірць в аграрному розвитку, більша частка сільгоспугідь перебуває в оренді.

Є світовий досвід. Як тільки «відкривається» ринок землі і з'являється можливість купувати-продавати масиви, запускається така собі «гойдалка». Вона завжди супроводжує будь-який локальний ринок, особливо коли з'являється новий товар. Тобто на ринку відбуватимуться коливання, чи точніше казати — волатильність, яка, звісно ж, заспокоїться, але за умови правильних законодавчих обрисів цього процесу. Оці правові контури ми і повинні створити саме вже і тепер. Якщо цього не зробимо — можемо наламати дров.

Насправді, є об'єктивна пересторога. І то велика. У мене теж. Тому ваше образне порівняння в чомусь має сенс. Але як економіст-аграрій однозначно стверджую: земля повинна стати товаром. Дискусії довкола цього вже самовичерпалися. Інша річ, як нам за нинішніх умов зробити це найбільш (якщо не єдино) правильно — найрезультативніше, найдієвіше. А тому ми зобов'язані дати відповідь на низку базових концептуальних питань, які зазвичай намагаємося делікатно обходити.

Передовсім — якої хочемо моделі розвитку АПК в Україні? Натомість тратимо роки і зусилля на розробку нових і нових стратегій. Вже й іноземні експерти під час дискусій не приховують іронії щодо цієї нашої «манії

стратегізму». І мають слушність: наші «стратегії» у сфері АПК за роки незалежності можна рахувати вже десятками. І жодну з них не реалізовано.

Тому й маємо болючий вузол: проблеми державного управління, проблеми з наявністю операційних систем для реалізації галузевих стратегій, і не лише в агробізнесі... Доти цей вузол не розплутаємо, поки в усіх сферах, і в аграрній теж, запровадять політику, поки з кожною новою владою галузі заповонюватимуть чергові «нові стратегії», часто не виправдано міняючи вектори розвитку. Агробізнес — це ж не торгівля. Його не можна отак з доброго політичного дива шарпати. Тут сівозміни щонайменше 7-10 років. Тут тривалість окупності капіталу. Бо що таке інвестиції у ті ж виноградники? Є прирочка: там, де вкладають гроші у сад чи виноград, неодмінно має настати спокій. А в нас що два-три роки — нова, часто кардинально інша стратегія. То ми сто мільйонів тонн зерна виробляємо, не дуже розуміючи нащо, то знімаємо податок із горілчаних виробів і починаємо гробити виноградники, то пиво прирівняли до алкогольних напоїв, увели акциз, без поняття як цим інструментом користатися, і ось уже готові переглядати щойно узаконене. Оце, на жаль, виплоди нашого політизованого «стратегічного мислення».

Тому суть саме у макроекономічній моделі розвитку АПК. Їх, на мій погляд, всього дві.

Одна з них, яку сповідує Європа: сільське господарство — як соціальний проект, з точки зору державних інтересів. Показна ілюстрація — сільське господарство колишньої Німецької Демократичної Республіки після падіння Берлінської стіни. Спершу уряд ФРН, а потім і Євросоюз тратили величезні кошти на підтримку хоч і великих, багато-

земельних, але неефективних східнонімецьких агропідприємств. Суть таких трат — зберегти робочі місця. Саме такий соціальний проект дав змогу поступово вирівнювати у розвитку аграрної економіки двох Німеччин. Отож, якщо ми визначилися, що аграрний сектор — це соціальний проект, себто субсидована, дотаційна галузь, тоді виникають прості запитання: де заробимо грошей на такі субсидії? В яких галузях? З якої статті бюджету? Відповідей на них, принаймні я, не знаю.

Є й другий шлях розвитку аграрного сектору, на противагу соціальному — шлях жорсткої конкуренції і високомаржинального аграрного бізнесу. Коли мені закидають, що я, мовляв, відстав од новітніх імперативів сталого розвитку, який пов'язує три складники: соціальний, екологічний та економічний, — то я завжди запитую: що у цій тріаді первинне? Як на мене — економічний базис, а вже потім соціальні та екологічні ефекти. Мені заперечують: треба розвивати одночасно всі три складові. І це, як на мене, чистої води популізм. Знаю, що викличу можливий шквал незгоди, але переконаний: розмови про «сталий розвиток» у наших умовах — пусті балачки. На Заході, перш ніж про це заговорити, щонайменше сорок років «заточували» всі стратегії на економічну ефективність. Бо якщо сьогодні австрієць обстоює «органічне землеробство» чи «сталий розвиток», — гляньмо, яка складова сільського господарства у структурі ВВП Австрії. Чи тої ж таки Німеччини. Один відсоток! Значить, у них є комплекси, де вони заробили великі гроші і можуть собі дозволити субсидювати свій аграрний сектор, зберегти свого фермера як клас, як соціальну групу чи, вживаючи соціологічний термін, як соціальну страту.

А що у нас? А у нас геть інша картина. Аграрний сектор ось уже, здається, п'ятий рік поспіль є чи не єдиним комплексом, що дає позитивне зовнішньоекономічне торговельне сальдо. І тут знову неминуче натикаємося на прокляте питання, через яке не переступиш: про місце і роль АПК у нашій загальнонаціональній стратегії розвитку. Це не предмет галасливих емоційних закликів, це її величність Економіка, тут потрібно серйозно і фахово обрахувати. Ми нині в такому економічному стані, що межує з прірвою, а тому мусимо спершу зробити якісний стрибок через глибоке урвисько, а потім планувати довготривалу стратегію розвитку. Зокрема, і в АПК.

— Якісний стрибок — у який спосіб?

— Оце якраз і треба сьогодні обговорювати. Ці способи в принципі зрозумілі, але не обґрунтовані. Треба ясно знати, в яких секторах, на яких ринках, з якими галузями, з якою капіталізацією, якими технологіями повинні перескочити цю прірву.

— У цьому зв'язку, якщо дозволите, ще одна аналогія, цього разу з нашого недавнього минулого. Ми провели майнову приватизацію, кожного з нас «сподобили» папірцем-сертифікатом. А що отримали? Замість сподіваного «ефективного власника» — цілі промислові галузі, які були гордістю України, лягли пластом. Чи не очікує така сумна доля АПК — принаймні у перше десятиліття «ринковизації» земельних відносин, коли відбуватиметься похаллива консолідація земельних ділянок, «броунівський рух» хаотичних скупок і перепродажу?

— Якщо нині не зробимо все правильно — таке може бути, можемо напоротися на старі граблі. У нас є законопроект про обіг сільгоспземель. Де він саме є — не відаю, але він є, бо громад-

ськість його активно обговорювала. Там закладено начебто правильні норми: заборону продавати землю юридичним особам — тільки фізичним, бажано українцям, бажано з аграрним досвідом... До того ж — обмеження величини масиву, що продається в одні руки, навіть визначення кількості землі, яку покупець може придбати в одному районі. І обмеження кількості землі, яку орендар може взяти для обробітку в одній області... Але до чого ці адміністративні обмеження призведуть? А ні до чого доброго. Бо на такий «зарегламентований» ринок не прийдуть гроші. Принаймні, якщо ми дозволимо купувати землю лише громадянам України. В Україні грошей не багато.

— В Україні — можливо. Проте вони є дуже близько, в тих-таки офшорах.

— Згоден. Але якщо ми обмежимо фінансовий ресурс як такий, що мав би знімати пропозицію на ринку земель на його, земельного ринку, первинному етапі, ми не отримаємо об'єктивної ціни. Ще в березні позаминулого року в нас готувалася велика спекулятивна афера: продати землю дешево «потрібним людям», а там через рік сказати: «Бачите, як неефективно у нас вийшло. Треба впускати на ринок землі системних інвесторів, західний капітал». Словом, відкрити ринок для іноземного капіталу і перепродати землю дуже дорого.

А чому не зробити це відразу — плавно, зате прозоро? Ясна річ, це питання дискусійне: треба пильно вислухати всі «за» і «проти».

А що таке законодавча норма про обмеження земельних ділянок в одні руки? Як на мене, це та ж таки передумова до подрібності земельних масивів, до отого «броунівського руху», який ви згадали. Західний світ, який ми називаємо ефективним, це вже подолав. То невже ж і нам необ-

хідно набити тих самих гульт? Я не впевнений, що така фрагментація земельних ділянок доцільна. Так, маємо нібито такі-сякі, погані агрохолдинги, але вони вже сформували земельні масиви, технологічно ефективні. Очевидно, соціальна ефективність там і шкутильгає. Та й екологічна не краща. Але економічна і технічна — високі.

Для прикладу, у середині тридцятих років минулого століття США мали 6,5 мільйона фермерських господарств. Нині — 2 мільйони. Але ж у них 400 мільйонів гектарів угідь — у 10 разів більше, ніж у нас. І при тому що середньостатистичне фермерське господарство — це близько 200 гектарів угідь. Але це так, середня температура по лікарні. Насправді, значна частка угідь — за середнім і великотоварним виробництвами. Йде укрупнення ферм, бо ефективність більша саме в таких господарських формах. Є, звісно, і певні «ніші» агровиробництва, де вигідно господарювати «малими формами». Такі ж тенденції спостерігаються у Франції, найбільшій європейській аграрній державі: там за останні три з половиною десятиліття кількість індивідуальних ферм зменшилася на 20 відсотків: вони кооперуються і в такий спосіб «укрупнюються».

То чому ж ми нині силкуємося зробити п'ять кроків назад? Задля того, аби промучитися старою «смоленською дорогою» Заходу? Не впевнений, що нам потрібне повторення чужих мук.

Я, очевидно, висловлюватиму контрверсійні, непопулярні думки, але переконаний: галузеву структуру відрегулює ринок. Держава, звісно ж, присутня у всіх цих процесах, але частка її присутності має бути оптимальною. А що є критерієм оптимальності? Це коли всі сторони задоволені: фермер капіталізується, податкова наповнює бюджет, державу

убезпечено від соціальних потрясінь... Коли всі сторони досягають балансу.

— Але ж саморегульований ринок лише прискорить «знелюднення» сільських територій? Страшний мартиролог безповоротно втрачених сіл за останні три десятиліття вже веде лік на сотні. А скільки населених пунктів — на грані зникнення!

— Це, на жаль, об'єктивний процес, ми їх не врятуємо. Якщо в селі немає школи і там, для прикладу, молода сім'я народила двох дітей, — де їх вивчити? Ми не втримаємо там цих людей ніякою економічною привабливістю та безплатною землею. Централізовано звозити дітей до однієї школи? Це, звісно вихід, але для таких сіл — не рятівний.

— Багато сподівань покладають на адмінреформу. Зокрема, і на те, що з її узаконенням запрацює правова норма, за якою агрохолдинги будуть зобов'язані платити податки не по місцю реєстрації центрального офісу, а саме там, де розташовані їхні земельні масиви.

— Я не великий прихильник такого підходу. Знову створимо благодатне поле для чиновницького втручання чи й розгулу. За старої влади ми вже виношували ідею так званих селоутворюючих підприємств. Це коли місцевий чиновник мав заледве не примусово нав'язувати фермеру чи іншому сільгосптоваровиробникові «опікунство» над об'єктами сільської інфраструктури. Це не вихід. Це спроба держави перекласти свої клопоти на чужі плечі.

Очевидно, наша адміністративно-територіальна реформа приречена «накластися» на земельну реформу. І ми можемо набити на цьому добрячих гуль. Хоча б тому, що для повноцінної реалізації одночасно двох реформ у нас може забракнути організаційно-фінансового ресурсу.

— Але є те, що вже нині збуджує апетити деяких представників аграрного бізнесу в очікуванні адмінтерреформи. Укрупнюватимуться території, відтак консолидуватимуться чималі земельні масиви, які мають віддати у розпорядження місцевим громадам. У такому разі великим орендарям не доведеться мати справи з двома десятками нинішніх сільських голів — після реформи на район залишиться одна-дві сільські ради.

— В цьому, справді, плюс майбутньої реформи.

— Це, по-моєму, той плюс, що дуже легко може перетворитися на два великі мінуси.

— Для мене критерієм позитивності, дієвості, результативності є економічна ефективність, за якою обов'язково «підтягнеться» і соціальна.

А щодо «накладок» двох великих реформ, то, повторюся: є пересторога, що ми можемо в такий спосіб «запороти» ці два великі починання. Може накластися проблема на проблему і відбудеться така собі «інтерференція проблем».

Маємо, справді, значну частку земель, які обробляються «прийшлими» підприємствами, зареєстрованими не за місцем локації цих масивів. Правда і те, що ця проблема йде паралельно з «агрохолдигізацією» сільгоспвиробництва. Але біда в тому, що агрохолдинг по-іншому функціонувати не може. В нього основне завдання — максимізація прибутку. Капіталізація агробізнесу — вони на цьому заробляють.

— Ми вже породили одного монстра — до краю олігархізовану промисловість. Невже її біда не навчить нас уникнути такої ж фатальної помилки в сільськогосподарській сфері?

— В Україні має бути такий законодавчий контур, який забезпечував би рівноправ'я, однакові гарантії і гармонійний розвиток усіх форм власності, зокрема й на

землю, і всіх організаційно-правових форм, включно із сімейними фермами, і для всіх «господарських масштабів». Упевнений, розвиватися покликані всі ефективні господарства, й агрохолдинги в їх числі.

— Та чи законодавчо правильно, чи справедливо це, що держава має підходити до різних господарських форм, скажімо, з однаковим «фіскальним аршином»?

— Певно, що ні! Більше того, ми ведемо розмову так, ніби у нашому аграрному секторі загалом і у сфері земельних відносин уже нема й сліду корупції. Податки витікають із організаційних форм ведення бізнесу: якщо той-таки агрохолдинг-птахофабрика, що господарює на 20 гектарах, сплачує фіксований податок, бо у нього, скажімо, 4 гектари поля, зате має багатомільйонний оборот від самої птахофабрики, — то це ж очевидний фіскальний перекид. Хоча підприємство й не порушує чинного законодавства. Ясна річ, у таких випадках необхідно змінювати закон. Утім, я проти того, щоб закон віддавав якісь переваги певній господарській формі, щоб держава окремо сприяла окремим «обранцям»: фермерам, сільгоспкооперативам чи власникам присадибних ділянок. Це й економічний перекид: у такому разі капітал не циркулюватиме без корупції. А вільне переміщення капіталу — це один із інструментів формування об'єктивної ціни.

Звісно, фермери і малі сільгосптоваровиробники нарікають, що їх душать агрохолдинги. Не адміністративно душать, а економічно. Бо ніколи ешелон селітри, які агрохолдинг купує на свої 300 тисяч гектарів, не коштуватиме у розрахунку на одну тонну стільки, скільки оті «пів-ЗІЛа», які фермер має придбати на свої кількадесят гектарів. А якщо це так, то чому за чверть-

століття фермерського руху фермери і досі вагаються кооперуватися? Об'єдналися б у такий кооператив фермери області — та вони ногою і двері банку відчиняли б, і на підприємства хімпрому, і на оптові бази, де засоби захисту рослин! А коли поодиноці оббивають пороги — хто ж із ними говоритиме? У США є такі фермерські кооперативи, які відсвяткували столітній ювілей. Три з чотирьох французьких фермерів є членами відразу кількох кооперативів.

— То все-таки укрупнення чи кооперування? До чого нам прагнути?

— Ці процеси мають розвиватися паралельно. У США та країнах Західної Європи і земельні банки фермерів нарощуються, і ферми «прирастають» одна до одної тісними кооперативними зв'язками. Звісно, кооперуються певними видами діяльності.

— Поки мораторій на ринковий обіг землі не продовжили, вважатимемо, що йому залишилося півроку часу. Що можемо нині зробити, аби, запровадивши ринок землі, вберегтися від повторення жахливих наслідків «безпределу» майнової приватизації, уникнути ймовірного «земельного протистояння» на селі?

— Треба використати цей час на серйозну підготовку. Повторюся: ринковий обіг сільськогосподарських земель не зможе запрацювати без відповідного закону. Наскільки розумію, його й досі не внесено в парламент. Проте навіть і в ньому, принаймні, в тому варіанті, який мені трапився на очі, — десятки аркушів перехідних положень, що вимагає внесення поправок до значної кількості законодавчих актів.

А до того ж ми все ще технічно не готові до земельного ринкового обігу. Я сам маю землю, і

сільськогосподарського призначення теж. Але коли заходжу в on-line-карту і знаходжу за кадастровим номером свою ділянку, не можу вивести пугтя у межах: там суцільні накладки, сусідська ділянка ледь не навхрест на моїй. Дзвонив у свій район фахівцям земельного відділу. Мене заспокоюють: «У вас усе нормально. А на карту не зважайте». Ото й уся готовність до ринку. Оце і є реальні передумови земельних протистоянь після його запровадження.

Хоча це не підстава для того, аби лякатися і не приймати рішення. «Стрес-тести» моделей, звісно, слід і розробляти, і враховувати, але неухильно просуватися вперед. Ну, невже маємо достатньо аргументів, які доводять, що після багаторічної аграрної реформи нині нас усе влаштовує так, як воно склалося? Мені здається, що таке об'єктивне оцінювання сьогодення сільгоспвиробництва збере більше негативу, аніж позитиву.

Але при тому варто не втрачати реалії життя. Коли нині говорять про необхідність створення на селі додаткових робочих місць, то я як економіст і менеджер-практик, який постійно працює з підприємствами, можу запевнити: це далекі від реальності наміри. Ніколи вже не буде в наших селах стільки робочих місць, як було тридцять років тому. Хоча б тому, що продуктивність праці відтоді виросла у 20 разів. При цьому я згоден, що найбільше робочих місць створюють на селі саме дрібні і середні агропідприємства. Це правда, створюють. А тим часом яка їхня економічна ефективність? Отут, у цьому балансуванні і має бути участь держави. Як і значуща її роль у розвитку інших галузей економіки, що забезпечували б нові робочі місця.

Якщо навіть після зняття мораторію у нас додатково з'являться сотні чи й тисячі фермерських, особистих селянських господарств — не доведи Боже, я категорично проти цього — отож, якщо змоделювати такий вислід, Україна все одно залишиться на сировинно-видобувному рівні у сільському господарстві. І для такої моделі нам буде потрібно щонайбільше 15-мільйонне населення України.

А куди діти решту 30 мільйонів? Якщо не розвиватимемо інші комплекси — сучасні високотехнологічні, капіталомісткі галузі машино-, літако-, кораблебудування, космосу, нанотехнологій, — сільське господарство не витягне, а тільки знищить Україну. Світовий досвід засвідчує: чим більша частка сільського господарства в структурі ВВП, тим бідніша країна. Що хорошого в тому, що ми цього року експортували 20 мільйонів тонн кукурудзи? А мільйони доларів доданої вартості, тисячі робочих місць — кому їх з цією збутою сировиною подарували? Якщо ми просто так даруємо чужому дядькові роботу і прибутки нашої переробної, харчової, легкої промисловості, ми однозначно гробимо державу.

— А є ж інша точка зору. Нині, за даними ООН, кожен восьмий житель планети недоїдає. І ця сумна статистика, на жаль, працює на зростання. Тому чимало маємо експертів, по вінця переповнених оптимізмом щодо перспектив України на світовому ринку продовольства.

— Думаю, ці оптимістичні прогнози — із розряду міфології. Ми і сьогодні могли б годувати кілька сотень тисяч голодних людей. Але ж чомусь цю нашу кукурудзу закордоном переробляють на корми, зрештою отримують м'ясо, яке споживають заможні — населення «золотого мільярда».

Середньостатистичний британець викидає у сміття десь 55 відсотків свого споживчого кошика. Приблизно така ж картина і стосовно середньостатистичного американця чи жителя Старої Європи. Статистика голодуючих та недоїдаючих, на жаль, не є фактором, який спонукає виробляти у світі більше хліба чи зерна. Ми посівні площі виводимо під сировину для біопалива: наша кукурудза і ріпак ідуть в Євросоюз, де 10 відсотків біоетанолу і біодизелю — обов'язкова частка у виробництві пального. Отам наш ріпак переробляється. А ми тішимося небувалим експортом зерна.

— **То, може, нині державі, бізнесу варто в першу чергу відроджувати вітчизняну переробку «дарівниви», а вже потім дбати про базові галузі великої індустрії?**

— Переробка сільгосппродукції не забезпечить значного, тим паче достатнього приросту робочих місць. А без базових інноваційних промислових галузей вітчизняної індустрії ми приречені на крах сільського господарства. Тому вертаємося до того, з чого починали нашу розмову: до структури економіки держави, до місця там сільського господарства, харчової промисловості і тих галузей, які «довкола»: сільське машинобудування, хімія, транспорт і т.д. Це мультиплікуючий комплекс, і ми маємо чітко уявити, де його місце в економіці України. Є такий парадокс: чим більше в структурі ВВП аграрної продукції, тим більше держава піддана ризикам соціальних потрясінь. Яскравий приклад — Аргентина сторічної давнини. Скільки захоплених відгуків було про її рівень аграрного виробництва та експортний потенціал! Її називали найбільш європейською країною Латинської Америки. Дуже схожі історичні цикли з нашими: там теж з'явилися новації, які сти-

мулювали шалений — у 22 рази! — стрибок продуктивності праці в сільському господарстві. І чим скінчилося? Повні поля хліба, повні ферми худоби — і голодні бунти на вулицях...

Нам треба розвивати сучасні галузі — науко- і капіталомісткі. Як? Залучати інвестиції, позбавлятися корупції, правильно моделювати стратегії. Стати нарешті з голови на ноги! Скрізь у світі сільське господарство високого рівня розвивається навколо високорозвинених промислових міст. Капіталізовані, ефективні з економічної точки зору промислові підприємства повинні бути основними донорами бюджету. І створювати робочі місця.

— **Повернімося до земельного ринку. Вам не здається, що в узаконенні купівлі-продажу землі нині не зацікавлені господарюючі суб'єкти, які працюють на ній, за винятком хіба що незначної кількості власників паїв?**

— Мені здається, ми перебільшуємо значення купівлі-продажу в системі відносин майбутнього ринку землі. Більш ніж упевнений, що в законі не впишуть норму, яка примушуватиме когось продавати свій наділ. Чому ми так забідкалися довкола якихось міфічних мільйонів гектарів землі як про цілковито надуману пропозицію майбутнього ринку? Хто її збирається продавати і хто купуватиме? Це чергові крайнощі нашої настраханної фантазії. Чому ми відразу вибудовуємо «чорні моделі», за якими і цільні земельні масиви розриватимуть та розпорошуватимуть, і все гамузом скуповуватимуть? Думаю, з відкриттям ринку на продаж виставлять щонайбільше 15-20 відсотків угідь.

— **А якщо на першому етапі узаконити лише ринок оренди?**

— Він уже є, проте немає об'єктивної ціни на землю. А фактич-

но тим самим узаконимо такий собі «напівринок». Повноцінний ринок оренди складеться саме за умови повноцінного ринкового обігу землі, коли складеться об'єктивна ціна на землю. Якщо буде узаконено норму про купівлю землі фізичними особами, а до того ж в обмеженій кількості, ринок оренди мимоволі стане домінуючим у ринковому обігу сільгоспугідь. Ті ж таки агрохолдинги працюють на позичених грошах. Купити великі масиви їм навряд чи дозволять їхні кредитори. Та й ризики вони добре вміють рахувати.

До речі, відсотків 80 наших агрохолдингів створено не на капітал, отриманий у сільському господарстві чи харчовій промисловості. Це гроші машинобудування, енергетики, шахт, банківської сфери. Вони вклали в актив, на якому можна обернути вкладений капітал, отримати дельту, а за необхідності швидко «висушити весла» — через суборенду, продаж, перепродаж чи поглинання бізнесу. А чому таке трапляється? Та тому, що немає ринку землі.

Не треба надуманих острахів. Земельний ринок відбудеться лише в тій частині, де є платоспроможний попит і пропозиція. А решта земель буде в оренді.

Колись один німецький політик порівняв будь-який ринок з парашутом. Додавши: «ринок спрацює лише тоді, коли він відкритий». Тому-то, сподіваючись на «напівринок» чи зарегульований державою ринок землі, добре подумаймо. Десь обмежимо, десь затягнемо, десь заборонимо і, зрештою, виявимо, що не летимо, а стрімко падаємо — із закритим парашутом.

Розмову вів
Валерій ЯСИНОВСЬКИЙ

Під час останнього земельного аукціону вартість річної оренди ділянки зросла у сім разів — з 4% до рекордних 29% від нормативної грошової оцінки землі



На Львівщині КОНКУРЕНЦІЯ ЗА ПРАВО ОРЕНДИ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ ПОСИЛЮЄТЬСЯ



Андрій КАВЕЦЬКИЙ

На земельному аукціоні, організованому за участю Головного управління Держгеокадастру у Львівській області, що відбувся 19 червня, продано право оренди шести земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності (за межами населеного пункту) загальною площею 133,3 гектара. Стартовий розмір річної орендної плати цих ділянок становив 169,4 тис. грн, в результаті торгів ціна оренди зросла більше ніж утричі — до 766 тис. гривень.

Найбільша боротьба відбулася за право оренди земельної ділянки, розташованої на території Словітської сільської ради Золочівського району. Під час аукціону вартість її річної оренди зросла у сім разів (з 27 до 200 тис.

гривень). Також відзначимо, що завдяки аукціону ціна річної оренди цієї земельної ділянки зросла від загальноприйнятих 4% до рекордних 29% від нормативної грошової оцінки землі!

За результатами земельного аукціону переможці уклали середньострокові договори оренди шести земельних ділянок на 14 років. Всього, за період оренди цих земельних ділянок до місцевих бюджетів надійде понад 13 мільйонів гривень (що на 10 мільйонів гривень більше від «стандартної» орендної плати).

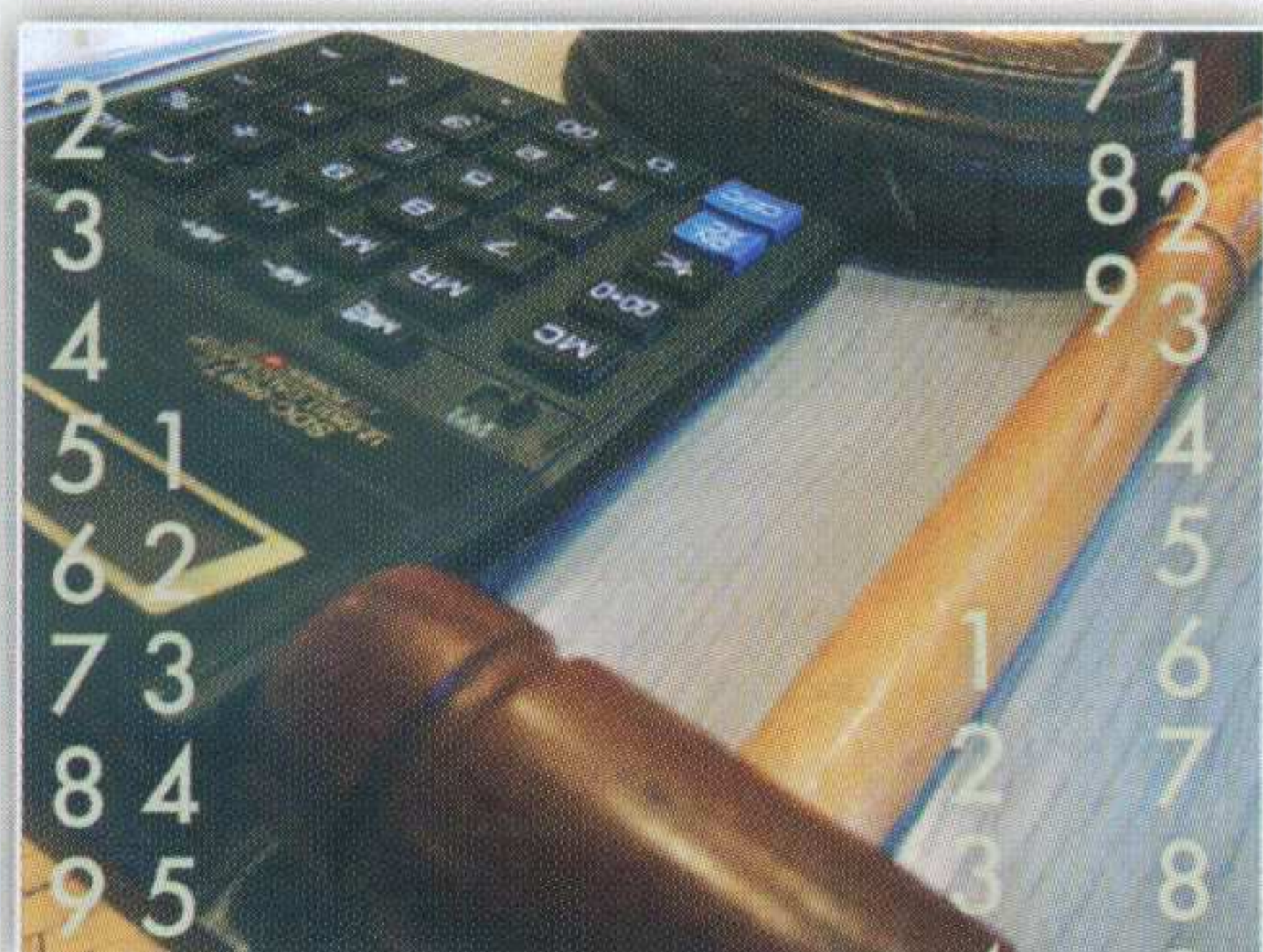
«З початку 2015 року це вже четвертий земельний аукціон, організований фахівцями Держгеокадастру Львівщини. За результатами цих аукціонів спостерігаємо динаміку збільшення зацікавленості потенційних по-

купців, готових вкладати гроші у ведення сільського господарства на території Львівщини. В результаті маємо здорову, добросовісну конкуренцію, що при фаховій підготовці аукціонів обертається значними додатковими надходженнями до державного та місцевих бюджетів», — відзначає Андрій Кавецький, начальник Головного управління Держгеокадастру у Львівській області.

Результати попереднього аукціону (6 червня) свідчать про системність зростання конкуренції на Львівщині за право оренди сільськогосподарських земель. Тоді під час земельного аукціону вартість оренди ділянки зросла в п'ять разів. Загалом було продано право оренди 4 земельних ділянок сільськогосподарського



Переможець аукціону підписує договір



МОВОЮ ЦИФР

✓ За результатами попередніх земельних аукціонів, що відбулися у січні, травні та червні 2015 року, було реалізовано право оренди 16 земельних ділянок державної власності (за межами населених пунктів) загальною площею 530,9 гектара терміном на 14 років для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. Розмір річної плати за користування земельними ділянками, визначений за результатами торгів, становить 1,24 мільйона гривень.

✓ Загалом за період користування орендарями цими земельними ділянками до місцевих бюджетів надійде понад 16 мільйонів гривень.

ДОВІДКОВО

Фінансування підготовки лотів до продажу на земельних торгах, відповідно до частини 5 статті 136 Земельного кодексу України, здійснювалося за рахунок коштів виконавця земельних торгів з наступним відшкодуванням витрат переможцем земельних торгів.

призначення державної власності (за межами населеного пункту) загальною площею 164 гектари. Стартовий розмір річної орендної плати цих ділянок становив 98,8 тис. грн, в результаті торгів ціна оренди зросла вдвічі — до 200,6 тис. грн. За результатами земельного аукціону переможці уклали середньострокові договори оренди земельних ділянок на 14 років.

Тоді учасників аукціону найбільше зацікавила земельна ділянка, розташована на території Нововитківської сільської ради Радохівського району. Під час торгів вартість її річної оренди, що готові сплачувати орендарі, зросла в п'ять разів (від 12 до 59 тис. грн). Завдяки проведенню земельного аукціону з продажу прав оренди цих земельних ділянок щорічний прибуток місцевих громад збільшиться на 100 тисяч гривень.

Чому виникла така зацікавленість до оренди земель? Про це ми запитали в одного з переможців аукціону, який виявився місцевим господарем... «Якщо хочеш нормально працювати на землі, то мушиш першочергово оформити документи. Наше господарство має

досвід і успішно вирощує зернові, олійні культури. Орендуємо земельні паї місцевих селян, що розташовані неподалік. Звідси моя зацікавленість власне цією ділянкою, з огляду на розвиток господарства», — зазначив Олег Гіс, власник фермерського господарства «Коровай».

Також він наголосив, що термін оренди тривалістю 14 років і є гарантією збереження родючості цих земель, їх покращення, адже господарю просто економічно не вигідно виснажувати ці землі заради швидкого, короткострокового прибутку, а в подальшому виплачувати гроші за оренду земель, які би не використовувалися.

Наступні земельні торги з продажу прав на оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення (за межами населеного пункту) Головне управління Держгеокадастру у Львівській області запланувало провести у серпні цього року. Детальніше ознайомитися з запропонованими лотами можна на офіційному сайті Держгеокадастру України.

Олександр НАШИВАНКО

УДК 332.021.8

Ольга ХОДАКІВСЬКА,
завідувач відділу земельних
відносин Національного
наукового центру
«Інститут аграрної
економіки»,
кандидат економічних наук

ЗЕМЕЛЬНІ ВІДНОСИНИ

У СІЛЬСЬКОМУ ГОСПОДАРСТВІ:

*стан, проблеми та перспективи розвитку**

Фактично у 2014 році плата за оренду земельних паїв, згідно з укладеними договорами оренди, становила 664 грн/га або 2,9% від їх нормативної грошової оцінки. Слід зазначити, що передбачений чинним законодавством мінімальний рівень орендної плати (3% від нормативної грошової оцінки земель) нині виплачує лише 7 областей України (рис. 8).

Найбільш поширеною формою розрахунку за орендовані земельні паї дотепер залишалася натуральна форма — 55%, тобто виплата здійснюється сільськогосподарською продукцією. У грошовій формі виплачується близько 42% орендних платежів (табл. 3).

Починаючи з квітня нинішнього року орендна плата справлятиметься виключно у грошовій формі. Проте, за згодою сторін розрахунки щодо орендної плати за землю можуть здійснюватися у натуральній формі. Згідно з новою редакцією статті 22 Закону України «Про оренду земель» розрахунок у натуральній формі має

відповідати грошовому еквіваленту вартості товарів за ринковими цінами на дату внесення орендної плати.

На перших етапах запровадження механізму оренди земель серед інших мали місце проблеми, пов'язані із завищенням цін на продукцію, що видавалася в рахунок орендної плати. Слід зазначити, що в силу різних обставин цю проблему частково вдалося урегулювати. Деякою мірою цьому сприяло введення підвищеного коефіцієнта податку з доходів фізичних осіб, який сплачується з орендної плати. Так, визначаючи базу оподаткування при нарахуванні орендної плати у натуральній формі до доходу, що підлягає оподаткуванню за ставкою 15%, застосовується так званий «натуральний» коефіцієнт, розмір якого становить 1,176471 (п. 164.5 ПКУ). Таким чином, завищуючи ціни на продукцію та послуги, орендар, який є податковим агентом орендодавця щодо

* Закінчення. Початок у №7-2015.



Рис. 7.

НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА ОРНИХ ЗЕМЕЛЬ УКРАЇНИ, грн/га (2015 р.)

Джерело: за даними Держгеокадастру.

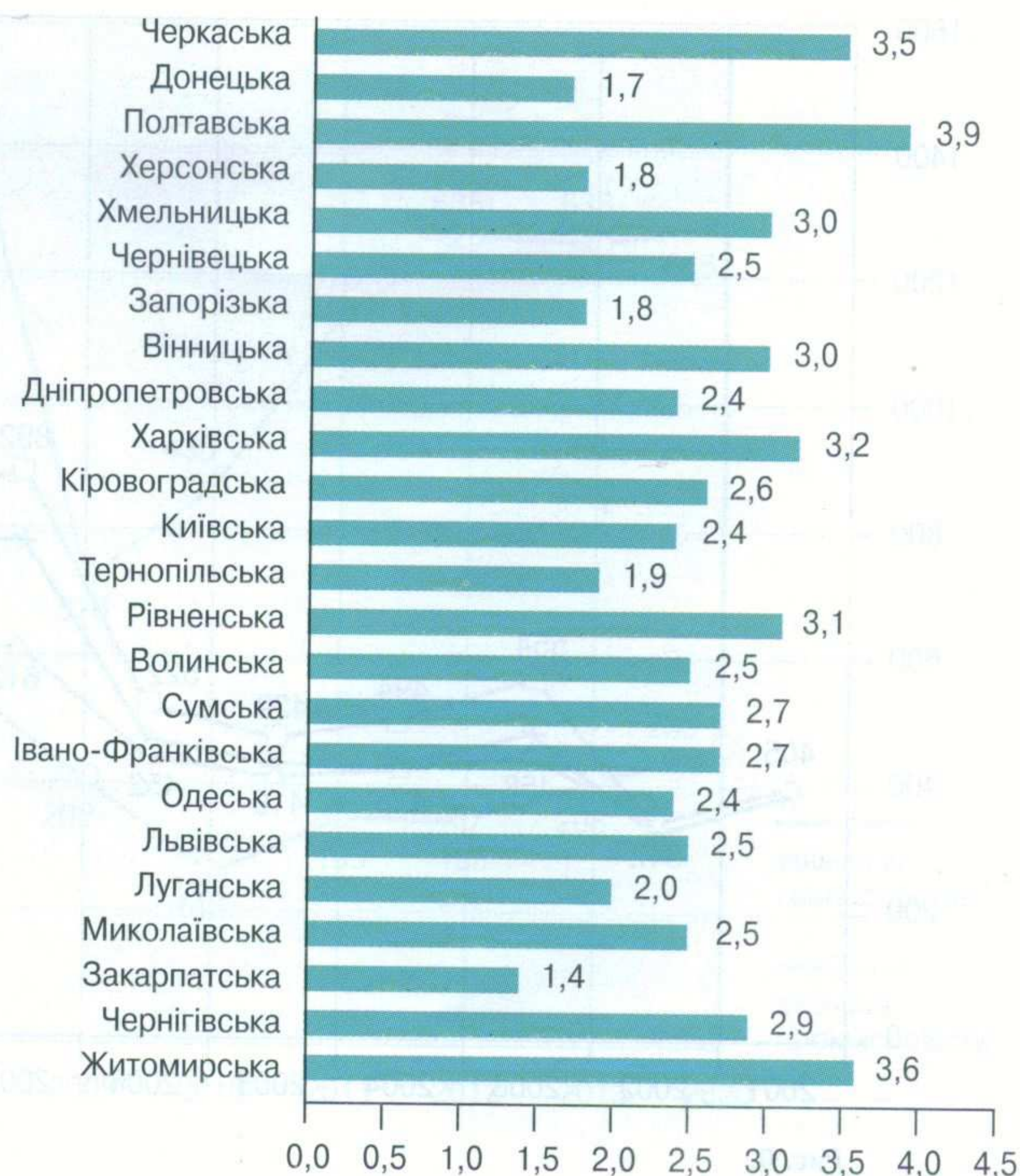


Рис. 8.

ЧАСТКА ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ ЗА ЗЕМЕЛЬНІ ПАЇ ВІД ЇХ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ, % (2015 р.)

Джерело: за даними Держгеокадастру.

доходу від оренди земельного паю, зобов'язує себе сплачувати вищий розмір податку (який, на відміну від орендної плати, утримується і зараховується до бюджету у грошовій формі).

Другим, не менш важливим чинником поліпшення форм і умов розрахунків з орендної плати, є конкуренція на ринку оренди та формування взаємовигідних відносин між орендарем та орендодавцем. У результаті, протягом останніх років, ціни на основні види сільськогосподарської продукції, що видається в рахунок орендної плати, не перевищують цін продукції, реалізованої переробними підприємствами (рис. 9).

Однак, незважаючи на позитивні зрушення щодо виплати орендної плати, мають місце випадки, коли в рахунок орендних

платежів видають продукцію низької якості.

Аналізуючи проблеми орендних земельних відносин, слід враховувати інтереси як власників земельних паїв — орендодавців, так і орендарів. Частка орендної плати за земельні паї у структурі витрат на виробництво продукції рослинництва у сільськогосподарських підприємствах перманентно зростає, досягнувши у 2013 р. 12,3%. Тоді як на оплату праці з відрахуваннями припадає 9,7%, на амортизаційні відрахування — 6,0% (рис. 10).

Розрахунки прибутку сільгосп-підприємств за 2013 рік свідчать, що у середньому на 1 га зібраної площі вони становлять 595,8 грн. Тобто, середній розмір орендної плати для підприємств, які звітують за формою 50 с.-г. «Основні економічні показники роботи

Таблиця 3.

ПЛАТА ЗА ОРЕНДУ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК І ЗЕМЕЛЬНИХ ЧАСТОК (ПАЇВ) В УКРАЇНІ

Показники	Роки (станом на 1 січня)					
	2001		2008		2015	
	млн грн	%	млн грн	%	млн грн	%
Передбачено плати за договорами	1589	100	2438	100	11373	100
У тому числі:						
у грошовій формі	222	13,9	460	18,9	4734	41,6
у натуральній формі (продукцією)	1230	77,4	1866	76,5	6336	55,7
відробіткова (послуги)	138	8,7	112	4,6	301	2,6
Плата за 1 га на рік (грн)	140	x	140	x	664	x

сільськогосподарських підприємств», становить 636,3 грн/га, що на 7% перевищує обсяг прибутку підприємства, який залишається в його розпорядженні



Рис. 9.

СЕРЕДНІ ЦІНИ РЕАЛІЗОВАНИХ ЗЕРНОВИХ (ЗА ОКРЕМИМИ КАНАЛАМИ РЕАЛІЗАЦІЇ)

Джерело: дослідження ННЦ «Інститут аграрної економіки».

На переконання провідних вітчизняних науковців, вітчизняний аграрний сектор у подальшому має розвиватися «по ринковому шляху за умов створення і функціонування цивілізованого, повноцінного, регульованого державою ринкового обігу земель» [4]. Це зумовлює необхідність розроблення ефективних регуляторних механізмів, особливо на початкових етапах його запровадження. Цьому значною мірою сприятиме виважена й послідовна політика держави, що відповідатиме національним інтересам і потребам країни.

Прихильники негайного запровадження ринку сільськогосподарських земель апелюють тим, що такий крок сприятиме залученню інвестицій в аграрний сектор економіки. Однак, як свідчать економічні показники, відсутність ринкового обігу земельних ділянок не перешкоджає залученню інвестицій, до речі, як вітчизняних, так і іноземних

(рис. 11). Крім того, відсутність ринку земель не є стримуючим чинником для «переливання» капіталу в аграрний сектор із інших галузей національної економіки. Цьому яскравим підтвердженням є діяльність інтегрованих агроформувань.

✓ **Невід’ємною складовою залучення інвестицій в аграрний сектор є економічна, фінансова і політична стабільність, а не ринок земель чи його відсутність.**

Необхідно зазначити й те, що мораторій на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення не перешкоджає нарощуванню експортного потенціалу галузі. Так, за останні десять років експорт сільськогосподарської та продовольчої продукції зріс більш як у 6 разів, зовнішньоторговельне сальдо у 8 разів. Частка сільськогосподарської та продовольчої продукції у загальному експорті еко-



Рис. 10.

ЧАСТКА ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ ЗА ЗЕМЕЛЬНІ ПАЇ У СТРУКТУРІ ВИТРАТ НА ВИРОБНИЦТВО ПРОДУКЦІЇ РОСЛИНИЦТВА У СІЛЬГОСППІДПРИЄМСТВАХ УКРАЇНИ (2013 р.), %

Джерело: дослідження ННЦ «Інститут аграрної економіки».

номіки країни в 2010-2014 рр. становить 24,3% проти 11,3% за період 2000-2004 рр. (рис. 12).

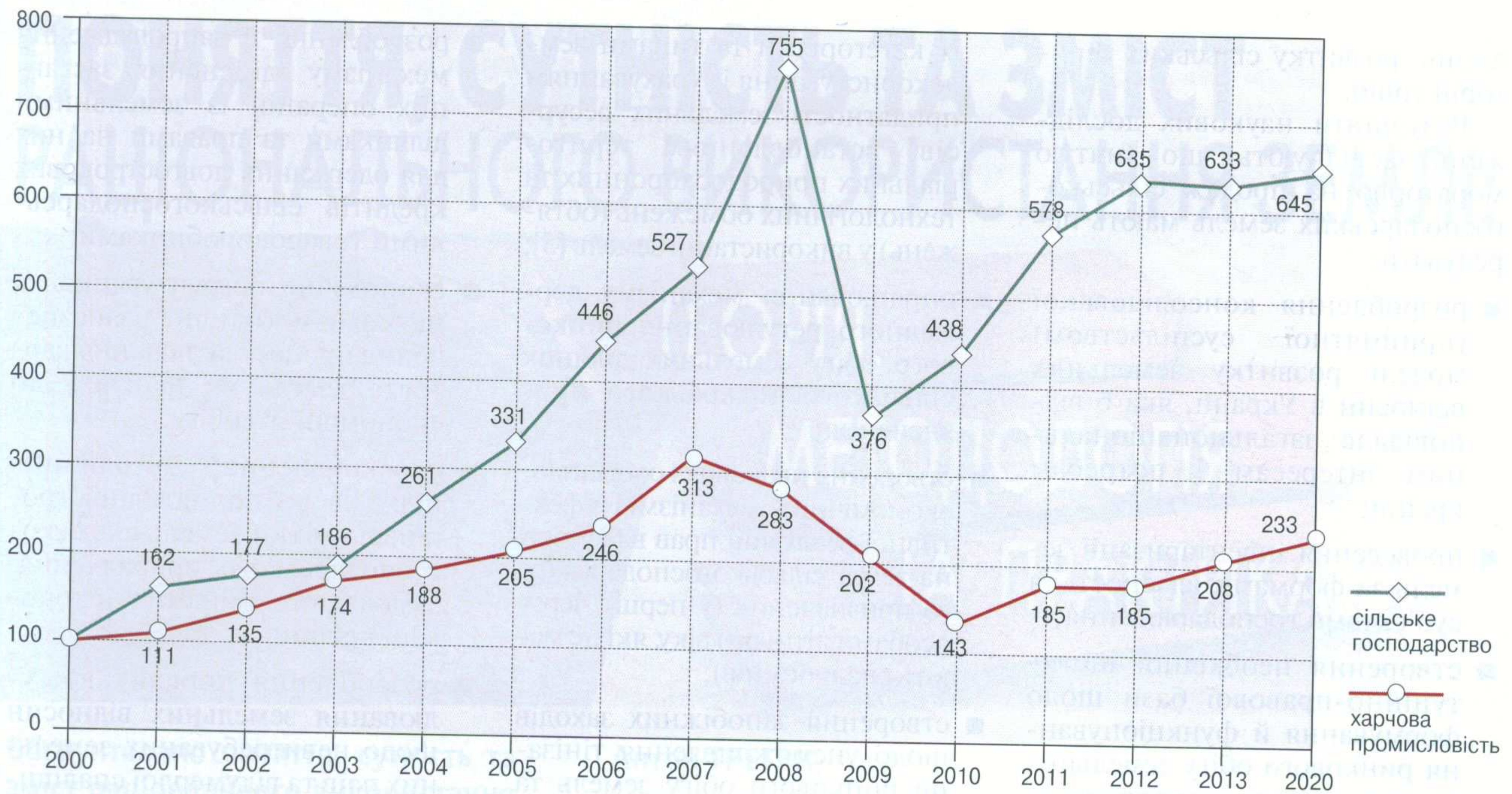


Рис. 11.
ІНДЕКСИ ІНВЕСТИЦІЙ У СІЛЬСЬКОМУ ГОСПОДАРСТВІ ТА ХАРЧОВІЙ ПРОМИСЛОВІСТІ, У ВІДСОТКАХ ДО 2000 РОКУ
 Джерело: дослідження ННЦ «Інститут аграрної економіки».

Висновки та перспективи подальших наукових досліджень

Питання щодо запровадження ринку сільськогосподарських земель в Україні та його наслідки для економіки країни, з огляду на сучасний стан розвитку українського села, вимагають застосування адекватних методів їх вирішення, що мають враховувати як вітчизняний, так і зарубіжний досвід. Насамперед, слід з'ясувати, якою ми бачимо майбутню модель розвитку сільського господарства, яким підприємствам надавати перевагу. Залежно від того, яка модель сільськогосподарського підприємства буде обрана, залежатимуть шляхи і методи подальших земельних перетворень в Україні.

мерських господарств, створення сприятливих умов для розвитку сімейних ферм, які мають стати осередком сільської зайнятості та розвитку сільських територій.

Сам по собі ринок земель сільськогосподарського призначення не вирішить існуючих проблем аграрної сфери та сільського розвитку. Реальне збільшення надходжень до бюджетів усіх рівнів можна забезпечити шляхом підвищення ефективності використання земель та прибутковості галузі сільського господарства в цілому. Важливу роль у вирішенні цього питання може відіграти розвиток переробки сільськогосподарської сировини та експорт продукції кінцевого споживання з високою доданою вартістю, що сприятиме стабілізації зайнятості в аграрній сфері, збільшенню бюджетних надхо-

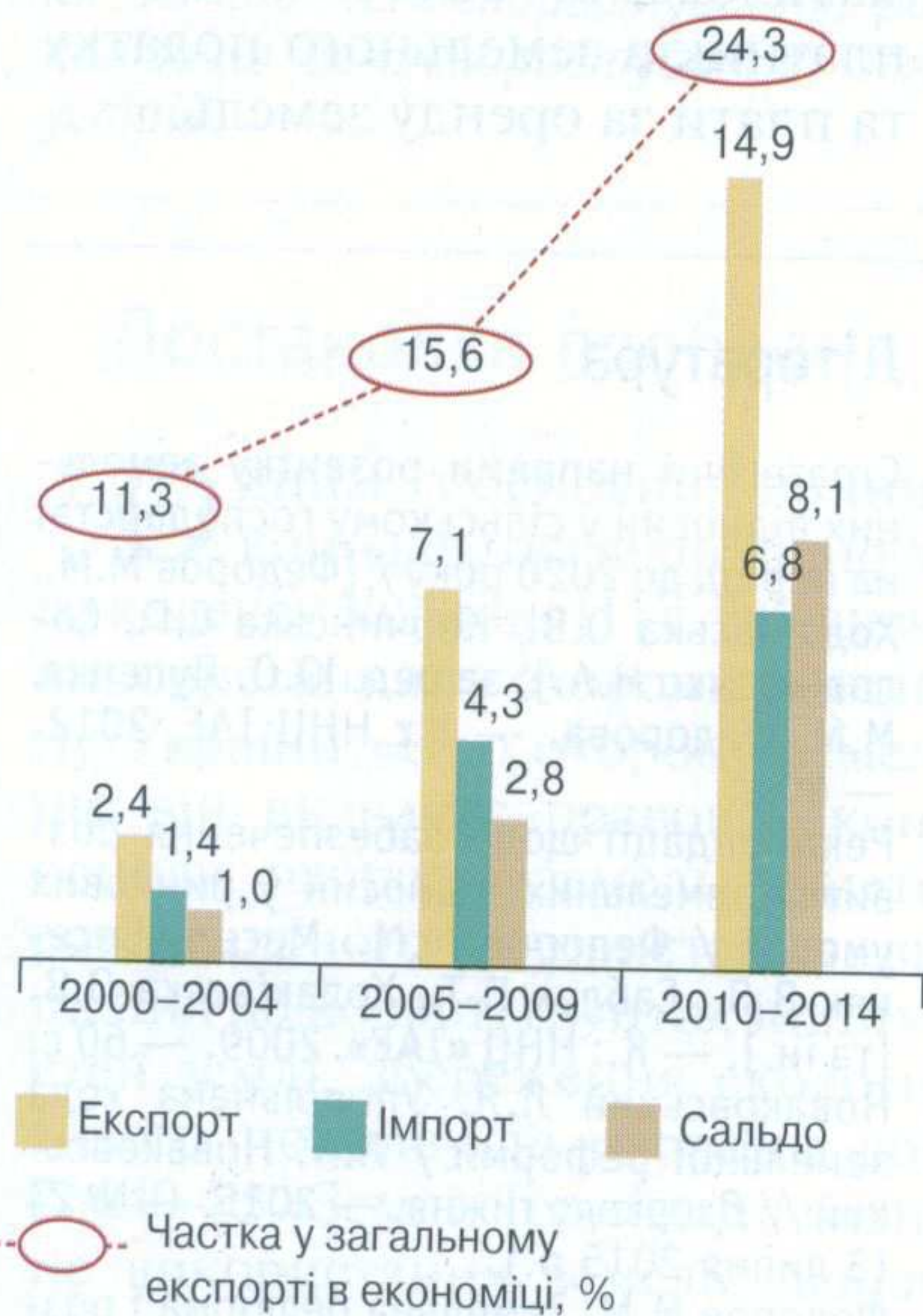


Рис. 12.
ЗОВНІШНЯ ТОРГІВЛЯ УКРАЇНИ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОЮ ТА ПРОДОВОЛЬЧОЮ ПРОДУКЦІЄЮ (СЕРЕДНЬОРІЧНА), млрд дол. США
 Джерело: дослідження ННЦ «Інститут аграрної економіки».

джень, розвитку сільських територій тощо.

Результати наукових досліджень засвідчують, що зняття мораторію на продаж сільськогосподарських земель мають передувати:

- розроблення консолідованої (прийнятної суспільством) моделі розвитку земельних відносин в Україні, яка б відповідала загальнонаціональним інтересам і потребам країни;
- проведення інвентаризації земель за формами власності та суб'єктами господарювання;
- створення необхідної інституційно-правової бази щодо формування й функціонування ринкового обігу земельних ділянок сільськогосподарського призначення (поступово створюється: на сьогодні вже прийнято Закон України «Про державний земельний кадастр», запроваджено реєстрацію прав на земельні ділянки через систему держреєстру, законодавчо урегульовано питання із розмежуванням земель державної і комунальної власності, підготовлено законопроекти про обіг земель сільськогосподарського призначення, про передачу земель сільськогосподарського призначення за межами населених пунктів територіальним громадам);
- розв'язання існуючих проблем з державним земельним кадастром (повільне наповнення національної кадастрової системи відомостями про земельні ділянки, накладення меж суміжних територій, межові спори, невідповідність наявних систем координат тощо);
- здійснення землеустрою (планування розвитку землекористування) територій сільських рад щодо зонування земель за

їх категоріями та типами землекористування із урахуванням придатності земельних ресурсів, встановленням територіальних природоохоронних та технологічних обмежень (обтяжень) у використанні земель [5];

- опрацювання механізму державного регулювання ринкового обігу земельних ділянок сільськогосподарського призначення;
- створення правових і соціально-економічних механізмів ефективного реалізації прав власності на землі сільськогосподарського призначення (у першу чергу особами літнього віку, які не мають спадкоємців);
- створення запобіжних заходів щодо унеможливлення тінізації ринкового обігу земель та недопущення надмірної їх концентрації чи, навпаки, парцеляції;
- створення належної ринкової інфраструктури земель сільськогосподарського призначення (земельні аукціони, земельний банк, оцінювачі, страхові компанії, землевпорядні організації, органи реєстрації прав, земельний кадастр);
- розроблення організаційно-правового механізму оформлення та посвідчення угод щодо переходу прав на земельні ділянки в умовах ринкового обігу (частково сформовано: існує порядок оформлення цивільно-правового обігу земельних ділянок та прав на них, порядок оформлення ринкового обігу земельних ділянок на основі договорів-купівлі продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення тощо);
- законодавче урегулювання ринку права оренди земель сільськогосподарського призначення;

■ розроблення й запровадження механізму здійснення заставних операцій із земельними ділянками та правами на них для одержання довгострокових кредитів сільськогосподарськими товаровиробниками;

■ економічне обґрунтування та науково-методичне забезпечення процесу включення вартості земель як капіталу до економічного обігу;

■ удосконалення методичних підходів до нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, зумовлених змінами в економіці країни;

■ розроблення порядку врегулювання земельних відносин щодо невитребуваних земельних паїв та відумерлої спадщини, земель колективної власності;

■ відновлення обліку земельних ділянок, запровадження автоматизованої системи обліку платників земельного податку та плати за оренду земель.

Література

1. Стратегічні напрями розвитку земельних відносин у сільському господарстві на період до 2020 року / [Федоров М.М., Ходаківська О.В., Корчинська С.Г., Солов'яненко Н.А.]; за ред. Ю.О. Лупенка, М.М. Федорова. — К.: ННЦ ІАЕ, 2012. — 60 с.
2. Рекомендації щодо забезпечення розвитку земельних відносин у ринкових умовах / Федоров М.М., Месель-Веселяк В.Я., Саблук П.Т., Ходаківська О.В. [та ін.]. — К.: ННЦ «ІАЕ», 2009. — 60 с.
3. Новаковський Л.Я. Уповільнена хода земельної реформи / Л.Я. Новаковський // Дзеркало тижня. — 2015. — № 24 (3 липня 2015 р.).
4. Федоров М.М. Земельна реформа і розвиток ринкових земельних відносин / М.М. Федоров // Економіка АПК. — 2011. — № 7. — С. 55-60.
5. Третяк А.М. Концептуальні засади розвитку сільськогосподарського землекористування сільських територій: наукова доповідь. — К., 2014. — 23 с.

УДК 332.2

ПОНЯТТЯ, СУТНІСТЬ ТА ЗМІСТ РАЦІОНАЛЬНОГО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЛІ:

ТЕОРІЯ,

МЕТОДОЛОГІЯ

ТА ПРАКТИКА

Обґрунтовано поняття, сутність та зміст раціонального використання земельних ресурсів в умовах сучасних земельних відносин.

Ключові слова: раціональне використання земель, ефективне використання земель, землекористування, раціоналізація землекористування, землеустрій.

Постановка проблеми

Одним із основних принципів земельного законодавства відповідно до статті 5 Земельного кодексу України [1] є забезпечення раціонального використання та охорони земель. У преамбулі Закону України «Про охорону земель» [2] зазначається, що він визначає правові, економічні та соціальні основи охорони земель з метою забезпечення їх раціонального використання, відтворення та підвищення родючості ґрунтів, інших корисних властивостей землі, збереження екологічних функцій ґрунтового покриву та охорони довкілля. Згідно ДСТ 26640-85 «Землі. Терміни та визначення», раціональне використання земель визначається як забезпечення всіма землекористувачами в процесі виробництва максимального ефекту при здійсненні мети землекористування з урахуванням охорони земель та оптимальної взаємодії з природними факторами. Це означає, що раціональність використання землі пов'язується із виробництвом. Така постановка пи-

Антон ТРЕТЯК,

доктор економічних наук, професор, член-кореспондент НААН України, Державна екологічна академія післядипломної освіти та управління Мінприроди України, директор ННІ економіки та екології природокористування

Валентина ТРЕТЯК,

професор, доктор економічних наук, Державна екологічна академія післядипломної освіти та управління Мінприроди України, професор кафедри екології та економіки землекористування

тання є неправильною, адже земля використовується не лише як засіб виробництва, а є і «...операційною базою для системи розселення, розміщення галузей народного господарства та шляхів сполучення, і є невід'ємною умовою, місцем, засобом і джерелом існування живих організмів, життєдіяльності людини, забезпечення її духовних і матеріальних потреб» [3], тому ігнорування цього положення зовсім не означає, що в інших перерахованих випадках не потрібне раціональне використання. Також необхідно підкреслити, що під досягненням максимального ефекту у здійсненні мети землекористування мається на увазі лише економічний ефект, що є неправомірним, адже у землекористувачів виникають й інші цілі, наприклад, містобудівні, оздоровчі, рекреаційні тощо, які не взяті у визначенні до уваги. Крім недосконалого визначення раціонального використання земель у актах земельного спрямування міститься низка неузгоджень, а саме: чинний Земельний кодекс України [1] в статтях 91, 96 та Закон України «Про оренду землі» [4] в статті 22 серед

обов'язків власників земельних ділянок, землекористувачів та орендарів не закріпили обов'язковість їх раціонального використання, вказавши лише на обов'язковість їх цільового використання, що є негативним, адже поняття раціонального використання землі значно ширше, ніж цільове їх використання. Отже, відсутність чіткого та досконалого визначення раціонального використання землі в земельному законодавстві потребує аналізу наукових розробок з цього важливого питання. Крім того, поняття раціонального використання земель розроблено ще в радянський період і з прийняттям нової редакції Земельного кодексу України (2001 р.), багатьох інших інститутів земельного права (наприклад, право постійного користування земельною ділянкою, право державної власності на землю тощо) набуло іншого змісту, зберігши фонетичне звучання. Тому виникла потреба розроблення нового визначення раціонального використання земель або внесення змін в існуюче, адже воно не відповідає реаліям сьогодення.

Метою статті є обґрунтування нового поняття, сутності та змісту раціонального використання земельних ресурсів в умовах сучасних земельних відносин.

Виклад основного матеріалу

Питання про сутність і зміст раціонального використання землі — вихідне для дослідження питань раціоналізації землекористування. Принципово важливо те, що раціональне використання землі не стихійне, а з початку і до кінця організоване явище, оскільки в його основі лежить свідоме врахування діючих економічних законів та законів природи. Відповідно цьому потрібно підходити і до аналізу змісту цієї проблеми. Воно не інваріантне, навпаки, сутність проявляється тут надзвичайно різноманітно. Але це не просте різноманіття розрізнених, не пов'язаних один з одним проявів. Об'єднує їх те, що всі вони пов'язані із організаційними формами та методами використання землі. Прояв сутності раціонального використання землі — це система конкретних організаційно-правових форм. Така загальна характеристика змісту проблеми.

Радянські вчені традиційно пов'язували раціональне використання земель з економічною функцією землі. Це не означає, що екологічні вимоги і вимоги охорони земель залишалися без уваги, навіть підкреслювалася нерозривна єдність використання і охорони земель, але, як впливає з контексту наукових праць того часу, це було другорядним порівняно з господарським використанням [3]. Автори радянського періоду визначали раціональне використання землі як встановлення такого право-

вого режиму окремих категорій земель, який, по-перше, відповідав би їх основному господарському призначенню, і, по-друге, забезпечував належне використання цих земель [5].

У науковій літературі зустрічаються й інші поняття раціонального використання земель. Зокрема, в економічній енциклопедії за редакцією С.В. Мочерного констатується, що «система раціонального землекористування передбачає виробничий (корисний, ефективний), ресурсозберігаючий, відтворювальний і природоохоронний аспекти» [6]. Сохнич А.Я., Андрієшин М.В. [7] дають таке визначення: раціональне використання земель — це забезпечення всіма землекористувачами в процесі виробництва максимального ефекту для здійснення мети землекористування з урахуванням охорони земель і оптимальної взаємодії з природними чинниками.

Разом з тим, А.М. Третьак у своїй праці «Землеустрій в Україні: теорія, методологія» [8, с.79] зазначає, що раціональним може вважатися використання землі, за якого:

- здійснюються охорона і відтворення продуктивних та інших корисних властивостей землі;
- найповніше враховуються природні та економічні умови і властивості конкретних земельних ділянок;
- досягається висока ефективність виробничої та іншої діяльності;
- забезпечується оптимальне поєднання громадських, колективних і особистих інтересів у використанні землі.

Враховуючи ці вимоги, він дає наступне визначення: «**Раціональне використання землі** — це діяльність пов'язана з ефективним використанням земельних та інших природних ресурсів з екологічної і економічної точок зору, що відповідає суспільним, територіальним громад та приватним інтересам».

Поняття раціональності і ефективності щодо землекористування — рівнозначні за умови, що ефективність береться тут у всіх її проявах — економічному, соціальному, екологічному. Ефективність (землекористування), взята в сукупності взаємопов'язаних її проявів, і визначає раціональність (землекористування) [8, 9]. Історично і логічно поняття ефективності пов'язано з розвитком суспільного виробництва. Поза виробництвом, поза економічними відносинами вона не має самостійного значення. Однак поняття ефективності має не тільки «вузький» економічний сенс. Серед обов'язкових умов оцінки ефективності, як критерію вирішення завдань з вибору варіантів, давно вже виділяють необхідність врахування соціальних вимог і обмежень, що виступають у формі фіксованих умов використання земель, екологічних, економічних,

містобудівних, санітарних та інших стандартів. Будь-який економічний результат визнається негативним, якщо він приводить до порушення соціальних норм. Але оцінка ефективності буде неповною, якщо стосовно використання природних ресурсів не поставити умови збереження екологічної рівноваги в природі. Таким чином, щодо землекористування названі аспекти ефективності — економічний, соціальний, екологічний — мають враховуватися одночасно. У найбільш загальному вигляді поняття раціонального використання земель має розглядатися з точки зору об'єктивно існуючих варіантів землекористування і мети використання землі як ресурсу.

В основі раціонального використання земельних ресурсів лежить вибір найефективнішого (у зазначеному вище сенсі) варіанту їх можливого використання з точки зору вирішення соціально-економічних завдань і наслідків від відповідних змін у функціонуванні природного комплексу. У свою чергу, використання землі з певною метою має бути також найефективнішим з усіх можливих варіантів (способів) досягнення цієї конкретної мети. Отже, під раціональним використанням землі можна розуміти найефективніший з точки зору задоволення потреб суспільства варіант її цільового та функціонального використання, організований, у свою чергу, найефективнішим для конкретних умов простору і часу способом відповідно з об'єктивно існуючими принципами взаємодії суспільства і природи.

Системний розгляд змісту раціонального використання землі передбачає виділення аспектів проблеми, визначення методів практичного її вирішення (форм і типів раціонального використання землі), характеристику рівнів вирішення проблеми з точки зору господарсько-політичної. У рамках взаємодії «суспільство-природа» виділяються такі аспекти сутності раціонального використання землі [8, 9, 10]:

- природно-біологічний, пов'язаний з вивченням функціонування землі як компонента природного комплексу і середовища для рослин та живих організмів;
- соціально-економічний, що відображає вплив на використання землі соціальних процесів і політики держави, суспільних, в тому числі земельних, відносин, що пояснює економічну сторону використання землі як ресурсу;
- технологічний, пов'язаний з вивченням технічної дії на землю, технології використання, зв'язку раціонального використання земельних ресурсів з науково-технічним прогресом;

■ правовий (юридичний), пов'язаний з вивченням ролі і значення впливу права, правової діяльності держави через землеустрій, регулювання, адміністрування, стимулювання, оподаткування тощо на організацію та здійснення раціонального використання і охорони землі.

Названі аспекти проблем тісно пов'язані між собою і утворюють діалектичну єдність. Врахування природно-біологічного аспекту функціонування землі має важливе значення з точки зору необхідності передбачення і запобігання небажаних наслідків, які можуть бути викликані глобальними змінами у складі та співвідношенні земельних угідь в просторовому розміщенні. У цьому зв'язку доречно згадати положення видатного російського вченого В. В. Докучаєва про необхідність вироблення норм, що визначають відносні площі ріллі, луків, лісу і вод. Таке врахування має особливе значення для сільськогосподарського землекористування. Розгляд технологічного боку раціонального використання землі має самостійне значення головним чином щодо сільськогосподарського виробництва. Кожному етапу прогресу науки і техніки відповідають специфічні форми технічного впливу на землю, технології її використання. Не заглиблюватимемося в історію, відзначимо, що сучасний етап науково-технічного прогресу характеризується значними змінами в технології сільськогосподарського виробництва, і, відповідно, використання землі. Слід мати на увазі наявність двоїстої (прямого і зворотного) зв'язку специфічних властивостей землі і технології її використання. Удосконалення техніки та технології впливу на землю підвищує рівень ефективності її використання, особливості землі як засобу виробництва в поєднанні з іншими чинниками впливають на вибір визначеної системи машин, обґрунтування зональної агротехніки і в цілому системи ведення сільського господарства відповідно з рівнем науково-технічного прогресу. Природно-біологічний і технологічний аспекти важливі, але не вирішальні чинники раціонального використання землі.

Характер використання землі визначають соціально-економічні умови. З соціально-економічним аспектом тісно пов'язаний організаційно-господарський фактор використання землі. Його вплив на ефективність землекористування визначається конкретними формами організації території і виробництва. Правова діяльність держави — необхідна умова і надійний фактор організації та здійснення раціонального землекористування. Вона спрямована на забезпечення адміністративно-правовими засобами ефективного використання землі та її охорону.

Проблема раціонального використання землі вирішується у визначених формах. За характером практичного вирішення проблеми можна виділити дві узагальнені форми — форму здійснення (пряма) і форму організації (опосередкована) раціонального використання землі. Зміст використання землі в прямій формі визначається головним чином технічним впливом на землю і технологією її використання як засобу виробництва і середовища для рослин і живих організмів. Головна ланка тут — продуктивність праці людей. В історичному плані можна розрізняти примітивні та сучасні форми здійснення використання землі. Сучасні форми передбачають два типи раціонального використання землі — екстенсивний та інтенсивний. В історичному плані першому типу передував другий. Нині екстенсивний та інтенсивний форми використання землі тісно пов'язані. Екстенсивне використання землі передбачає розширення земельних площ для отримання додаткових обсягів продукції без урахування можливості вирішення цього завдання шляхом здійснення збільшення витрат праці і матеріальних засобів на одиницю освоєної площі. Однак запаси хороших і середніх земель, придатних для сільськогосподарського освоєння з невеликими витратами, майже вичерпані. Подальше збільшення сільськогосподарських площ пов'язане з меліораціями, що дозволяють залучати в сільськогосподарське виробництво земельні ділянки. Екстенсивна форма використання земель зникається тут з інтенсифікацією.

В умовах науково-технічного прогресу основний напрям використання земель — інтенсифікація. Процес інтенсифікації охоплює використання землі в трьох її найважливіших функціях — як компонент природного комплексу, як засіб виробництва, як територія. Використанню землі залежно від її функції відповідають специфічні прояви форми інтенсифікації. Інтенсифікація використання землі як компонента природного комплексу означає отримання на землі оптимальної кількості продукції. Мова йде головним чином про встановлення можливості окультурювання та інтенсивного використання ландшафту, з одного боку, і необхідності залишення та збереження його частини в природному стані — з іншого. Інтенсивне використання землі як територіальної основи вимагає значної максимальної економії землі як просторового операційного базису, що полягає в оптимізації норм відведення земель для промислового, енергетичного, транспортного та іншого будівництва, у регулюванні щільності забудови, рекультивації порушених земель та ін. Інтенсифікація використання земель у сільському господарстві має підвищувати родючість

ґрунтів і продуктивність земель, що проявиться в отриманні зростаючої кількості продукції, мінімізації питомих витрат на її виробництво тощо. Це досягається проведенням широкого комплексу заходів, які мають як пряме, так і опосередковане відношення до землі, але в сукупності визначають інтенсивність і рівень ефективності її використання. Отже, сучасні форми раціонального використання землі характеризуються зростанням впливу виробничої діяльності людини на отримання необхідної для неї продукції і, навпаки, зменшенням впливу на цей процес природних факторів, зокрема, якості землі. Однак усунення землі з процесу виробництва необхідної продукції неможливе, як і неможливе отримання продукції на землі без участі праці людини. Здійснення раціонального землекористування передбачає науково обґрунтовану організацію використання землі. Організація спрямована на забезпечення (здійснення) ефективного господарського використання землі та її охорони з урахуванням вимог об'єктивних економічних законів. Засобами організації раціонального використання землі в сучасних умовах є механізми — землеустрій та землевпорядкування [8].

Організація використання сільськогосподарських земель здійснюється не тільки за допомогою землеустрою та землевпорядкування, а й через господарський механізм в аграрному секторі економіки. Якщо землеустрій та землевпорядкування безпосередньо спрямовані на регулювання процесів організації та здійснення використання земель, то господарський механізм зачіпає вирішення проблеми землекористування опосередковано через регулювання аграрних відносин і управління сільськогосподарським виробництвом, де земля служить головним засобом виробництва. З цих позицій доцільно виділити з відносно самостійної сфери господарського механізму раціоналізацію землекористування. За масштабом господарсько-політичного вирішення проблеми об'єктивно виділяються чотири рівні організації та здійснення раціонального використання землі: локальний (внутрігосподарський), регіональний (територіальний та міжгосподарський), національний і міжнаціональний (міжнародний), а в складі другого і третього два підрівні (з господарської точки зору): галузевий та міжгалузевий. Під час зміни рівнів зростає визначальна роль соціально-економічного та екологічного підходів у вирішенні масштабніших проблем — плануванні раціонального використання земельних ресурсів з урахуванням інтересів територіальних громад та міжгосподарських, державних потреб, а також міжнародного співробітництва. Особливо важливе значення набуває тут вироблення комплексних довгострокових програм, які визначають стра-

тегію раціонального використання землі на перспективу. Земля обмежена в просторі. Ця обставина визначає необхідність її збереження, що означає підтримку на певному рівні як кількісних, так і якісних її характеристик у просторі і в часі. Однак ці параметри безперервно змінюються в процесі використання землі. Тому необхідність використання і разом з тим збереження земель передбачає їх всебічну охорону. Конкретним змістом охорони землі є її найраціональніше використання і відтворення. З цієї точки зору раціональне використання, збереження та охорона земель змикаються в єдинім процесі. Як відносно самостійне явище, охорона земель охоплює хімічний та біологічний захист ґрунтів, економічний захист і правову охорону земель.

Із поняттям раціонального використання землі нерозривно пов'язані поняття організація (використання) земельних ресурсів та управління земельними ресурсами. Найповнішу характеристику названих понять можна дати на основі системного підходу. Це окремий напрям досліджень, який розглянемо у наступних публікаціях.

Висновки

Під раціональним використанням землі за сучасних умов розвитку земельних відносин в Україні необхідно розуміти найбільш ефективний, з точки зору задоволення потреб суспільства, варіант її цільового та функціонального використання, організований, у свою чергу, найефективнішим для конкретних умов простору і часу способом відповідно з об'єктивно існуючими принципами взаємодії суспільства і природи. У рамках взаємодії «суспільство-природа» виділяються такі аспекти раціонального використання землі, що характеризують його сутність: природно-біологічний, пов'язаний з вивченням функціонування землі як компонента природного комплексу і середовища для рослин та живих організмів; соціально-економічний, що відображає вплив на використання землі соціальних процесів і політики держави, суспільних, в тому числі земельних відносин, що пояснює економічну сторону використання землі як ресурсу; технологічний, пов'язаний з вивченням технічної дії на землю, технології використання, зв'язку раціонального використання земельних ресурсів з науково-технічним прогресом; правовий (юридичний), пов'язаний з вивченням ролі і значення впливу права, правової діяльності держави через землеустрій, регулювання, адміністрування, стимулювання, оподаткування тощо на організацію та здійснення раціонального використання і охорони землі. Зміст раціонального використання землі характеризують ефективність, інтенсивність, форми та методи організації використання земельних та інших природних ресурсів на відповідній території простору і часу.

Література

1. Земельний Кодекс України № 2768-III від 25.10.2001 // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2002, № 3-4.
2. Закон України «Про охорону земель» від 19.06.2003 р. №962-IV [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/962-15/page2>.
3. Андрейцев В. І. Правові засади земельної реформи і приватизації земель в Україні: Навч.-практ. посіб. — К.: Істина, 1999, 278 с.
4. Закон України «Про оренду землі» від 6 жовтня 1998 року. — № 161-XIV. — www.rada.gov.ua.
5. Аксененок Г. А. Обеспечение рационального использования земли // Советское государство и право. — 1968. — № 10, с. 13.
6. Економічна енциклопедія. У 3-х томах. Т. 1 / редкол.: С.В. Мочарний (відп. ред.) та ін. — К.: Видавництво центр «Академія», 2000. 864 с.
7. Екологія та охорона навколишнього середовища : словник-довідник / [А.Я. Сохнич, М.В. Андрішин, В.В. Снітинський та ін.] за ред. А.Я. Сохнича. — Л. : Укр. технології, 2006. — 253 с.
8. Третяк А.М. Землеустрій в Україні: теорія, методологія: Монографія. — Херсон: ОЛДІ-ПЛЮС, 2013. — 488 с.
9. Третяк А. М. Економіка землекористування та землевпорядкування. Навч. посібник. — К. : ТОВ ЦЗРУ, 2004. — 542 с.
10. Другак В. М. Теоретичні та методологічні основи економіки землекористування / Вид. 2-ге (доповнене і змінене) — Тернопіль, 2010. — 303 с.
11. Третяк А. М. Наукові основи раціоналізації землекористування / А.М. Третяк, З.С. Хапілька. — Чернівці: Прут, 1997. — 38 с.

THE CONCEPT, ESSENCE AND CONTENT OF RATIONAL USE OF LAND: THE THEORY, METHODOLOGY AND PRACTICE

Tretiak A., Tretiak V.

Grounded concept, essence and content management of land resources in modern land relations.

Keywords: *rational use of land, efficient land use, land use rationalization of land use, land management.*

* * *

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

Tretiak Valentine, Professor, Doctor of Economic Sciences, State Ecological Academy of Postgraduate Education and Management

ПОНЯТИЕ, СУЩНОСТЬ И СОДЕРЖАНИЕ РАЦИОНАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЛИ: ТЕОРИЯ, МЕТОДОЛОГИЯ И ПРАКТИКА

Третяк А. Н., Третяк В. Н.

Обосновано понятие, сущность и содержание рационального использования земельных ресурсов в условиях современных земельных отношений.

Ключевые слова: *рациональное использование земель, эффективное использование земель, землепользование, рационализация землепользования, землеустройство.*

* * *

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

Третяк Валентина Николаевна, профессор, доктор экономических наук, Государственная экологическая академия последипломного образования и управления, Минприроды Украины.

ПРОБЛЕМИ РАЦІОНАЛЬНОГО ВИКОРИСТАННЯ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ у Чернігівській області

Валерій ДАВИДЕНКО,
здобувач,
Національний науковий
центр «Інститут аграрної
економіки»

УДК 332.021.8

Досліджено проблеми раціонального використання сільськогосподарських земель у Чернігівській області та запропоновано напрями їх розв'язання. Проаналізовано зміни у структурі земельного фонду Чернігівської області. Встановлено, що забезпечення раціонального використання природно-ресурсного потенціалу АПВ потребує запровадження економічних методів та інструментів державного регулювання з одночасним запровадженням механізму економічного стимулювання.

Ключові слова: земельні ресурси, сільськогосподарське землекористування, раціональне використання земель, структура сільськогосподарських угідь, земельні відносини.

Постановка проблеми

В Україні 25 років тривають процеси трансформації земельних відносин. За цей час проведено роздержавлення сільськогосподарських угідь та їх передача у приватну власність. На базі колишніх колективних сільськогосподарських підприємств на новій організаційно-правовій основі створено агроформування ринкового типу, а частина громадян змогли розширити особисті селянські господарства за рахунок приєднання до них земель-

них часток (паїв) без утворення юридичної особи.

Створення реального власника земель, який би прагнув до раціонального, екологічнобезпечного й ефективного їх використання — було визнано ключовою метою проведення земельної реформи, що почалася з прийняття Постанови Верховної Ради Української РСР «Про земельну реформу» № 563-ХІІ від 18.12.1990 р. З 15 березня 1991 року всі землі були визнані об'єктом земельної реформи. Однак, радикальних змін

у відношенні до землі, як до національного багатства, та формування ефективних власників сільськогосподарських угідь, які були б зацікавлені у раціональному й ефективному їх використанні, не відбулося. Сучасний стан земельних відносин актуалізує це питання та зумовлює необхідність подальших наукових розвідок, спрямованих на забезпечення ефективного й екологічнобезпечного використання сільськогосподарських угідь, збереження та відтворення родючості ґрунтів, форму-

вання відповідальності власників новостворених агроформувань за раціональне використання та охорону земель сільськогосподарського призначення.

Україна має потужний природно-ресурсний потенціал, необхідний для розвитку й ефективного функціонування аграрного сектору економіки та успішного вирішення продовольчої проблеми як на національному, так і на регіональному рівнях. Однак нинішній етап розвитку АПВ характеризується значною інтенсифікацією виробництва, недотриманням вимог природоохоронного законодавства, недосконалістю економічного механізму природокористування, порушенням технологій вирощування сільськогосподарських культур, що збільшує техногенно-антропогенне навантаження на земельні й інші природні ресурси країни та її окремих регіонів [1].

Нинішні тенденції та проблеми раціонального землекористування визначають умови ринкової економіки, соціально-економічні зміни. Вони вимагають розроблення й запровадження кардинально оновленого механізму інтегрованого управління земельними ресурсами окремих регіонів, країни. Економічний розвиток аграрної сфери залежить від ефективного, раціонального використання земельного фонду, вдосконалення наукових підходів до оцінки його стану та вибору оптимальної концепції і стратегії управління земельними ресурсами [2].

Аналіз останніх досліджень

Теоретичні та практичні аспекти раціонального використання земель сільськогосподарськими підприємствами та відносин, що виникають у процесі суспільного виробництва, постійно привертала увагу,

як вітчизняних, так і зарубіжних учених. Серед класиків їх вивченням займалися Д. Рікардо, К. Маркс, П.А. Столипін, М.І. Туган-Барановський, О.В. Чаянов, О.М. Енгельгардт, В.В. Докучаєв. Серед сучасних науковців слід виділити праці В.А. Борисової, В.Г. В'юна, В.В. Горлачука, А.С. Даниленка, Д.С. Добряка, О.А. Корчинської, В.Я. Месель-Веселяка, І.Р. Михасюка, Т.М. Ратошнюк, В.М. Русана, П.Т. Саблука, В.М. Трегобчука, А.Я. Сохничя, А.М. Третьяка, М.М. Федорова, М.А. Хвесика, О.В. Ходаківської та ін. В їхніх працях запропоновані напрями, інструменти, механізми та практичні заходи, спрямовані на поліпшення екологічного стану земель, підвищення ефективності їх використання.

Мета статті — дослідити нинішній стан використання сільськогосподарських земель у Чернігівській області та розробити пропозиції раціонального їх використання.

Виклад основного матеріалу

Проблема охорони та раціонального використання земель є одним із найважливіших завдань людства. Близько

98% харчових продуктів, які споживає людина, продукуються за рахунок землеробства. Історичні джерела засвідчують, що агрокультурою людство займається близько десяти тисячоліть [3]. За цей період в окремих частинах планети розквітали і гинули цивілізації, квітучі краї перетворювалися на безлюдні пустелі. Низька культура землеробства та хижацька експлуатація земель призводили до деградації ґрунтового покриву та зниження родючості ґрунтів [4]. Вчені підрахували, що за весь історичний період свого існування людство втратило близько 1,5-2 млрд га родючих земель [5, 6, 7]. Нині у світі частка земель, що мають високий ступінь деградації або повністю деградовані, становить 25% [8, с.132].

В Україні, ерозійні процеси ґрунтового покриву щорічно поширюються на площі 80-90 тис. га. Негативного впливу водної ерозії зазнає майже 13 млн га сільськогосподарських угідь. Половина орних земель є дефляційнонебезпечними [9, с. 25]. Мають місце тенденції зменшення рівня вмісту гумусу в ґрунтах України — на 0,3-0,6 тонни з 1 га щорічно [3].

Раціональне природокористування у сільському господарстві

Таблиця 1

ЗЕМЕЛЬНИЙ ФОНД ЧЕРНІГІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ ТА ЙОГО ЗМІНИ, тис. га

Види земельних угідь	1990	1995	2000	2005	2010	2014
Сільськогосподарські угіддя	2134,6	2121,5	2107,7	2103,4	2069,8	2068,4
– рілля	1534,7	1518,8	1348,0	1372,8	1405,0	1415,3
– перелоги	-	-	103,6	81,6	47,6	38,5
– багаторічні насадження	17,9	26,0	25,0	24,9	24,5	24,5
– сіножаті	313,6	299,2	334,9	329,3	308,9	307,1
– пасовища	256,7	277,5	296,2	294,8	283,8	283,0
Ліси та інші лісовкриті площі	687,6	708,8	712,0	715,4	738,1	739,4
Забудовані землі	94,6	99,1	100,8	99,6	99,6	99,9
Води (території, що покриті поверхневими водами)	65,9	60,4	67,5	67,7	68,0	68,0
Інші землі	152,0	138,9	145,8	147,9	158,4	158,1
Всього земель	3191,8	3191,7	3190,3	3190,3	3190,3	3190,3

Джерело: За даними Держгеокадастру

має базуватися на наукових засадах організації території — створення оптимізованого агроландшафту з економічно обґрунтованим і доцільним співвідношенням сільськогосподарських угідь, лісових насаджень, земель захисного та природоохоронного призначення [1].

Чернігівська область за площею — одна з найбільших в Україні, поступається лише Одеській та Дніпропетровській областям. Її територія займає близько 5,3% загальної площі країни.

Чернігівщина розташована у двох природно кліматичних зонах: Полісся та Лісостепу. Її географічне положення та природно-ресурсний потенціал зумовлюють визначальну роль сільського господарства в економіці регіону.

Земельний фонд Чернігівської області на початок 2014 р. становив 3190,3 тис. га, що на 1,5 тис. га менше порівняно з 1990 р. (табл. 1).

Сільськогосподарські угіддя займають 64,8% — 2068,4 тис. га, ліси та інші лісовкриті площі — 23,2% — 739,4 тис. га, забудовані землі — 3,1%, води (території, що покриті поверхневими водами) — 2,1%, близько 5% знаходиться під іншими землями. Порівняно з 1990 р. площа сільськогосподарських угідь скоротилася на 3,1%, ріллі — на 7,8%, сіножатей — на 2,1%, водночас збільшилися площі багаторічних насаджень та пасовищ на 36,9% і 10,2% відповідно. За 1990-2014 рр. збільшилася на 7,5% площа лісів та лісовкритих площ. Збільшення площ лісів та пасовищ на фоні зменшення площ орних земель має позитивний вплив на екологічний стан сільськогосподарських угідь та екологічну ситуацію в області. Підтверджують це розраховані коефіцієнти екологічної стабільності та антропогенного навантаження (табл. 2, табл. 3).

Для розрахунку коефіцієнта екологічної стабільності використано таку формулу:

$$K_{ес} = \frac{\sum K_{есi}}{\sum P_i}$$

де $K_{есi}$ — коефіцієнт екологічної стабільності i -го виду угідь;
 P_i — площа i -го виду угідь, тис. га.

Таблиця 2

РОЗРАХУНОК КОЕФІЦІЄНТА ЕКОЛОГІЧНОЇ СТАБІЛЬНОСТІ У ЧЕРНІГІВСЬКІЙ ОБЛАСТІ

Види земельних угідь	Коефіцієнт екологічної стабільності угіддя ($K_{есi}$)*	1990		2000		2014	
		Площа угіддя (P_i)** , тис. га	$K_{есi} \times P_i$	Площа угіддя (P_i), тис. га	$K_{есi} \times P_i$	Площа угіддя (P_i), тис. га	$K_{есi} \times P_i$
Сільськогосподарські угіддя	x	2134,6	x	2107,7	x	2068,4	x
– рілля	0,14	1534,7	214,9	1348,0	188,7	1415,3	198,1
– перелogi	0,14	-	0,0	103,6	14,5	38,5	5,4
– багаторічні насадження	0,43	17,9	7,7	25,0	10,8	24,5	10,5
– сіножаті	0,62	313,6	194,4	334,9	207,6	307,1	190,4
– пасовища	0,68	256,7	174,6	296,2	201,4	283,0	192,4
Ліси та інші лісовкриті площі	1,0	687,6	687,6	712,0	712,0	739,4	739,4
Забудовані землі	0,00	94,6	0,0	100,8	0,0	99,9	0,0
Води (території, що покриті поверхневими водами)	0,79	65,9	52,1	67,5	53,3	68,0	53,7
Інші землі	0,14	152,0	21,3	145,8	20,4	158,1	22,1
Всього земель	x	3191,8	1352,5	3190,3	1408,8	3190,3	1412,2
Коефіцієнт екологічної стабільності ($K_{ес}$)	x		0,424	0,442		0,443	

* за даними «Методичних рекомендацій оцінки екологічної стабільності агроландшафтів та сільськогосподарського землекористування» [10, с. 15]

** за даними Державного земельного кадастру
 Джерело: розраховано автором

Таблиця 3

РОЗРАХУНОК КОЕФІЦІЄНТА АНТРОПОГЕННОГО НАВАНТАЖЕННЯ У ЧЕРНІГІВСЬКІЙ ОБЛАСТІ

Види земельних угідь	Бал угіддя (B_{y_i})*	1990		2000		2014	
		Площа угіддя (P_i), тис. га	$B_{y_i} \times P_i$	Площа угіддя (P_i), тис. га	$B_{y_i} \times P_i$	Площа угіддя (P_i), тис. га	$B_{y_i} \times P_i$
Сільськогосподарські угіддя	x	2134,6	x	2107,7	x	2068,4	x
– рілля	4	1534,7	6138,8	1348,0	5392	1415,3	5661,2
– перелogi	4	-	0	103,6	414,4	38,5	154
– багаторічні насадження	4	17,9	71,6	25,0	100	24,5	98
– сіножаті	3	313,6	940,8	334,9	1004,7	307,1	921,3
– пасовища	3	256,7	770,1	296,2	888,6	283,0	849
Ліси та інші лісовкриті площі	2	687,6	1375,2	712,0	1424	739,4	1478,8
Забудовані землі	5	94,6	473	100,8	504	99,9	499,5
Води (території, що покриті поверхневими водами)	2	65,9	131,8	67,5	135	68,0	136
Інші землі	4	152,0	608	145,8	583,2	158,1	632,4
Всього земель	x	3191,8	10509,3	3190,3	10445,9	3190,3	10430,2
Коефіцієнт антропогенного навантаження ($K_{ан}$)	x		3,293	3,274		3,269	

* за даними «Методичних рекомендацій оцінки екологічної стабільності агроландшафтів та сільськогосподарського землекористування» [10, с. 15]

** за даними Державного земельного кадастру
 Джерело: розраховано автором

За коефіцієнтами екологічної стабільності прийнято розрізняти екологічно стабільні території (0,67), середньо стабільні (0,51-0,66), стабільно нестійкі (0,34-0,50), екологічно нестабільні (0,33) [10, с. 15]. Відповідно до проведених розрахунків, встановлено, що Чернігівська область характеризується як стабільно нестійка. Чітко відслідковується тенденція до підвищення коефіцієнта екологічної стабільності, що слід розцінювати як позитивні зрушення. Так, за останні 24 роки він зріс на 5% і нині становить 0,443 (див. табл. 2). За даними Міністерства екології та природних ресурсів України екологічна стабільність агроландшафтів України характеризується стабільно нестійким рівнем (0,41). У розрізі областей України цей показник коливається від 0,28 у Закарпатській області до 0,74 у Дніпропетровській, Запорізькій та Миколаївській областях [11].

Не менш важливим показником, який свідчить про екологічну збалансованість ландшафтів та ступінь їх екологічного перетворення є коефіцієнт антропогенного навантаження, який характеризує рівень впливу господарської діяльності на стан земельних ресурсів.

Для розрахунку коефіцієнта антропогенного навантаження використано таку формулу:

$$K_{ан} = \frac{\sum B_u \times P_i}{\sum P_i}$$

де B_u — бал i -го виду угідь за рівнем антропогенного навантаження;

P_i — площа i -го виду угідь, тис. га.

Прийнято розрізняти високий рівень антропогенного навантаження (3,5), помірний (3,1-3,5), відносно низький (3,0) [12].

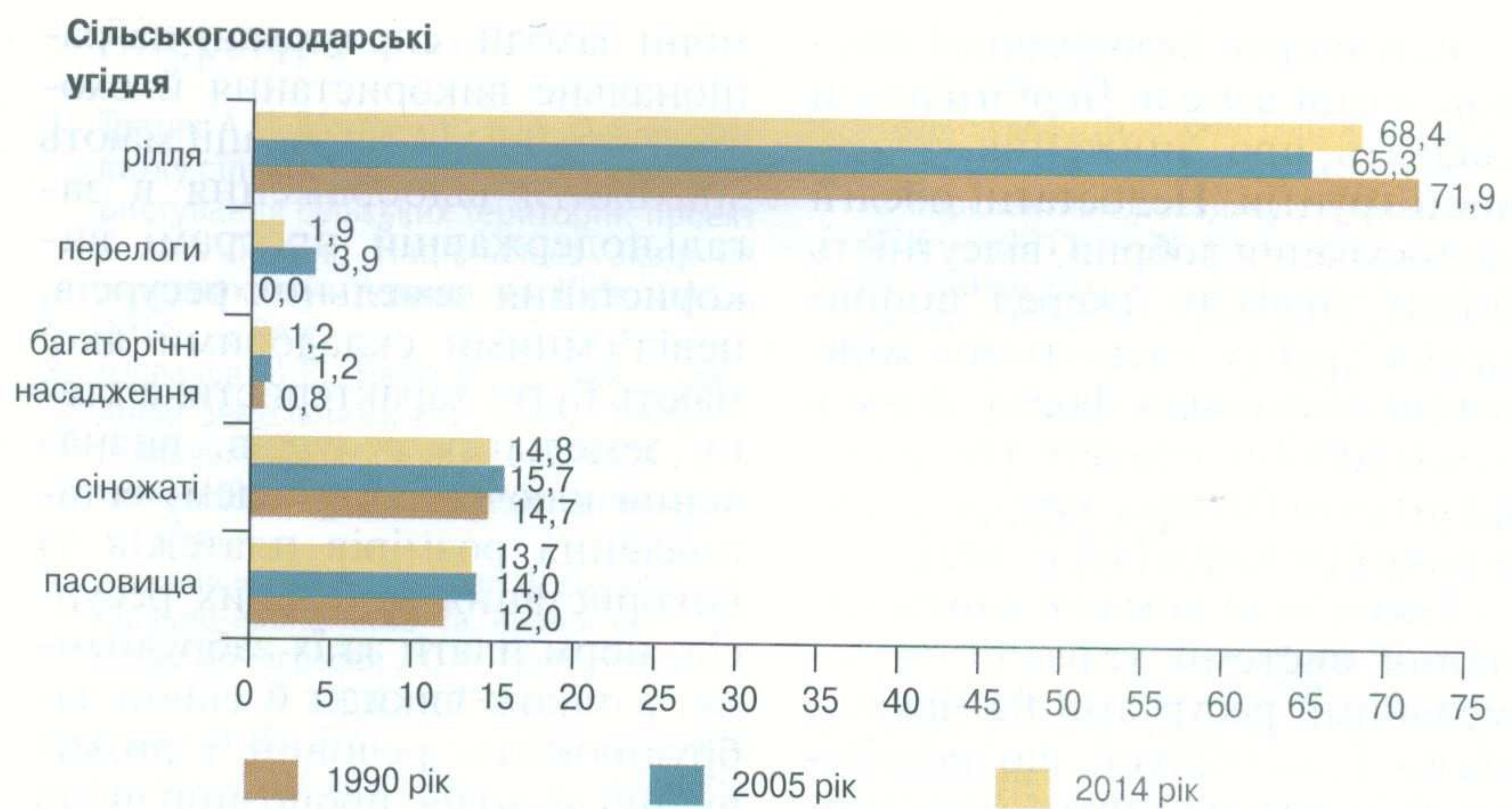


Рис. 1
СТРУКТУРА СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ УГІДЬ ЧЕРНІГІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ, %

Джерело: за даними Держгеокадастру

За результатами досліджень земельні угіддя Чернігівської області характеризуються помірним рівнем антропогенного навантаження при величині коефіцієнта 3,269 з поступовим його зменшенням (табл. 3).

Чернігівська область посідає шосте місце в Україні за наявністю сільськогосподарських угідь та одинадцяте — за площею ріллі. З 1990 р. у Чернігівській області простежується зменшення площ сільськогосподарських угідь. За період з 1990 р. по 2014 р. зміни відбулися і у структурі сільськогосподарських угідь.

Так, на початок 2014 р. у складі сільськогосподарських угідь Чернігівської області частка ріллі становила 68,4%, що на 3,5% менше порівняно з 1990 р. та на 3,1 більше, ніж у 2005 р. (рис. 1). Збільшення площ орних земель протягом останнього часу пояснюється скороченням перелогів та кормових угідь (сіножатей і пасовищ). Розораність сільськогосподарських угідь Чернігівської області (68,4%) є нижчою порівняно з більшістю інших областей та середнього показника по Україні, який становить 78,3%.

Поступово збільшуються площі під багаторічними насадженнями.

Протягом останніх років спостерігається нарощування обсягів сільськогосподарського виробництва, що позитивно впливає на розвиток земельних відносин сільськогосподарських підприємств.

У період адміністративно-командної системи відбувалося значне розширення площ ріллі переважно за рахунок залучення до сільськогосподарського обороту малопродуктивних та ерозійно небезпечних земельних ділянок [13, с. 18]. У 1990 р. розораність сільськогосподарських угідь Чернігівської області становила 71,9%. Високий рівень розораності угідь, у тому числі на схилах, та майже повне припинення виконання комплексу робіт по захисту ґрунтів, активізували деградаційні й ерозійні процеси [13, с. 18]. Протягом останніх років стають помітними процеси агрохімічної деградації земель, що призводить до зниження родючості ґрунтів. За останні 5 років в області площі кислих ґрунтів збільшилися на 5% і становлять 56% орних земель.

Результати агрохімічної паспортизації земель Чернігівщини свідчать про зниження родючості ґрунтів. Недостатні обсяги застосування добрив, відсутність інших значних джерел поповнення ґрунту елементами живлення обумовили формування в землеробстві області гостродефіцитного балансу гумусу та поживних речовин [14, с. 103].

Такий стан вимагає вдосконалення системи управління земельними ресурсами на макро-, мезо- і мікрорівні, що реалізується через механізм земельно-регуляторної функції держави, окреслений нормативно-правовим та нормативно-методичним полем [1, с. 253]. Державна політика землевпорядкування здійснюється через систему правових і фінансово-кредитних механізмів формування економічно, екологічно та соціально обґрунтованої стратегії господарської діяльності в межах певного регіону чи території. Ця система сприяє досягненню збалансованості, оптимізації та раціоналізації економічної поведінки суб'єктів землекористування будь-якої форми власності та господарювання в межах певної територіально-галузевої структури. Таким чином, земельно-регуляторна функція держави об'єднує правові, економічні, екологічні, соціальні, техніко-технологічні та управлінські складові.

У цьому зв'язку мова має йти про посилення ролі держави в організації землевпорядного процесу. Важливо, щоб концептуальні основи раціонального природокористування були єдиними як для національного, так і для регіонального рівнів та обов'язково враховували специфічні особливості окремої території й рівня управління. Для досягнення бажаного ефекту, всі без винятку організаційні й еконо-

мічні заходи, спрямовані на раціональне використання й охорону земель від деградації мають знаходити відображення в загальнодержавній програмі використання земельних ресурсів, невід'ємними складовими якої мають бути: характеристика стану земельних ресурсів, визначення ключових проблем; встановлення розмірів платежів за використання земельних ресурсів, норм плати за їх забруднення, а також викиди й скиди забруднюючих речовин і розміщення відходів; пропозиції щодо пільгового оподаткування; розвиток екологічного страхування, екологоорієнтованого кредитування й аудиту.

Невіддільними складовими регіональних землеохоронних програм мають бути такі економічні інструменти, як прямі й непрямі субсидії; позики й пільгові кредити; запровадження режиму прискореної амортизації землеохоронних споруд та еко-техніки; пільгові ставки за непрямыми податками на продаж еко-техніки чи звільнення її від податків; податкові пільги приватним підприємствам на доходи від природоохоронних програм.

До основних інструментів, що доцільно використовувати на макрорівні належать: регулятори прямого впливу — рентні платежі, дотації на виробництво екологічної продукції, компенсаційні бюджетні виплати на відшкодування екологічних витрат, штрафи за порушення екологічного законодавства, страхування екологічних ризиків, капітальні витрати на поліпшення земель; регулятори непрямого впливу — підвищення нормативної грошової оцінки земельних угідь за рахунок поліпшення екологічної складової з одночасним зменшенням ставок оподаткування (місцеві земельні податки і платежі).

Висновки та перспективи подальших досліджень

Серед основних причин, що зумовлюють погіршення якісного стану земель і зниження родючості ґрунтів, доцільно виділити такі:

- надмірне сільськогосподарське освоєння території, висока розораність сільськогосподарських угідь, порушення оптимального співвідношення між різними компонентами природного середовища, порушення великого кругообігу речовин у природі;
- недостатнє внесення в ґрунт органічних, мінеральних та бактеріальних добрив, дисбаланс поживних речовин у ньому, що склався в результаті значно більшого їх виносу із орного шару врожаєм сільськогосподарських культур порівняно з обсягами їх надходження в ґрунт;
- деградація та виснаження ґрунтового покриву, інтенсивна водна та вітрова ерозія, дефляція берегів на крупних водосховищах, великі селеві потоки в горах;
- надмірна кислотність і засоленість ґрунтів, погіршення їх фізико-хімічних властивостей;
- зменшення гумусомісткості ґрунтового покриву, погіршення якісного складу земель і зменшення їх продуктивності;
- радіоактивне та промислове забруднення земельного фонду.

Ключовими проблемами сільськогосподарського землекористування, що не вирішуються та стають хронічними, є: відсутність стратегії у землекористуванні й охороні земель, порушення законів землеробства, екологічної рівноваги, зневажання концепції сталого землекористування; відсутність дієвих національної,

галузевих і регіональних програм з охорони земель; ігнорування науково-обґрунтованих технологій раціонального використання земель; відсутність налагодженого, постійно діючого моніторингу якості ґрунтів хоча б у зонах з кризовим станом; відсутність ефективних екологічних важелів у землекористуванні, недосконалість нормативно-правової бази; відсутність стабільного та ефективного механізму фінансування заходів з охорони земель. Враховуючи сучасні екологічні проблеми у використанні земельних ресурсів, значення їх для суспільства в цілому, необхідно впроваджувати певні соціальні, економічні та екологічні обмеження щодо землекористування. Одночасно потрібно впроваджувати економічні стимули раціонального землекористування та санкції за нераціональне або екологічно небезпечне використання земель їх власниками і землекористувачами, ретельно проводити моніторинг земель.

Раціоналізація землекористування в країні має відбуватися шляхом широкого впровадження економічного стимулювання екологічних методів господарювання: зменшення ставок земельного податку, пільгове кредитування, пільгові позики (у тому числі без їх повернення при використанні коштів на екологічні цілі), прямі компенсаційні виплати, грошові премії тощо.

Використання природного ресурсного потенціалу в аграрному секторі потребує впровадження економічних методів та елементів регулювання природокористування. Ефективність механізму раціонального використання та відтворення природних ресурсів буде досягнуто за умови, що товаровиробник забезпечуючи виробництво необхідних чи запланованих обсягів продукції, мінімізуватиме витрати ресурсів та зводитиме до мінімуму шкідливий вплив господарської діяльності на довкілля та здоров'я людини.

Література

1. Третяк А.М. Концептуальні засади розвитку сільськогосподарського землекористування сільських територій: проект / А.М. Третяк; Національна академія аграрних наук України. — Київ: НААН, 2014. — 24 с.
2. Горлачук В.В. Наукові основи управління земельними ресурсами: Лекція / Горлачук В.В., В'юн В.В., Сохнич А.Я. — Львів: НВФ «Українські технології», 2002. — 76 с.
3. Корчинська О.А. Родючість ґрунтів: соціально-економічна та екологічна сутність: монографія / О.А. Корчинська. — К.: ННЦ ІАЕ, 2008. — 237 с.
4. Русан В.М. Економіка раціонального сільськогосподарського землекористування: монографія / В.М. Русан. — К.: ННЦ ІАЕ, 2009. — 200 с.
5. World Summit on Sustainable Development: Report / Johannesburg, South Africa, 26 August - 4 September, 2002. — New York: United Nations, 2002. — 170 p.
6. Food and Soil. [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://www.theglobaleducationproject.org/earth/food-and-soil.php>.
7. Global assessment of land degradation and improvement / Bai Z.G., Dent D.L., Olsson L., Schaepman M.E. / Identification by remote sensing. Report 2008/01, ISRIC — World Soil Information. — Wageningen, 2008. — 78 p.
8. Khodakivska O.V. Environmentally sustainable use of agricultural land in Ukraine: problems and prospects of development / Khodakivska O.V., Bigdan O.V. // Wirtschaft und management: theorie und praxis. — Nurnberg, Deutschland, 2014. — p. 130-134.
9. Ходаківська О.В. Екологізація сільськогосподарських земель: сучасний вимір та перспективи розвитку // Економіка АПК. — 2011. — № 10. — С. 23-29.
10. Методичні рекомендації оцінки екологічної стабільності агроландшафтів та сільськогосподарського землекористування / Третяк А.М., Третяк Р.А., Шквир М.І. — К.: Ін-т землеустрою УААН, 2001. — 16 с.
11. Національна доповідь про стан навколишнього природного середовища в Україні у 2012 році. — К.: Міністерство екології та природних ресурсів України, LAT & K. — 2013. — 258 с.
12. Добряк Д.С. Класифікація та екологічне використання сільськогосподарських земель / Добряк Д.С., Канащ О.П., Розумний І.А. — К., 2001. — 309 с.
13. Трансформація земельних відносин до ринкових умов. Матеріали Одиннадцятих річних зборів Всеукраїнського конгресу вчених економістів-аграрників 26-27 лютого 2009 р. / Саблук П.Т., Федоров М.М., Месель-Веселяк В.Я., Ходаківська О.В. та ін. — К.: ННЦ ІАЕ, 2009. — 116 с.
14. Доповідь про стан навколишнього природного середовища в Чернігівській області за 2012 рік [Електронний ресурс]. — Режим доступу: http://eco23.gov.ua/data/uploads/dopovid_pro_stan_nd_2012-posl.pdf.
15. Міляр Л.Ф. Проблеми використання земельних ресурсів у контексті забезпечення продовольчої безпеки / Л.Ф. Міляр // Вісник Сумського національного аграрного університету. — Серія: Фінанси і кредит. — Вип. 1. — 2012. — С. 250-253.

PROBLEMS OF RATIONAL USE OF AGRICULTURAL LAND IN CHERNIHIV REGION

Davydenko V.M.

The problem of rational use of agricultural land in the Chernihiv region and suggests ways to solve them. Analyzed changes in the structure of land fund Chernihiv region. Established that the sustainable use of natural resources DLC requires the introduction of economic methods and tools of state regulation while the introduction of economic incentives.

Keywords: land resources, agricultural land use, sustainable land use, structure of farmland, land relations

ПРОБЛЕМЫ РАЦИОНАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ В ЧЕРНИГОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Давыденко В.Н.

Исследованы проблемы рационального использования сельскохозяйственных земель в Черниговской области и предложены направления их решения. Проанализированы изменения в структуре земельного фонда Черниговской области. Установлено, что обеспечение рационального использования природно-ресурсного потенциала АПП требует введения экономических методов и инструментов государственного регулирования в сочетании с экономическими стимулами.

Ключевые слова: земельные ресурсы, сельскохозяйственное землепользование, рациональное использование земель, структура сельскохозяйственных угодий, земельные отношения.



КОНЦЕПЦІЯ МУЛЬТИФУНКЦІОНАЛЬНОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ ЯК СТРАТЕГІЧНИЙ НАПРЯМ РОЗВИТКУ СИСТЕМИ ІНТЕГРОВАНОГО УПРАВЛІННЯ

УДК 332.3

У статті розкрито сутність та визначено складові концепції мультифункціонального землекористування як стратегічного напрямку розвитку системи інтегрованого управління землекористуванням в Україні.

Ключові слова: мультифункціональне землекористування, ландшафт, сільські території, функції землі, інтегроване управління.



Постановка проблеми

Рівень життя сільського населення на сучасному етапі свідчить про незадовільний стан соціально-економічного розвитку сільських територій, що зумовлено, в першу чергу, монофункціональністю їх розвитку.

В Україні сільські території традиційно пов'язуються з розвитком сільськогосподарського виробництва, тоді як розвинені країни характеризуються інтегрованим сільським розвитком, що здатний адаптувати використання земель та природних ландшафтів до нових соціальних, економічних та екологічних вимог.

Взаємопоеднання сільськогосподарського землекористування і сільських територій виступає як об'єктивна необхідність, оскільки наявні на певній території сільгоспугіддя є базою сільськогосподарської діяльності, що обумовлює їх економічний, соціальний та екологічний зв'язок у контексті сталого розвитку.

Ситуація, що склалася в земельних відносинах та землекористуванні України, залишається вкрай складною і вимагає невідкладного переосмислення найважливіших напрямків державної політики та формування належної системи управління землекористуванням [1, с. 35].

Донедавна переважаюче сільськогосподарське землекористування розглядалося як виключно монофункціональний сектор з вироблення аграрної продукції для задоволення потреб людства продуктами харчування.

Незважаючи на те, що вітчизняні науковці вже тривалий час займаються вирішенням проблем сільськогосподарського та інших типів землекорис-

тування, на тлі загострення соціально-економічних суперечностей у земельній сфері та глобальних екологічних викликів, виникає потреба суттєвого поглиблення наукових досліджень щодо формування мультифункціональної парадигми, яка забезпечить багатогранність та багатоаспектність використання земельних ресурсів.

Метою статті є обґрунтування концептуальних засад формування мультифункціонального землекористування, що забезпечить інтегрований підхід до використання земельних ресурсів, а також сприятиме комплексному розв'язанню екологічних та соціально-економічних проблем землекористування сільських територій.

Виклад основного матеріалу дослідження

Землекористування є центром найважливіших викликів прийдешніх десятиліть: забезпечення населення достатньою кількістю продуктів харчування, підвищення стандартів проживання мільйонів людей, що знаходяться за межею бідності, а також збалансування екосистеми нашої планети в процесі людської діяльності [5].

Відомо, що земля слугує людині не тільки як основний засіб виробництва в сільському господарстві, а й виступає територіальним базисом для накопичення інших благ — майнових, соціальних, культурних та інших.

Суспільство визнало, що земля через притаманні їй багатофункціональні функції може зробити суттєвий внесок у подолання бідності, розвиток сільських та міських територій, збереження природних та культурних ландшафтів, а також стійкості екосистем (табл. 1).

Отже, саме врахування мультифункціональних особливостей землі є вкрай важливим для подолання існуючих еколого-економічних проблем використання землі та відтворення особливої соціально-економіко-екологічної системи, якою є землекористування.

Екосистема в процесі освоєння піддається характерним змінам під впливом різних типів землекористування. Тому, досліджуючи питання мультифункціональності, важливо також дослідити вплив ступеня освоєння екосистеми та інтенсифікацію землекористування (рис. 1).

Оскільки на нинішньому етапі розвитку нашої держави переважна частина земельних ресурсів перебуває в інтенсивному сільськогосподарському використанні, то саме напрям мультифункціонального сільськогосподарського землекористування матиме

найбільшу значущість для відродження села, можливості швидкої стабілізації економіки та поліпшення стану навколишнього природного середовища.

Мультифункціональна концепція виникла в 90-х роках у рамках переговорів Уругвайського циклу, де існування та визнання численних функцій сільського

Таблиця 1.
ФУНКЦІЇ ЗЕМЛІ ТА ЇХ ХАРАКТЕРИСТИКИ*

Функції	Характеристики
Виробнича функція	Земля є основою для багатьох життєпідтримуючих систем. Включає виробництво таких біотичних матеріалів для використання як продукти харчування, фураж, харчові волокна, пальне, деревина.
Біотично-екологічна функція	Земля як основа земного біорізноманіття, біологічне середовище перебування, генофонд для рослин, тварин, мікроорганізмів як на її поверхні, так і під нею.
Клімато-регулююча функція	Земля та її використання є джерелом викиду та поглинання парникових газів, кодетермінантом глобального енергетичного балансу — відбиття, абсорбції трансформації радіоактивної енергії сонця.
Гідрологічна функція	Земля регулює запаси і потоки поверхневих та підземних вод, а також впливає на їхню якість.
Зберігаюча функція	Земля є скарбницею сировини та мінералів для людського використання.
Забруднююче-контролююча функція	Земля відіграє рецептивну, фільтруючу, буферну та трансформуючу роль щодо впливу небезпечних та шкідливих чинників техногенного середовища.
Фізична функція	Земля надає фізичну основу для поселення людей, індустріального розвитку та соціальної діяльності як спорт та рекреація.
Історично-культурна функція	Земля є носієм інформації щодо культурної спадщини, кліматичних змін та попереднього землекористування.
Просторова зв'язуюча функція	Земля надає простір для транспортного сполучення, зв'язку на вході та виході природних екосистем, руху рослин та тварин між дискретними ареалами.

* ФАО, 1995 [7, р. 2-3]

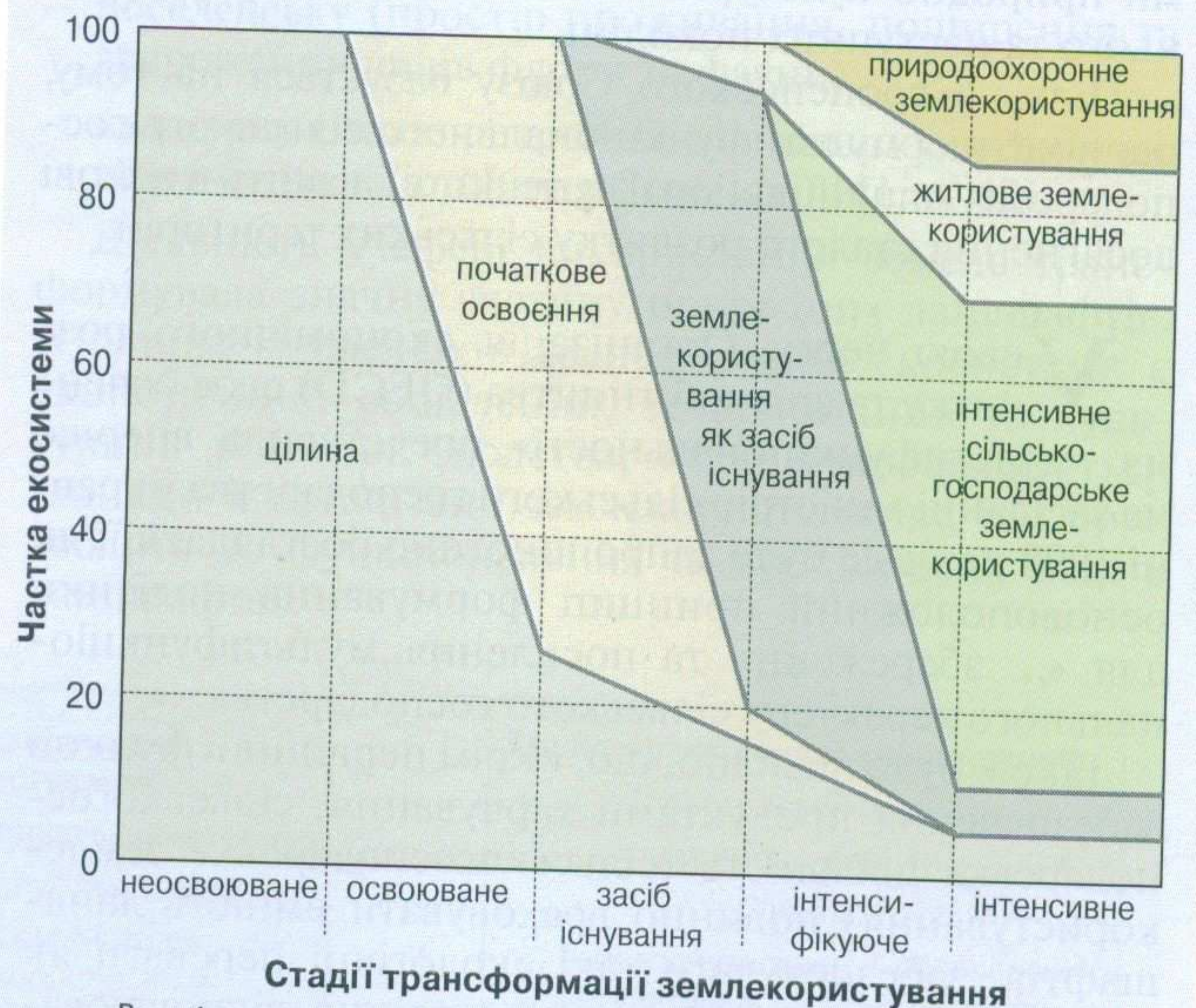


Рис. 1.
СТУПІНЬ ОСВОЄННЯ ЕКОСИСТЕМИ ЗАЛЕЖНО ВІД ІНТЕНСИФІКАЦІЇ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ [5]

господарства перебували в центрі дебатів, а його місце і роль розглядалися в історичному, соціальному, екологічному, економічному та політичному контекстах.

Згодом важливість переходу до мультифункціонального підходу було відображено в рамках європейської моделі сільського господарства. Так, завданням аграрного землекористування є забезпечення не тільки виробничих процесів у галузі, а формування політики, яка сприяла б сталому сільськогосподарському землекористуванню, розвитку сільських територій та збереження аграрних ландшафтів.

Досягнення вищезазначених пріоритетів було розпочато через імплементацію Спільної Європейської політики з врахуванням вимог «Agenda 2000» наприкінці 90-х років. У ній мультифункціональне сільськогосподарське землекористування розглядається як ефективний захід щодо зниження негативних екстерналій (зовнішніх ефектів) та надання поряд з товарною продукцією нетоварних благ. А сам простір мультифункціональності охоплює не тільки межі окремих земельних масивів і ділянок, що входять у землекористування, а увесь простір екосистеми.

Мультифункціональний підхід політики ЄС щодо використання земель у сільському господарстві направлений на досягнення соціальних, економічних та екологічних цілей. Він має забезпечити зростання суспільного добробуту, продовольчу безпеку, екологічно безпечне середовище для проживання людей, а також зберегти унікальні ландшафти, що є об'єктами природно-культурної спадщини для сьогоdnішнього та наступних поколінь.

Підхід Європейського Союзу базується на тому, що політика мультифункціонального сільського господарства (multifunctional agriculture) лежить в основі досягнення сталого розвитку сільських територій.

У свою чергу, Організація економічного розвитку та співробітництва (ОЕСД) своє бачення «мультифункціональності» представила вперше на засіданні міністрів сільського господарства у травні 1998 року, де було запропоновано розглядати її як основоположний принцип формування політики для «... збереження та посилення мультифункціонального характеру сільського господарства...».

Також було визнано, що, окрім первинної функції забезпечення продуктами харчування, сільськогосподарська діяльність (сільськогосподарське землекористування) повинно враховувати ємність ландшафтів, забезпечувати такі екологічні переваги як консервація земель, стале управління відновлюваних природних ресурсів та збереження біорізноманіття, а також сприяти соціо-економічній життєздатності сільських територій [9].

На думку експертів ОЕСД, існує два підходи щодо аналізу мультифункціональності.

Перший характеризується економічною діяльністю, яка розглядається як отримання взаємопов'язаних вигод та ефектів. Вони, в свою чергу, можуть бути як позитивні, так і негативні, плановані чи незаплановані, компліментарні чи суперечливі. Деякі з них можуть оцінюватися існуючим ринком, водночас інші знаходяться поза ним. Такий підхід «мультифункціональності» характеризується як «позитивний».

Другий визначає роль «мультифункціональності» у сільському господарстві. В цьому випадку вона розглядається не як процес виробництва, а як оцінка самої себе. Тобто, підтримка мультифункціональної діяльності або сприяння до «тіснішої» мультифункціональності, є напрямом такої політики. Такий підхід «мультифункціональності» характеризується як «нормативний» [8, р. 14].

У широкому розумінні мультифункціональність сільського господарства включає чотири види функцій:

- «зелена», яка передбачає управління ландшафтами для підвищення їх привабливості, менеджмент живої природи для підвищення добробуту населення, підтримка біорізноманіття, покращення кругообігу поживних речовин та зниження викиду парникових (вуглецевих) газів;
- «голуба», що включає управління водними ресурсами, покращення якості води, контроль повеней, паводків, підтоплення територій, оптимізацію використання водних ресурсів на об'єктах сільського господарства;
- «жовта», що стосується ролі сільськогосподарського землекористування в розвитку сільських територій, використання культурного та історичного спадку, створення регіональної ідентичності та розвитку агротуризму;
- «біла», яка має пряме відношення до якості і безпеки продуктів харчування [3].

Підхід ФАО ґрунтується на тому, що сільське господарство та відповідний тип землекористування має безпосередній вплив на людське благополуччя не тільки через забезпечення продуктами харчування, а виконує стратегічні функції екологічного, соціального та економічного балансу для всієї планети.

● **Екологічна функція** полягає в тому, що сільське господарство та землекористування має як позитивний, так і негативний ефект на навколишнє середовище. Мультифункціональний підхід дасть можливість визначити пріоритети та оптимізувати зв'язок між сільським господарством та біологічними і фізичними властивостями навколишнього середовища.

Екологічна функція стосується значної кількості критичних глобальних проблем навколишнього середовища щодо біорізноманіття, зміни клімату, опустелювання, водозабезпечення та якості води, а також його забруднення.

● **Економічна функція** розглядається як одна з найважливіших складових сталого росту всієї економіки, навіть у високорозвинутих індустріальних країнах. Оцінка різних економічних функцій вимагає оцінки короткострокових, середньострокових та довгострокових переваг. Важливими детермінантами економічної функції є рівень розвитку ринкових відносин та інституціонального середовища.

● **Соціальна функція** сільського господарства та сільськогосподарського землекористування є ключовою для динамічного та сталого агроекологічного розвитку сільських територій та покращення якості життя сільських мешканців. З іншого боку, капіталізація локальних знань, інформація пов'язаних між собою ендогенних та екзогенних процесів є фундаментальною для майбутнього розвитку сільських територій [7].

Адже соціальна життєздатність — це спроможність суб'єкта ідентифікувати себе, своє селянське походження та відтворювати себе, свою культуру, свої взаємини, систему сільського способу життя.

У цьому аспекті важливим є також розгляд мультифункціонального підходу, який набув широкого застосування в ландшафтному плануванні після прийняття Радою Європи у 2000 році Європейської ландшафтної конвенції. В ній, зокрема, зазначалося, що ландшафт відіграє важливу суспільну роль у культурній, екологічній, природоохоронній та соціальній сферах і є ресурсом, який сприяє економічній діяльності, а його охорона, регулювання та планування може сприяти створенню нових робочих місць. Ландшафт є важливою складовою якості життя людини в міській і сільській місцевості, а також є ключовим елементом добробуту людини і суспільства.

Класифікація ландшафтів за антропогенними факторами формування здійснюється з урахуванням соціально-економічної функції ландшафту, спрямо-

ваної на задоволення тої чи іншої потреби суспільства. Вони поділяються на сільськогосподарські, лісогосподарські, водогосподарські, промислові, ландшафти поселень, рекреаційні, заповідні, природні ландшафти, що мають історичну цінність (культурні), а також ті, що не використовуються на даний час [2].

Ландшафтна екологія, на відміну від аграрної економіки, розглядає мультифункціональний ландшафт через екологічний аспект, в якому основний акцент робиться на природоохоронній функції землекористування.

Ландшафт відіграє важливу суспільну роль у культурній, екологічній, природоохоронній та соціальній сферах і є ресурсом, який сприяє економічній діяльності [6].

Ландшафт означає територію і те, як її сприймають люди. Її характер — це результат дії та взаємодії природних та людських факторів. Як бачимо, екосистема — це не лише природне утворення, а й як територія, що сприймається людиною сукупно своєю композицією і взаємодією елементів природного і соціально-культурного середовищ — від форм рельєфу та кліматичних умов до типів землекористування та національних традицій.

Екосистема як мультифункціональний ландшафт виконує низку функцій:

- **забезпечувальну** (забезпечення екосистемними ресурсами);
- **регулятивну** (регулювання клімату, гідрологічних та біохімічних циклів, родючості ґрунтів та ін.);
- **поселенську** (простір проживання, поширення та збереження видів флори та фауни);
- **культурну** (місце рекреації, відпочинку, духовного збагачення та історичної пам'яті) [11, р. 42].

Діяльність у сфері використання земель трансформувала значну частину природних ландшафтів. А одним із наслідків трансформації екосистеми є економічний, соціальний, технологічний та культурний розвиток людства, який супроводжується змінами в організації землекористування, що призводить до функціональних та просторових змін в ландшафтах.

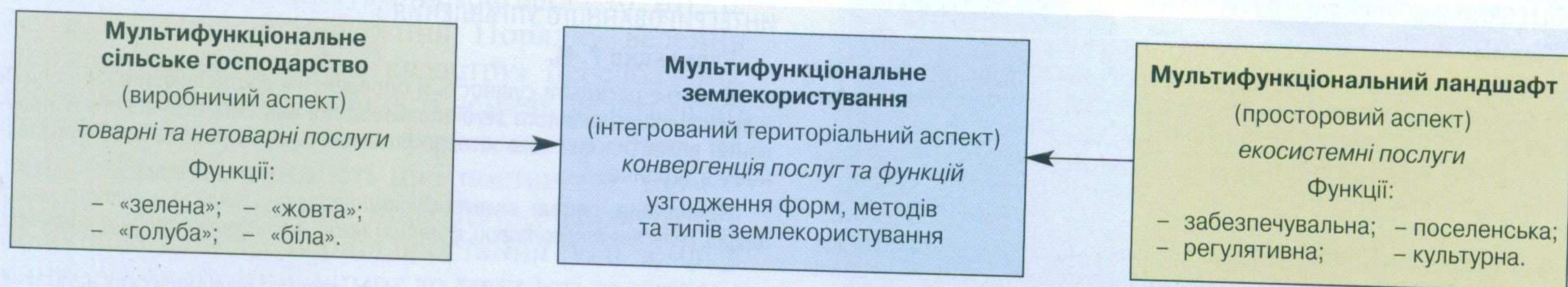


Рис. 3.

МУЛЬТИФУНКЦІОНАЛЬНЕ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ ЯК ДЕНОМІНАТОР КОНЦЕПЦІЙ МУЛЬТИФУНКЦІОНАЛЬНОГО СІЛЬСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА ТА МУЛЬТИФУНКЦІОНАЛЬНОГО ЛАНДШАФТУ

Тож, розглянувши концепції мультифункціонального сільського господарства та мультифункціонального ландшафту, ми дійшли висновку, що спільним деномінатором цих двох систем виступатиме мультифункціональне землекористування (рис. 3). Адже ключовим елементом, що матиме визначальний вплив на формування мультифункціонального ландшафту та ведення мультифункціонального сільського господарства, є землекористування, а саме тип, вид, форма і порядок використання земель на певній території.

Виходячи з цього, мультифункціональність є основою формування політики інтегрованого управління землекористуванням через багатосторонній взаємозв'язок просторів та рівнів землекористування, секторів економіки та усіх зацікавлених стейкхолдерів. Ця політика сприяє одночасному розгляду всіх просторово-релевантних аспектів землекористування, що формуються як на національному, секторальному, так і регіональному рівнях.

На нашу думку, мультифункціональне землекористування дасть можливість найповніше узгодити соціально-економічні аспекти використання земель з екосистемним потенціалом, а також сприятиме здатності екосистеми як мультифункціонального ландшафту до саморегуляції і підтримки динамічної рівноваги.

Висновки

В умовах, що склалися, вкрай важливо перейти від традиційного (монофункціонального) землекористування до мультифункціонального, яке здатне забезпечити оптимальні параметри екологічних, соціальних та економічних функцій територіального землекористування, а також сприяти відновленню функцій екосистеми.

Сутність мультифункціонального підходу полягає в тому, що всі потреби людини розглядаються через пряме та непряме споживання екосистемних послуг, які природні екосистеми надають через свої функції в процесі землекористування. Адже функція є результатом процесу фактичного чи потенціального надання матеріальних чи нематеріальних благ.

Отже, врівноваження взаємозв'язку між функціями екосистеми та антропогенним впливом на неї в процесі землекористування щодо присвоєння природних благ є ключовим аспектом мультифункціональності.

Література

1. Осадча І. Складові формування сталого аграрного землекористування, Землевпорядний вісник №1, 2009. — с. 35-41.
2. Проект Закону України «Про ландшафти» [Електронний ресурс]. Режим доступу: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/JF40E00V.html
3. Aldington, T.J. «Multifunctional Agriculture: A Brief Review from Developed and Developing Country Perspectives»,. FAO Agriculture Department, 1998. Internal Document.
4. DeFries, R., Asner, G, Houghton, R. Ecosystems and Land Use Change, Volume 153. American Geophysical Union, 2004. — 344 p.
5. DeFries, R., J. Foley, and G.P. Asner, Land Use Choices: Balancing Human Needs and Ecosystem Function, *Frontiers in Ecology and the Environment*, 2, 2004. — p. 249-257.
6. European Landscape Convention. [Електронний ресурс]. Режим доступу: <http://conventions.coe.int/Treaty/en/Treaties/html/176.htm>.
7. FAO, Netherlands Conference on «Multi-functional Character of Agriculture and Land», Maastricht, The Netherlands, November 1999, proceedings of the conference.
8. «Multifunctionality: Towards an Analytical Framework». Paris, France. — 28 p.
9. OECD Council declaration at Ministerial level. OECD. — 1998. Paris.
10. Planning for sustainable use of land resources: towards a new approach. FAO. — 1995. — 60 p.
11. Ryden L., Karlsson I. Rural Development and Land Use. Uppsala University, 2012. — 325 p.

CONCEPT OF MULTIFUNCTIONAL LAND USE AS A STRATEGIC DIRECTION OF INTEGRATED GOVERNANCE DEVELOPMENT

Kuryltsiv R.

The article reveals the essence and identify the components of multifunctional land use concept as a strategic direction of development of the integrated land use governance in Ukraine.

Keywords: *multifunctional land use, landscape, rural territory, land function, integrated governance.*

* * *

Kuryltsiv Roman, Associate Professor, PhD, Deputy Director of Educational and Scientific Institute of Distance and Postgraduate Learning, Lviv National Agrarian University, kuryltsiv@ukr.net.

КОНЦЕПЦИЯ МУЛЬТИФУНКЦИОНАЛЬНОГО ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ КАК СТРАТЕГИЧЕСКОЕ НАПРАВЛЕНИЕ РАЗВИТИЯ СИСТЕМЫ ИНТЕГРИРОВАННОГО УПРАВЛЕНИЯ

Курильцев Р. М.

В статье раскрыта сущность и определены составляющие концепции мультифункционального землепользования как стратегического направления развития системы интегрированного управления землепользованием в Украине.

Ключевые слова: *мультифункциональное землепользование, ландшафт, сельские территории, функции земли, интегрированное управление.*

* * *

Курильцев Роман Михайлович, доцент, кандидат экономических наук, заместитель директора Учебно-научного института заочного и последипломного обучения, Львовский национальный аграрный университет, kuryltsiv@ukr.net.

Олександра КОВАЛИШИН,

доцент, кандидат
економічних наук,
Львівський національний
аграрний університет



УДК 332.3

КІЛЬКОСТІ ЗЕМЕЛЬ, ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ ЮРИДИЧНИХ ОСІБ, СФОРМОВАНИХ НА РІЗНИХ ПРАВАХ:

Обґрунтовано необхідність удосконалення системи обліку кількості земель, земельних ділянок і особливо землекористування юридичних осіб, сформованих на різних правах в умовах євроінтеграційних процесів. Це вимагає відновлення та удосконалення обліку в складі державного земельного кадастру України.

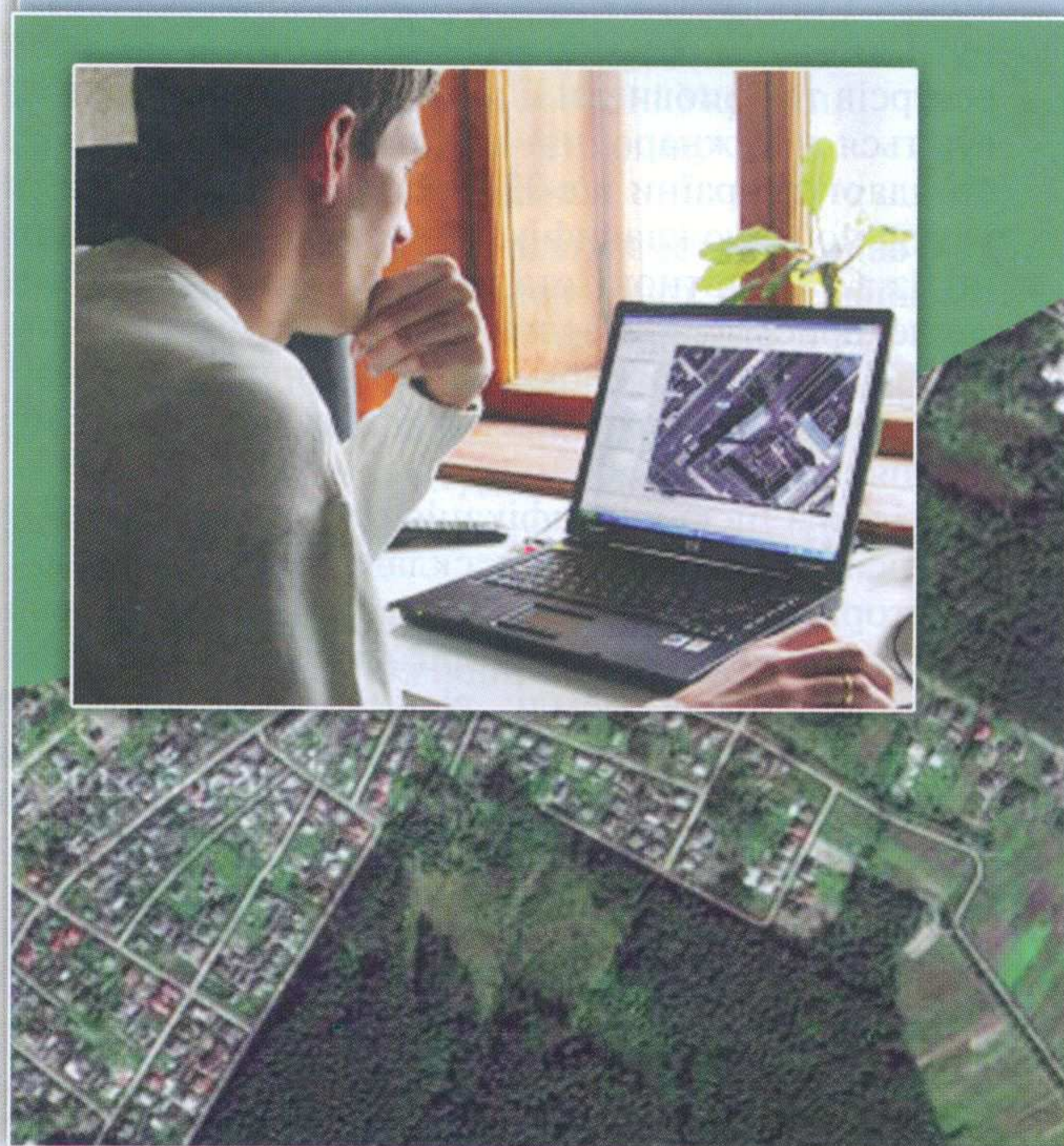
Ключові слова: облік кількості земель, землекористування, державний земельний кадастр.

стан та проблеми в умовах євроінтеграційних процесів

Постановка проблеми

Забезпечення інформацією про землі на території України та їх розподіл за власниками та користувачами покладено на Державний земельний кадастр, а саме його складову частину — облік кількості та якості земель. Облік земель слід розглядати як державний захід щодо накопичення, систематизації й аналізу всебічних відомостей про кількість, розміщення, господарське використання земельних ресурсів та їх природний стан [19]. Дані обліку кількості земель відображають фактичний стан їх використання і щорічно доводяться до відома всіх загальногосподарських і державних органів управління земельними ресурсами.

Постановою Кабінету Міністрів від 17.10. 2012 р. № 1051 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» передбачено, що облік кількості та якості земель ведеться до 2015 року в порядку та за формами, що діють на день набрання чинності цієї постанови. Відмовитися від методичних підходів до формування облікових даних у період зростання ролі землі в ринковій економіці, вимог до точності та детальності відображення земельно-облікових одиниць, децентралізації влади недопустимо.



З інтеграцією України у світові економічні відносини та перебудовою системи економічної інформації, обліку і статистики відповідно до міжнародних стандартів у державі виникає необхідність удосконалити одержання облікових даних Державного земельного кадастру.

Мета статті — дослідити стан та проблеми удосконалення обліку кількості земель, земельних ділянок та землекористування юридичних осіб, сформованих на різних правах в умовах євроінтеграційних процесів.

Виклад основних результатів досліджень

Облік кількості земель проводиться відповідно до «Інструкції з заповнення державної статистичної звітності з кількісного обліку земель», затвердженої наказом Держстандарту України від 05.11.1998 р. «Про затвердження форм державної статистичної звітності з земельних ресурсів та Інструкції з заповнення державної статистичної звітності з кількісного обліку земель (форми №№ 6-зем, ба-зем, бб-зем, 2-зем)».

Підставою для формування такої системи звітності є постанова Кабінету Міністрів України від 4 квітня 1993 року, якою затверджено «Державну програму переходу України на міжнародну систему обліку і статистики». Нею передбачалося переглянути чинну статистичну звітність щодо земельних ресурсів та доповнити її показниками, які застосовуються у міжнародній практиці. Наказом Держстандарту України від 02.10.1996 року затверджено і введено в дію класифікацію земельних угідь згідно із Стандартною статистичною класифікацією землекористувань Європейської Економічної Комісії (ЄЕК), розробленою Статистичною комісією та ЄЕК ООН, а також Класифікацію видів економічної діяльності (ДК 009-96).

Згідно з цією класифікацією у складі земельних ресурсів, що входять до складу адміністративно-територіальних одиниць (областей, районів, сіл-рад), виділяють такі категорії земельних угідь: 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.

Також наведена класифікація видів економічної діяльності на землях промисловості, землях під відкритими розробками, кар'єрами, шахтами та відповідними спорудами; землях, що використовуються в комерційних цілях, для транспорту і зв'язку,



для технічної інфраструктури. Шифри розділів, секцій, підсекцій, груп, класів, підкласів та опис класифікаційних видів економічної діяльності на землях несільськогосподарського призначення наведені у формах:

- 6-зем-звіт про наявність земель та розподіл їх за власниками землі, землекористувачами, угіддями та видами економічної діяльності;
- ба-зем-звіт про наявність зрошуваних земель та розподіл їх за власниками землі, землекористувачами, угіддями;
- бб-зем-звіт про наявність осушених земель та розподіл їх за власниками землі, землекористувачами, угіддями;
- 2-зем — звіт про землі, які перебувають у власності і користуванні.

Окремо у формах статистичної звітності із усіх земель, що входять до адміністративно-територіальної одиниці, виділяють та обліковують категорії земель за цільовим призначенням (природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення) [3].

У межах кожної з цих категорій форма № 6-зем визначає конкретних власників і користувачів, перелік яких наводиться нижче.

I. Категорія сільськогосподарських підприємств включає:

1. недержавні сільськогосподарські підприємства, у тому числі: колективні сільськогосподарські підприємства; сільськогосподарські кооперативи; сільськогосподарські товариства; підсобні сільські господарства недержавних підприємств, установ та організацій; інші недержавні сільськогосподарські підприємства.
2. державні сільськогосподарські підприємства, у тому числі: радгоспи всіх систем; сільськогосподарські науково-дослідні установи і навчальні заклади; підсобні сільські господарства державних підприємств, установ, організацій; інші державні сільськогосподарські підприємства.
3. міжгосподарські підприємства.

II. Категорія громадян, яким надані землі у власність і користування, включає:

1. фермерські господарства;
2. ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, у тому числі на земельних частках (паях); особисті господарства;
3. ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку і господарських будівель (присадибні ділянки);
4. ділянки для садівництва, у тому числі: колективне садівництво, з них: землі загального користування, індивідуальне садівництво;
5. ділянки для дачного будівництва, в тому числі: кооперативне дачне будівництво, з них: землі загального користування, індивідуальне дачне будівництво;
6. ділянки для гаражного будівництва, у тому числі: кооперативне гаражне будівництво, з них: землі загального користування, індивідуальне гаражне будівництво;
7. ділянки для городництва, в тому числі: кооперативне городництво, з них: землі загального користування, індивідуальне городництво;
8. ділянки для здійснення несільськогосподарської підприємницької діяльності; ділянки для сінокосіння та випасання худоби.

III. Категорія «Заклади, установи, організації» включає:

1. органи державної влади та місцевого самоврядування;
2. громадські організації;
3. заклади науки;
4. заклади освіти;
5. заклади культурно-просвітницького обслуговування;
6. релігійні організації;
7. заклади фізичної культури та спорту;
8. заклади охорони здоров'я;
9. заклади соціального забезпечення;
10. кредитно-фінансові заклади;
11. заклади торгівлі;

12. заклади громадського харчування;
13. заклади побутового обслуговування;
14. заклади комунального обслуговування;
15. екстериторіальні організації та органи;
16. житлово-експлуатаційні організації;
17. інші заклади: установи, організації.

IV. Категорія «Промислові та інші підприємства» включає:

1. підприємства добувної промисловості;
2. металургійні підприємства з обробки металу;
3. підприємства з виробництва та розподілу електроенергії;
4. підприємства з виробництва будівельних матеріалів;
5. підприємства харчової промисловості та з переробки сільськогосподарської продукції;
6. підприємства інших галузей промисловості.

V. Група підприємств і організацій транспорту та зв'язку включає підприємства:

1. залізничного транспорту;
2. автомобільного транспорту;
3. трубопровідного транспорту;
4. морського транспорту;
5. внутрішнього водного транспорту;
6. повітряного транспорту;
7. іншого транспорту;
8. зв'язку.

VI. Категорія «Частини, підприємства, організації, установи, навчальні заклади оборони» включає:

1. Міністерство оборони;
2. Міністерство внутрішніх справ;
3. Національну гвардію;
4. Державний комітет у справах охорони державного кордону;
5. Товариство сприяння обороні України;
6. Іноземні військові формування;
7. Інші військові формування.

VII. Категорія організацій, підприємств і установ природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення окремо враховує зайнятість земель за чотирма вищенаведеними складовими ознаками внутрішньої структури цієї категорії.

VIII-IX. Категорії власників землі і землекористувачів включають:

1. лісгосподарські підприємства;
2. водогосподарські підприємства.

X. Категорія включає:

спільні підприємства, міжнародні об'єднання і організації з участю українських, іноземних юридичних та фізичних осіб.

XI. Категорія,

враховуючи підприємства, що повністю належать іноземним інвесторам, надає державі через звіт важливу можливість контролювати поширення закордонного впливу на окремі регіони національної території.

В останніх горизонтальних рядках форми № 6-зем (І розділ) ураховуються землі запасу та землі, не надані у власність та постійне користування в межах населених пунктів (які не надані у тимчасове користування), а також ураховуються землі за межами адміністративно-територіальних одиниць і обчислюються узагальнюючі підсумки.

Облік земель у другому розділі форми № 6-зем включає землі населених пунктів і суттєво не відрізняється від наведеного вище, крім додаткового ураховання земель міст, селищ і сільських населених пунктів.

Підставою для формування даних у зазначеній формі були картографічні і текстові матеріали, які створювалися проектами формування меж відповідних адміністративно-територіальних утворень. На основі них запроваджувалася текстова земельно-кадастрова інформація зазначених форм, яка узагальнювалася на наступних рівнях в автоматизованому режимі програмного комплексу «Земля».

Сьогодні дані обліку земель є основою для формування земельної ділянки, інформація про яку є важливою для подальшого розвитку ринкових відносин і на створення якої сьогодні в системі ДЗК акцентується увага.

Закон «Про Державний земельний кадастр» та Порядок ведення Державного земельного кадастру визначають механізми формування даних про земельні ділянки на правовій основі. Шляхом реєстрації земельних ділянок відбувається внесення відомостей про сформовані земельні ділянки до Державного земельного кадастру на підставі розробленої та затвердженої в установленому порядку землевпорядної документації та електронного документа. Створено Національну кадастрову систему, яка забезпечує часткову публічність кадастрових даних. Один з її важливих елементів — публічна кадастрова карта, доступ до якої встановлено через мережу Інтернет. За її допомоги можна побачити інформацію про межі адміністративно-територіальних одиниць, конфігурацію і межі земельних ділянок, їх кадастрові номери, площу, код цільового призначення, форму власності, нормативну грошову оцінку, визначити тип ґрунтів, виміряти відстань або площу.

Кадастрова карта суміщається з оглядовою та топографічною картами, що дає можливість співставити «орієнтири на місцевості» та визначити, чи збігається місце знаходження та розташування ділянки на карті та в натурі.

З початку функціонування в Україні Національної кадастрової системи (2013 рік) у Державному земельному кадастрі вже зареєстровано 2,18 млн

земельних ділянок. Найбільше ділянок з початку її функціонування було зареєстровано у Київській області — 200,6 тис., Вінницькій — 136,6 тис., Львівській — 126,4 тис., Черкаській — 106,3 тис., Хмельницькій області — 105,9 тисячі.

За цей же період державні кадастрові реєстратори видали понад 1,8 млн витягів з кадастру про земельну ділянку.

Без державної реєстрації у Державному земельному кадастрі на сьогодні неможливе оформлення права власності чи користування земельною ділянкою у реєстрі речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку є основою для оформлення свідоцтва на право власності та його реєстрації. В он-лайн режимі відбувається обмін даними про зареєстровані земельні ділянки у реєстрі речових прав та новоствореній системі земельного кадастру.

Таким чином, за допомогою двох останніх систем створюється інформація про земельну ділянку на основі узаконених прав. Разом з тим, залишається поза обліком землекористування юридичних осіб, сформоване на різних правах власності. В їх користуванні знаходяться земельні ділянки, які не набули визначеного правового статусу, не сформовані як окремі земельні ділянки. Як приклад, дороги — доїзди до земельних паїв. При їх наявності в натурі в правовому полі не визначено їх власника. При використанні орендованих земельних часток (паїв) єдиним масивом орендар використовує і площу доріг у сільськогосподарському виробництві, одержуючи при цьому дохід. Відсутність їх обліку знімає відповідальність і зобов'язання щодо їх організації та впорядкування. При формуванні проектів землеустрою щодо організації та впорядкування існуючих землеволодінь та землекористувань агроформувань виникає не одне запитання щодо правового поля земельних ділянок, які формують їх землекористування. Євроінтеграційні процеси вимагають чіткої, правової, достовірної інформації про земельні ресурси, яку має забезпечувати облік кількості земель у системі Державного земельного кадастру.

Первинна облікова складова кадастру містить повну інформацію про всю територію України, категорії земель, цільове призначення, види угідь, розподіл за власниками, користувачами, формами власності. Впродовж останніх десятиліть системи обліку земельних ресурсів лише частково базувалися на використанні інформаційних технологій. Однак облік здійснювався з використанням практично тільки паперових картографічних матеріалів. Це передбачало необхідність застосування великих трудових ресурсів, слугувало джерелом помилок, виключало можливість користування відомостями земельного

кадастру широким колом осіб, спричиняло затягування термінів оформлення документів на землю.

Реєстраційна система містить інформацію в розрізі зазначеної вище облікової складової, стосується земельних ділянок, створюється залежно від їх формування. Вона не є наповнена інформацією про земельні ресурси в розрізі окремих земельних ділянок, за якими в процесі реєстрації наповнюється система Державного земельного кадастру.

Відмова від облікової системи спричинить втрату контролю над використанням земельних ресурсів, їх розподілу в процесі надання чи вилучення. Сьогодні ці дві системи не можуть існувати порізно, а мають доповнювати одна одну: облік є основою для формування земельної ділянки, а сформовані земельні ділянки мають уточнювати дані про земельні ділянки та бути відображені у облікових документах. Завдяки використанню можливостей Інтернет-сервісів, і комп'ютерних програм сьогодні є можливість для зручного та оперативного наповнення відомостями теперішню облікову і формувати нову багатофункціональну систему Державного земельного кадастру.

Відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності облік земельних ділянок, що належать суб'єктам господарювання на правах власності, регулюються двома стандартами МСБО 16 «Основні засоби» та МСБО 40 «Інвестиційна нерухомість». Перший розглядає землю — як основний засіб для використання у виробництві, або постачання товарів чи надання послуг, або для адміністративних послуг, інший — як інвестиційну нерухомість з метою одержання орендних платежів або збільшення вартості капіталу чи досягнення обох цілей.

Ця інформація має бути зосереджена у системі Державного земельного кадастру. Облік як складова системи Державного земельного кадастру за своїм призначенням має інформаційно забезпечувати процеси управління у різних галузях народного господарства. Оцінюючи зростання попиту на якісну інформацію, перед державним земельним кадастром стоїть завдання створення багатофункціональної системи обліку.

Висновки

В умовах євроінтеграційних процесів виникає необхідність удосконалення системи обліку кількості земель, земельних ділянок і особливо землекористування юридичних осіб, сформованих на різних правах. Це вимагає відновлення та удосконалення обліку в складі державного земельного кадастру в розширеному вигляді.



Література

1. Паньків З.П. Земельні ресурси: Навчальний посібник. — Видавничий центр ЛНУ імені Івана Франка, 2008. — 272 с.
2. Інструкція з заповнення державної статистичної звітності з кількісного обліку земель (форми №№ 6-зем, ба-зем, бб-зем, 2-зем). — К.: Держкомзем України, 1998.
4. Остапчук С.М. Облік земельних ділянок і прав користування ними в системі міжнародних стандартів фінансової звітності/ С.М.Остапчук // Економіка АПК. — 2013. — № 7. — с.134-141
5. Теоретичні основи державного земельного кадастру: Навчальний посібник / За ред. М.Г. Ступеня. — Львів: Апріорі, 2003. — 341 с.
6. Третяк А.М. Концептуальні засади розвитку багатофункціональної моделі земельного кадастру в Україні/ А.М.Третяк //Землепорядний вісник. — 2014. — №4. — с. 22-26.
7. Яремчук Н.Ф. Інформаційне забезпечення обліку та контролю нерухомості / Економіка АПК. — 2013 — № 8 — с. 84-89.

ACCOUNTING OF THE NUMBER OF LANDS, LAND PLOTS AND LAND-USE OF LEGAL ENTITIES FORMED ON DIFFERENT RIGHTS: STATE AND PROBLEMS IN CONDITIONS OF EUROPEAN INTEGRATION PROCESSES

Kovalyshyn A.F.

It has been grounded the necessity of improving the system of accounting of lands, land plots and, especially land-use of legal entities formed on different rights in conditions of European integration processes. This requires restoration and improvement of accounting being a part of the State Land Cadastre of Ukraine.

Keywords: *accounting of the number of lands, land-use, state land cadastre.*

* * *

Kovalishin Alexandra, Assistant Professor, Ph.D., Lviv National Agrarian University, tel. 032 2242602, Kovalyshynlesya@ukr.net

УЧЕТ КОЛИЧЕСТВА ЗЕМЕЛЬ, ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ, СФОРМИРОВАННЫХ НА РАЗЛИЧНЫХ ПРАВАХ: СОСТОЯНИЕ И ПРОБЛЕМЫ В УСЛОВИЯХ ИНТЕГРАЦИОННЫХ ПРОЦЕССОВ

Ковалишин А.Ф.

Обоснована необходимость совершенствования системы учета количества земель, земельных участков и особенно землепользования юридических лиц сформированных на различных правах в условиях интеграционных процессов. Это требует восстановления и совершенствования учета в составе государственного земельного кадастра Украины.

Ключевые слова: *учет количества земель, землепользования, государственный земельный кадастр.*

* * *

Ковалишин Александра Федоровна, доцент, кандидат экономических наук, Львовский национальный аграрный университет, тел. 032 2242602, Kovalyshynlesya@ukr.net

СТАЛЕ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ СІЛЬСЬКИХ ТЕРИТОРІЙ

ЯК ФАКТОР підвищення економічної ефективності використання земель

УДК 332.3

Юлія ЛОБУНЬКО,
здобувач,
Державна екологічна академія
післядипломної освіти та
управління Мінприроди України

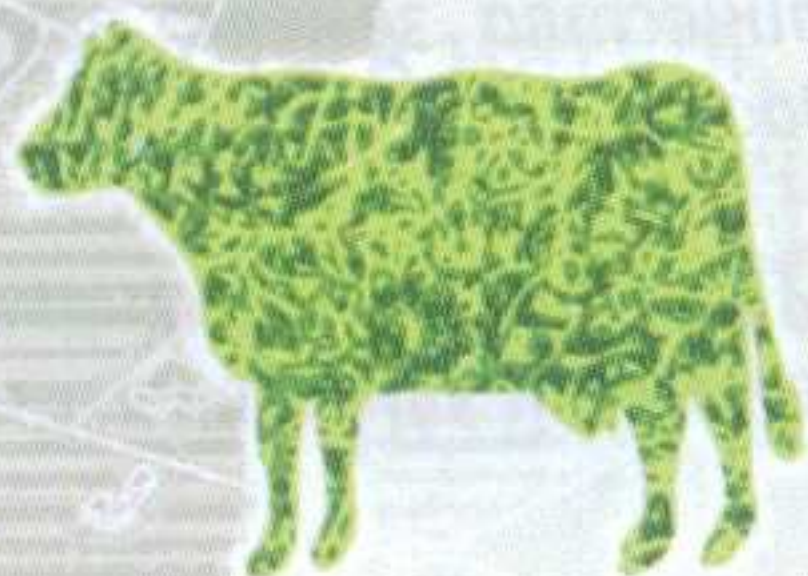
Обґрунтовано, що нині використання земельних ресурсів на територіях сільських рад має забезпечувати екологічну рівновагу взаємодії людини і природи, враховувати узгодження екологічних, соціальних та економічних інтересів.

Ключові слова: *стале землекористування, економічна ефективність, сільські території.*

Постановка проблеми

Проблеми екології землекористування, раціонального та невиснажливого використання земельних ресурсів корінням сягають далеко в минуле. Тому розуміння характеру досліджуваних проблем взаємопов'язане з розумінням взаємовідносин суспільства та природи, що базуються на діалектичній єдності. Експлуатація земельних ресурсів з метою отримання більшого прибутку давала короткострокову вигоду на шкоду довгостроковому раціональному використанню землі і, насамперед, збереженню ґрунтової родючості. Наука про організацію використання землі не спиралася належною мірою на екологічні закони — закон єдності організму і середовища, правила — адаптації, міри перетворення природного середовища, ланцюгових реакцій жорсткого управління природою, а також закон необхідної різноманітності та ін. Масове освоєння та залучення земель в сільськогосподарській обіг призвело до порушення при-

родних екосистем, їх саморегуляції та рівноваги, що забезпечують сталість компонентів ландшафту. Сутність і причини екологічних протиріч у системі використання земельних ресурсів були пов'язані з вадами господарського механізму, наслідками нераціонального землекористування та екстенсивним господарюванням. Сучасне використання земельних ресурсів — це складна комплексна система. Тому у процесі сільськогосподарського виробництва необхідно враховувати ступінь впливу людської діяльності на навколишнє середовище і в кожному конкретному випадку строго дотримуватися вимог екологічної рівноваги для забезпечення сталого розвитку землекористування в подальшому [1]. У широкому сенсі сталий розвиток трактується як процес, що позначає новий тип функціонування цивілізації, заснований на радикальних змінах її історично сформованих параметрів — економічних, соціальних, екологічних. Інституціональні рамки мають повсякчас сприяти цим трьом



аспектам в узгодженості, поліпшенні координації, недопущенні дублювання зусиль, а також у здійсненні ретельного наукового аналізу.

У підсумковому документі Ріо-де-Жанейрівської конференції «PI+020» 2012 року визнана необхідність «зміцнення міжнародного регулювання природокористування в контексті інституціональних основ збалансованого (сталого) розвитку в цілях сприяння збалансованої інтеграції економічного, соціального і екологічного компонентів збалансованого (сталого) розвитку» [2]. Отже, економічний аспект сталого землекористування полягає в тому, що виробничо-господарська діяльність сільського господарства має бути зорієнтована не на підвищення споживання природного ресурсного потенціалу біосфери, а на його раціоналізацію. Соціальний аспект передбачає перехід суспільства на демократичні принципи управління, поєднання ринкової економіки та соціальних функцій держави. Екологічний аспект враховує, насамперед, вплив людини на землю і ґрунти, оскільки і прогрес людства пов'язаний з використанням природи для своїх потреб, а не навпаки. За сьогоденних умов часто спостерігається споживче ставлення власників та орендарів до землі, тому недооцінка екологічних факторів при її використанні недопустима, особливо в умовах становлення земельного ринку. Наявна нормативна база недостатньо забезпечує екологічну безпеку при використанні і охороні земель [1]. Все це вимагає від держави посилити увагу до екологічних проблем землекористування.

Мета статті — дослідити місце і роль сталого землекористування сільських територій у підвищенні економічної ефективності використання земель.

Виклад основного матеріалу

Визначення специфіки використання земельно-ресурсного потенціалу вимагає об'єктивно враховувати особливості землі як унікального природного ресурсу за будь-якого соціально-економічного устрою, передбачає активне та різностороннє втручання органів державного управління у відносини з розподілу, перерозподілу, використання та відновлення земельних ресурсів. Нинішні докорінні зміни в земельних відносинах обумовлюють необхідність наукового забезпечення стратегії і тактики розвитку екологічного землекористування, у зв'язку з чим особливе значення мають розробки методологічних аспектів проблеми і конкретних напрямів її вирішення. Явне відставання методологічних розробок цієї проблеми від потреб практики негативно позначається на всьому процесі перетворення земельних відносин та сталого використання земельних ресурсів, стан їх законодавчої бази. Екологізація земельних відносин вимагає, в першу чергу, організаційних змін сформованої системи землекористування. Об'єднуючим початком цього можуть служити екологічні закони Н. Ф. Реймерс та інших вчених, тобто теорія екосистеми, в основі якої лежить цілісність і системний підхід [3]. У цьому випадку сталий розвиток будь-якого господарюючого суб'єкта передбачає триєдину мету — екологічне благополуччя, економічну рентабельність, рівні соціально-економічні умови. Сталість базується на принципі за яким необхідно забезпечити потреби сьогодення з урахуванням потреб майбутніх поколінь.

При формулюванні цілей сталого розвитку землекористування господарюючих суб'єктів слід виходити з необхідності поєднання екологічних вимог з економічними інтересами. Іншими словами — мета нарощувати обсяги сільськогосподарської продукції з одночасним збереженням та поліпшенням земельних ресурсів і навколишнього середовища. Тому, перш ніж перейти до методологічних основ, що формують стале використання земельних ресурсів, необхідно дати визначення цього терміну, який досить часто вживається у науковій літературі. Так, за статтею 1 Закону України «Про землеустрій» стале землекористування — це форми та відповідні методи використання земель, що забезпечують оптимальні параметри екологічних та соціально-економічних функцій територій.

Для формування механізму збалансованого (сталого) використання земельних ресурсів дуже важливим є процес збільшення (розширення) категорії земель природоохоронного призначення за рахунок створення нових заповідників, заказників, національних природних парків та екологічної мережі в цілому [4].

Так, проблемі, що розглядається, співзвучна концепція екологічного каркасу, яка передбачає з введенням певної системи землекористування складові екомережі, що мають особливий статус. Відповідно до цієї концепції землекористування має бути регламентованим і ошадливим — разом з іншими природними ресурсами; кожній ділянці має бути визначений індивідуальний режим використання, з огляду його ролі в підтримці екологічної стабільності не лише території сільської ради, але й району, області. Забезпечення

екологічної стабільності землекористування може бути:

- територіальним — збереження природних екосистем на частини території з таким розрахунком, щоб спеціально виділені земельні ділянки (їх групи) підтримували раніше існуючий або визначений баланс між компонентами, що утворюють середовище за допомогою системи природних або особливо охоронюваних територій, мережі лісових ділянок і т.д.;
- покомпонентним — збільшення або зменшення площі угідь окремого виду (наприклад, лісо-смуг) для забезпечення рівноваги ландшафту.

Тактичні підходи до вирішення проблем екологізації використання земельних ресурсів є і в світовій практиці. Прикладом жорсткого регулювання земельних відносин в аграрній сфері є США, Нідерланди, Великобританія, Польща та інші країни Західної Європи. У цих країнах тривалий час застосовуються законодавчо закріплені економічні механізми екологізації землекористування:

- механізм «зустрічних угод», взаємних поступок фермера і держави;
- економічне стимулювання землекористувачів до добровільного застосування тих чи інших способів використання земель, правильних з точки зору суспільних інтересів;
- планування використання земельних ресурсів з виділенням «економічно чутливих районів»;
- розробка і впровадження комплексних програм, що повною мірою враховують сільсько-

господарський та екологічний аспекти використання землі;

- обмеження в термінах проведення сільськогосподарських робіт, на використання певної агротехніки, які фіксуються у відповідних документах і обговорюються з власником землі під час вступу його в право власності [4, 5, 6].

Таким чином, важливою умовою екологічного (безпечного!) землекористування є формування нового суспільства, економічні цілі якого чітко визначать екологічні обмеження. Необхідно виділити два типи початкових заходів щодо змін. Це, перше, заборони на дії, здійснення яких визначається економічною необхідністю, але не сумісною з екологічними цілями; друге — це зменшення впливу на навколишнє середовище прямо або опосередковано шляхом впровадження компонентів господарського механізму, що підтримують екологічний розвиток (екологічне страхування, ліцензування, сертифікація, оподаткування) і працюють на базі автоматизованих систем екологічної інформації.

Стратегія трансформації сучасного використання земельних ресурсів до збалансованого має враховувати:

- обмеженість земельних ресурсів;
- тенденцію деградації сільськогосподарських угідь та оцінку цих процесів як майбутню загрозу продовольчої безпеки країни;
- регулювання використання земельних ресурсів за допомогою нормативно-правових актів, рекомендацій, виходячи з рівня їх деградованості;

- необхідність розробки нормативно-правових документів для виконавчих органів різних рівнів.

До основних завдань сталого розвитку землекористування сільських територій як фактора підвищення економічної ефективності використання земельних ресурсів належать:

- переорієнтація діяльності господарюючих суб'єктів на екологічно прийнятні форми ведення сільського господарства;
- визначення екологічно збалансованої виробничої структури господарства;
- визначення науково-обґрунтованого співвідношення набору та обсягів культур, що чергуються у певному порядку та в часі і що дозволяє створити екологічне середовище, яке сприятиме поповненню поживних речовин, що виносяться;
- адаптація обсягів виробництва до екологічних, матеріально-технічних, трудових і фінансових можливостей;
- впровадження економічного механізму стимулювання та фінансового забезпечення екологічно прийнятних форм господарювання [5, 6, 7].

Питання збереження природно-ресурсного та екологічного потенціалу також пов'язані з підвищенням ефективності використання земель — має збільшитися віддача — зрости доходи держави, місцевих громад — від використання інвестиційно-привабливих земель, водночас має гарантуватися збереження та примноження потенціалу цінних природних територій, які є природною спадщиною.

Нині в Україні у 6 регіонах землекористування є екологічно

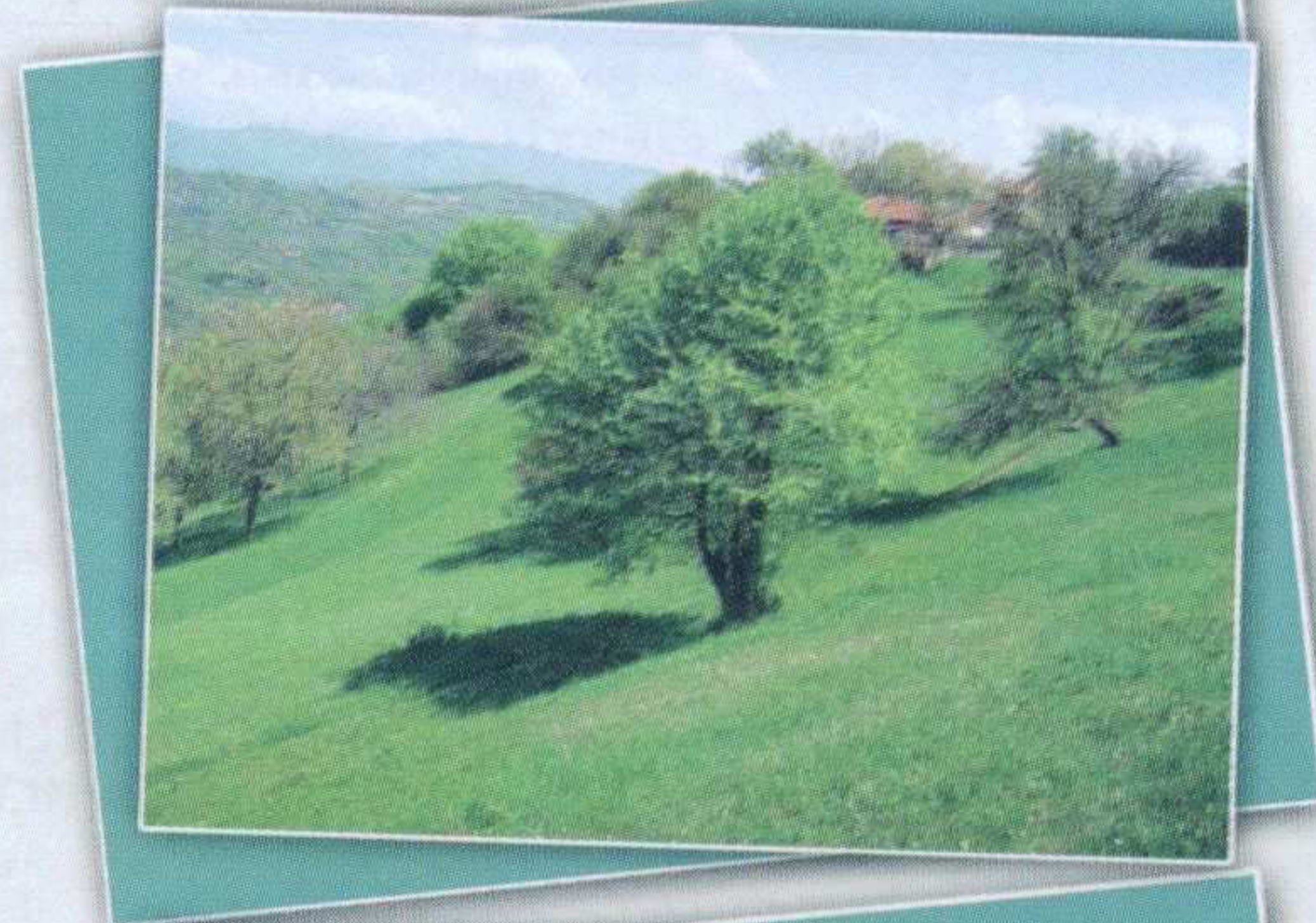
нестабільними, а у 8 — стабільно нестійким [1]. Тому треба дотримуватися диференційованого підходу до використання земельних ресурсів — як найбільш обмежених і вразливих. Державна земельна політика та регіональні програми у галузі використання та охорони земель, мають найважливіше значення для виведення економіки України та окремих регіонів з кризи і перехід їх на модель сталого розвитку, що забезпечить збалансоване вирішення соціально-економічних завдань, збереження земельних ресурсів для нинішнього та майбутнього поколінь. Оцінивши ключову роль земельних ресурсів в існуванні біосфери, необхідно вписати їх використання в екологічні рамки, які не дозволять зруйнувати природний механізм регуляції навколишнього середовища. Вважаю, що основними причинами кризової ситуації є ігнорування наукових рекомендацій щодо ефективного використання земель, різке скорочення внесення органічних добрив, недостатнє проведення заходів, направлених на ліквідацію причин деградації земель, нестабільність в дотриманні екологічних принципів землекористування. У багатьох сільськогосподарських підприємствах організація і управління землекористуванням не зорієнтовані на сталий розвиток. Перехід до сталого розвитку будь-якого сільськогосподарського підприємства передбачає формування механізму землекористування на регіональному та місцевому рівнях з соціо-еколого-економічною орієнтацією державного управління.

Необхідно зазначити, що причина більшої частини проблем у роботі системи «людина-земля-землекористування» через недосконалість еколого-економічного механізму в землекористу-

ванні і системі моніторингу земель як інформаційно-регулюючого фактору, а також через ігнорування екосистемних підходів у використанні земельних ресурсів, відсутність методології екологізації землекористування, недостатній рівень знань у цій царині управлінських структур та конкретних господарюючих суб'єктів.

Таким чином, основними принципами забезпечення екологічної стійкості використання земельних ресурсів є обов'язковість екологізації природокористування в цілому і системи землекористування зокрема. В основу земельного масиву будь-якого землекористування має бути покладена система відносно однорідних територій, сформованих на основі врахування природних, економічних, екологічних та соціальних умов. Під час формування землекористування сільських територій необхідно забезпечити виконання основних екологічних, соціально-економічних і технологічних умов. Критеріями раціональності сформованого землекористування є висока економічна, екологічна та рекреаційна ефективність і, як наслідок, збереження здоров'я людей, що проживають на цій території. Формування екологічно сталого землекористування має бути підкріплено системою екологічного, природоохоронного обґрунтування, яке обов'язково має здійснюватися за визначеними нормами.

Відповідно, основні заходи, здійснювані при переході до екологічно збалансованого розвитку землекористування сільських територій як фактору підвищення економічної ефективності використання земельних ресурсів, можна представити у вигляді логічно-сислової моделі (рис. 1).



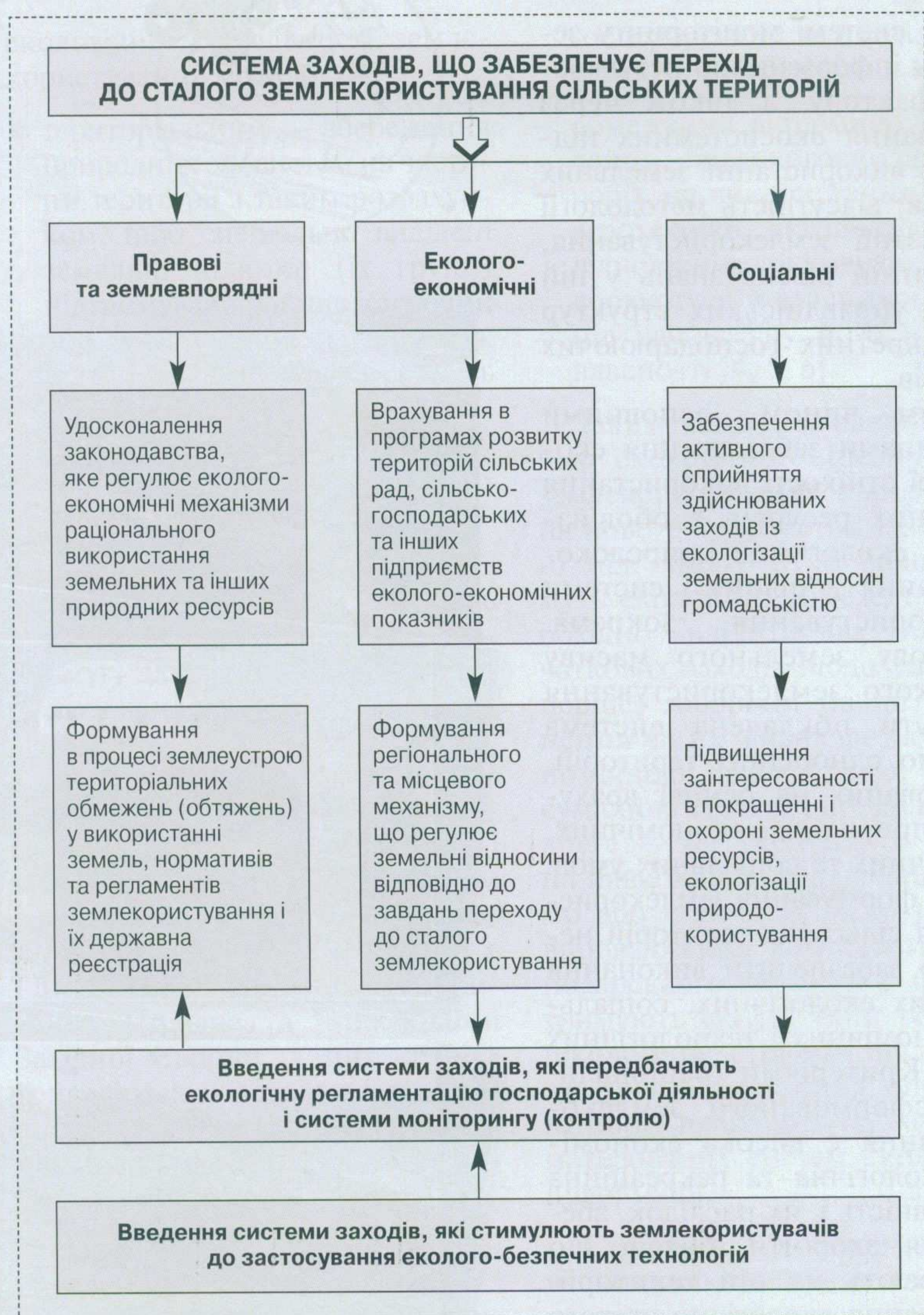


Рисунок 1.
ЛОГІЧНО-СМИСЛОВА МОДЕЛЬ СИСТЕМИ АДАПТИВНИХ ЗАХОДІВ ІЗ ПЕРЕХОДУ ДО СТАЛОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ СІЛЬСЬКИХ ТЕРИТОРІЙ

Висновки

Механізм регулювання та створення збалансованого (сталого) землекористування з урахуванням його екологічної складової являє собою цілісну сукупність методів та інструментів, за допомогою яких організуються, регулюються і координуються процеси використання земель та їх охорони, забезпечується відтворення родючості ґрунтів як природно-ресурсного елементу суспільного багатства і специфічного екологічного блага. Використання земельних ресурсів на територіях сільських рад має здійснюватися на екологічній основі, тобто при забезпеченні екологічної рівноваги у процесі взаємодії людини і природи, узгодження екологічних, соціальних та економічних інтересів.

Література

1. Реймерс, Н. Ф. Экология. Теории, законы, правила, принципы и гипотезы: монография / Н. Ф. Реймерс. — М.: Россия молодая, 1994. — 366 с.
2. Ри+020, Итоговый документ Конференции. Рио-де-Жанейро, Бразилия 20-22 июня 2012 года.
3. Третяк А.М. Екологічна мережа України в контексті формування природоохоронного землекористування: стан та проблеми / Екологічна мережа України в контексті формування природоохоронного землекористування: стан та проблеми. Мат. кругл. столу 20.03.2015 р. / за ред. О.С. Будзяк. — К.: 2015. — 113 с., с.5-27.
4. Третяк А.М. Екологія землекористування: теоретико-методологічні основи формування та адміністрування: монографія / А. М. Третяк. — Херсон: Грінь Д.С., 2012. — 440 с.
5. Соломкина, Л. Г. Эколого-экономические аспекты современного землепользования: монография / Л. Г. Соломкина, А. С. Чешев. — Ростов н/Д.: СКНЦ ВШ, 2004. — 288 с.
6. Долматова, Л. Г. Социо-эколого-экономические аспекты территориального планирования использования и охраны земельных ресурсов: монография / Л. Г. Долматова. — Ростов н/Д.: СКНЦ ВШ ЮФУ, 2012. — 260 с.
7. Третяк А.М., Другак В.М., Гунько Л.А., Гетманьчик І.П. Землевпорядне проектування: організація території сільськогосподарських підприємств методом еколого-ландшафтного землеустрою. Навч. пос. / А.М. Третяк, В.М. Другак, Л.А. Гунько, І.П. Гетманьчик. — Херсон: ОЛДІ-ПЛЮС, 2014. — 236 с.

SUSTAINABLE LAND USE IN RURAL AREAS AS A FACTOR IN INCREASING ECONOMIC EFFICIENCY OF LAND USE

Lobunko Y.

Proved that the present land use in the village council should be the ecological basis, while ensuring that the ecological balance in the interaction between man and nature, the coordination of environmental, social and economic interests.

Keywords: sustainable land use, economic efficiency, rural areas.

* * *

Lobunko Yulia, the applicant, the State Ecological Academy of Postgraduate Education and Management Ministry of Environmental Protection. (044) 248-45-05; e-mail: nnieco@ukr.net

УСТОЙЧИВОЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЕ СЕЛЬСКИХ ТЕРРИТОРИЙ КАК ФАКТОР ПОВЫШЕНИЯ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ

Лобунько Ю.В.

В статье обосновано, что в настоящее время использование земельных ресурсов на территориях сельских советов должно осуществляться на экологической основе, то есть при обеспечении экологического равновесия в процессе взаимодействия человека и природы, согласование экологических, социальных и экономических интересов.

Ключевые слова: устойчивое землепользование, экономическая эффективность, сельские территории.

* * *

Лобунько Юлия Викторовна, соискатель, Государственная экологическая академия последипломного образования и управления Минприроды Украины. Тел.: (044) 248-45-05; e-mail: nnieco@ukr.net

Об'єктивна необхідність оцінки земель в Україні: теоретичні та методичні аспекти

Ніна СОЛОВ'ЯНЕНКО,
Національний науковий центр
«Інститут аграрної економіки»

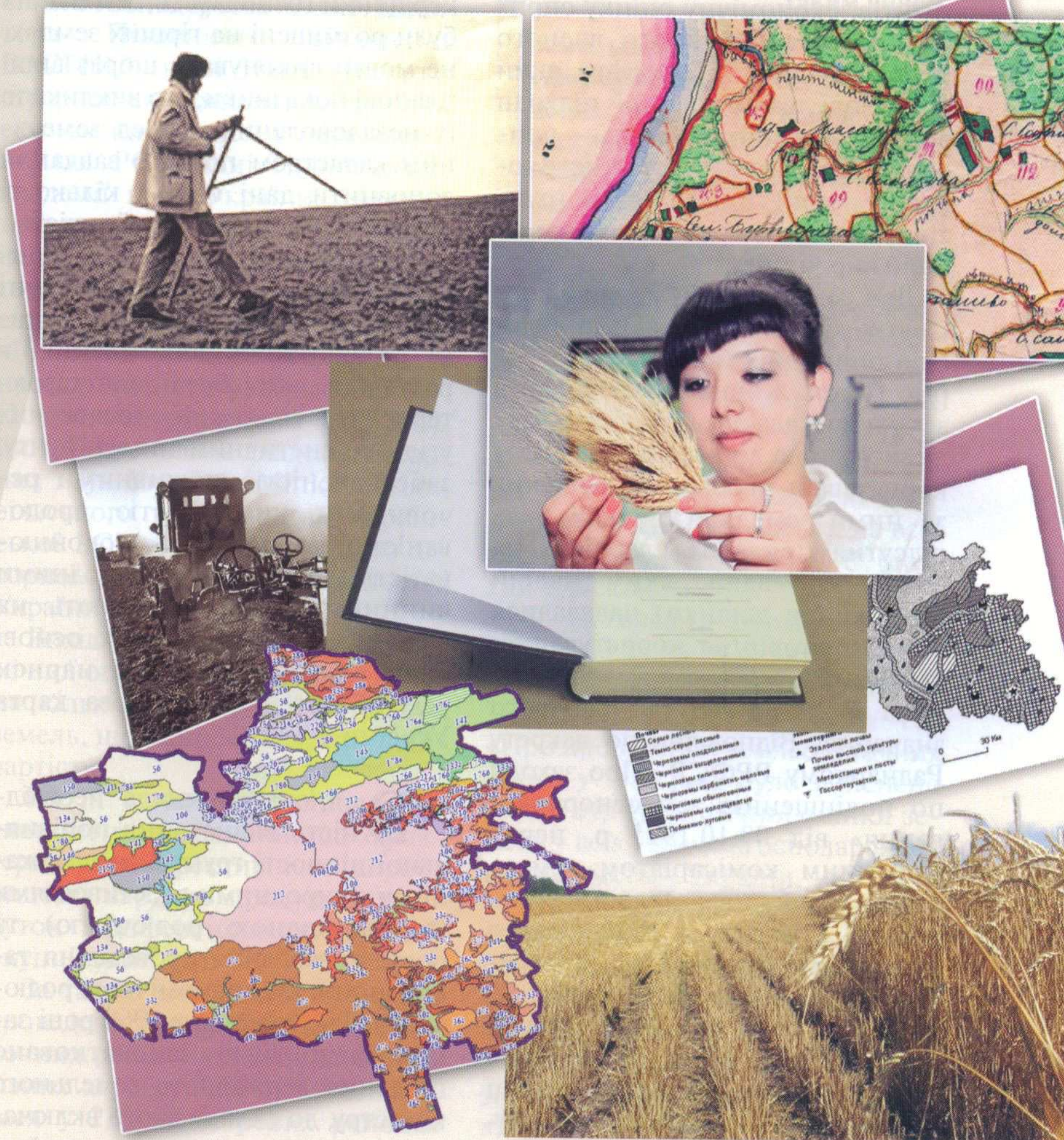
Оцінка земель існує з того часу, коли землі почали використовувати як засіб виробництва, а конкретні цілі та завдання її проведення визначаються, передусім, типом соціального устрою держави.

В усі часи оцінка нерозривно пов'язана з веденням земельного кадастру, який зародився ще на початку рабовласницького устрою. Відтоді виникла потреба в кількісній та якісній оцінці землі з метою оподаткування землевласників. Російські князі для обліку податей проводили реєстрацію майна своїх підлеглих, у тому числі орних земель, кормових угідь, лісів. Такі реєстраційні роботи отримали назву «писцові описи». Вони були першими землеоцінними працями, які мали на той час високий науковий рівень.

З розвитком капіталістичних відносин форми обліку земель змінювалися та удосконалювалися. Реєстр землеволодінь отримав назву «кадастр», який потрібен був державі та фінансовим установам з фіскальною та комерційною метою. В таких реєстрах встановлювався законний власник землі, описувалося місцеположення його земель, їх конфігурація, площа, якість окремих земельних угідь, дохідність господарства від землі різної якості, визначалася ціна земель-

них угідь, окремих господарств, різні за своєю методикою і змістом дослідження. Земства також організовували ґрунтові обстеження, що дозволяло одержати об'єктивну і обґрунтовану оцінку земельних угідь. Початок таких робіт належить Рязанському гу-

3 70-х років XIX століття оціночно-кадастрові роботи проводилися земствами. Такі роботи отримали назву «Земського кадастру земель», який був більш досконалим, ніж попередні кадастри. Для нього характерні повнота природних описів земель-



бернському земству, де первинним оціночним критерієм виступали ґрунти. Вони розподілялися за рівнем продуктивності, яка визначалася урожайністю зернових культур. За ознакою переважання ґрунтів виділялися райони, наприклад, чорноземний, суглинковий, супіщаний і піщаний.

Розвитку науки ґрунтознавства, вчення про бонітування ґрунтів, економічну оцінку сприяли розробки відомого вченого ґрунтознавця В.В.Докучаєва, який розробив два методичні підходи визначення оцінки земель — природно-історичний та статистико-економічний. Він оцінював ґрунти не тільки за їх якість, але й як засіб виробництва.

Для колишнього Радянського Союзу характерні декілька періодів оціночних (кадастрових) робіт. Після Жовтневої революції земельно-кадастрові роботи зводилися лише до реєстрації землекористувань та обліку закріплених за ними земель. Оскільки була відсутня приватна власність на землю громадян, яким наділи (присадибні ділянки) надавалися лише у вторинне користування, реєстрація землекористувань не мала юридичного та правового значення. Відповідно до декрету Раднаркому РРФСР «Про заходи по поліпшенню землевпорядкування» від 09.10.1925 р. перед Народним комісаріатом землеробства ставилося завдання «розробити і подати в керівництво земельним органам докладні правила про порівняльну оцінку земель, а також провести досвід попереднього кадастру земель». Але з початком колективізації оцінку земель було визнано зайвою. До 1957 року питаннями якісної оцінки ґрунтів і економічної оцінки не займалися.

Ставлення до оцінки земель різко змінилося, коли в умовах соціалістичного планового господарства економічна оцінка була необхідна для виробничого пла-

нування, диференційованого застосування оргтехзаходів, правильної організації території колгоспів і радгоспів та ін. До цього планування сільськогосподарського виробництва велося за погектарним принципом, тому більше практичне значення і застосування мали дані обліку кількості земель за видами угідь.

Уже на початку 60-х років керівники господарств, землі яких були розміщені на гірших землях, не могли виконувати щораз вищі планові показники, що викликало їх незадоволення. Перед земельним кадастром постало завдання доповнити дані обліку кількості земель відомостями про їх якість.

У 1960-1961 рр. на всій території України були проведені ґрунтові, агрохімічні, меліоративні і геоботанічні обстеження, в результаті яких була дана характеристика сільськогосподарських угідь за генетичним типом ґрунту, забезпеченістю поживними речовинами, кислотністю, еродованістю, засоленістю, солонцюватістю та іншими природними чинниками, які впливають на родючість ґрунтів. На їх основі були складені ґрунтові нариси всіх областей та ґрунтова карта України.

Водночас виникла необхідність визначення порівняльної цінності ґрунтів за одержаними природними властивостями (за природною родючістю) та постало завдання проведення такої оцінки і за економічною родючістю. Так, уперше в 1968 році законодавчо було започатковано введення державного земельного кадастру, до складу якого включалися дані про реєстрацію землекористувань, обліку кількості та якості земель, бонітування ґрунтів і економічної оцінки земель.

Тому проблема економічної оцінки земель в Україні, як і в усьому колишньому Радянському Союзі, стала однією із централь-

них для економістів-аграрників. У її вирішення включалися провідні наукові установи і організації, що займалися дослідженнями з проблем економіки сільського господарства, ефективності використання земель, ґрунтознавства, землеустрою тощо.

Питання оцінки земель висвітлювалися в наукових працях відомих вчених, таких як Веденічев П.Ф., Маракулін П.П., Михасюк І.Р., Ніколенко Г.С., Харченко Б.З., Черемушкін С.Д., Шкарупа В.К. та інших. Ними систематизовано викладення методології економічної оцінки земель та узагальнено досвід проведення землеоціночних робіт.

Щодо методичних положень оцінки були протиріччя думок і висновків. З одного боку, оцінка землі без відповідного обліку інтенсивності землеробства, а з іншого — становлення оцінки землі як системи показників, які відображають різницю у продуктивності землеробської праці на різних за якістю землях. Особливо дискусійним було питання з визначенням основного критерію оцінки.

Деякі вчені (Николенко Г.С., Шкарупа В.К.) вважали, що критерієм економічної оцінки землі має бути врожайність. На їхню думку, врожайність — це показник, який найбільш тісно корелює з природними характеристиками ґрунту (вміст гумусу, забезпеченість поживними речовинами та ін.), тобто він є мірилом родючості ґрунту, яка, в свою чергу характеризує якість землі як засобу праці. Проте, інша група відомих вчених (Маракулін П.П., Михасюк І.Р.) заперечували врожайність як критерій економічної оцінки землі, тому що цей показник не узагальнював кінцеву мету економічної оцінки землі як головного засобу виробництва — визначення дохідності. Врожайність (на їхню думку) відображає вплив природних та суто виробничих

факторів (способи обробітку ґрунту, кількість внесених добрив тощо) і не враховує вплив місцеположення та технологічних умов земельної ділянки. Останні чинники значно впливають на рівень дохідності земельної ділянки чи масиву в цілому. Окрім того, за врожайністю не можна порівнювати земельні ділянки, які мають значні відмінності у місцеположенні до ринків збуту продукції, а також ділянки, які знаходяться в різних природно-сільськогосподарських районах, оскільки не враховується вплив клімату на врожайність.

Черьомушкін С.Д. критерієм економічної оцінки землі вважав продуктивність земельної ділянки, або вихід валової продукції з одиниці площі.

Веденічев П.Ф. та деякі інші вчені за критерій економічної оцінки землі приймали окупність витрат, яка відображає дохідність різних за якістю ділянок при однакових витратах. Цей показник (за їх визначенням) є відносним вираженням рівня родючості ґрунту при однакових економічних умовах господарювання. Але, на думку Маракуліна П.П., для його розрахунку потрібно знати витрати виробництва, на рівень яких можуть вплинути як об'єктивні, так і суб'єктивні чинники, які ніяким чином не характеризують якість самої землі. Господарства можуть мати однакові ґрунти, однакову врожайність, однакову агротехніку, але різні побічні витрати (ціни на пальне, добрива, засоби захисту рослин тощо), а тому й різні виробничі витрати.

Харченко Б.З. вважав основними критеріями для економічної оцінки земель кількість валової продукції з одного гектара оцінюваних земель, витрати на її виробництво та кадастрові ціни, в основі яких були покладені суспільно необхідні витрати на гірших землях при середньому рівні господарювання у сільському господарстві.

З методичної точки зору зазначені питання знайшли вирішення у «Методиці розробки земельного кадастру в Українській РСР», схваленій 22 березня 1974 року Колегією Міністерства сільського господарства УРСР та Президією Південного відділення ВАСГНІЛ. Вона розроблена Українським науково-дослідним інститутом економіки і організації сільського господарства ім. О.Г. Шліхтера Південного відділення ВАСГНІЛ, нині ННЦ «Інститут аграрної економіки»; Інститутом економіки Академії наук Української РСР, нині Національної академії наук України; Інститутом ґрунтознавства та агрохімії ім. О.Н. Соколовського; Інститутом «Укрземпроект» Міністерства сільського господарства, нині ДП «Головний науково-дослідний та проектний інститут землеустрою»; Південним відділенням ВАСГНІЛ, нині Національна академія аграрних наук України; Міністерством сільського господарства Української РСР, нині Міністерство аграрної політики та продовольства України.

Вихідними даними для економічної оцінки землі була визначена кількість продукції з гектара земель, що оцінюються, та її собівартість.

На їх основі обчислювалися економічні показники, що характеризували ефективність виробництва: вартість продукції, прибуток і диференціальний дохід, окупність витрат.

За такою методикою в Україні проведено перший тур землеоціночних робіт. Економічна оцінка різних агрогруп ґрунтів визначалася у 220 кадастрових районах країни за принципом: від загального до часткового і від часткового до загального. На основі оцінок агровиробничих груп ґрунтів (шкал оцінки агрогруп) було здійснено загальну економічну оцінку земель та оцінку за ефективністю виробництва основних

сільськогосподарських культур у всіх сільськогосподарських підприємствах України.

Науково-методичні положення української методики оцінки земель були покладені в основу загальносоюзної методики, затвердженої 7 грудня 1976 року Міністерством сільського господарства СРСР.

Таким чином,

земельний кадастр в Україні сформувався у цілісну систему даних, які містили відомості про реєстрацію земель і прав на них, облік кількості та якості земель, бонітування ґрунтів і економічну оцінку земель.

Згідно з постановою Ради Міністрів СРСР від 10 червня 1977 р. № 501 «Про порядок ведення державного земельного кадастру» і відповідної постанови Ради Міністрів Української РСР, у 1980 році були проведені суцільні землеоціночні роботи на всій території Українській РСР (другий тур економічної оцінки).

За вказівками Держагропрому СРСР від 24.09.86 р. №307-1-217-11/423 та наказом Держагропрому УРСР від 07.04.1987 р. № 105 «Про проведення землеоціночних робіт» у 1988 році було здійснено третій тур економічної оцінки земель у всіх сільськогосподарських підприємствах України.

З врахуванням накопиченого досвіду виконання землеоціночних робіт в Українській РСР, а також особливостей її природно-економічних умов, науковцями УНДІЕОСГ ім. А.Г. Шліхтера разом зі спеціалістами інституту «Укрземпроект» та іншими науково-дослідними інститутами були розроблені «Технічні вказівки з проведення економічної оцінки земель (в умовах Української РСР)», затверджені Держагропромом УРСР 12 травня 1988 року. В них були уточнені та конкретизовані окремі положення методики.

Новизною методичних «Вказівок...» було те, що вперше в практиці землеоціночних робіт були використані матеріали бонітування ґрунтів при визначенні показників оцінки; запроваджене пряме обчислення показників економічної оцінки землі за продуктивністю безпосередньо на агровиробничих групах ґрунтів; передбачено визначення показника оцінки за окупністю витрат, виходячи з вартості валової продукції (врожайності) і виробничих витрат, визначених на кожній агрогрупі (раніше використовувався середній рівень виробничих витрат по земельнооціночному району, що викривлювало дійсну оцінку агрогруп ґрунтів).

Входження економіки країни у ринкові відносини зумовило невідкладну потребу грошової оцінки земель. До 1995 року в нашій державі не було такої оцінки і це негативно позначилося на сільськогосподарському виробництві. Вартість землі не включалася до собівартості продукції і прибуток на неї не нараховувався.

Грошову оцінку не слід ототожнювати з ціною землі, оскільки перша використовується як вартість капіталу в сільському господарстві, а друга формується при купівлі-продажу з урахуванням нормативної грошової й експертної (стосовно окремої земельної ділянки на місцевості) оцінки земель.

При вирощуванні сільськогосподарських культур на різних за якістю землях створюється диференціальний рентний дохід, розмір якого залежить від якості і місцезнаходження земельних ділянок та інтенсивності виробництва. Він включає диференціальну ренту I, яка утворюється під дією родючості ґрунту і місцезнаходження земельної ділянки, та диференціальну ренту II, яка створюється за рахунок інтенсивності використання земель. У зв'язку з

тим, що в сільськогосподарському виробництві використовуються не тільки родючі, а й гірші землі, виникають умови для формування на всіх землях (незалежно від їх якості і місцезнаходження) абсолютного рентного доходу (абсолютної ренти). При оцінці земель диференціальний і абсолютний рентний доходи підсумовуються.

Відповідно до Методики, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 року № 213, у підготовці якої брали участь науковці ННЦ «Інститут аграрної економіки» (д.е.н., професор Федоров М.М., д.е.н., академік Месель-Веселяк В.Я.), грошова оцінка земель визначається розміром щорічно одержуваного рентного доходу з урахуванням строку його капіталізації, тобто строку, за який окупиться земельна ділянка. В ній визначено термін капіталізації в 33 роки, що відповідає 3% платі за користування кредитом. Низька процентна ставка (на думку авторів) зумовлюється тим, що на відміну від інших засобів виробництва земля є найбільш стабільним об'єктом вкладання капіталу і залишається постійною у сфері виробництва.

Отже,

матеріальною основою грошової оцінки землі є диференціальний рентний дохід, який у зв'язку з інфляційними процесами в країні обчислюється у натуральних показниках (центнерах зерна), а при визначенні нормативної грошової оцінки землі переводиться у вартісний вираз.

Абсолютний рентний дохід на час проведення грошової оцінки (1995 рік), за підрахунками авторів, становив величину, еквівалентну 1,6 ц зерна. Ця величина додається до диференціального рентного доходу, який формується залежно від якості,

місцезнаходження земельних ділянок та рівня інтенсивності виробництва.

На гірших землях, де не створюється диференціальний рентний дохід (з нульовим або від'ємним показником оцінки), грошова (натуральна) оцінка визначається величиною абсолютного рентного доходу.

Особливість діючої грошової оцінки землі полягає в тому, що на основі обчисленої оцінки в середньому по Україні здійснено її диференціацію по областях, районах і господарствах за співвідношенням балів економічної оцінки землі за диференціальним (рентним) доходом відповідних угідь і балів економічної оцінки орних земель за ефективністю виробництва зернових культур. В середині господарств оцінка землі різних агрогруп ґрунтів за пропозицією науковців Інституту землеустрою (к.с.н Канащ О.П.) визначалася шляхом диференціації загальної оцінки землі по господарству відповідно до балів бонітету агрогруп і питомої ваги їх площ.

Отже,

у 1995 році в Україні здійснена грошова оцінка сільськогосподарських угідь усіх сільськогосподарських підприємств України за методикою, затвердженою Кабінетом Міністрів України. В основу цієї оцінки покладено рентний дохід, що створюється в результаті реалізації вирощених зернових культур (без кукурудзи) на кращих і середніх за якістю землях та за рахунок більш вигідного місцезнаходження земельних ділянок, здійсненої у 1988 році економічної оцінки землі, яка визначалася на підставі фактичної врожайності і витрат на виробництво зернових культур (без кукурудзи) з розрахунку на гектар посівів.

(Далі буде)



Троїцька сільська рада Петропавлівського району Дніпропетровської області є постійним передплатником журналу. Звертаємося до Вас з проханням надати нам роз'яснення, яке допоможе в оформленні земельних ділянок (паїв) у комунальну власність сільської ради.

Річ у тому, що за рішенням суду дві земельні ділянки визнані відумерлою спадщиною та передані у власність сільській раді. Зазначені земельні ділянки зареєстровані в Державному земельному кадастрі та мають кадастрові номери. Для того, щоб оформити право власності на земельні ділянки сільська рада звернулася до районного відділу Держземагентства з заявою про видачу витягу з Державного земельного кадастру. З супровідним листом передано обмінні файли XML формату, акт встановлення (відновлення) погодження меж земельної ділянки в натурі для ведення товарного сільськогосподарського виробництва Троїцької сільської ради, кадастровий план земельної ділянки, визначення площ та координат поворотних кутів зовнішніх меж ділянки. Проте відділ Держземагентства відмовив у видачі витягу в зв'язку з тим, що сільською радою не надано технічну документацію із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості). Як стверджують у відділі, оскільки земельні ділянки визнані відумерлою спадщиною та передані у комунальну власність Троїцької сільської ради — змінилася форма власності та власник земельної ділянки. Тому, відповідно до п.69 Порядку до Державного земельного кадастру необхідно внести зміни. А відповідно до пунктів 91-137 цього Порядку заява про внесення змін подається разом із документацією із землеустрою.

Та, на нашу думку, оскільки зміни до ДЗК вносяться про вже зареєстровані земельні ділянки, то, по-перше, відповідно до п.118 та п.121 Порядку разом з заявою документація з землеустрою подається тільки у разі внесення до відомостей про земельну ділянку змін щодо цільового призначення земельної ділянки, складу угідь, нормативної грошової оцінки, а також відомостей про межі земельної ділянки. В нашому випадку дана інформація про земельні ділянки залишається незмінною. По-друге, згідно з п. 130 Порядку відомості про нового власника земельної ділянки вносяться відповідно до даних про зареєстровані речові права у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, а не на підставі технічної документації з землеустрою. А для того, щоб зареєструвати речові права у Державному реєстрі, сільській раді необхідно отримати витяг з ДЗК.

З огляду на вищевикладене, прошу надати роз'яснення: чи необхідно сільській раді подавати до відділу Держземагентства технічну документацію з землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) для отримання витягу з Державного земельного кадастру про вже зареєстровані земельні ділянки?

Олена МАКОГОН,
сільський голова

ЯКЩО ЗЕМЕЛЬНА ДІЛЯНКА ЗАРЕЄСТРОВАНА В КАДАСТРІ, ТО ЗМІНА ВЛАСНИКА НЕ Є ПІДСТАВОЮ ДЛЯ РОЗРОБКИ БУДЬ-ЯКОЇ ЗЕМЛЕВПОРЯДНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ

Відповідно до ЗУ «Про Державний земельний кадастр» та пункту 24 Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою КМУ від 17.10.2012 р. № 1051, до Державного земельного кадастру вносяться такі відомості про земельні ділянки: кадастровий номер; місцезнаходження (адреса); опис меж із зазначенням суміжних земельних ділянок, їх власників, користувачів суміжних земельних ділянок державної чи комунальної власності; площа; міри ліній по периметру; цільове призначення (категорія земель, вид використання земельної ділянки в межах певної категорії земель та інші відомості, які стосуються саме земельної ділянки.

Підпунктом 16 цього ж пункту 24 Порядку встановлено, що інформація про власників, користувачів земельної ділянки вноситься до Державного земельного кадастру відповідно до даних Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Тобто, якщо земельна ділянка зареєстрована у Державному земельному кадастрі, то зміни щодо її власника вносяться до кадастру після внесення їх до Державного реєстру речових прав.

За рішенням суду територіальна громада, в особі сільської ради, визнана власником двох земельних ділянок як відумерлих. Сільська рада як власник має право звернутися до районного відділу Держземагентства (Держгеокадастру) та отримати витяги про кожну зареєстровану земельну ділянку.

Після цього рада має звернутися до районного управління юстиції із заявою про реєстрацію комунальної власності на ці ділянки. Тільки після того, як будуть внесені відповідні записи до Державного реєстру прав про нового власника цих земельних ділянок, відповідна інформація, без залучення до цього власника, в режимі обміну інформацією між службами Держземагентства (Держгеокадастру) та Міністерства юстиції, буде внесена до Державного земельного кадастру.

Отже, якщо земельна ділянка в земельному кадастрі зареєстрована, то зміна власника не є підставою для розробки будь-якої землепорядної документації.



Нині КРУ проводить ревізію сільського бюджету та фінансової діяльності Дмитрівської сільської ради міста Комсомольська Полтавської області за 2012-2015 р.р. При проведенні ревізії встановлено, що в окремих договорах оренди вказано, що обчислення розміру орендної плати за земельні ділянки здійснюється з урахуванням індексу інфляції. Фактично орендна плата обраховувалася з урахуванням коефіцієнта індексації, встановленого Кабінетом Міністрів України за ці роки.

Поясніть, будь ласка, чи є це порушенням законодавства, та підкажіть методику обрахування орендної плати за індексом інфляції.

Ольга ВЕРЕСКУН,
землевпорядник
Дмитрівської сільської ради

м. Комсомольськ
Полтавської області

КОЕФІЦІЄНТ ІНДЕКСАЦІЇ ПРЯМО ЗАЛЕЖИТЬ ВІД РІВНЯ ІНФЛЯЦІЇ

Згідно з пунктом 289.2 статті 289 Податкового кодексу України центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин за індексом споживчих цін за попередній рік щороку розраховує величину коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки земель, на який індексується нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь, земель населених пунктів та інших земель несільськогосподарського призначення станом на 1 січня поточного року, що визначається за формулою:

$$K_i = I:100,$$

де I — індекс споживчих цін за попередній рік.

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

ЩОДО ВИПРАВЛЕННЯ ПОМИЛОК, ДОПУЩЕНИХ ПРИ СКЛАДАННІ ТА ВИДАЧІ ДЕРЖАВНИХ АКТІВ НА ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ



Звертається до Вас начальник відділу містобудування та земельних відносин м. Малина Житомирської області.

Прошу дати консультацію щодо статті в журналі №3 за 2013 рік «Громадянин, якому був виданий державний акт з помилкою може звернутися...» під рубрикою «Запитували-відповідаємо».

Підкажіть, будь ласка, на які нормативні документами можна посилатися при використанні цього пояснення? А то наші депутати не беруть до уваги цю статтю при прийнятті рішення про внесення змін до державного акта.

З повагою

Олексій ВІЗІРЕНКО

З березня 2013 року до чинного законодавства було внесено низку змін та роз'яснень у галузі земельного законодавства, у тому числі і щодо спрощення виправлення помилок, допущених при складанні та видачі державних актів на право власності на земельні ділянки.

Зокрема, КМУ прийнято постанову від 17.10.2012 р. № 1051 «Про затвердження Порядку ведення Держав-

ного земельного кадастру», пунктом 5 якої визначено, що ця постанова набирає чинності одночасно з набранням чинності ЗУ «Про Державний земельний кадастр», крім пункту 4, який набирає чинності з дня її опублікування. Нагадаю, що ЗУ «Про Державний земельний кадастр» набув чинності з 01.01.2013 року.

П. 4, який набрав чинності 27.11 2012 р., було доручено Мінагрополітики та продовольства разом з Державним агентством земельних ресурсів у шестимісячний строк забезпечити прийняття необхідних нормативно-правових актів та привести власні нормативно-правові акти у відповідність із цією постановою. Тобто для забезпечення запровадження механізмів повної реалізації норм цієї постанови КМУ надав ще шість місяців.

Тепер щодо виправлення помилок у правовстановлюючих документах. Насамперед слід чітко кваліфікувати помилку, яка була допущена при заповненні державного акта на право власності на земельну ділянку.

Як вбачається із листа, мова йде про неточні виміри земельної ділянки при незмінності її меж, які виявилися при виготовленні технічної документації щодо встановлення (відновлення) цих меж в натурі (на місцевості). Тобто фактично мова йде про допущену технічну помилку.

На сьогодні відповідно до п. 63 вищезазначеного Порядку виправлення технічних помилок у Поземельній книзі або на окремих її аркушах здійснюється відповідно до пунктів 138-161 цього ж Порядку.

Згідно з п. 138 Порядку помилками у Державному земельному кадастрі є:

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

Індекс інфляції, або індекс споживчих цін — показник, який характеризує зміни загального рівня цін на товари і послуги, що придбаваються населенням для невиробничих потреб. Іншими словами — це падіння купівельної спроможності грошей, збільшення грошової вартості життя.

Розраховується індекс інфляції так:

$$\text{Індекс (рівень) інфляції} = \text{Індекс цін} - 100\%$$

Ціна продовольчого кошика
поточного періоду

$$\text{Індекс цін} = \frac{\text{Ціна продовольчого кошика}}{\text{Ціна продовольчого кошика базового періоду}} \cdot 100\%$$

Ціна продовольчого кошика
базового періоду

Отже, коефіцієнт індексації прямо залежить від рівня інфляції (індексу споживчих цін). Якщо в договорі оренди земельної ділянки вказано, що обчислення розміру орендної плати за земельні ділянки здійснюються з урахуванням індексу інфляції, формально це не є помилкою.

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

У разі розроблення технічної документації щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) та виявлення технічної помилки в площі земельної ділянки (арифметичної) або в промірах, зазначених у державному акті на право власності на земельну ділянку, така помилка виправляється на підставі зазначеної технічної документації (п. 156 Порядку) за умови:

- незмінності меж земельної ділянки та відсутності претензій щодо існуючих меж з боку суміжних землевласників і землекористувачів;
- не перевищення гранично допустимих норм безоплатної приватизації земельних ділянок певного цільового призначення, визначених статтею 121 Земельного кодексу України.

ЯКЩО ЗМІНЮЮТЬСЯ МЕЖІ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ, КОПІЯ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНУ Є СКЛАДОВОЮ ВІДПОВІДНОГО ПРОЕКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ



Нашим інститутом розробляється проект встановлення та зміни меж населеного пункту. Експерт вимагає до проекту землеустрою розробити і прикласти новий генплан, тобто розробити генплан у нових межах, посилаючись на ст.173 ЗКУ та ст. 46. ЗУ «Про землеустрій», де говориться, що проекти зміни меж розробляється з урахуванням генпланів. У проекті зміни меж населеного пункту були враховані положення діючого генплану, розробленого в 1989 р. В 2015 р. була розроблена схема землеустрою і техніко-економічне обґрунтування використання та охорони земель сільської ради.

Чи правомірною вимога експерта прикладати новий генеральний план до проекту зміни меж, посилаючись на ст. 173 ЗКУ та ст. 46. ЗУ «Про землеустрій»: «проекти землеустрою щодо зміни меж населених пунктів розробляються з урахуванням генеральних планів населених пунктів»

М. ЗАЛІЗНЮК,
головний інженер проекту

м. Луцьк

Ст. 46 ЗУ «Про землеустрій» в редакції Закону від 21.06.2012 № 5003-VI визначено зміст проекту землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних одиниць. Так, проект землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних одиниць включає:

- а) пояснювальну записку;
- б) завдання на виконання робіт;
- в) рішення про розроблення проекту землеустрою щодо встановлення або зміни меж адміністративно-територіальних одиниць;
- г) посвідчені в установленому порядку копії генерального плану населеного пункту, рішень про його затвердження (у разі зміни меж населеного пункту);
- г) викопіювання із схеми землеустрою і техніко-економічного обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальної одиниці (утворення), а в разі її відсутності — викопіювання із проекту формування територій сільських, селищних рад та інше.

Враховуючи наведене, вимоги експерта є законними.

Про деякі нюанси ЗЕМЕЛЬНОЇ СЛУЖБИ НА СЕЛІ



Відповідає
Олена ЮРЕЦЬ, юрист

Шановна редакціє журналу
«Землевпорядний вісник»!

Прошу пояснити, чим керувалися свого часу чиновники з Держкомзему та Мінсоцполітики при встановленні посадових окладів. Відповідно до листа Держкомзему України від 13.11.2002 р. №14-15-6/5694, якщо на території ради кількість землевласників і землекористувачів становить від 1500 до 3000 осіб — рекомендовано у складі виконавчого комітету мати одну штатну одиницю спеціаліста-землевпорядника, а згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 25.03.2014 р. №110 «Питання оплати праці працівників установ, закладів та організацій окремих галузей бюджетної сфери» посадові оклади (тарифні ставки) по 1 тарифному розряду устанавлюються у розмірі аж 1218 гривень.

По нашій сільраді ситуація така:

Загальна площа — 3690,8 га, землекористувачів — 1921 особа, власників земельних сертифікатів — 1146 осіб, з них 500 не отримали державних актів взамін сертифікатів, деякі отримали тільки на кормові угіддя площею 0,04 га, а на 1 гектар ріллі — ні. Сертифікати люди здали, актів не отримали — паї не можуть здати в оренду і отримувати орендну плату. Всього в користуванні громадян 6500 земельних ділянок. Щороку є зміни як в площах земельних ділянок, так і в землекористувачах. Потрібно шукати нових землекористувачів, їхні адреси, паспортні дані та коди, наявність пільг. Крім цього, є ще й установи та організації — теж необхідні дані, щоб подати в податкову адміністрацію. Роботи вистачає...

У лютому 2015 р. мені виповнилося 60 років, подав документи на пенсію, за березень отримав 940 грн, за квітень ні, бо працюю. Ні нормальної зарплати, ні пенсії. Добре, що пенсійний вік підняли на 2 роки.

Навіщо повідкривали факультети землевпорядкування, навіщо було закінчувати два вузи, щоб не мати ні нормальної зарплати, ні пенсії.

До 2002 року рада в межах земель сільської ради надала людям земельні ділянки для ОЖБ та ОСГ. Змінився Земельний кодекс. З'ясувалося, що надані землі за межами села, а, отже, віднесені до земель державної власності. Відповідно люди не можуть приватизувати такі землі. Звернувся в районне управління земельних ресурсів, сказали, що громадянин повинен прийти до них і написати відповідну заяву. Виходить, потрібно брати фіру і везти 70-80-річних дідів та бабів у район і невідомо скільки разів і чи щось з того вийде.

Ще є багато різних нюансів у нашій службі. Хотілося б отримати відповідь поки що на ці запитання.

З повагою,
І.М. ГАВРИЛІВ

с. Уличне Дрогобицького району
Львівської області

1. Відповідно до Методичних рекомендацій щодо визначення критеріїв встановлення кількості посад спеціалістів-землевпорядників у штатах сільських та селищних рад, розроблених Державним комітетом України по земельних ресурсах, погоджених з Міністерством фінансів України на виконання підпункту «д» пункту 4 розділу IX «Прикінцеві положення» Земельного кодексу України та підпунктів 3 і 4 пункту 3 протоколу №1 від 22 травня 2002 року засідання Міжвідомчої комісії з питань місцевого самоврядування при Кабінетові Міністрів України, було визначено критерії щодо встановлення кількості посад спеціалістів-землевпорядників у штатах сільських та селищних рад.

При цьому основними критеріями під час прийняття рішення сільською та селищною радою про введення до виконавчого органу посад спеціалістів-землевпорядників та встановлення їх кількості є:

- площа земель відповідної сільської та селищної ради згідно із проектом формування територій і встановлення меж сільської (селищної) ради;
- кількість землевласників та землекористувачів згідно із даними статистичної звітності «Звіт з кількісного обліку земель України».

Кількість землевласників та землекористувачів констатується щорічно у формі б-зем, «Звіт про наявність земель та розподіл їх за власниками землі, землекористувачами, угіддями та видами економічної діяльності».

Відповідно до пункту 3 пункту 1 статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування» до виключної компетенції сільських, селищних, міських рад належить утворення виконавчого комітету ради, визначення його чисельності, затвердження персонального складу; внесення змін до складу виконавчого комітету та його розпуску.

Пунктом 1 частини 1 статті 88 Бюджетного кодексу України передбачено, що до видатків, що здійснюються з бюджетів сіл, їх об'єднань, селищ, міст районного значення з врахуванням при визначенні обсягу міжбюджетних трансфертів, належать видатки на органи місцевого самоврядування сіл, селищ, міст районного значення.

Вищезазначеними Методичними рекомендаціями передбачено, що питання щодо визначення остаточної чисельності спеціалістів-землевпорядників згідно із пунктом 3 пункту 1 статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» та пунктом 1 частини 1 статті 88 Бюджетного кодексу України вирішується виключно на пленарних засіданнях сільської та селищної ради з врахуванням можливостей покриття пов'язаних з цим додаткових видатків в межах фонду заробітної плати згідно з кошторисом на відповідний період.

2. Щодо другого запитання. Відповідно до статті 121 Земельного кодексу України (далі ЗКУ) громадяни України мають право на безоплатну передачу їм земельних ділянок із земель державної або комунальної власності в таких розмірах:

— для ведення фермерського господарства — в розмірі земельної частки (паю), визначеної для членів сільськогосподарських підприємств, розташованих на території сільської, селищної,

міської ради, де знаходиться фермерське господарство. Якщо на території сільської, селищної, міської ради розташовано декілька сільськогосподарських підприємств, розмір земельної частки (паю) визначається як середній по цих підприємствах. У разі відсутності сільськогосподарських підприємств на території відповідної ради розмір земельної частки (паю) визначається як середній по району;

- для ведення особистого селянського господарства — не більше 2,0 га;
- для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) у селах — не більше 0,25 га, в селищах — не більше 0,15 га, в містах — не більше 0,10 га;
- для індивідуального дачного будівництва — не більше 0,10 га;
- для будівництва індивідуальних гаражів — не більше 0,01 га.

При цьому, розмір земельних ділянок, що передається безоплатно громадянину для ведення особистого селянського господарства, може бути збільшено у разі отримання в натурі (на місцевості) земельної частки (паю).

Враховуючи зазначене, для обмеження громадян України у безоплатній передачі їм земельних ділянок, враховуючи зміни в законодавстві щодо повноважень органів місцевого самоврядування або органів виконавчої влади, відсутні законні підстави.

Повноваження органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування щодо передачі земельних ділянок у власність або у користування передбачені статтею 122 ЗКУ. Передача земельних ділянок для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)

здійснюється органами місцевого самоврядування в межах населених пунктів за місцем знаходження земельної ділянки.

Відповідно до частини 4 статті 122 ЗКУ з 1 січня 2013 року центральний орган виконавчої влади з питань земельних відносин та його територіальні органи передають земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності, крім випадків, визначених частиною восьмою цієї статті, у власність або користування для всіх потреб.

При прийнятті рішень мають бути дотримані строки, встановлені статтями 118 та 123 Земельного кодексу України.

Тобто, передача земель та земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності у власність або користування (на безконкурентних засадах) для всіх потреб здійснюється територіальними органами Держгеокадастру/Держземагентства в областях та місті Києві.

Отже, якщо земельні ділянки, які надані для будівництва житлових будинків за межами населених пунктів, обліковуються по формі б-зем як землі сільськогосподарського призначення, то рішення щодо передачі їх у власність приймає Головне управління Держгеокадастру в області. Якщо ж ці землі обліковуються як землі житлової забудови за межами населеного пункту, рішення щодо передачі їх у власність має приймати районна державна адміністрація.

Крім того, питання може бути вирішено зміною меж населеного пункту. У цьому випадку рішення буде приймати місцева рада.

Звертаємо увагу також на те, що Верховною Радою України розроблено низку законопроектів з децентралізації влади, у тому числі і щодо можливості розпорядження радами землями за межами населеного пункту.

Про деякі проблеми ОФОРМЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬ САДІВНИЦЬКИХ ТОВАРИСТВ

Обслуговуючий кооператив «Садівниче товариство «Фазенда» використовує земельну ділянку загальною площею 35,5 га на підставі державних актів на право постійного користування землею виданих в 90-х роках орендному підприємству «Криворіжіндустрбуд» для організації колективного саду за межами населеного пункту на території Красінської сільської ради Криворізького району, яке в подальшому передало відповідні землі створеному садовому товариству «Мрія», правонаступником якого є ОК «СТ «Фазенда». Станом на сьогодні більша половина земельних ділянок вже приватизована його членами для ведення індивідуального садівництва, інша частина земельних ділянок знаходиться у постійному користуванні садового товариства на підставі вищенаведених державних актів і використовується його членами для ведення індивідуального садівництва без відповідно оформлених правовстановлюючих документів, є і такі земельні ділянки, які не використовуються і садове товариство має намір відмовитися від них.

Земельним кодексом України передбачено, що садові товариства можуть отримувати у власність лише земельні ділянки загального користування, які набувають в подальшому спільної власності. Однак, згідно з ч.6 ст.35 Земельного кодексу України використання земельних ділянок здійснюється відповідно до Закону та статутів цих товариств.

З цього слідує питання, який правовий статус земель, які не приватизовані членами садового товариства.

Виникає ще запитання щодо юридичного статусу самого товариства, оскільки свого часу садівницькі товариства були зобов'язані перереєструватися в обслуговуючі кооперативи, в т.ч. була перереєстрація і нашого товариства. Однак ст.2 Закону України «Про кооперацію» встановлено, що обслуговуючий кооператив створюється для надання послуг переважно членам кооперативу, а також іншим особам з метою провадження їх господарської діяльності. Але в розумінні Закону України «Про громадські об'єднання» садівницьке товариство є об'єднанням громадян для спільної реалізації своїх прав і свобод і не передбачає ведення господарської діяльності чи навіть надання послуг.

Враховуючи вище наведене, просимо пояснити, яким чином садове товариство повинно привести у відповідність правовстановлюючі документи на землю і яку землевпорядну документацію необхідно виготовити, в т.ч. як відмовитися від частини земельної ділянки, яка не використовується членами та як приватизувати земельні ділянки членам садівницького товариства, які використовуються, але залишилися не приватизовані. Крім того, поясність чи необхідно знову перереєструвати обслуговуючий кооператив в садівницьке товариство.

м. Кривий Ріг

Ганна МИРНЯ, голова ОК «СТ «Фазенда»

Передусім слід зазначити, що державні акти на право постійного користування земельною ділянкою посвідчують таке право лише тому, кому видавався цей документ. Фактично ні садове товариство «Мрія», ні обслуговуючий кооператив «СТ «Фазенда» не мають правовстановлюючих документів на землю. Разом з тим, якщо по формі б-зем, ба-зем (державна статистична звітність) землі обліковуються за ОК «СТ «Фазенда», то питання щодо упорядкування земель садівницького товариства можливе через інвентаризацію цих земель відповідно до статей 25, 35, 57 Закону України «Про землеустрій».

Згідно зі статтею 35 Земельного кодексу України (далі ЗКУ), громадяни України із земель державної і комунальної власності мають право набувати безоплатно у власність або на умовах оренди земельні ділянки для ведення індивідуального або колективного садівництва. При цьому слід пам'ятати, що землі садівницького товариства складаються із земель загального користування та земельних ділянок, які використовуються його членами. За бажанням члени садівницького товариства мають право приватизувати свої земельні ділянки. Однак, така земельна ділянка хоч і перебуватиме у приватній власності, але територіально знаходиться в межах цього садівницького товариства.

До земель загального користування садівницького товариства належать земельні ділянки, зайняті захисними смугами, дорогами, проїздами, будівлями і спорудами загального користування. Земельні ділянки загального користування садівницького товариства безоплатно передаються йому у власність за клопотанням вищого органу управління товариства до відповідного органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування на підставі документації із землеустрою, за якою здійснювалося формування земельних ділянок або технічної документації із землеустр-

рою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Відповідно до статті 79-1 ЗКУ формування земельних ділянок здійснюється у тому числі шляхом інвентаризації земель державної чи комунальної власності у випадках, передбачених законом.

Інвентаризація земель проводиться з метою встановлення місця розташування об'єктів землеустрою, їхніх меж, розмірів, правового статусу, виявлення земель, що не використовуються, використовуються нерационально або не за цільовим призначенням, виявлення і консервації деградованих сільськогосподарських угідь і забруднених земель, встановлення кількісних та якісних характеристик земель, необхідних для ведення державного земельного кадастру, здійснення державного контролю за використанням та охороною земель і прийняття на їх основі відповідних рішень органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування.

Дозвіл на розробку технічної документації із землеустрою щодо проведення інвентаризації земель має надати Головне управління Держгеокадастру в області, для чого правління садівницького товариства необхідно подати відповідне клопотання.

Розробляє таку технічну документацію землепорядна організація, а затверджуватиме її орган виконавчої влади, уповноважений розпоряджатися державними землями сільськогосподарського призначення, тобто Головне управління Держгеокадастру в області.

За результатами інвентаризації земель на підставі технічної документації із землеустрою щодо проведення інвентаризації земель відомості про межі земельних ділянок вносяться до Державного земельного кадастру.

У разі встановлення (відновлення) меж земельних ділянок за їх фактичним використанням у зв'язку з неможливістю виявлення

дійсних меж, формування нових земельних ділянок не здійснюється, а зміни до відомостей про межі земельних ділянок вносяться до Державного земельного кадастру.

Головне управління Держгеокадастру, затверджуючи матеріали інвентаризації, має право відразу прийняти рішення про передачу товариству у приватну власність або оренду земельної ділянки загального користування.

При цьому, ті земельні ділянки, які не використовуються і від яких бажає відмовитися садівницьке товариство, технічною документацією з інвентаризації земель мають бути визначені та рішенням Головного управління Держгеокадастру в області переведені до земель запасу. Однак, слід розуміти, що від земельних ділянок можна відмовитися у випадку розміщення їх на межі масиву садівницького товариства. Якщо ж земельні ділянки розміщуються в середині масиву, від земельних ділянок відмовитися не можна.

Крім того, також слід пам'ятати, що власник земельної ділянки, або орган, уповноважений діяти від імені власника, має право не погодитися із пропозицією садівницького товариства про відмову від земельних ділянок, раніше наданих йому саме для ведення колективного садівництва.

Садівницьке товариство з рішенням про безоплатну передачу йому земельної ділянки та витягом з Державного земельного кадастру має звернутися до Державної реєстраційної служби і зареєструвати своє право власності та на підтвердження отримати свідоцтво про право власності на земельну ділянку.

У разі якщо обслуговуючий кооператив «Садівницьке товариство «Фазенда» не є землекористувачем зазначеної ділянки, то отримати земельну ділянку загального користування у власність (частини 4 статті 35 ЗКУ) або в користування можливо на загальних підставах відповідно до ст.ст. 79-1, 122, 123, 124, 134 ЗКУ.

Що стосується членів садівницького товариства, то їм у власність передаються земельні ділянки (для ведення садівництва до 0,12 га), якими вони користуються, за їх заявою до Головного управління земельних ресурсів (Держгеокадастру) в області, без згоди інших членів товариства.

Одночасно необхідно відмітити, що відповідно до пункту 6 Постанови Верховної Ради УРСР від 18 грудня 1990 року №563- XII «Про земельну реформу» громадяни, підприємства, установи й організації, які мають у користуванні земельні ділянки, надані їм до введення у дію Земельного кодексу Української РСР, повинні оформити право власності або право користування землею. Спочатку термін такого оформлення був обмежений, але Рішенням Конституційного Суду №5-рп/2005 від 22.09.2005 обмеження терміну було визнано неконституційним, а, отже, зазначені вище особи отримали безстрокове право на оформлення (переоформлення) права власності або користування земельними ділянками.

Щодо необхідності перереєстрування обслуговуючого кооперативу в громадське об'єднання, то таке рішення мають приймати загальні збори. Разом з тим нагадаю, що за ініціативи Держкомпідприємництва Держкомстатом до Державного класифікатора України Класифікація організаційно-правових форм господарювання, затвердженого наказом Держспоживстандарту України від 28.05.2004 № 97, наказом Держспоживстандарту від 25 вересня 2009 року № 342 внесено поправку: у рядку 320 «Обслуговуючий кооператив» (код 320) з колонки «Попередній код» вилучено коди 182, 183, 184, 185. Організаційно-правовим формам господарювання, таким як «садівниче товариство», замість коду 183, присвоєно код 950 (лист-роз'яснення Держкомпідприємництва від 06.10.2009 р. №12036).



ЗАКОН УКРАЇНИ

Про внесення зміни до статті 288 Податкового кодексу України щодо граничного розміру орендної плати

Верховна Рада України постановляє:

І. Пункт 288.5 статті 288 Податкового кодексу України (Відомості Верховної Ради України, 2011 р., №№ 13-17, ст. 112) доповнити підпунктом 288.5.3 такого змісту:

«288.5.3. може перевищувати граничний розмір орендної плати, встановлений у підпункті 288.5.2, у разі визначення орендаря на конкурентних засадах».

ІІ. Прикінцеві положення

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

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

Президент України

м. Київ

30 червня 2015 року № 557-VIII

П. ПОРОШЕНКО



ВИТЯГ ІЗ ЗАКОНУ УКРАЇНИ

Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо посилення прозорості у сфері відносин власності з метою запобігання корупції

Верховна Рада України постановляє:

І. Внести зміни до таких законів України:

1. У Кодексі України про адміністративні правопорушення (Відомості Верховної Ради УРСР, 1984 р., додаток до № 51, ст. 1122):

1) доповнити статтею 188⁴⁷ такого змісту:

«Стаття 188⁴⁷. **Порушення встановленого законом порядку отримання інформації з Єдиного державного реєстру, держателем якого є Державтоінспекція Міністерства внутрішніх справ України, Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, Державного земельного кадастру**

Подання заявником завідомо недостовірних відомостей про себе під час реєстрації на офіцій-

ному веб-сайті центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері реєстрації та обліку транспортних засобів, для отримання інформації з Єдиного державного реєстру, держателем якого є Державтоінспекція Міністерства внутрішніх справ України, або під час реєстрації на офіційному веб-сайті центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері державної реєстрації прав, для отримання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, або під час реєстрації на офіційному веб-сайті центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, для отримання інформації з Державного земельного кадастру, а так само подання заявником завідомо недостовірних відомостей про себе у разі запитування інформації з державних реєстрів, зазначених у цій статті, та Державного земельного кадастру в паперовій формі —

тягнуть за собою накладення штрафу від одного до трьох неоподатковуваних мінімумів доходів громадян.

Ті самі дії, вчинені особою, яку протягом року було піддано адміністративному стягненню за

одне з порушень, передбачених частиною першою цієї статті, —

тягнуть за собою накладення штрафу від трьох до шести неоподатковуваних мінімумів доходів громадян»;

2) статтю 221 після цифр «188⁴⁶» доповнити цифрами «188⁴⁷»;

3) абзац другий пункту 1 частини першої статті 255 після цифр «188²⁸» доповнити цифрами «188⁴⁷».

.....

3. Частиною другою статті 28 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (Відомості Верховної Ради України, 2010 р., № 18, ст. 141; 2014 р., № 46, ст. 2048) викласти в такій редакції:

«2. Для фізичних та юридичних осіб інформація за об'єктом нерухомого майна надається в електронній формі через офіційний веб-сайт Міністерства юстиції України, за умови ідентифікації такої особи (фізичної або юридичної) з використанням електронного цифрового підпису чи іншого альтернативного засобу ідентифікації особи, або в паперовому вигляді державним реєстратором чи нотаріусом.

Інформація за суб'єктом речового права на нерухоме майно надається фізичним та юридичним особам в електронній формі через офіційний веб-сайт Міністерства юстиції України з використанням електронного цифрового підпису чи іншого альтернативного засобу ідентифікації особи, або в паперовому вигляді державним реєстратором чи нотаріусом.

Інформація про зареєстровані права та їх обтяження, отримана в електронній чи паперовій формі за допомогою програмного забезпечення державного реєстру прав, має однакову юридичну силу та використовується відповідно до законодавства».

4. У Законі України «Про Державний земельний кадастр» (Відомості Верховної Ради України, 2012 р., № 8, ст. 61; 2013 р., № 40, ст. 534; 2015 р., № 23, ст. 158):

1) у статті 36:

а) частину першу доповнити пунктом "і" такого змісту:

«і) інші відомості про земельні ділянки, передбачені статтею 15 та частиною другою статті 30 цього Закону»;

б) частину третю доповнити абзацом другим такого змісту:

«Перегляд, копіювання та роздрукування інформації, зазначеної у пункті «і» частини першої цієї статті, здійснюються за умови ідентифікації

особи (фізичної або юридичної), яка отримує доступ до інформації, з використанням електронного цифрового підпису чи іншого альтернативного засобу ідентифікації особи»;

в) після частини третьої доповнити новою частиною такого змісту:

«4. Орган, що здійснює ведення Державного земельного кадастру, за заявою суб'єкта речового права на земельну ділянку зобов'язаний надати йому інформацію про осіб, які отримали доступ до інформації про цього суб'єкта в Державному земельному кадастрі».

У зв'язку з цим частиною четверту вважати частиною п'ятою;

г) частину п'яту викласти в такій редакції:

«5. Пошук, перегляд, копіювання та роздрукування відомостей Державного земельного кадастру, оприлюднених на офіційному веб-сайті центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, зазначених у пунктах «а» — «е», «і» частини першої цієї статті, здійснюються безоплатно, а відомостей, зазначених у пунктах «є» — «і» частини першої цієї статті, — за плату, розміри якої встановлюються Кабінетом Міністрів України»;

2) частину п'яту статті 38 викласти в такій редакції:

«5. На отримання відомостей Державного земельного кадастру про земельну ділянку мають право:

фізичні та юридичні особи, за умови їх ідентифікації з використанням електронного цифрового підпису чи іншого альтернативного засобу ідентифікації особи;

органи державної влади та органи місцевого самоврядування для реалізації своїх повноважень, визначених законом».

.....

II. Прикінцеві положення

1. Цей Закон набирає чинності через два місяці з дня його опублікування, крім пункту 5 розділу I, який набирає чинності з дня опублікування цього Закону.

2. Кабінету Міністрів України протягом одного місяця з дня набрання чинності цим Законом: привести свої нормативно-правові акти у відповідність із цим Законом;

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

Президент України
м. Київ

П. ПОРОШЕНКО

14 липня 2015 року № 597-VIII



КАБІНЕТ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

ПОСТАНОВА
від 30 липня 2015 р. № 574-р
Київ
Про внесення змін до Порядку
видачі дозволів на проведення
робіт на землях водного фонду

Кабінет Міністрів України постановляє:

Внести до Порядку видачі дозволів на проведення робіт на землях водного фонду, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 12 липня 2005 р. № 557, зміни, що додаються.

Прем'єр-міністр України

А. ЯЦЕНЮК

ЗАТВЕРДЖЕНО
 постановою Кабінету Міністрів України
 від 30 липня 2015 р. № 574

ЗМІНИ,
що вносяться до Порядку видачі
дозволів на проведення робіт
на землях водного фонду

1. Пункти 1, 3 і 5 викласти в такій редакції:

«1. Цей Порядок визначає механізм видачі дозволу на проведення днопоглиблювальних робіт, прокладення кабелів, трубопроводів та інших комунікацій на землях водного фонду (далі — дозвіл).»;

«3. Дозволи видаються:

Мінприроди — у разі проведення робіт на землях водного фонду в межах прибережних захисних смуг уздовж морів, морських заток і лиманів, у внутрішніх морських водах, лиманах і територіальному морі;

Держводагентством за погодженням з Мінприроди — у разі проведення на землях водного фонду днопоглиблювальних робіт, робіт з прокладення кабелів, трубопроводів та інших комунікацій (крім робіт на землях водного фонду в межах прибережних захисних смуг уздовж морів, морських заток і лиманів, у внутрішніх морських водах, лиманах і територіальному морі).»;

«5. Для отримання дозволу суб'єкт господарювання подає заяву до відповідного органу, уповноваженого його видавати. До заяви додаються:

засвідчені юридичною особою копії установчих документів (для юридичних осіб);

засвідчені фізичною особою — підприємцем копії паспорта та реєстраційного номера облікової картки платника податків — фізичної особи, крім осіб, які через свої релігійні переконання відмовились від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та повідомили про це відповідний контролюючий орган і мають відповідну відмітку у паспорті (для фізичних осіб — підприємців);

проект на проведення робіт на землях водного фонду, що містить розділ про оцінку впливу на навколишнє природне середовище (крім проведення робіт, пов'язаних з експлуатаційним днопоглибленням на внутрішніх підхідних, судноплавних каналах та портових акваторіях, з метою підтримання заданих навігаційних габаритів), погоджений з Мінприроди, Держводагентством та Держгеонадрами.

Видача дозволу погоджується з органами місцевого самоврядування, Держгеокадастром (у разі проведення робіт на землях водного фонду в межах прибережних захисних смуг уздовж морів, морських заток і лиманів, у внутрішніх морських водах, лиманах і територіальному морі) або його територіальними органами (у разі проведення робіт на інших землях водного фонду), Держрибагентством (у разі проведення робіт на рибогосподарських водних об'єктах), територіальними органами Держлісагентства (у разі проведення робіт у лісах на землях водного фонду), Мінінфраструктури (у разі проведення робіт в межах судноплавних шляхів загального користування, судноплавних шлюзів та портових гідротехнічних споруд).

У разі проведення на землях водного фонду робіт, пов'язаних з експлуатаційним днопоглибленням на внутрішніх підхідних, судноплавних каналах та портових акваторіях, з метою підтримання заданих навігаційних габаритів суб'єкт господарювання для отримання дозволу подає разом із заявою завірені в установленому порядку:

копії статуту (положення);

копії паспорта акваторії та/або судноплавного, внутрішнього підхідного каналу;

дані останніх контрольних промірів глибин з обґрунтуванням (розрахунком) обсягів днопоглиблювальних робіт;

матеріали щодо оцінки впливу на навколишнє природне середовище.

Роботи на землях водного фонду, пов'язані з експлуатаційним днопоглибленням на внутрішніх підхідних, судноплавних каналах та портових акваторіях, проводяться на підставі дозволу, який видається один раз на весь період експлуатації

внутрішніх підхідних, судноплавних каналів та портових акваторій за умови незмінності технічних характеристик акваторії порту, внутрішнього підхідного, судноплавного каналу, визначених паспортом, технологічних рішень та умов виконання робіт.

Питання щодо видачі дозволу на проведення робіт, пов'язаних з експлуатаційним днопоглибленням на внутрішніх підхідних, судноплавних каналах та портових акваторіях, не потребує погоджень, передбачених абзацом п'ятим цього пункту.

Проведення робіт, пов'язаних з експлуатаційним днопоглибленням на внутрішніх підхідних, судноплавних каналах та портових акваторіях, супроводжується комплексним екологічним моніторингом з відшкодуванням збитків, заподіяних навколишньому природному середовищу та водним біоресурсам,

за фактично виконаними роботами, що розраховуються в установленому законодавством порядку.».

2. Абзац дванадцятий пункту 6 виключити.

3. Пункти 8 і 9 викласти в такій редакції:

«8. Видача (відмова у видачі, переоформлення, видача дубліката, анулювання) дозволу здійснюється відповідно до Закону України «Про дозвільну систему у сфері господарської діяльності».

Форми дозволу та заяви на його отримання встановлюються Мінприроди.

9. Строк дії дозволу залежить від строків, необхідних для проведення відповідних робіт та визначених проектною документацією.».

4. Пункт 10 виключити.

Прем'єр-міністр України

А.ЯЦЕНЮК



МІНІСТЕРСТВО РЕГІОНАЛЬНОГО РОЗВИТКУ, БУДІВНИЦТВА ТА ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА УКРАЇНИ

НАКАЗ

29.05.2015 № 121

Зареєстровано в Міністерстві юстиції України
23 червня 2015 р. за № 741/27186

Про затвердження зразків та описів печаток державних кадастрових реєстраторів

Відповідно до частини п'ятої статті 9 Закону України «Про Державний земельний кадастр», абзацу третього пункту 5 Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 року № 1051, НАКАЗУЮ:

1. Затвердити такі, що додаються.

Зразок печатки Державного кадастрового реєстратора Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру;

Зразок печатки Державного кадастрового реєстратора територіальних органів Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру в областях та місті Києві;

Зразок печатки Державного кадастрового реєстратора територіальних органів Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру у районах, містах, а також міськрайонних та міжрегіо-

нальних територіальних органах Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру;

Опис печатки Державного кадастрового реєстратора Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру;

Опис печатки Державного кадастрового реєстратора територіальних органів Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру в областях та місті Києві;

Опис печатки Державного кадастрового реєстратора територіальних органів Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру у районах, містах, а також міськрайонних та міжрегіональних територіальних органах Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру.

2. Голові Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру, начальникам головних управлінь Держгеокадастру в областях та місті Києві протягом десяти робочих днів з дня призначення посадової особи, яка відповідно до покладених на неї службових повноважень виконує функції Державного кадастрового реєстратора, забезпечити виготовлення печатки Державного кадастрового реєстратора.

3. Управлінню містобудування, архітектури та планування територій (Білоус С.Я.) та Департаменту нормативно-правового регулювання (Малашкін М.А.) разом з Державною службою України з питань геодезії, картографії та кадастру (Мартинюк М.П.) забезпечити подання цього наказу на державну реєстрацію до Міністерства юстиції України в установленому порядку.

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

5. Контроль за виконанням цього наказу покласти на заступника Міністра Абрамовського Р.Р.

Перший заступник Міністра

В.Є. Кістюн

ЗАТВЕРДЖЕНО
Наказ Міністерства регіонального
розвитку, будівництва
та житлово-комунального
господарства України
29.05.2015 № 121

ЗРАЗОК
печатки Державного
кадастрового реєстратора Державної
служби України з питань геодезії,
картографії та кадастру



Заступник начальника Управління містобудування,
архітектури та планування територій — начальник
відділу архітектурно-конструктивних систем
будинків та споруд **В.І. Євстаф'єв**

ЗАТВЕРДЖЕНО
Наказ Міністерства регіонального
розвитку, будівництва
та житлово-комунального
господарства України
29.05.2015 № 121

ЗРАЗОК
печатки Державного кадастрового
реєстратора територіальних органів
Державної служби України
з питань геодезії,
картографії та кадастру в областях
та місті Києві



Заступник начальника Управління містобудування,
архітектури та планування територій —
начальник відділу архітектурно-конструктивних
систем будинків та споруд **В.І. Євстаф'єв**

ЗАТВЕРДЖЕНО
Наказ Міністерства регіонального
розвитку, будівництва
та житлово-комунального
господарства України
29.05.2015 № 121

ЗРАЗОК
печатки Державного кадастрового
реєстратора територіальних органів
Державної служби України
з питань геодезії, картографії та кадастру
у районах, містах, а також міськрайонних
та міжрегіональних територіальних органах
Державної служби України з питань
геодезії, картографії та кадастру



Заступник начальника Управління містобудування,
архітектури та планування територій —
начальник відділу архітектурно-конструктивних
систем будинків та споруд **В.І. Євстаф'єв**

ЗАТВЕРДЖЕНО
Наказ Міністерства регіонального
розвитку, будівництва
та житлово-комунального
господарства України
29.05.2015 № 121

ОПИС
печатки Державного кадастрового
реєстратора Державної служби України
з питань геодезії, картографії та
кадастру

Печатка Державного кадастрового реєстратора Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру (далі — Державний кадастровий реєстратор) має форму правильного кола діаметром 45 мм, край печатки обрамлено подвійним бортиком завтовшки 0,5 та 0,1 мм з проміжком між ними 1 мм.

У центрі печатки розміщується горизонтальними рядками напис, де зазначено прізвище, ім'я, по батькові Державного кадастрового реєстратора. Зліва направо по колу розміщуються напис «Державний кадастровий реєстратор» та код згідно з ЄДРПОУ

ЗАТВЕРДЖЕНО
Наказ Міністерства регіонального
розвитку, будівництва
та житлово-комунального
господарства України
29.05.2015 № 121

ОПИС
печатки Державного кадастрового
реєстратора територіальних органів
Державної служби України
з питань геодезії, картографії та
кадастру в областях та місті Києві

Печатка Державного кадастрового реєстратора територіальних органів Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру в областях та місті Києві (далі — Державний кадастровий реєстратор) має форму правильного кола діаметром 45 мм, край печатки обрамлено подвійним бортиком завтовшки 0,5 та 0,1 мм з проміжком між ними 1 мм.

У центрі печатки розміщується горизонтальними рядками напис, де зазначено прізвище, ім'я, по батькові Державного кадастрового реєстратора. Зліва направо по колу розміщуються напис «Державний кадастровий реєстратор» та код згідно з ЄДРПОУ територіальних органів Державної служби України з

Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру, які розділено шестикутною зірочкою.

Написи у центрі печатки обрамлені колом діаметром 24 мм (товщина лінії — 0,1 мм).

У полі між зовнішнім та внутрішнім обрамленням зліва направо по колу одним рядком центровим способом розміщується напис «ДЕРЖАВНА СЛУЖБА УКРАЇНИ З ПИТАНЬ ГЕОДЕЗІЇ, КАРТОГРАФІЇ ТА КАДАСТРУ», який виконується шрифтом рубленої гарнітури кеглем 10 прописним. У проміжку між початком і закінченням самотійної фрази розміщується шестикутна зірочка.

Написи прізвища, імені та по батькові Державного кадастрового реєстратора виконуються шрифтом рубленої гарнітури кеглем 10 рядковим.

Печатка виготовляється з гуми.

Для печатки використовується штемпельна фарба синього кольору.

Заступник начальника
Управління містобудування,
архітектури та планування територій —
начальник відділу архітектурно-конструктивних
систем будинків та споруд **В.І. Євстаф'єв**

питань геодезії, картографії та кадастру в областях та місті Києві, які розділено шестикутною зірочкою.

Написи у центрі печатки обрамлені колом діаметром 24 мм (товщина лінії — 0,1 мм).

На верхньому полі між зовнішнім та внутрішнім обрамленням зліва направо по колу одним рядком центровим способом розміщується напис «ДЕРЖАВНА СЛУЖБА УКРАЇНИ З ПИТАНЬ ГЕОДЕЗІЇ, КАРТОГРАФІЇ ТА КАДАСТРУ», нижче — повне найменування територіального органу Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру в областях та місті Києві, наприклад, «ГОЛОВНЕ УПРАВЛІННЯ ДЕРЖГЕОКАДАСТРУ В ОДЕСЬКІЙ ОБЛАСТІ». Ці написи виконуються шрифтом рубленої гарнітури кеглем 10 прописним.

У проміжках між початком і закінченням самотійної фрази розміщується шестикутна зірочка.

Написи прізвища, імені та по батькові Державного кадастрового реєстратора виконуються шрифтом рубленої гарнітури кеглем 10 рядковим.

Печатка виготовляється з гуми.

Для печатки використовується штемпельна фарба синього кольору.

Заступник начальника
Управління містобудування,
архітектури та планування територій —
начальник відділу архітектурно-конструктивних
систем будинків та споруд **В.І. Євстаф'єв**

ЗАТВЕРДЖЕНО
Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України
29.05.2015 № 121

ОПИС
печатки Державного кадастрового реєстратора територіальних органів Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру у районах, містах, а також міськрайонних та міжрегіональних територіальних органах Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру

Печатка Державного кадастрового реєстратора територіальних органів Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру в областях та місті Києві (далі — Державний кадастровий реєстратор) має форму правильного кола діаметром 45 мм, край печатки обрамлено подвійним бортиком завтовшки 0,5 та 0,1 мм з проміжком між ними 1 мм.

У центрі печатки розміщується горизонтальними рядками напис, де зазначено прізвище, ім'я, по батькові Державного кадастрового реєстратора. Зліва направо по колу розміщуються напис «Державний кадастровий реєстратор» та код згідно з

ЄДРПОУ територіальних органів Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру в областях та місті Києві, які розділено шестикутною зірочкою.

Написи у центрі печатки обрамлені колом діаметром 24 мм (товщина лінії — 0,1 мм).

На верхньому полі між зовнішнім та внутрішнім обрамленням зліва направо по колу одним рядком центровим способом розміщується напис «ДЕРЖАВНА СЛУЖБА УКРАЇНИ З ПИТАНЬ ГЕОДЕЗІЇ, КАРТОГРАФІЇ ТА КАДАСТРУ», нижче — повне найменування територіального органу Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру в областях та місті Києві, наприклад, «ГОЛОВНЕ УПРАВЛІННЯ ДЕРЖГЕОКАДАСТРУ В ОДЕСЬКІЙ ОБЛАСТІ». Ці написи виконуються шрифтом рубленої гарнітури кеглем 10 прописним.

У проміжках між початком і закінченням самостійної фрази розміщується шестикутна зірочка.

Написи прізвища, імені та по батькові Державного кадастрового реєстратора виконуються шрифтом рубленої гарнітури кеглем 10 рядковим.

Печатка виготовляється з гуми.

Для печатки використовується штемпельна фарба синього кольору.

**Заступник начальника
Управління містобудування,
архітектури та планування територій —
начальник відділу
архітектурно-конструктивних
систем будинків та споруд**

В.І. Євстаф'єв

ЖУРНАЛ «ЗЕМЛЕВПОРЯДНИЙ ВІСНИК» видається з 1997 року

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

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

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

© «Землевпорядний вісник», 2015

ЗАСНОВНИК
Державне агентство земельних ресурсів України

ВИДАВЕЦЬ

Редакція журналу «Землевпорядний вісник»

Свідоцтво ДК №2588 про внесення суб'єкта видавничої справи до Державного реєстру видавців, виготівників і книгорозповсюджувачів видавничої продукції
видане 17.08.2006 Державним комітетом телебачення і радіомовлення України.

АДРЕСА РЕДАКЦІЇ:

04080, м. Київ-80, вул. Фрунзе, 105.
Тел.: 468-21-18, 468-21-30, 067-442-33-09.
E-mail: zemvisnuk@ukr.net

Формат 60x84/8. Друк офсетний. Зам. 0113507. Наклад 4915 прим.
Підписано до друку 21.08.2015 р.

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

За перше півріччя 2015 року на гарячу лінію Держгеокадастру зателефонували 7525 громадян.

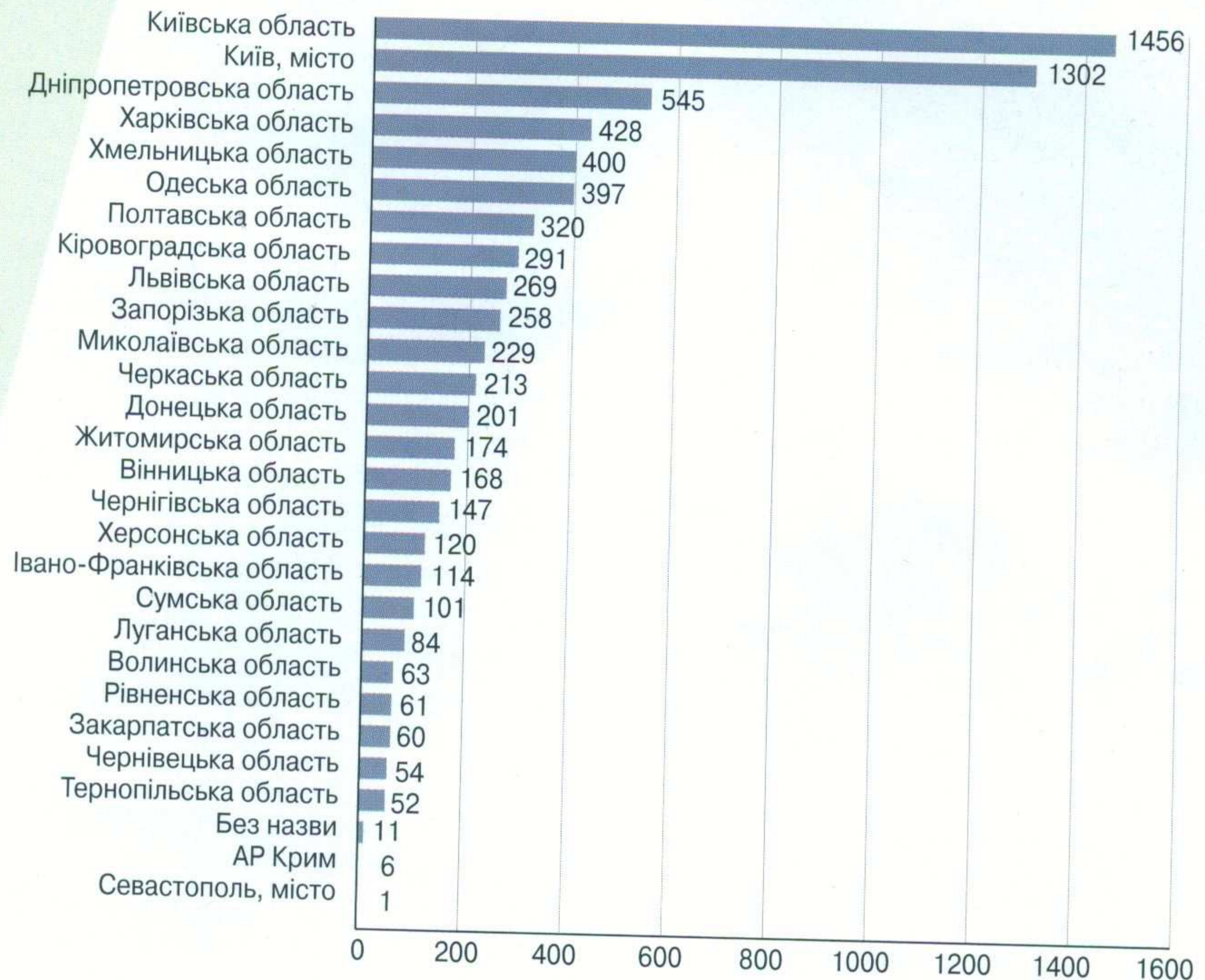
ГАРЯЧА ЛІНІЯ ПРАЦЮЄ ЩОДНЯ, крім вихідних. Дзвінки безкоштовні

Найбільше дзвінків надійшло з Київської області та столиці — 1456 і 1302 звернення відповідно, або 37% від усіх дзвінків загалом. На другому місці — Дніпропетровська область, звідки надійшло 545 звернень, або 7,2%, на третьому — Харківщина, від жителів якої зареєстровано 428 звернень, або 5,7%.

Гаряча лінія була суттєво удосконалена за ініціативи нового керівника Держгеокадастру Максима Мартинюка, якого призначено на цю посаду в березні.

«Ми ставили перед собою мету налагодити роботу Гарячої лінії таким чином, щоб громадяни могли оперативного отримати відповіді на свої запитання. Робота триває, однак проміжним результатом я задоволений — за підсумками червня, на 86% звернень фахівці Держгеокадастру відразу надали усні консультації, — говорить Максим Мартинюк. — Гаряча лінія приносить обопільну користь, оскільки, аналізуючи структуру запитів, ми отримуємо зріз проблем, які існують у сфері земельних відносин, та працюємо над їх вирішенням. Це найоб'єктивніший аудит, оскільки джерело інформації — безпосередні користувачі наших послуг».

У розрізі тематик найбільшу питому вагу займають звернення, які стосуються діяльності органів земельних ресурсів, — 11,25% від усіх звернень громадян. Майже стільки ж — 11,14% — припадає на звернення щодо оформлення витягу з Держземкадастру, 8,43% — питання державної реєстрації земельної ділянки.



ДОВІДКОВО:

Гаряча лінія Держгеокадастру 0-800-300-808 працює щодня з 8:00 до 20:00, крім вихідних та святкових днів. Дзвінки безкоштовні як зі стаціонарних, так і мобільних телефонів.



ПІСЛЯ ПУБЛІКАЦІЙ ЖУРНАЛУ

ЗБУЛОСЯ!

У НОВИХ ЧОРТОРИЯХ – РОЗПАЮВАЛИ ЗЕМЛЮ!



Упродовж півроку до редакції двічі зверталися жителі села Нові Чорторії, що в Любарському районі на Житомирщині. Їм ніяк не вдавалося вирішити питання роздержавлення та паювання земель ДП «Новочорторійське». Перша публікація з цього приводу з'явилася у лютневому випуску журналу під заголовком «Паювання в Чорторіях: усе має бути лише по закону» після того, як працівники редакції побували на сході села, друга — під заголовком «Паювання в Нових Чорторіях знову буксує» — опублікована у червні, коли нам повідомили, що майже нічого не змінилося і показали відписки Головного управління Держгеокадастру у Житомирській області, які не дали змоги просунути хоча б на крок у цьому питанні.

кування. Під розподіл було виділено 1139 га землі: 195 паїв для виробників, 104 — для працівників соціальної сфери. За допомогою кульки, такої собі земельної лотереї, люди обирали номер земельної ділянки в полі. Після проведеного жеребкування кожний пайовик має звернутися до Головного управління Держгеокадастру (Держгеокадастру) в області, яке своїм наказом передасть у приватну власність йому земельну ділянку за тим номером, який він отримав при жеребкуванні. Земельні ділянки будуть внесені в кадастр, державний реєстр речових прав і пайовики отримають свідоцтво на право власності на земельну ділянку (пай).

Права розпочати жеребкування односельці удостоїли найстарішу жительку Ольгу Архипівну ЖУК, яка майже все життя пропрацювала дояркою на фермі, ще й щороку примусово обробляла «гектарні» норми цукрового буряку, і якій за три дні до цієї події виповнилося 89 років. Зворушливим було і те, що керівник ТзОВ «Хмільницьке» Євгеній ЗВЕРКОВ від імені інвестора — агропромислового холдингу «Астарт-Київ» найстаршій землевласниці подарував мішок цукру. Упродовж кількох годин пайовики — трудівники полів і ферм, працівники соціальної сфери — отримували свої земельні ділянки.

...У сільському клубі грав духовий оркестр, лунали гучні аплодисменти. Від неприхованої довгостраждальної радості у багатьох виступали на очах сльози. Мрія жителів села Нові Чорторії здійснилася!

І нам, працівникам редакції, радісно від того, що ми причетні до цієї події — допомогли селянам стати власниками землі, на якій вони невтомно трудилися.

І ось нарешті радісна звістка: 30 липня у Нових Чорторіях відбулася довгоочікувана незабутня подія — розпаювання землі. З цим урочим днем присутніх у клубі привітав голова райдержадміністрації Ігор КУЧЕР і водночас із жалем зауважив, що через недосконалість закону чимало колишніх працівників радгоспу, які, хоч і трудилися у ньому чимало літ, але розраховалися з виробничого комплексу до

його розформування, залишилися поза списком пайовиків.

«Світлом в кінці тунелю» назвав цю подію сільський голова Віктор ДМИТРЕНКО.

На схід села прибуло 288 пайовиків з 299-ти. За пропозицією начальника відділу Держгеокадастру у Любарському районі Михайла ДЕЙНЕКИ та одноголосної підтримки пайовиків, розподіл земельних ділянок проводили шляхом жереб-