

Наш передплатний індекс 48783

# ЗЕМЛЕВПОРЯДНИЙ ВІСНИК

НАУКОВО-ВИРОБНИЧИЙ ЖУРНАЛ

10 2015

## РИНОК ЗЕМЛІ

У ДВА ЕТАПИ

2

ЕТАП

1

ЕТАП





1 січня 2016 р. закінчується мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення. У цей день ми можемо прокинутися в іншій країні, яка одержить несподіваний потужний внутрішній драйвер підйому вітчизняної економіки, який спав два десятиліття.

**Максим МАРТИНЮК,**  
Голова Держгеокадастру

## Земельна реформа: КОМПРОМІСНИЙ СЦЕНАРІЙ



**В**ідповідальність такого кроку величезна. Ми маємо відповісти на ключове запитання: як запустити ринок землі і не обезземелити селян? Яку модель цього ринку ми хочемо бачити в Україні? Для Держгеокадастру останні п'ять місяців були гарячими. Ми провели десятки дискусій і зібрали під своїм дахом найкращі експертні сили програм Єврокомісії та Агентства міжнародного розвитку США, найбільших аграріїв і найсвітліші голови вітчизняної аграрної науки. І, на мій погляд, нам вдалося придумати саме ту архітектуру двоетапної аграрної реформи, яка відповідь на всі питання й виклики, що постали перед нами.

У міру наближення дати завершення дії мораторію рівень дискусії в суспільстві стає дедалі гострішим — мітинги сільгоспвиробників під Верховною Радою минулого тижня доводять, що питання з політичних задвірків переміщається в авангард порядку денного.

Не готовий беззастережно підписатися під гаслами, з якими стояли на вулиці Грушевського представники АПК, — ідея будь-яких обмежень на трансакції з приватною власністю мені як ринковику та лібералу не близька.

На моє глибоке переконання, доки конкретна ділянка землі не матиме конкретного власника з конкретними ПІБ, доти вона використовуватиметься в «тіні». Однак не виступаю й за повне скасування обмежень — надто високі соціальні ризики такого варіанта запровадження ринку.

Глибоко переконаний, що механічне подовження земельного статус-кво — це найгірший з усіх можливих сценаріїв. Земельні відносини, що застигли на точці розпаювання й мораторію, на сьогодні є закостенілою системою, яка з кожним роком дедалі більше ускладнюється й заплутується.

Практично з 2005 р., коли завершився «кучмівський» етап земельної реформи, у земельних відносинах ніяких системних перетворень не відбувалося.

Ми почали активно розвивати кадастр, потім написали закон про ринок землі, що вмер у парламенті, потім переключилися на Земельний банк, який зараз припиняє своє існування. Більше десяти років тривають такі безсистемні метання.

У результаті до осені 2015-го ми підійшли з нерационально-ускладненими земельними відносинами, які значною мірою перебувають у «тіні», причому друге впливає з першого. Без змін уже ніяк. І зараз, на піку дискусії про зняття мораторію, це найкращий момент, щоб сформувані цілісне бачення розвитку земельних відносин, підготувати план дій і досягти консенсусу між різними гілками влади, стейкхолдерами, які в цьому процесі задіяні.

У нас є концепція реформування діючої системи. Ми підготували пакет із шести законопроектів, спрямованих на вирішення найгостріших проблем земельних відносин, при цьому намагаючись уникнути ризиковано-радикальних кроків, яким неминуче стало б скасування мораторію.

«Ми» — це фахівці Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру, однак при розробці враховувалися думки суміжних відомств, бізнесу, сільгоспвиробників і представників науки. Концепцію реалізовано в шести законопроектах, з яких один — «Про оборот земель» є повноцінним новим законом, інші ж змінюють діючі нормативні акти. Це дає змогу сподіватися на їх проходження в парламенті.

Перше й основне, на що спрямовані запропоновані нами новації, — сприяти подальшому розвитку земельних відносин і спростити процедури оформлення землі, які зараз нерационально бюрократизовані.



## 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 землевпорядного фак-ту Львівського національного аграрного університету

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

**Микола ФЕДОРОВ,** д. ек. н.

**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 / З ПЕРШИХ УСТ

*Максим МАРТИНЮК*

Земельна реформа: компромісний сценарій

## 4 / ДИСКУСІЙНА ТРИБУНА

*Олег КУЛІНІЧ*

Є сенс запроваджувати ринок землі поетапно

## 8 / НОВІ ПОСЛУГИ

Тепер можна дізнатися про ділянку сусіда або міністра

## 13 / ДЕРЖГЕОКАДАСТР ІНФОРМУЄ

На посаду у земельній службі — через відкритий конкурс

## 16 / МІЖНАРОДНЕ СПІВРОБІТНИЦТВО

*Надія ПОЛІЩУК*

В Україні розпочався проект зі створення прототипу Національної інфраструктури геопросторових даних

## 19 / ОХОРОНА ЗЕМЕЛЬ

19 *Ігор ПЕСКОВ, Людмила ГРАНОВСЬКА, Олексій МОРОЗОВ, Али ПОЛУХОВ, Олена МОРОЗОВА*

Проблеми інституціонального регулювання землекористування в умовах зрошення

24 *Олександр КРАСНОЛУЦЬКИЙ, Олександр ШЕВЧЕНКО*

Система заходів щодо охорони родючості ґрунтів та попередження їх деградації у Київській області

## 30 / ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ

*Олександра ЛИХОГРУД*

Актуальні питання щодо вдосконалення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів

## 34 / ОРЕНДА ЗЕМЛІ

*Андрій ДАНКЕВИЧ*

Розвиток орендних земельних відносин в умовах корпоратизації

## 40 / ЕКОНОМІКА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

*Ніна СОЛОВ'ЯНЕНКО*

Земельна рента в сільському господарстві: методичні підходи до її визначення

## 44 / ЗЕМЛЕУСТРІЙ

*Ольга ХОДАКІВСЬКА, Валерій ДАВИДЕНКО*

Сучасний стан сільськогосподарського землекористування: економічний та екологічний виміри

## 49 / ЗАПИТУВАЛИ — ВІДПОВІДАЄМО

## 51 / ОФІЦІЙНІ ДОКУМЕНТИ



**Максим МАРТИНЮК,**  
Голова Держгеокадастру

# Земельна реформа: КОМПРОМІСНИЙ СЦЕНАРІЙ\*

Однак так було не завжди. Мої старші колеги — фахівці-архітектори — розповідали, що на початку 90-х оформлення договору оренди земельної ділянки в місті тривало лише тиждень. Засідання виконкому проходили у разі потреби хоч щодня, фахівці самі робили викопіювання, потім рішення підписувалося у мера.

Єдине, у чому програвали тодішні порядки нинішнім, — це в точності, оскільки GPS та інших подібних технологій просто не було.

Тепер ми досягли космічної точності, але водночас одержали бюрократичні складнощі. В один прекрасний момент законодавець вирішив, що виконкоми — структури корупційно ненадійні, і такі завидні повноваження, як розпорядження землею, потрібно передати місцевим радам. Потім, щоправда, виявилось, що й ради корупційні анітрохи не менше, але повертати ситуацію назад уже не стали — система оформлення земельних ділянок залишилася затягнутою й ускладненою. Для бізнесу це не надто принципові складнощі, оскільки компанії мають можливість найняти фахівців для їх вирішення, але для громадян це справжнє ходіння по муках.

Навіть у найліпших випадках, в окремих обласних центрах, де влада орієнтована на потреби громадян, уся процедура триває півроку. У столиці два роки — це мінімальний термін оформлення земельної ділянки.

Ми пропонуємо спростити систему, зробивши центри надання адмінпослуг (ЦНАП) уповноваженими посередниками між громадянами і чиновниками. Громадянин муситиме прийти в держоргани тільки двічі. Один раз — щоб заявити про своє бажання оформити землю, вдруге — забрати правовстановлюючі документи. У свій перший візит він уповноважує ЦНАП представляти його інтереси на всіх інших етапах, у тому числі для підписання договору й наймання землевпорядної організації. Щоб зняти питання про зловживання, ціни на ключові послуги, наприклад землевпорядні роботи, пропонується зафіксувати. Громадянин знатиме, що й скільки коштує, його не ганятимуть по посередниках, наприкінці всіх процедур він одержить решту. Комісійні ЦНАП в нашому концепті не передбачені — зрештою, він просто робить ту роботу, для якої створювався.

Зараз робота ЦНАП бажає кращого. І справа не в технічній його бідності або поганих побутових умовах, хоча і те й інше мають місце. Насправді в центрі може не бути євроремонту, 30-дюймових дисплеїв і навіть не обов'язкова система електронної черги.

Основне призначення ЦНАП — відокремити чиновника, що надає адмінпослугу, від громадянина, який цю адмінпослугу замовляє, виключаючи тим самим можливість корупції. Я готовий визнати оптимальним будь-який ЦНАП, що виконує цю функцію. Але таких, на жаль, небагато. У міру впровадження спрощеної системи оформлення землі через ЦНАП якість їхньої роботи має підтягтися — ми ініціювали дискусію про це із зацікавленими міністерствами.

## З ЧОГО ПОЧАТИ

Ключове та водночас найскладніше питання в проведенні земельної реформи — це запуск ринку землі. Ми пропонуємо двоетапний варіант. Перший етап — з 1 січня 2016 року — передбачає продаж сільгоспземель державної форми власності.

Завдання першого етапу — згладити цінові коливання, які однозначно будуть рухатися вниз. Перша хвиля буде найбільш масовою з погляду пропозиції, і для неї будуть характерні мінімальні ціни. Запустивши продаж, ми подивимося на поведінку учасників ринку, бенчмаркінг і перевіримо, чи праві експерти, що лякають 300 дол. за гектар, і політики, які обіцяють ціни на рівні 7000 дол./га. Цей етап цікавий ще й тим, що ми одержимо регіональну диференціацію цін, адже вони формуватимуться з урахуванням якості ґрунту, наявності інфраструктури, наприклад осушувальних або меліоративних систем, тощо.

Право на купівлю землі одержать тільки громадяни України. Іноземці та юрособи на цьому етапі виключені з ринку. Коло покупців на перший погляд вузьке, але я прогноую, що попит буде. Державні землі позбавлені чималої кількості недоліків, які притаманні паям. Починаючи з того, що паї — це частина поля, а в сільгоспвиробництві має цінність саме поле як лот. Державні землі найчастіше є масивом, не поділеним дорогами, і — найголовніше — з одним власником, а не з десятком, з кожним з яких треба домовитися. Як правило, такі масиви прилягають до інших полів, що вже перебувають в оренді агрохолдингів.

Тому агрохолдинги будуть зацікавлені в купівлі державних земель. Але не варто перебільшувати небезпеку, що виходить від них, — великі аграрні компанії нині не є домінуючими в структурі українського аграрного ринку й не становлять загрози; більшу частину ринку займають компанії середнього розміру. Потенційно агрохолдинги можуть бути зацікавлені в купівлі близько 4 млн га землі, що становить 10% земель сільськогосподарського призначення в Україні.

\* Закінчення. Початок на 2 стор. обкладинки



Насправді дискусія про допуск юридичних осіб на ринок досить марна. Іноземці у нас як покупці землі, причому будь-якого призначення, не вітаються.

Чималу кількість разів юрособи з іноземним капіталом намагалися одержати дозвіл Кабміну на викуп землі несільгосппризначення. Мені не відомий жоден випадок, коли такий дозвіл було надано. Закон у теорії це дозволяє, але на практиці норма не працює. Тому не бачу підстав прямо зі старту відкривати іноземцям доступ до купівлі сільгоспземель. Особливо враховуючи, що у нас ворог біля воріт.

Якщо ми побачимо, що модель не спрацює, то постане питання про розширення кола покупців, та все одно зі значними обмеженнями в частині юрисдикції.

## ЯК ЦЕ ПРАЦЮВАТИМЕ

**П**аралельно ми повинні комплексно змінити ситуацію з порядком продажу, зробивши його можливим лише через аукціони. Самі аукціони мають бути прозорими, зручними, із залученням максимальної кількості учасників. Цього можна досягти, тільки перевівши їх в онлайн, на електронний майданчик. Ми зараз саме закінчуємо розробку такого проекту електронних аукціонів за підтримки наших європейських консультантів з проекту Єврокомісії Twinning за іспанським зразком. Це назавжди має зняти питання з прозорістю процедур і доступністю інфраструктури.

Дозволяючи продаж державних земель, ми повинні закрити діри з безаукціонною їх передачею в приватну власність. Перестаньмо вже, нарешті, загравати з громадською думкою і скажімо прямо, що безоплатна приватизація — корупційна діра, цей механізм не стимулює фермерства, він просто дає змогу наживатися чиновникам. Ми пропонуємо скоротити норми безоплатної приватизації під особисте сільське господарство — з нинішніх двох до одного гектара, упорядкувати процес розпаювання земель при приватизації держпідприємств.

Усе це має робитися в умовах децентралізації — це актуальна державна парадигма, і земельна реформа повинна її враховувати. Ми не обговорюємо самої доцільності — це питання закрите, обговорюються лише механізми передачі повноважень місцевим радам розпоряджатися землями й ризики, які при цьому виникають.

Найважливіше запитання при цьому: як створити стимули для місцевих рад активно проводити аукціони? Грошовий фактор при цьому вже перестав бути таким стимулом, тому що після бюджетної децентралізації у них з'явився альтернативний фінансовий ресурс. Наповнивши бюджет, наприклад акцизними надходженнями, у місцевої влади немає стимулу продавати землю, яка раніше була одним з основних джерел надходжень.

Після того, як перший етап пройде успішно, будуть виявлені й нівельовані ризики, а ціна землі підніметься до ринкової, можна буде відкрити доступ на ринок громадянам. Ми прописуємо в законі норму, що певні його статті почнуть діяти з 2019 р. — на нашу думку,

це можна вважати робочим варіантом старту повноцінного ринку землі.

На цьому етапі ми знову одержуємо гострий стрибок пропозиції, оскільки на ринок вийдуть тисячі продавців. Але до того моменту на ринку землі вже має бути створений державний оператор, завданням якого буде викуповувати у людей ділянки за фіксованою ціною. Такий гравець необхідний для захисту самих громадян. У нас і зараз нерідкі випадки, коли незговірливого пайовика змушують до договорів оренди не надто цивілізованими способами. А коли на кону стоять великі гроші, то випадки тиску на продавця лише почастишають, тому завжди повинна бути альтернатива. Якщо ми дамо людям можливість продати свій пай за ринковою ціною державному операторові, ми цим виведемо їх з-під тиску агрохолдингів.

На сьогодні у ролі такого держagenta розглядається один із державних банків, які мають у своєму розпорядженні ресурси для викупу наділів. З нуля створювати нову структуру, формувати статутний фонд, накачувати туди мільярди просто недоцільно. Ми вже маємо негативний досвід створення Земельного банку, і не хотілося б його повторювати. Держава — це аварійний вихід. Ми чітко будемо відслідковувати умови купівлі/продажу землі та жорсткість поведінки того чи іншого холдингу.

Ще один аспект, що давно потребує врегулювання, — це посилення відповідальності за самозахоплення землі. На сьогодні 20,6% земель не використовуються або використовуються без відповідного земельного оформлення, близько 62 — передані в оренду за договором, а близько 17% — приєднані до приватних фермерських господарств. Ми пропонуємо ніколи раніше не використовувати методи, такі, як конфіскація врожаю, вирощеного на самозахопленій землі, на користь держави, запровадження кримінальної відповідальності юросіб і, нарешті, визначення органу, який може здійснювати контроль над землекористуванням.

Потрібно підняти вартість самозахоплення вище собівартості вирощеного врожаю. «Загарбник» зорав, посіяв, витратив гроші, витратив солярку, гербіциди тощо і в результаті все втратив. Потрапивши одного разу у глибокий мінус, він оформить оренду та справно поповнюватиме бюджет. Але система запрацює тільки в умовах реального покарання й чіткого виконання виконавчою службою своїх обов'язків.

Перелічені новації — найнеобхідніші кроки для того, щоб розморозити земельні відносини й дати стимул до розвитку. Реформи в Україні охоплюють дедалі більше сфер, зміни стають дедалі помітнішими, макроекономічна ситуація поступово стабілізується. Земельні відносини — консервативна ніша, але й тут настав час для змін на краще. Час уже включити цей внутрішній драйвер розвитку нашої економіки. Зараз він як ніколи потрібен і для народу, і для країни.





Олег КУЛІНІЧ:

# "Є СЕНС ЗАПРОВАДЖУВАТИ РИНОК ЗЕМЛІ ПОЕТАПНО"

**У Верховній Раді України Олег КУЛІНІЧ — другу каденцію. Вдруге здобув перемогу в одномандатному окрузі на Полтавщині як самовисуванець. Член парламентського Комітету з питань аграрної політики та земельних відносин. Представник депутатської групи «Партія Відродження»**

— Олегу Івановичу, найперше про те, що нині хвилює мільйони людей: мораторій на ринковий обіг землі сільгосппризначення. Доцільність його продовження чи зняття з 1 січня 2016 року...

— Продовжувати його нині не доцільно. 1 січня нічого не зміниться — адже законодавчо встановлено, що мораторій у нас триватиме до того часу, поки не буде прийнято закон про обіг земель сільськогосподарського призначення. Ані закону, ані зареєстрованого у парламенті відповідного законопроекту поки що немає.

Та й справа не у законах чи законопроектах. Справа в тому, що суспільство в більшості не хоче, щоб мораторій був знятий. Чому?

Тому, що, на мій погляд, людей банально залякали (і продовжують залякувати) політики-популісти. В нас багато років у суспільстві свідомо створюються уявлення про те, що вільний обіг земель фактично є катастрофою для власників паїв та держави. Хоча, якщо поспілкуватися з пересічними громадянами (особливо з тими, які проживають у місті), то більшість з них навіть не знає, що представляє собою мораторій, на що він розповсюджується.

Але, в будь-якому випадку, ігнорувати настрої в суспільстві ані виконавча, ані законодавча влада не повинні. Тому на даний час я не бачу реальних перспектив запровадження ринку землі.

— Децентралізація і пов'язане з нею передання державних сільгоспугідь за межами населених пунктів сільським громадам. Це земля має бути у власності чи у розпорядження громад? І чи допоможе ця новація зламати хребет «земельній корупції»?

— Безумовно, у власності. Функції розпорядження можна відібрати. А власність у громад забрати не можна, це — неконституційно.

Сама по собі передача земель за межами населених пунктів

сільським громадам, звичайно, не поборє корупцію, але тут дещо інші цілі. Головне — забезпечити повсюдність місцевого самоврядування і зробити так, щоб землею управляли органи влади, які обираються людьми і які є максимально наближеними до людей.

З корупцією боротися треба іншими методами — необхідно зробити так, щоб державна і комунальна земля коштувала стільки, скільки і приватна. Усі наші проблеми з корупцією в земельній сфері обумовлені виключно тим, що державну і комунальну землю можна отримати за ціною, яка, навіть з урахуванням хабарів, є нижчою, порівняно з ринковими цінами. Допоки така можливість зберігається, допоки у законодавстві є можливість отримати землю без аукціону (і навіть безоплатно), нічого не зміниться, скільки б не вдосконалювали механізми.

— Чи потрібен державний контроль за використанням земель? Якщо так, то хто і в якій формі його має здійснювати? Чи кореспондується земельний ринок із конституційним статусом землі як «основного багатства, що перебуває під особливою охороною держави»?



— Поставити крапку у законодавчому врегулюванні відносин контролю за використанням та охороною земель, безумовно, треба. Нинішня ситуація, коли кожні два-три роки ми змінюємо контролюючий орган, — неприпустима.

Є декілька точок зору про те, хто має здійснювати контроль. Кожна із них має і позитивні, і негативні сторони.

Держгеокадастр говорить про те, що усі контрольні функції слід передати йому. Головний аргумент — прямий доступ до Державного земельного кадастру та до усієї землевпорядної документації. Без цього здійснювати функції контролю складно. Особливо, якщо в перспективі Державний земельний кадастр включити в себе і містобудівний кадастр — обсяг інформації про режим земель, справді, буде величезним. А ця інформація — основа для здійснення контролю.

Це — позитив. Є і негатив. Не секрет, що у нас часто основним правопорушником земельного законодавства виступають саме органи земельних ресурсів. Усі існуючі помилки кадастру (в яких у нас прийнято звинувачувати виключно землевпорядні організації) — не в останню чергу вина самих органів земельних ресурсів, які цю інформацію внесли до кадастру. Виникає питання — вони самі себе ще й перевіряти будуть? Як на мене, тоді про дієвість такого контролю можна забути взагалі.

Досить непогана ідея передати контролюючі функції на місця. Особливої актуальності це може набути зараз, у процесі об'єднання територіальних громад. Саме місцеві ради насправді найбільш зацікавлені покласти край використанню земельних ділянок самовільно або без документів. Це питання наповненості місцевих бюджетів. Натомість, інс-

пектору, який працює в системі будь-якого центрального органу виконавчої влади, за великим рахунком, байдуже, йдуть якісь кошти в сільську скарбничку чи ні.

Зважмо на ще одну важливу складову. Передання повноважень контролю за використанням та охороною земель саме органам місцевого самоврядування унеможливить створення корупційної вертикалі, яка виникає якраз тоді, коли певні владні функції надаються органу не місцевого, а центрального рівня. Хоча і тут є питання. А хто буде наглядати за тим, щоб земельне законодавство не порушувалося самими місцевими радами? Там зловживань може бути не менше.

Тому простого рішення тут немає. Мусить бути певний баланс. Інакше через рік-два ми знову перерозподілятимемо функції, а це нічого доброго державі не принесе.

**— Яка господарська модель найперспективніша для українського села, для ефективного захисту і примноження родючості наших земель?**

— Не став би виділяти якусь одну модель. На моє переконання, в аграрному секторі повинні працювати всі — і великі компанії, і підприємства із земельним банком у тисячу-дві гектарів, і невеличкі фермерські господарства.

Усі ці розмови про те, що агрохолдинги треба заборонити, що треба дозволити лише мале фермерство, це, вибачте, або «гра у романтику», або простий піар. Аграрний бізнес (причому саме великий аграрний бізнес) приносить значну частку ВВП держави. Агропромисловий комплекс, як відомо, майже єдина галузь, що навіть в умовах економічної кризи тримається на плаву (хоча й тут проблем вистачає). І саме великий бізнес зосередив значні

технологічні, фінансові ресурси для ефективного господарювання в аграрній сфері. Тому має право на повагу.

Питання ж підтримки малого фермерства — питання не стільки економічне, скільки соціальне. Це питання виживання сільської місцевості.

От ми усі багато говоримо про мораторій. Що це крах для сільських територій. Що через ринок земель будуть вимирати села. І ось уже півтора десятка років чиновники та політики видумують різні хитрі механізми, як би зробити так, щоб зняття заборони на продаж ріллі не нашкодило селянам. Є маса напрацьованих змін до Земельного кодексу України, до Закону України «Про оренду землі». Але чомусь нікому не спадає на думку, що земельне законодавство тут взагалі ні причому. Дайте малому бізнесу на селі державну допомогу. Тільки не тим, у кого в оренді тисячі гектарів, а тим, хто має 5, 10, 20 гектарів. Гарантуйте закупівлю у них вирощеної продукції, відшкодуйте частину кредитних ставок. Дайте їм можливість зайняти певну нішу у сільськогосподарському виробництві. І тоді не треба буде нікому допомагати «новими» змінами до Земельного кодексу. Дрібні сільгосптоваровиробники стануть на ноги і після запуску ринку землі зможуть конкурувати на земельних аукціонах з великими грошовими мішками.

Великому бізнесу допомагати не треба. Вони справляться самі. Все, що потрібно їм, — лише прозорі правила гри. Тому вся державна підтримка, на мій погляд, має надходити саме невеликим господарям на селі.

**— Що робити із державними землями, угіддями наукових установ, особливо цінними землями? Яким має бути їхній правовий та господарський статус?**



— Землі під об'єктами державної власності, звісно, мають бути державними. Це, взагалі, нонсенс, щоб землями державної залізниці чи, наприклад, оборони, розпоряджалася сільська рада, як дехто пропонує. Кожен має займатися своїм.

Але, на мій погляд, і тут мусимо провести ревізію. Є безліч фактів, коли закріплені за державними підприємствами землі використовуються вкрай неефективно. Фактично — не використовуються, а передаються в користування іншим особам. Мало того, що це відбувається в обхід Земельного кодексу, — бюджети не отримують за це ні копійки.

У таких випадках, на мою думку, цю землю треба вилучити у підприємства і знайти їй справді ефективного користувача. Найкраще — через прозорі аукціони.

Тепер щодо особливо цінних земель. Вони мають спеціальний режим використання і це закріплено у чинній редакції Земельного кодексу України. Але що ми бачимо на практиці? Цільове призначення цінних ґрунтів змінюється, території природно-заповідного фонду забудовуються. Чому? Мабуть тому, що існуючі сьогодні правові механізми захисту таких земель, на жаль, не працюють.

Зверніть увагу: весь охоронний механізм у нас побудований на додаткових погодженнях. Для прикладу, ту ж таки зміну цільового призначення ріллі з цінними ґрунтами треба погоджувати з Верховною Радою. Проте за останні три скликання жодної постанови з цього питання парламент не ухвалив. А тим часом у реальному житті цільове призначення вказаних земель змінюється «обвідними шляхами». Всі розуміють, що у Верховній Раді таке питання не пройде,

Олег Кулініч відстоює концепцію передачі земель сільськогосподарського призначення державної форми власності у комунальну. Зокрема, він був активним прихильником законопроекту №1159, який передбачав такий сценарій земельної децентралізації. Водночас, на думку учасників земельних відносин та науковців, цей концепт має певні недоліки та несе в собі низку ризиків. Наводимо коментар міжнародних експертів щодо цієї ініціативи.

## КОМЕНТАРІ ЩОДО ПРОЕКТУ ЗАКОНУ № 1159 «Про деякі заходи щодо посилення ролі територіальних громад в управлінні земельними ресурсами»

*(Надані експертами з Литви під керівництвом п. Вілми Даугальєне, Молодшого керівника проекту Твіннінг «Допомога у розвитку відкритого і прозорого ринку сільськогосподарських земель в Україні»)*

— В принципі, ми не рекомендуємо передачу землі із державної власності у комунальну. З іншого боку, це, звичайно ж, є політичним рішенням. Така передача не призведе до бажаного результату земельної реформи — підвищення ефективності землекористування та управління землями.

Аналізуючи проект Закону № 1159, ми відмічаємо необхідність більшої ясності у цьому питанні.

### Для конкретизації такого загального твердження нижче наведено коментарі до окремих статей законопроекту № 1159.

#### Щодо статті 1:

- Перелік об'єктів є занадто коротким. Необхідно навести усі об'єкти, земля під якими залишається у державній власності, напр., дороги, водні об'єкти, ліси, території видобування корисних копалин, території науково-дослідних установ, охоронні зони тощо.
- Необхідно зазначити, хто несе відповідальність за визначення меж таких територій та де публікується інформація про згадані межі. Насамперед, потрібно встановити такі межі, і тільки після їх встановлення землю можна передавати у комунальну власність.

Самі межі мають бути опубліковані у Кадастрі, але їх визначення, включаючи графічну частину, має здійснити міністерство або уряд.

- Необхідно визначити механізм відчуження земель для державних (суспільних) потреб, напр., при необхідності побудувати нову дорогу та в інших подібних випадках.
- Необхідно передбачити можливість будівництва (створення) нових об'єктів державного значення.

#### Щодо статті 2:

- Як вже зазначалося вище, необхідно вказати (це наша рекомендація), що земля залишається у державній власності, а місцевим громадам передається тільки право прийняття рішень.
- У законі необхідно визначити повний/вичерпний перелік рішень, які можуть приймати органи місцевого самоврядування (здача в оренду без тендеру, здача в оренду через процедуру аукціону, передача прав на користування тощо) та навести випадки, коли можуть прийматися такі рішення.
- Відмінити безоплатне надання землі фізичним особам.
- Визначити механізм контролю за прийняттям рішень.
- Визначити процедуру оскарження.

тому все вирішують на місцевому рівні. Роблять якісь ґрунтознавчі експертизи і доводять, що насправді ті ґрунти зовсім не цінні. Чи застосовують ще якісь схеми. Тому що не справа Верховної Ра-

ди чи уряду погоджувати зміну цільового призначення якоїсь окремо взятої земельної ділянки.

Треба змінювати методи захисту. Наприклад, встановити офіційну плату за зміну призначення



- Визначити умови/строки отримання скарг та врегулювання конфліктів. В принципі ми вважаємо передачу земель у приватну власність недоцільною, оскільки:
- Земля є капіталом держави, тому необхідно прагнути до її раціонального використання та отримання прибутку (орендна плата, доходи від продажу тощо).
- З нашого досвіду, органи місцевого самоврядування нічого не робили та не роблять для збільшення цього капіталу.
- Передача земель приведе до диспропорцій, оскільки більша частина доходів надходитиме у регіони, де земля дуже дорога, тоді як інші регіони не отримуватимуть або матимуть малі доходи. Але ж вартість земель не є наслідком діяльності органів місцевого самоврядування.
- Як мінімум 50 відсотків надходжень мають перерозподілятися через державний бюджет (напр., більша частина доходів надходить до державного бюджету, а залишок — до бюджету місцевої громади).
- Тільки земельні ділянки, які необхідні місцевим громадам (для цілей розвитку тощо), мають передаватися у приватну власність. Найкраще реалізувати це можна шляхом створення повного переліку ділянок для передачі.
- Законопроектом не передбачений механізм контролю, який є дуже важливим та складним у випадках місцевого управління. Такий механізм потрібно встановити відразу, перед початком процесу. Необхідно також визначити, хто конкретно прийматиме рішення.

#### Щодо законодавства, до якого вносяться зміни

*Земельний кодекс України, ст. 20:*

- Необхідно передбачити, що зміна цільового призначення може здійснюватися відповідно до генерального плану або існуючого документа територіального планування. Слід визначити термін (кількість днів) прийняття рішення, а також те, що ніякі інші документи не мають розроблятися. Додаткові документи необхідні тільки у випадках, коли не існує ніякого плану/проекту. Слід також передбачити території, де виділення заборонено, напр., охоронні зони, ліси, море тощо.
- Необхідно передбачити процедуру оскарження вищезазначеного рішення.

*Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні», ст. 1:*

- Необхідно визначити, хто затверджує межі. Межі необхідно затвер-

джувати разом із графічною частиною та публікувати у кадастрі. Право прийняття рішень не може бути передано до того, як межі встановлено та затверджено.

*Закон України «Про фермерське господарство», ст. 7:*

- Ми рекомендуємо відмовитися від безоплатної передачі земель у приватну власність фізичним особам.
- Необхідно передбачити, що вільні землі, які не забудовуються, можна здавати в оренду або продавати на аукціонах.
- Необхідно передбачити, що строк оренди земель державної власності землекористувачами становить 5 років (наприклад), після чого земля переходить у користування переможця аукціону.
- Необхідно передбачити строки та процедуру оскарження рішення про передачу таких земель.

ділянок особливо цінних земель. І то таку, щоб мало хто наважувався на це. Тоді «тіньові» схеми обернуться прокурорськими позовами зі стягненням до бюджету круглих сум.

А існуючі норми — це, на жаль, більше імітація захисту, або провокування корупційних схем.

— **Ринок оренди сільськогосподарських угідь: чи можна ним**

**«замістити», частково або тимчасово, повноцінний земельний ринок? Наскільки виправдана ідея поетапного, пілотного, вибіркового запровадження ринкового обігу сільгоспземель?**

— Щодо продажу прав оренди, який дехто у нас вважає панацеєю, то, чесно кажучи, я не розумію, як можна передавати комусь право оренди, не питаючи про це власника. Це вже не власність.

Щодо запровадження ринку землі етапами, то, на мій погляд, це має сенс. Суспільство має звикнути, що землі сільськогосподарського призначення — такий же товар, як і інші землі. Та й держава матиме можливість відслідкувати та проаналізувати ті процеси, які відбуваються на ринку.

— **Один із аргументів противників зняття мораторію: відсутність заповненого Державного земельного кадастру.**

— Ринок землі сам зробить так, щоб процес наповнення кадастру пришвидшився. Якщо в ділянки немає кадастрового номера, договір купівлі-продажу укласти не вдасться. А, отже, той, хто захоче продати земельну ділянку, спочатку замовить відповідну землевпорядну документацію і внесе відомості про ділянку до кадастру. А заодно і виправить можливі помилки у кадастрі. І ніяких штрафних санкцій тут не треба. Власники самі зроблять необхідні дії, цілком добровільно.

А розмови про те, що, мовляв, без наповнення Державного земельного кадастру відомостями про всі земельні ділянки ринок неможливий, — це або свідоме введення в оману, або, даруйте, маячня.

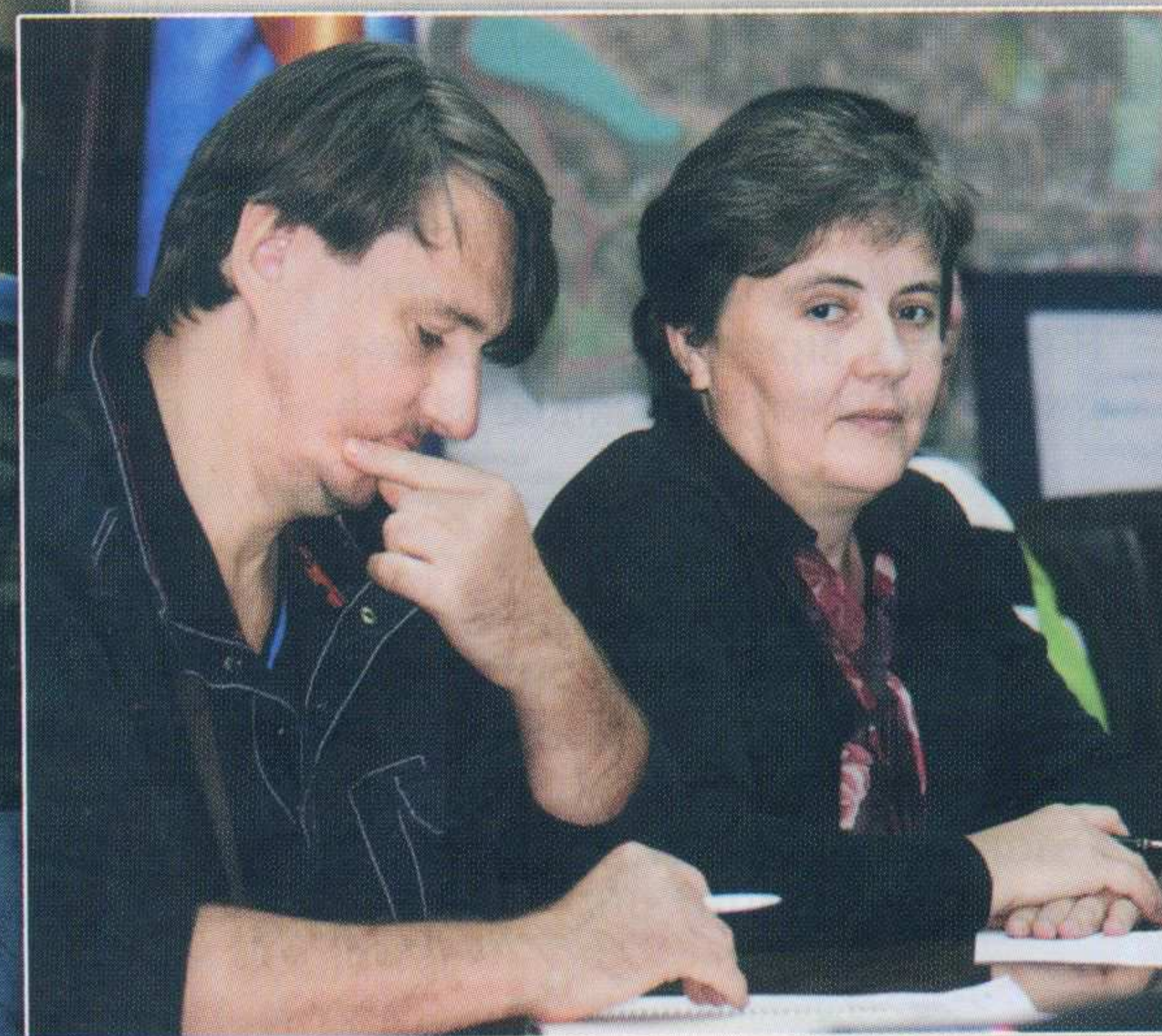
**Розмову вів  
Валерій ЯСИНОВСЬКИЙ**





5 жовтня Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру та Державне агентство з питань електронного урядування презентували нові електронні послуги у земельній сфері. Тепер можна довідатися про власників та користувачів земельних ділянок по всій Україні та замовити витяг про нормативну грошову оцінку землі в режимі он-лайн.

# Тепер можна ДІЗНАТИСЯ ПРО ДІЛЯНКУ сусіда або міністра





**П**редставляючи дві нові електронні послуги, голова Держгеокадастру Максим МАРТИНЮК зазначив:

— По-перше, на виконання прийнятого Верховною Радою Закону «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо посилення прозорості у сфері відносин власності з метою запобігання корупції» відкриваємо доступ до інформації Державного земельного кадастру про власників і користувачів земельних ділянок, що значно посилить контроль громадянського суспільства за використанням і обігом земель та підвищить прозорість у земельній сфері. По-друге, відтепер можна замовити і отримати витяг про нормативно-грошову оцінку землі в електронному вигляді. Це значно скоротить час отримання інформації та мінімізує контакти громадянина з чиновником.

На сьогодні Державна служба геодезії, картографії та кадастру загалом надає 16 адміністративних послуг. Найпопулярніші з них будуть переведені в електронний формат вже цього року, а стовідсотково послуги надаватимуться в електронному вигляді до 1 липня 2016 року. У цьому під-

тримку в цьому надають Агентство з питань електронного урядування і місія ОБСЄ, яка також долучилася до реалізації проекту.

**Ц**я міжнародна організація протягом останніх п'яти років активно підтримує запровадження електронних сервісів у роботі державних органів влади та місцевого самоврядування. За словами представника Координатора проектів ОБСЄ в Україні Джефрі Ерліха, нові цифрові послуги, можливість отримання копій публічної кадастрової карти та запровадження електронних послуг для юридичних та фізичних осіб на базі Держгеокадастру входять до пріоритетних напрямків підтримки ОБСЄ.

— Ми розглядаємо технології електронного урядування як ефективний спосіб забезпечення належного управління, протидії корупції і відкритості влади, — зазначив Джефрі Ерліх. — Від наших українських партнерів чекаємо політичної волі у реалізації цих планів. Потрібно бачити і розуміти, що стоїть за цими новими послугами. У сфері земельних відносин важливо забезпечити раціональне використання земельних ресурсів і запобігти протиправним корупційним явищам. Адже саме тут градус протиправ-

них дій особливо високий. Можливість отримати безконтактну адміністративну послугу звужує простір для корупції.

**А**в Державному агентстві з питань електронного урядування сподіваються, що електронізація у земельній сфері стане локомотивом до того, що більшість органів державної влади також будуть приєднуватися до таких ініціатив.

— Ми давно співробітничаємо з Держгеокадастром і надаємо допомогу в переведенні послуг в режим он-лайн, — повідомив голова Держагентства Олександр Риженко. — Найближчим часом презентуємо послуги інших державних органів. Маю надію, що це допомагатиме розвиватися нашому інформаційному суспільству, підвищить готовність громадян отримувати послуги саме в електронному вигляді. Нині запровадження електронних послуг є одним з головних пріоритетів більшості демократичних країн. Адже це доступні, прозорі, не корупційні, швидкі та зручні адміністративні послуги, це те, що від нас найбільше очікують громадяни та бізнес. І сьогодні ми робимо черговий важливий крок та презентуємо нові електронні послуги в дуже складній земельній сфері.

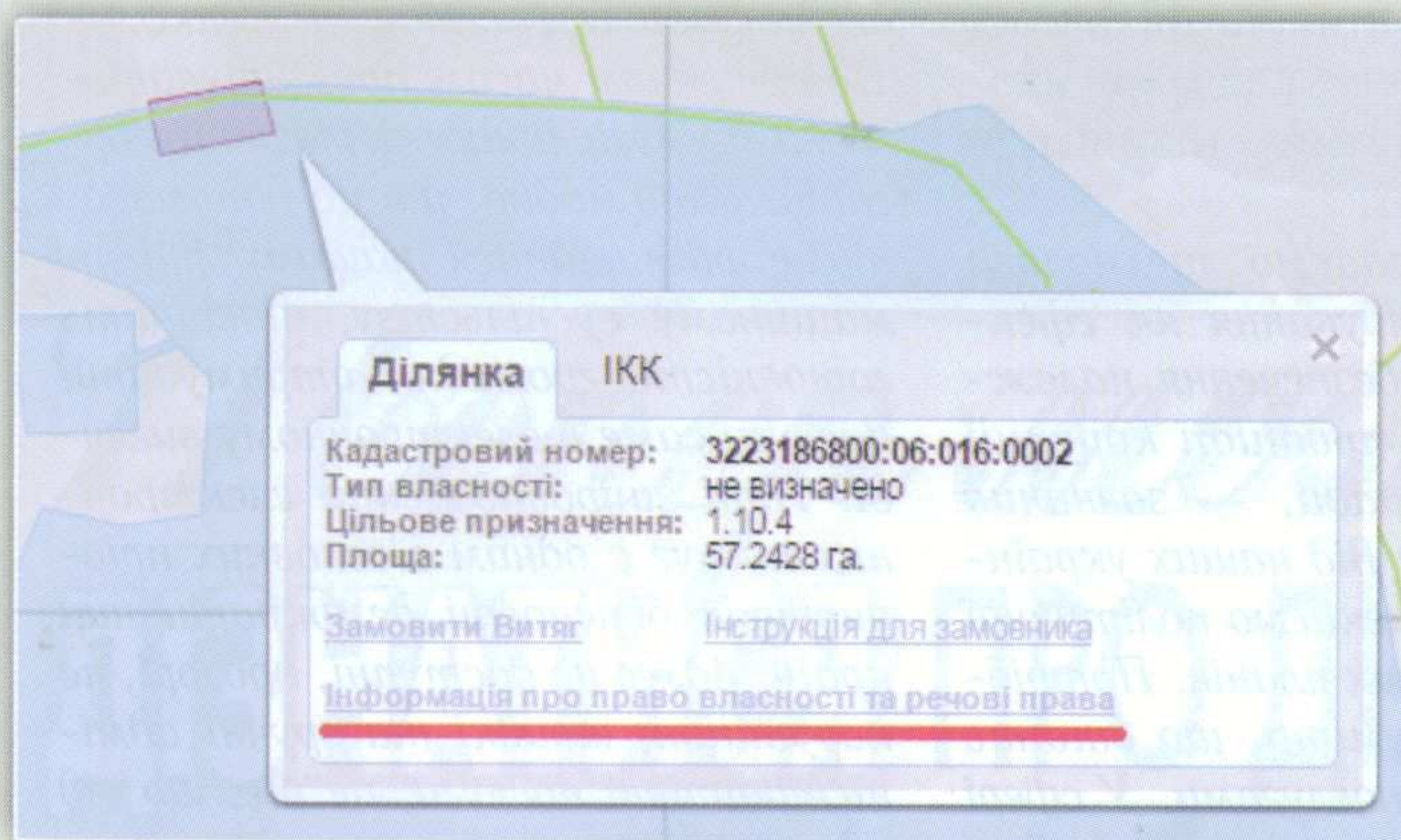




## ЯК ОТРИМАТИ ВІДОМОСТІ ПРО ВЛАСНИКІВ ТА КОРИСТУВАЧІВ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Користуватися новими електронними послугами Держгеокадастру дуже зручно та просто. Вони доступні навіть невпевненим користувачам ПК та/або людям похилого віку. В цьому можна переконатися, переглянувши наведену нижче інструкцію.

На Публічній кадастровій карті знайдіть за кадастровим номером земельну ділянку, щодо якої необхідно отримати інформацію про право власності та речові права, або виділіть необхідну земельну ділянку за допомогою курсора. У вікні, що відкриється, перейдіть за посиланням «Інформації про право власності та речові права».



Далі необхідно провести ідентифікацію особи. Це можна здійснити за допомогою сервісу BankID або за допомогою особистого електронного цифрового підпису.

### Авторизація

Авторизація через Email та пароль

Ідентифікація з використанням BankID Приватбанку

Ідентифікація з використанням BankID Ощадбанку

Ідентифікація з використанням ЕЦП

Відповідно до статті 36 Закону України «Про Державний земельний кадастр», доступ до «Інформації про право власності та речові права на земельну ділянку», можливий за умови ідентифікації особи, яка отримує доступ до інформації, з використання електронного цифрового підпису чи іншого альтернативного засобу ідентифікації особи. Інформація про перегляд Вами відомостей про право власності та речові права на земельні ділянки, зберігається. Власник (землекористувач земельної ділянки, подавши заяву до органу, що здійснює ведення Державного земельного кадастру, зможе отримати інформацію про осіб, які отримували доступ до «Інформації про право власності та речові права» на дану земельну ділянку».

### ■ Ідентифікація за допомогою Bank ID Ощадбанку

1. Натисніть кнопку «Ідентифікація з використанням BankID Ощадбанку». Відкриється вікно автентифікації користувача через BankID (можливо необхідно буде додатково дозволити браузеру відкрити посилання або додати виключення), оберіть виключно «Ощадбанк», після чого Вас буде направлено на сервіс Ощадбанку по ідентифікації особи.
2. В полі «Вхід за номером банківської картки», вкажіть номер Вашої картки Ощадбанку, після чого натисніть кнопку «Увійти».
3. Далі необхідно ввести код підтвердження, який буде надіслано смс-повідомленням на вказаний Вами номер телефону. Введіть отриманий код та натисніть «Підтвердити».

**Примітка.** Для використання сервісу, до банківської картки Ощадбанку має бути прив'язаний номер мобільного телефону. Якщо Ви вказали коректний номер картки, але система видає помилку або не приходить смс-повідомлення, Вам потрібно звернутися у відділення Ощадбанку та підтвердити номер телефону. Якщо Ви самостійно прив'язували ваш номер до картки через банкомат, може виникнути необхідність повторно підтвердити номер телефону у відділенні Ощадбанку. Якщо Вам надійшло смс-повідомлення, але система не приймає код, закрийте вкладку браузера й повторно вкажіть номер банківської картки.

4. Після успішного зчитування відкриється вікно створення облікового запису в системі (тільки при першій ідентифікації в системі).
5. У полі «Email» вкажіть адресу електронної пошти. У полі «Введіть пароль» придумайте та вкажіть Ваш особистий (надійний) пароль до облікового запису в системі, в полі «Підтвердіть пароль» повторно вкажіть той самий пароль, що був вказаний в полі «Введіть пароль». Також необхідно надати згоду на обробку своїх персональних даних, проставивши чекбокс у відповідному полі. Натисніть кнопку «Відправити».
6. По завершенню реєстрації на екрані з'явиться відповідне інформаційне повідомлення, натисніть кнопку «ОК».

### Аналогічно проводиться ідентифікація за допомогою Bank ID Приватбанку

### ■ Ідентифікація за допомогою електронного цифрового підпису (ЕЦП)

1. Для ідентифікації за допомогою ЕЦП натисніть кнопку «Ідентифікація з використанням ЕЦП». Відкриється вікно автентифікації користувача по ЕЦП (можливо, необхідно буде додатково дозволити браузеру відкрити посилання або додати виключення).
2. У полі «Тип ЦСК» оберіть акредитований центр сертифікації ключів, що надав Вам ЕЦП. У полі «Особистий ключ» за допомогою кнопки «Обрати» вкажіть шлях до Вашого ЕЦП (наприклад —key6.dat).



- У полі «Пароль захисту ключа» вкажіть відповідний пароль вашого ЕЦП та натисніть кнопку «Зчитати».
- Після успішного зчитування ключа відкриється вікно створення облікового запису в системі (тільки при першій ідентифікації в системі).
  - У полі «Email» вкажіть адресу електронної пошти. У полі «Введіть пароль» придумайте та вкажіть Ваш особистий (надійний) пароль до облікового запису в

системі, в полі «Підтвердіть пароль» повторно вкажіть той самий пароль, що був вказаний в полі «Введіть пароль».

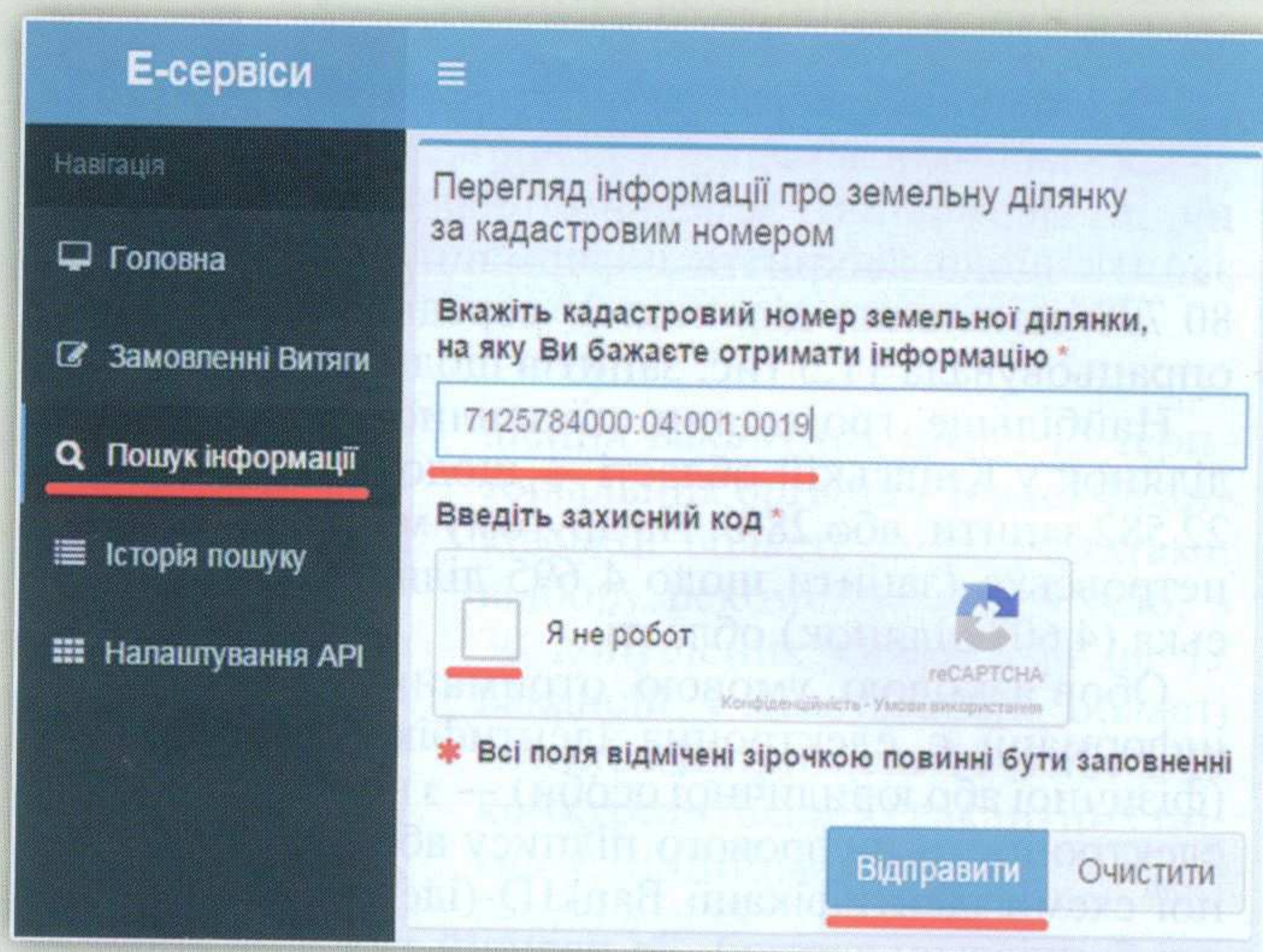
Також необхідно надати згоду на обробку своїх персональних даних, проставивши чекбокс у відповідному полі. Натисніть кнопку «Відправити».

- По завершенню реєстрації на екрані з'явиться відповідне інформаційне повідомлення, натисніть кнопку «ОК».

### ■ Інформація про право власності та речові права на земельну ділянку

- Після ідентифікації особи відкриється вікно робочого кабінету у розділі «Пошук інформації» з уже заповненим значенням кадастрового номера. Далі необхідно відмітити чекбоксом «Я не робот» та виконати захисне завдання, після чого натиснути на кнопку «Переглянути».
- На екран буде виведено інформацію про право власності та речові права на земельну ділянку, щодо якої було зроблено запит.
- Для збереження з можливістю подальшого друку інформації натисніть у вікні з інформацією кнопку «Завантажити документ PDF».

**Примітка.** Якщо для запитованої земельної ділянки у полях «Дата державної реєстрації прав», «Номер запису про право» та «Орган, що здійснив державну реєстрацію права» міститься статус «Інформація відсутня», то це означає, що діюче право на дану земельну ділянку було зареєстроване до 01.01.2013, а значить інформація з Державного реєстру прав (введено з 01.01.2013) не надходила та не внесена до Державного земельного кадастру. Після того, як над земельною ділянкою буде



вчинено будь-який правочин в Державному реєстрі прав, інформацію буде оновлено. На даний момент зазначені поля містять інформацію тільки, якщо вона надійшла з Державного реєстру прав.

## ЯК ДІЯТИ БАЖАЮЧИМ ЗАМОВИТИ ВИТЯГ ПРО НОРМАТИВНУ ГРОШОВУ ОЦІНКУ

Також Павло Шевченко, директор Департаменту інформаційних технологій Центру Державного земельного кадастру, продемонстрував, як діяти бажачим замовити витяг про нормативну грошову оцінку:

— *Обираєте на публічній кадастровій карті земельну ділянку, на яку хочете отримати витяг про нормативну грошову оцінку. Формуєте заяву — сервісом може користуватися і фізична, і юридична особа, або за дорученням. Інформація в заяві стандартна — це прізвище, ім'я та по батькові, контактні дані — телефон, адреса, електронна пошта, заповнюєте всі поля, також погоджуєтесь на обробку своїх персональних даних. Формується*

*заява, яка передається в електронний документообіг Держгеокадастру. На вашу електронну адресу приходить повідомлення про стан виконання даної заяви: що вона була прийнята, розглянута і вказується місце, де ви можете отримати витяг — в якому саме центрі надання адміністративних послуг. Усе дуже просто і зручно, — запевнив директор Департаменту інформаційних технологій.*

Як наголошували під час презентації, он-лайн замовлення витягу про нормативну грошову оцінку землі — це одна з найбільш запитуваних адміністративних послуг, які пропонує землевпорядна служба. Він формується на безоплатній основі. І запевнили, що отримати готовий витяг можна в будь-якому з 660 центрів надання адміністративних послуг, який обере сам запитувач. При цьому необхідно пред'явити тільки документ, що посвідчує особу.

На презентації побувала  
**Галина КВІТКА**



# За перший тиждень після відкриття реєстрів ГРОМАДЯНИ ОТРИМАЛИ ВІДОМОСТІ ПРО ВЛАСНИКІВ понад 80 тисяч земельних ділянок

## Майже третина запитів стосувалася ділянок у Київській області

За перший тиждень після відкриття реєстру власників земельних ділянок, з 6 до 12 жовтня, до Державного земельного кадастру надійшли запити щодо відкриття інформації про власників 80 700 земельних ділянок. У середньому, система опрацьовувала 11,5 тис. запитів щодня.

Найбільше громадяни цікавилися власниками ділянок у Київській області — щодо них надійшло 22 582 запити, або 28%. На другому місці — Дніпропетровська (запити щодо 4 695 ділянок) та Львівська (4 607 ділянок) області.

Обов'язковою умовою отримання доступу до інформації є електронна ідентифікація заявника (фізичної або юридичної особи) — з використанням електронного цифрового підпису або альтернативної схеми ідентифікації BankID (ідентифікація через банківську картку). За перший тиждень користування сервісом реєстрацію пройшли 6 300 осіб. Абсолютна більшість — понад 90% — скористалися для ідентифікації BankID. Електронний цифровий підпис використали приблизно 400 осіб.

«При розробці та впровадженні цього сервісу ми намагалися максимально спростити для громадян користування системою. Забезпечити точність та швидкість надання інформації в режимі реального часу, не втративши при цьому в показниках захисту інформації в Державному земельному кадастрі було справді надскладним завданням, — відзначив Голова Держгеокадастру Максим Мартинюк. — Тому я щиро радий, що цей сервіс виявився настільки затребуваним».

Електронна послуга доступна через Публічну кадастрову карту [map.land.gov.ua](http://map.land.gov.ua). Інформаційна система автоматично опрацьовує запит та надає відомості про права власності на землю та дату їх набуття. Інформація надається на безоплатній основі. Водночас власник земельної ділянки отримує інформацію про осіб, які цікавилися його майном.

Інформацію про власників та користувачів земельних ділянок по всій території України відкрито в рамках виконання прийнятого парламентом Закону № 597-VIII «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо посилення прозо-

рості у сфері відносин власності з метою запобігання корупції». Відкриття реєстру значно посилить контроль громадянського суспільства за використанням та обігом земель в Україні та підвищить прозорість у сфері земельних відносин.

Детальніше із географічною структурою запитів щодо власників земельних ділянок можна ознайомитися нижче.



Прес-служба Держгеокадастру



# НА ПОСАДУ у земельній службі — ЧЕРЕЗ ВІДКРИТИЙ КОНКУРС



**У** жовтні в землевпорядній службі продовжилася кампанія з оновлення кадрів — відбулася друга хвиля кадрових конкурсів на заміщення посад керівників обласних і районних підрозділів — всього було оголошено 310 вакансій, а до конкурсу допущено 444 особи. Найбільше вакансій було відкрито у Київській (23), Донецькій (20), Житомирській (19), Одеській (19) областях.

«У Держгеокадастрі свідомо запровадили практику проведення відкритих конкурсних призначень. Питаннями землі повинні займатися висококласні фахівці у цій галузі. Наша мета — щоб на роботу в Держгеокадастр прийшли люди нової генерації, це важливий запобіжний крок у боротьбі з корупцією, — заявив Голова Держгеокадастру Максим Мартинюк. — Фахівці кадрової служби відомства розробили систему оцінювання ефективності кожного роботи (КРІ), згідно з якою відбувається постійний аудит ефективності роботи кожного територіального управління, кожного керівника і кожного департаменту. У разі, якщо динаміка показників ефективності незадовільна, приймаються відповідні кадрові рішення».

До речі, всього впродовж третього кварталу з Держгеокадастру за ініціативи керівництва були звільнені понад півсотні представників керівного складу та середньої ланки керівників. Серед звільнених є і новопризначені керівники, які пройшли кадрові конкурси влітку. «На жаль, глибокий рівень знань ще не гарантує, що людина буде ефективною як працівник, та не є показником її бездоганної чесності», — зауважив Максим Мартинюк.

Щоб процес відбору був максимально відкритим — продовжили практику онлайн-трансляцій іспитів та співбесід з кандидатами, запросили громадськість. До складу конкурсної комісії по відбору кандидатів ввійшло дев'ять спеціалістів центрального апарату Держгеокадастру різного профілю — землевпорядники, юристи, аудиторі. Як і попереднього разу, конкурс складався з декількох етапів: прийом документів, письмовий іспит та відбір кандидатів в режимі співбесіди. У випадку незгоди з результатами, кандидати можуть оскаржити рішення комісії протягом трьох днів.

Коли верстався номер, стали відомі перші результати нового відбору. Так, приміром, з 25 допущених до конкурсу осіб на замі-

щення вакантних посад 15 територіальних органів у Івано-Франківській області за результатами відбору рекомендовано 9 осіб, з 30 допущених кандидатів на 17 вакансій у Полтавській області конкурс витримали 13 осіб, з 19 конкурсантів на 13 вакантних посад у Вінницькій області — відібрано 8 осіб.

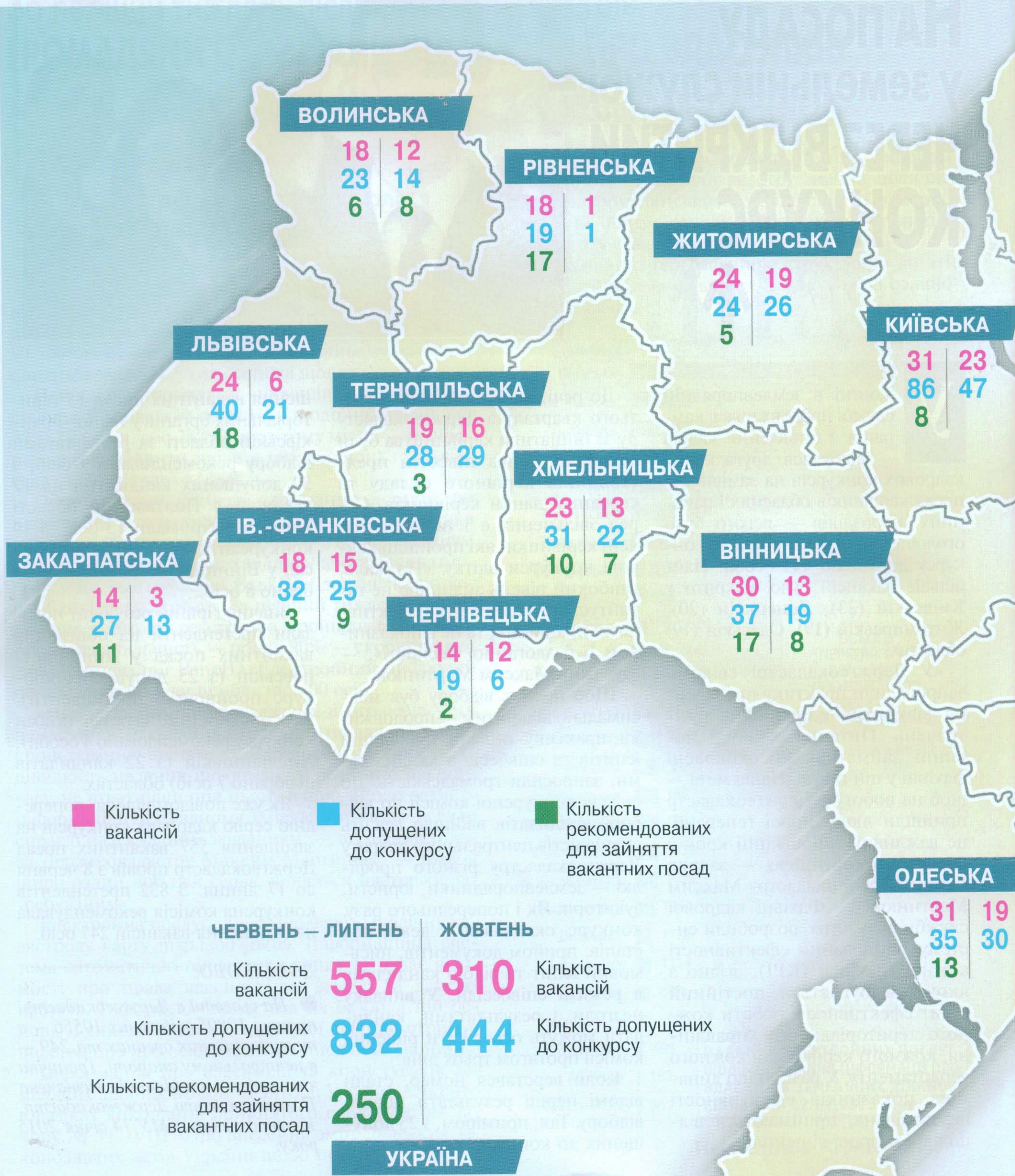
Значно гірший результат показали претенденти на обіймання вакантних посад у Дніпропетровській (з 25 допущених конкурс пройшли 4 претенденти), Херсонській (з 20 за результатами конкурсу рекомендовано 4 особи), Хмельницькій (з 22 кандидатів відібрано 7 осіб) областях.

Як уже повідомлялося, попередню серію кадрових конкурсів на заміщення 557 вакантних посад Держгеокадастр провів з 8 червня до 17 липня. З 832 претендентів конкурсна комісія рекомендувала на заміщення вакансій 247 осіб.

## ДОВІДКОВО:

● На сьогодні в Держгеокадастрі працює 10805 осіб, з них 10556 — в територіальних органах та 249 — в центральному апараті. Гранична чисельність працівників визначена Положенням про Держгеокадастр, затвердженим КМУ 14 січня 2015 року.







# Оновлення кадрів продовжується

Результати конкурсів на заміщення вакансій в територіальних органах Держгеокадастру у цифрах

## ЧЕРНІГІВСЬКА

|    |    |
|----|----|
| 23 | 13 |
| 34 | 18 |
| 10 |    |

## СУМСЬКА

|    |    |
|----|----|
| 19 | 10 |
| 25 | 10 |
| 9  | 1  |

## ПОЛТАВСЬКА

|    |    |
|----|----|
| 29 | 17 |
| 55 | 30 |
| 12 | 13 |

## ХАРКІВСЬКА

|    |    |
|----|----|
| 29 | 16 |
| 45 | 27 |
| 13 |    |

## ЛУГАНСЬКА

|    |    |
|----|----|
| 25 | 10 |
| 18 | 2  |
| 15 |    |

## ЧЕРКАСЬКА

|    |    |
|----|----|
| 22 | 10 |
| 40 | 12 |
| 12 | 4  |

## КІРОВОГРАДСЬКА

|    |    |
|----|----|
| 22 | 11 |
| 35 | 17 |
| 11 |    |

## ДНІПРОПЕТРОВСЬКА

|    |    |
|----|----|
| 27 | 12 |
| 57 | 25 |
| 17 | 4  |

## ДОНЕЦЬКА

|    |    |
|----|----|
| 41 | 20 |
| 36 | 7  |
| 21 |    |

## МИКОЛАЇВСЬКА

|    |    |
|----|----|
| 21 | 14 |
| 32 | 13 |
| 7  | 7  |

## ЗАПОРІЗЬКА

|    |    |
|----|----|
| 14 | 9  |
| 27 | 10 |
| 5  |    |

## ХЕРСОНСЬКА

|    |    |
|----|----|
| 21 | 16 |
| 27 | 20 |
| 5  | 4  |

## КРИМ



# В Україні розпочався проект зі створення прототипу Національної інфраструктури геопросторових даних



**Pilot Project in cooperation with JICA: NSDI Prototype Creation**

- ✓ Area – 950 km<sup>2</sup> (regional administrative unit)
- ✓ 22 thematic groups
- ✓ 209 informational layers
- ✓ Over 2000 various characteristics of objects
- ✓ INSPIRE ideology

Examples: Topographic Map 1 : 10 000

9 жовтня Державна служба України з питань геодезії картографії та кадастру та Японська агенція міжнародної співпраці (Japan International Cooperation Agency, JICA) на спільному семінарі урочисто презентували проект зі створення Національної інфраструктури геопросторових даних.

**М**ета проекту — створити єдину геодезичну і картографічну основу, на якій будуть зберігатися різні масиви даних — дані про землі, їх склад, комунікації, транспортні шляхи, об'єкти водного фонду. Доступ до інформації буде здійснюватися через єдиний веб-портал.

Як зазначив Голова Держгеокадастру Максим МАРТИНЮК, відкриваючи семінар, міжнародна співпраця Держгеокадастру буде постійно розширюватись та

охопити усі сфери діяльності відомства. «Ми постійно рухаємось вперед і тому пильно вивчаємо успішний досвід країн Європи щодо розвитку електронних послуг у сфері геодезії, картографії та земельних відносин», — зазначив керівник відомства.

До речі, проект з Японським агентством міжнародного співробітництва зі створення Національної інфраструктури геопросторових даних є четвертим, які реалізовує Держгеокадастр в Украї-

ні і який став одним з пріоритетів його діяльності. Крім нього, на сьогодні діють Українсько-німецький агрополітичний діалог, який націлений на підвищення кваліфікації працівників, проект Твіннінг «Допомога у розвитку відкритого і прозорого ринку сільськогосподарських земель в Україні» — інституційна підтримка та аналіз законодавства, проект Світового Банку, метою якого є запровадження моніторингу земельних ресурсів, що свідчить





#### ДОВІДКОВО

*Японська агенція міжнародної співпраці (JICA) — це найбільше в світі агентство двостороннього розвитку, що надає технічну підтримку, пільгові кредити та грантову допомогу в різних сферах діяльності. Проекти за підтримки JICA реалізуються в більш ніж 150 країнах світу.*

про активне міжнародне співробітництво відомства.

У своєму виступі начальник відділу міжнародних відносин Держгеокадастру Дмитро МАКАРЕНКО нагадав, що Україна є найбільшою країною Європи — вона займає 5,7% її території, має унікальне географічне положення, налічує близько 45 млн населення та понад 50 млн земельних ділянок.

І розповів про глобальну роль геопросторової інформації й початок співробітництва з JICA:

— Вже більше 10 років у світі тривають розмови про важливість геопросторової інформації та її раціональне та ефективне використання. Так, Економічна і соціальна рада ООН у 2010 році іні-

ціювала створення Комітету експертів ООН з глобального управління геопросторовою інформацією UN-GGIM. У 2014-му було створено Європейське відділення Комітету UN-GGIM:Europe.

Основні цілі UN-GGIM:

- підтримка розвитку глобальної геодезичної мережі;
- розвиток глобальної карти для забезпечення сталого розвитку;
- прийняття стандартів геопросторової інформації глобальним співтовариством;
- інтеграція геопросторової та статистичної інформації;
- встановлення юридичних та інституційних основ.

Для організації діяльності зі створення інфраструктури просторових даних в Європі було прийнято Директиву ЄС INSPIRE, яка регулює питання роботи з просторовими даними і є обов'язковою не тільки для країн-членів ЄС, але й для кандидатів. Держгеокадастр проводить активну роботу з огляду на Директиву INSPIRE. Так, 11-12 березня 2015 року за підтримки Єврокомісії та асоціації «Єврогеографікс» було проведено семінар на тему розвитку просторових даних та Європейської локаційної мережі, який відвідало понад 100 учасників з 11 країн.

У 2012 році представники земельпорядної служби України та



ЛІСА домовилися про реалізацію спільного проекту технічного співробітництва в рамках проекту з побудови Національної інфраструктури геопросторових даних на базі Державного земельного кадастру.

Цього ж року було заповнено та подано заявку на отримання технічної допомоги до ЛІСА. У 2014 році Посольство Японії в Україні підтвердило позитивний розгляд заявки, а вже на початку 2015-го Україну відвідала моніторингова місія з Японії, під час візиту якої було узгоджено технічні аспекти проекту та обговорено його концепцію. Влітку 2015 року було розроблено план реалізації проекту, а з вересня 2015 року — розпочато його реалізацію.

Право на реалізацію проекту було надано японським консультативним компаніям Kokusai-KogyoLtd та PascoCorporation. Проектом передбачено створення прототипу системи НІГД на територію 1000 км<sup>2</sup>. Прототип системи має включати в себе набір шарів геопросторової інформації, які будуть поєднані між собою, та доступ до яких забезпечуватиметься через єдиний геопортал. У рамках проекту передбачено 3 навчальні візити до Японії, поставка обладнання та розробка ПЗ для роботи з системою НІГД.

Дмитро Макаренко наголосив на тому, що для досягнення успіху в реалізації проекту необхідно:

- встановити інституційні та законодавчі рамки співробітництва для створення НІГД;
- забезпечити ефективне співробітництво між утримувачами геопросторових даних;
- спонукати процес обміну даними між їх утримувачами;
- розробити стратегію можливого розповсюдження реалізації проекту на всю територію країни.

Начальник відділу міжнародних відносин та забезпечення



комунікацій ДП «Центр державного земельного кадастру» Алла КОВАЛЬОВА доповнила, що в рамках проекту технічної допомоги буде перетворено в електронний вигляд близько 200 інформаційних шарів і сформовано 22 тематичних набори даних; планується розробка унікальної технології перетворення даних в електронний вигляд з метою досягнення їх інтегрованості. У системі геопросторових даних будуть з'єднані дані про земельні, водні, лісові ресурси, будівлі і споруди, інженерні підземні та наземні комунікації, рельєф, ґрунти, статистичні, демографічні показники, дані для оподаткування тощо.

У свою чергу представники японської агенції ЛІСА розповіли, що вартість проекту зі створення Національної інфраструктури геопросторових даних в Україні, який реалізовуватиметься з вересня цього року до серпня 2017 року, становить 3 млрд доларів. З березня цього року Японія вже надала Україні майже 2 мільярди доларів. Вони також окреслили етапи реалізації

проекту, ознайомили з досвідом створення системи геопросторових даних у своїй країні і підтвердили, що забезпечать українських спеціалістів трьома поїздками до Японії для ознайомлення з цією системою.

На першому етапі Держгеокадастр та ЛІСА працюють над створенням прототипу геопросторової інформаційної інфраструктури — реалізація пілотного проекту триватиме два роки та охопить територію загальною площею у 900 км<sup>2</sup>.

Запровадження Національної інфраструктури геопросторових даних в Україні, як стверджують учасники проекту, вплине на прийняття ефективних управлінських рішень, скоротить витрати бюджетів усіх рівнів, забезпечить прозорість у діяльності органів влади та залучення інвестицій, створить можливість моделювання надзвичайних ситуацій та шляхів їх ліквідації, забезпечить всі види аналізу для обґрунтування економічного розвитку України.

**Надія ПОЛІЩУК**  
Фото Олеса ПРУТЕНКА





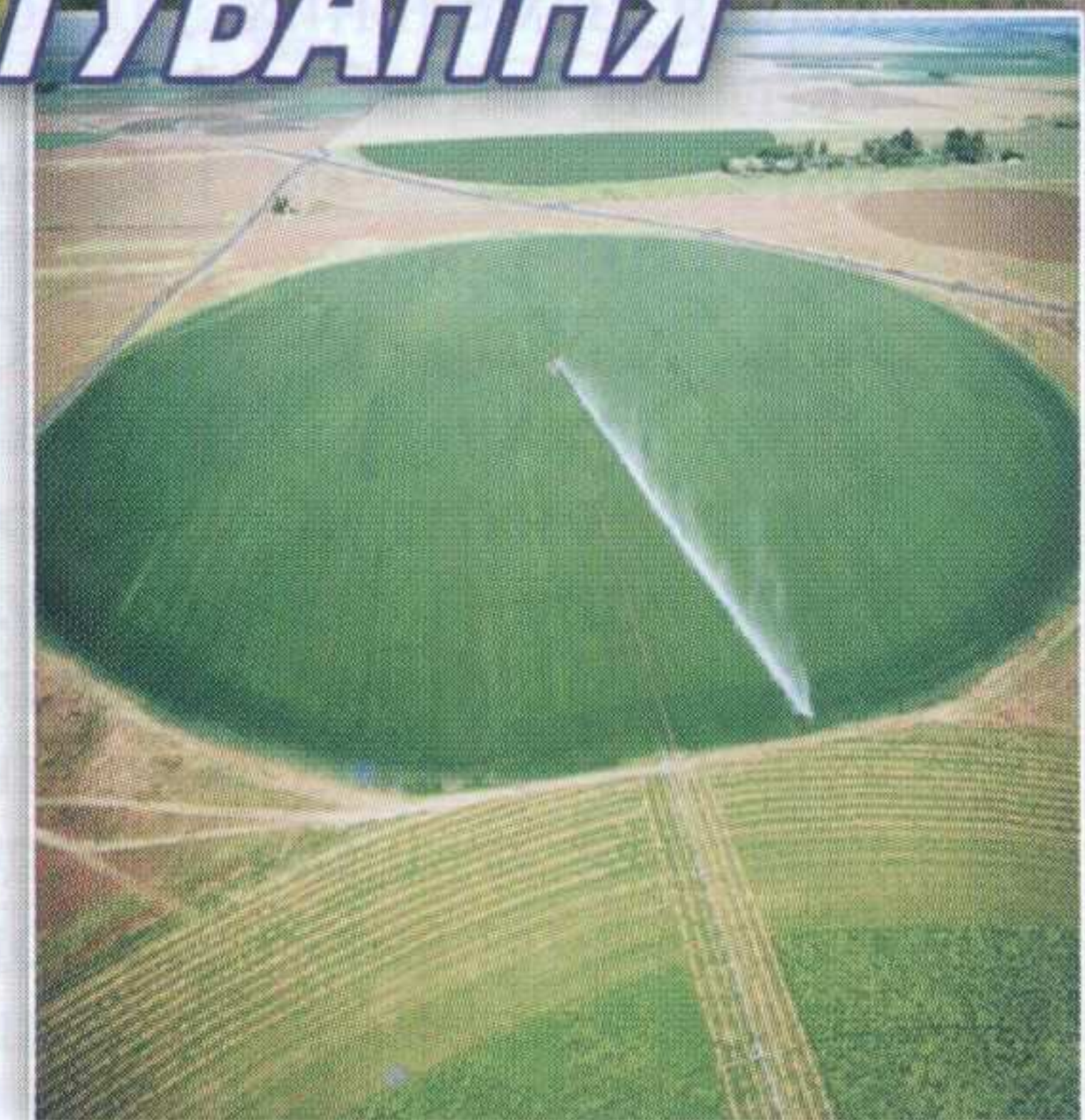
# ПРОБЛЕМИ ІНСТИТУЦІОНАЛЬНОГО РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

## В УМОВАХ ЗРОШЕННЯ



У статті проаналізовано проблеми інституціонального регулювання землекористування в умовах зрошення. Представлені пропозиції щодо вирішення існуючих проблем еколого-економічного обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь.

**Ключові слова:** земля, сільськогосподарські землі, зрошувальні системи, землеустрій, екологізація, сівозміни.



УДК 338.432: 504.062.2:631.67 (477)

**Ігор ПЕСКОВ,**

директор, ДП «Херсонський науково-дослідний та проектний інститут землеустрою»

**Людмила ГРАНОВСЬКА,**

доктор економічних наук, професор, Херсонський державний аграрний університет

**Олексій МОРОЗОВ,**

доктор сільськогосподарських наук, професор, Інститут зрошуваного землеробства НААН

**Али ПОЛУХОВ,**

кандидат сільськогосподарських наук, Херсонський державний аграрний університет

**Олена МОРОЗОВА,**

аспірант, Херсонський державний аграрний університет

### Постановка проблеми

Здійснення земельної реформи в Україні, яка почалася 15 березня 1991 року, обумовило докорінні зміни в структурі сільськогосподарського землекористування й землеволодіння. Фундаментальним завданням земельної реформи було і залишається змінити ставлення до землі як національного багатства, ефективно і раціонально використовувати земельні ресурси, забезпечувати їх відтворення та охорону. З цією метою здійснено низку заходів, які формують новий земельний устрій країни і передбачають ефективну господарську діяльність на землі нових власників. Принциповим моментом цих заходів є вимога надати землю тим, хто її безпосередньо обробляє і створити умови для демонополізації державної форми власності на землю. Земельна реформа охопила всі галузі економіки України і її головним завданням є «...перерозподіл земель з одночасною

передачею їх у приватну та колективну власність, а також у користування підприємствам, установам і організаціям з метою створення умов для рівноправного розвитку різних форм господарювання на землі, формування багатоукладної аграрної економіки, раціонального використання та охорони земель».

Після роздержавлення колективних сільськогосподарських підприємств і формування земель запасу та резервного фонду основна частина сільськогосподарських угідь розпайована і передана у приватну власність громадянам України, які були безпосередніми працівниками цих господарств або працювали в організаціях, що обслуговували сільське населення (вчителі, медичні працівники, зв'язківці тощо). Було створено нові сільськогосподарські формування ринкового типу, розширено кількість фермерських господарств та їх земельну площу, проведено організацію території земельних часток (паїв) [1].



## Аналіз останніх наукових досліджень

**Т**еоретичні та прикладні аспекти раціонального використання сільськогосподарських земель у процесі реформування земельних відносин висвітлені в роботах вітчизняних науковців, а саме: І.К. Бистрякова, З.Ф. Бринзі, Г.Д. Гуцуляка, А.Я. Сохничя, М.Г. Ступеня, А.М. Третяка та інших вчених. Однак питання удосконалення інституціонального регулювання землеволодіння та землекористування в зоні зрошення залишаються недостатньо дослідженими, оскільки на сьогодні не врегульованими залишаються питання, які пов'язані з раціональним використанням сільськогосподарських земель не тільки в межах однієї сільської ради, але й в межах однієї зрошувальної системи.

## Виклад основного матеріалу

**У** нових реформованих земельних відносинах старі інституціональні рамки виявилися несприятливими для раціонального землекористування. Крім того, при проведенні земельної реформи в зоні розташування зрошувальних систем відмічається низка порушень ключових позицій Земельного кодексу України, тобто ст. 26, а також порушення Закону України «Про меліорацію земель». В результаті розпаювання сільськогосподарських земель, на яких розташовані зрошувальні системи, землі передані невеликими ділянками площею 2-7 га у приватну власність. Зрошувальні системи побудовані протягом 60-70-х років минулого століття як цілісний виробничий об'єкт, що має влас-

ну вартість, та залишаються на балансі колишніх колективних господарств. Згідно з Законом України «Про меліорацію земель», міжгосподарська мережа зрошувальних систем знаходиться у володінні державних органів, а внутрішньогосподарська — у володінні різних форм господарювання та землекористування. Відповідно до ст. 26 Земельного кодексу України «...земельні ділянки, одержані громадянами внаслідок приватизації земель державних та комунальних сільськогосподарських підприємств, на яких розташовані та функціонують меліоративні системи, використовуються спільно на підставі угоди. У разі відсутності згоди щодо спільного використання зазначених ділянок питання вирішуються у судовому порядку».

Особливістю землеустрою у наш час є те, що землеволодіння і землекористування фермерських господарств та новостворених сільськогосподарських підприємств, особливо приватно-орендних, сформовані без розробки відповідних проектів, що передбачені Законом України «Про землеустрій» [2].

Чинне земельне законодавство передбачає, що землеустрій проводиться в обов'язковому порядку, а його об'єктами є «... території землеволодіння та землекористування, чи окремі земельні ділянки». Організація землеволодіння та землекористування передбачена в складі проектів землеустрою, що забезпечує еколого-економічне обґрунтування сівозмін та впорядкування угідь, причому підкреслюється, що заходи з організації сільськогосподарського виробництва та впорядкування угідь розробляються у межах землеволодіння та землекористування.

Отже, створення сучасної системи землекористування у приватно-орендних підприємствах, фермерських господарствах та в

інших сільськогосподарських підприємствах, що користуються землею на правах оренди, має передувати еколого-економічному обґрунтуванню сівозмін та впорядкуванню угідь або ж розглядатися у складі цих проектів.

В умовах Півдня України на зрошуваних землях проблема організації сільськогосподарського виробництва та впорядкування угідь ускладнюється порушенням технологічної цілісності зрошувальних систем, яка спричинена, з одного боку, паюванням земель і, як наслідок, подрібненням та збільшенням кількості землекористувачів, а з іншого — передачею внутрішньогосподарських систем у комунальну власність та на баланс фермерських і колективних підприємств при державній власності на міжгосподарську мережу. Розподіл кожної меліоративної системи на невеликі ділянки в результаті розпаювання земель призвів до зниження ефективності використання цих систем. Сільськогосподарські підприємства, які знаходяться в більш складному економічному стані, не можуть забезпечити раціональне використання зрошувальних систем та зрошуваних земель, що погіршує і так складний екологічний стан у зоні зрошення України.

Прикладом нераціонального землекористування й землеволодіння є сільськогосподарські землі ФГ «Савіп» Воскресенської сільської ради Новотроїцького району Херсонської області.

Проект землеустрою цьому фермерському господарству, що забезпечує еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь, розроблений ДП «Херсонський науково-дослідний та проектний інститут землеустрою» відповідно до положення Земельного кодексу України, Законів України «Про землеустрій», «Про охорону зе-



мель», постанов Кабінету Міністрів України № 1134 від 02.11.2011 р. «Про затвердження Порядку розроблення проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь», № 164 від 11.02.2010 р. «Про затвердження нормативів оптимального співвідношення культур у сівозмінах в різних природно-сільськогосподарських регіонах», спільного наказу Міністерства аграрної політики України та Української академії аграрних наук від 18 липня 2008 р. № 440/71 «Про затвердження Методичних рекомендацій щодо оптимального співвідношення сільськогосподарських культур у сівозмінах різних ґрунтово-кліматичних зон України», Державних будівельних норм України «Генеральні плани сільськогосподарських підприємств» (ДБН Б.2.4-3-95) та інших нормативно-правових актів, якими регулюється питання еколого-економічного обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь [2, 3, 4].

Площі земель, що перебувають в оренді ФГ «Савіп» визначено шляхом укладання договорів оренди з громадянами (табл. 1).

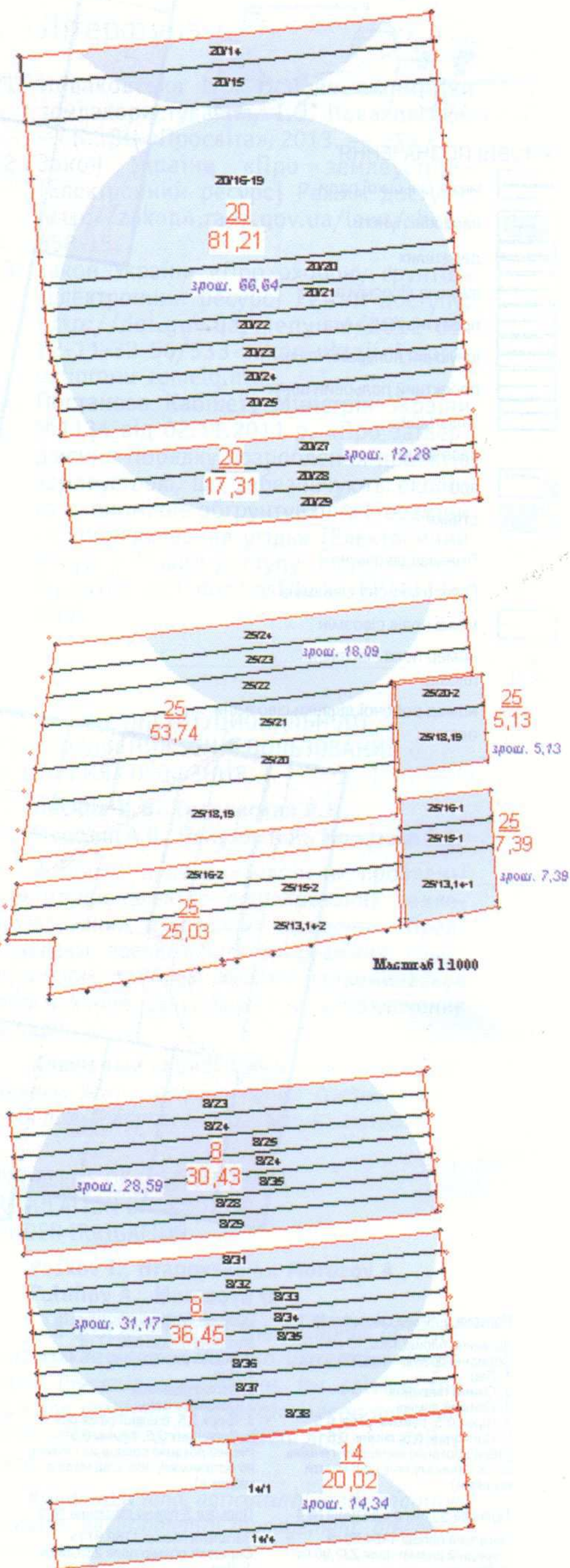
Поза увагою проекту залишилося питання розміщення гідротехнічних будівель і споруд. Внутрішньогосподарська зрошувальна

мережа (поля, дощувальна техніка та ін.) ФГ «Савіп», яке використовує земельні ділянки на правах оренди земельних часток (паїв), використовується також іншими підприємствами (рис. 1).

На сьогодні за структурою управління і за формою власності зрошувальні системи та зрошувані землі у Воскресенській сільській раді Новотроїцького району не є цілісним майновим та технологічним комплексом (магістральні канали та вся міжгосподарська зрошувальна система є державною власністю, внутрішньогосподарська мережа здебільшого перебуває у комунальній власності, частково — у власності землевласників або землекористувачів).

Ефективність управління зрошувальними системами та зрошуваними землями залишається низькою. На рисунку 2 наведені площі сільськогосподарських земель, які повинні зрошуватися дощувальною машиною «Фрегат». Однак неефективна система розпаювання земель створює загрозу для відновлення зрошення в цій сільській раді.

Виходячи з матеріалів, наведених на рисунку 2, не всі землеволодільці згодні використовувати зрошення на своїх земельних ділянках. У даному випадку явно



Таблиця 1

**ЕКСПЛІКАЦІЯ ЗЕМЕЛЬ ФЕРМЕРСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА «САВІП» НА ТЕРИТОРІЇ ВОСКРЕСЕНСЬКОЇ СІЛЬСЬКОЇ РАДИ НОВОТРОЇЦЬКОГО РАЙОНУ ХЕРСОНСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

| Загальна площа, га | В т.ч. сільськогосподарських угідь |                 |                 |
|--------------------|------------------------------------|-----------------|-----------------|
|                    | рілля, з них                       |                 |                 |
|                    | всього                             | неполивні землі | зрошувані землі |
| 276,71             | 276,71                             | 93,08           | 183,63          |

Таблиця 2

**ЕКСПЛІКАЦІЯ ЗЕМЕЛЬ КИСЕЛІВСЬКОЇ СІЛЬСЬКОЇ РАДИ БІЛОЗЕРСЬКОГО РАЙОНУ ХЕРСОНСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

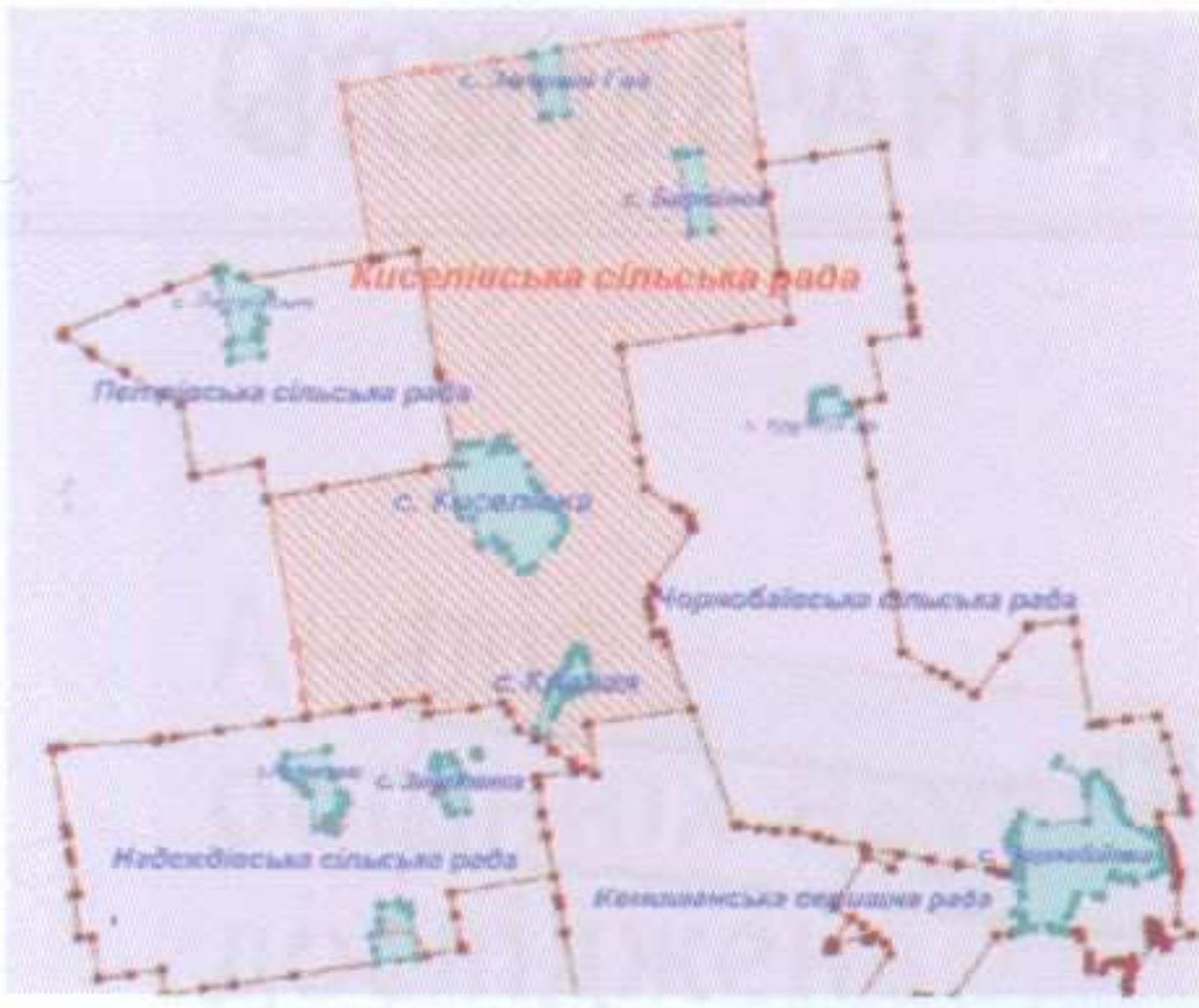
| Загальна площа, га | Сільськогосподарські землі |                             |                    |                 |
|--------------------|----------------------------|-----------------------------|--------------------|-----------------|
|                    | всього                     | сільськогосподарські угіддя |                    |                 |
|                    |                            | всього                      | рілля, в т.ч.      |                 |
|                    |                            |                             | рілля без зрошення | рілля зрошувані |
| 7072,08            | 7072,08                    | 7072,08                     | 5549,08            | 1523,00         |

Рис. 1.

**ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ, ЯКІ ЗНАХОДЯТЬСЯ В ОРЕНДІ ФГ «САВІП» НА ТЕРИТОРІЇ ВОСКРЕСЕНСЬКОЇ СІЛЬСЬКОЇ РАДИ НОВОТРОЇЦЬКОГО РАЙОНУ ХЕРСОНСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

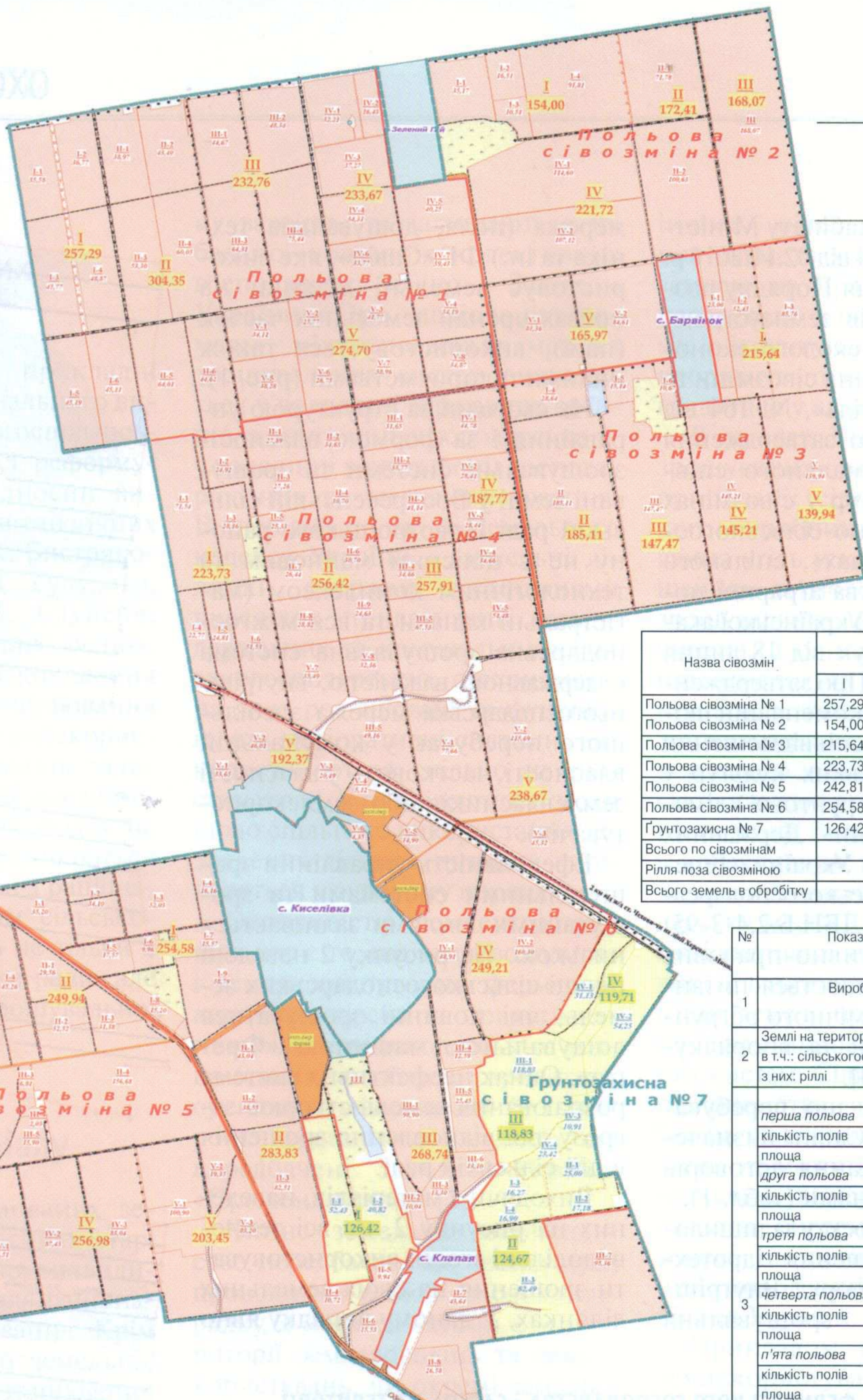


Ситуаційний план



УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ

- межа сільської ради
- населені пункти
- держшлях
- існуюча лісосмуга
- проектна лісосмуга
- існуючий польовий шлях
- проектний польовий шлях
- залізниця
- пасовище
- яри
- ставки
- Польова сівозмінна
- Ґрунтозахисна сівозмінна
- межа полів сівозмін
- номер поля сівозміни  
242,81  
площа
- номер робочої ділянки сівозміни  
15  
23,27  
площа



| Назва сівозміни           | Площа, га  |        |        |        |        | Всього земель, га |
|---------------------------|------------|--------|--------|--------|--------|-------------------|
|                           | Номер поля |        |        |        |        |                   |
|                           | I          | II     | III    | IV     | V      |                   |
| Польова сівозмінна № 1    | 257,29     | 304,35 | 232,76 | 233,67 | 274,70 | 1302,77           |
| Польова сівозмінна № 2    | 154,00     | 172,41 | 168,07 | 221,72 | 165,97 | 882,17            |
| Польова сівозмінна № 3    | 215,64     | 185,11 | 147,47 | 145,21 | 139,94 | 833,37            |
| Польова сівозмінна № 4    | 223,73     | 256,42 | 257,91 | 187,77 | 238,67 | 1164,50           |
| Польова сівозмінна № 5    | 242,81     | 249,94 | 197,73 | 256,98 | 203,45 | 1150,91           |
| Польова сівозмінна № 6    | 254,58     | 283,83 | 268,74 | 249,21 | 192,37 | 1248,73           |
| Ґрунтозахисна № 7         | 126,42     | 124,67 | 118,83 | 119,71 | -      | 489,63            |
| Всього по сівозмінах      | -          | -      | -      | -      | -      | 7072,08           |
| Рілля поза сівозміною     | -          | -      | -      | -      | -      | -                 |
| Всього земель в обробітку | -          | -      | -      | -      | -      | 7072,08           |

| №   | Показники  | Одиниця виміру | Киселівська сільська рада за проектом  |
|---|--|----------------|--|
| 1   | Виробничий напрямок  |                | Виробництво зернових технічних культур |
| 2   | Землі на території Киселівської в т.ч.: сільськогосподарських з них: ріллі | га             | 7072,08<br>7072,08<br>7072,08          |
| Типи сівозмін                               |  |                |  |
| перша польова                               |  |                |  |
|   | кількість полів  | шт.            | 5                                      |
|   | площа  | га             | 1302,77                                |
| друга польова                               |  |                |  |
|   | кількість полів  | шт.            | 5                                      |
|   | площа  | га             | 882,17                                 |
| третья польова                              |  |                |  |
|   | кількість полів  | шт.            | 5                                      |
|   | площа  | га             | 833,37                                 |
| четверта польова                            |  |                |  |
|   | кількість полів  | шт.            | 5                                      |
|   | площа  | га             | 1150,91                                |
| шоста польова                               |  |                |  |
|   | кількість полів  | шт.            | 5                                      |
|   | площа  | га             | 1248,73                                |
| сьома ґрунтозахиста                         |  |                |  |
|   | кількість полів  | шт.            | 4                                      |
|   | площа  | га             | 489,63                                 |
| Врожайність основних культур                |  |                |  |
|   | озима пшениця  | ц/га           | 30                                     |
|   | озимий ячмінь  | ц/га           | 30                                     |
|   | соняшник   | ц/га           | 15                                     |
|   | ячмінь   | ц/га           | 20                                     |
|   | озимий ріпак   | ц/га           | 15                                     |
| Рівень рентабельності %, всього по культурі |  |                |  |
|   | озима пшениця  | ц/га           | 29,22                                  |
|   | озимий ячмінь  | ц/га           | 42,07                                  |
|   | соняшник   | ц/га           | 55,14                                  |
|   | ячмінь   | ц/га           | 5,73                                   |
|   | озимий ріпак   | ц/га           | 76,46                                  |

**Польова 5-пільна сівозмінна № 1**  
Загальна площа 1302,77 га  
Середній розмір поля 260,55 га  
1. Пар  
2. Озима пшениця  
3. Озимий ячмінь  
4. Горох 0,5, озимий ріпак 0,5  
5. Соняшник 0,5, ячмінь 0,5  
(Через ротацію соняшник і ячмінь на останньому полі слід міняти місцями)

**Польова 5-пільна сівозмінна № 4**  
Загальна площа 1164,50 га  
Середній розмір поля 232,90 га  
1. Пар  
2. Озима пшениця  
3. Озимий ячмінь  
4. Горох 0,5, озимий ріпак 0,5  
5. Соняшник 0,5, ячмінь 0,5  
(Через ротацію соняшник і ячмінь на останньому полі слід міняти місцями)

**Польова 5-пільна сівозмінна № 2**  
Загальна площа 882,17 га  
Середній розмір поля 176,43 га  
1. Пар  
2. Озима пшениця  
3. Озимий ячмінь  
4. Горох 0,5, озимий ріпак 0,5  
5. Соняшник 0,5, ячмінь 0,5  
(Через ротацію соняшник і ячмінь на останньому полі слід міняти місцями)

**Польова 5-пільна сівозмінна № 5**  
Загальна площа 1150,91 га  
Середній розмір поля 230,18 га  
1. Пар  
2. Озима пшениця  
3. Озимий ячмінь  
4. Горох 0,5, озимий ріпак 0,5  
5. Соняшник 0,5, ячмінь 0,5  
(Через ротацію соняшник і ячмінь на останньому полі слід міняти місцями)

**Польова 5-пільна сівозмінна № 3**  
Загальна площа 833,37 га  
Середній розмір поля 166,67 га  
1. Пар  
2. Озима пшениця  
3. Озимий ячмінь  
4. Горох 0,5, озимий ріпак 0,5  
5. Соняшник 0,5, ячмінь 0,5  
(Через ротацію соняшник і ячмінь на останньому полі слід міняти місцями)

**Польова 5-пільна сівозмінна № 6**  
Загальна площа 1248,73 га  
Середній розмір поля 249,75 га  
1. Пар  
2. Озима пшениця  
3. Озимий ячмінь  
4. Горох 0,5, озимий ріпак 0,5  
5. Соняшник 0,5, ячмінь 0,5  
(Через ротацію соняшник і ячмінь на останньому полі слід міняти місцями)

**Ґрунтозахисна 4-пільна сівозмінна № 7**  
Загальна площа 489,63 га  
Середній розмір поля 122,40 га  
1. 1 річні трави  
2. Озима пшениця  
3. Ячмінь  
4. Горох

Рис. 2. ПРОЕКТИ ЗЕМЛЕУСТРОЮ, ЩО ЗАБЕЗПЕЧУЮТЬ ЕКОЛОГО-ЕКОНОМІЧНЕ ОБҐРУНТУВАННЯ СІВОЗМІНИ ТА ВПОРЯДКУВАННЯ УГІДЬ КИСЕЛІВСЬКОЇ СІЛЬСЬКОЇ РАДИ БІЛОЗЕРСЬКОГО РАЙОНУ ХЕРСОНСЬКОЇ ОБЛАСТІ



порушується ст. 26 Земельного кодексу України про спільне на підставі угоди використання земель сільськогосподарськими підприємствами, на яких розташовані та функціонують меліоративні системи.

Проекти землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь, повинні забезпечити організацію землекористування сільськогосподарського підприємства, фермерського господарства, виходячи з екологічних та економічних умов, формування інженерної та соціальної інфраструктури в межах територій рад. Проекти землеустрою щодо формування нових та впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань повинні розроблятися в межах сільських та селищних рад. Зразком впровадження в практику інституціонального регулювання землеволодіння й землекористування є проект землеустрою у

Киселівській сільській раді Білозерського району Херсонської області (рис. 2, табл. 2).

Межі землекористування повинні співпадати з межами територіальних громад сіл і селищ, а їх розміри встановлюватися з урахуванням оптимальних розмірів сільськогосподарських підприємств, що рекомендовані для основних природно-сільськогосподарських регіонів України. Функціонування цих підприємств взаємопов'язане з інтересами територіальних громад, що дозволить припинити «вимирання» сіл, зберегти уклад сільських територій.

Проект землеустрою Киселівської сільської ради дозволить планувати сталий розвиток сільських територій (забезпечення відповідної кількості робочих місць, участь у формуванні місцевих бюджетів, здійсненні соціального розвитку села, удосконалення інженерної та соціальної інфраструктури).

## Література

1. Новаковська І.О. Основи економіки землекористування/ І.О. Новаковська. — К.: ВЦ «Просвіта», 2013. — 224 с.
2. Закон України «Про землеустрій» [Електронний ресурс] Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/858-15>.
3. Закон України «Про охорону ґрунтів» [Електронний ресурс] Режим доступу: <http://dei.gov.ua/menyu-4/2012-01-22-11-32-56/533-zakon-ukrajini-qpro-okhoronu-zemelq.html>.
4. Постанова Кабінету Міністрів України №1134 від 02.11.2011 р. «Про затвердження Порядку розроблення проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь» [Електронний ресурс]: Режим доступу: [http://search.ligazakon.ua/l\\_doc2.nsf/link1/KP111134.html](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/KP111134.html).

### ПРОБЛЕМЫ ИНСТИТУЦИОНАЛЬНОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ В УСЛОВИЯХ ОРОШЕНИЯ

**Песков И.В., Грановская Л.Н., Морозов А.В., Полухов А.Я., Морозова Е.С.**

В статье проанализированы проблемы институционального регулирования землепользования в условиях орошения. Представлены предложения по решению существующих проблем эколого-экономического обоснования севооборота и упорядочение угодий.

**Ключевые слова:** земля, сельскохозяйственные земли, оросительные системы, природопользование, экологизация, севооборот.

### PROBLEMS OF INSTITUTIONAL REGULATION OF LAND USE UNDER IRRIGATION

**Peskov I., Hranovska L., Morozov A., Poluhov A., Morozova O.**

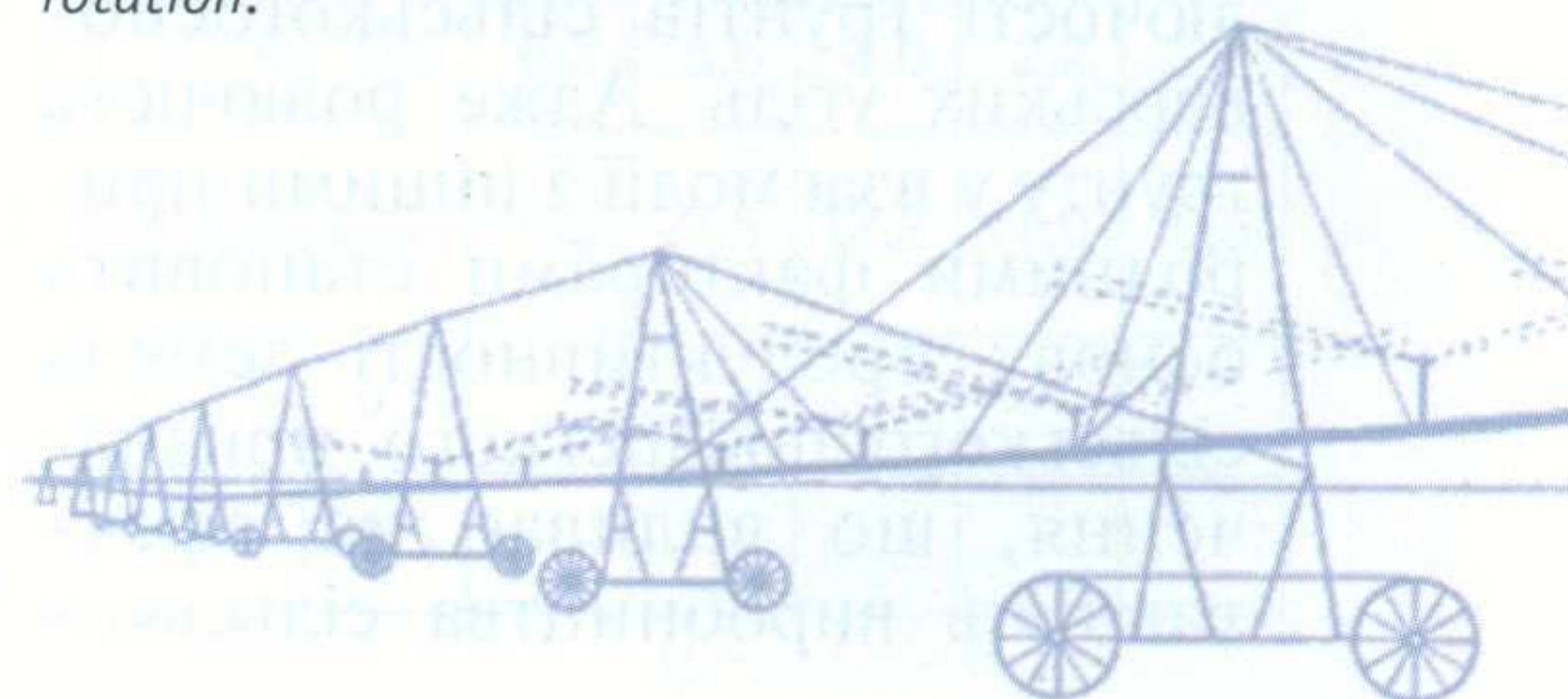
The article analyzes the problems of institutional regulation of land use under irrigation. Presents suggestions for solving the existing problems of ecological-economic substantiation of crop rotation and streamline land.

**Keywords:** land, agricultural land, irrigation systems, environmental management, greening, rotation.

## Висновки

Реформування земельних відносин повинно супроводжуватися перебудовою інституціонального управління землекористуванням. При цьому необхідним є не тільки розробка й удосконалення нормативно-правової бази у сфері використання та охорони земельних ресурсів, але й ефективне здійснення функцій організації і контролю за виконанням чинної нормативно-правової бази. Одним із шляхів вирішення існуючих проблем інституціонального регулювання землекористування є принцип екологізації, тобто прискорення процесу екологізації землекористування на різних рівнях управління: національному, регіональному та місцевому. Ще одним важливим моментом є розробка механізмів розв'язання існуючих конфліктів інтересів при багатогалузевому землекористуванні, а також створення умов і відповідної законодавчої бази для різноманітних форм співпраці між державними владними структурами, землевласниками та землекористувачами.

Державна політика у сфері землекористування повинна забезпечувати принцип економічного стимулювання концентрації землеволодінь. Сьогодні вона має протилежну спрямованість. Що стосується зрошувальних систем, то з метою ефективного використання необхідно залишити у державній формі власності магістральні і міжгосподарські канали, а внутрішньогосподарську мережу передати у власність асоціацій водокористувачів.





# СИСТЕМА ЗАХОДІВ щодо охорони родючості ґрунтів та попередження їх деградації у Київській області



## Постановка проблеми

Основною умовою забезпечення стабільного розвитку агропромислового комплексу Київської області є збереження та відновлення родючості ґрунтів сільськогосподарських угідь. Адже родючість ґрунту у взаємодії з іншими природними факторами становить основу продуктивності земель сільськогосподарського призначення, що впливає на ефективність виробництва сільсько-

господарської продукції та її собівартість.

Аналізуючи сучасний еколого-економічний стан сільськогосподарського землекористування Київської області, можна стверджувати, що землі сільськогосподарського призначення, зокрема їх родючість, знаходяться в катастрофічному стані. Така ситуація, без сумніву, зумовлює необхідність здійснення системи заходів щодо охорони та відновлення родючості ґрунтів земель сільськогосподарського призначення.

**Олександр КРАСНОЛУЦЬКИЙ**, директор Департаменту землеустрою, використання та охорони земель Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру

**Олександр ШЕВЧЕНКО**, аспірант, Національний університет біоресурсів і природокористування України

УДК 332.365:711.2

Висвітлено та проаналізовано тенденцію проведення заходів щодо охорони родючості ґрунтів та попередження їх деградації у Київській області. Наведено пріоритетні напрями реалізації заходів з охорони земель на основі програмно-цільового підходу. Досліджено стан виконання Програми використання та охорони земель у Київській області та визначено основні переваги при повній її реалізації.

**Ключові слова:** родючість ґрунтів, деградація земель, охорона земель, програма використання та охорони земель.

## Аналіз останніх наукових досліджень і публікацій

Проблеми раціонального використання та охорони земельно-ресурсного потенціалу вивчаються вітчизняними дослідниками: Д.І. Бабміндрою, І.М. Буздаловим, С.Ю. Булігіним, А.С. Даниленком, Д.С. Добряком, В.О. Леонцем, Л.Я. Новаковським, А.Я. Сохничом, О.Г. Тараріком, А.М. Третяком, М.А. Хвесиком та іншими. Водночас багато аспектів згаданої проблеми зали-



шаються невирішеними або дискусійними як у теоретичному, так і практичному відношенні.

**Мета статті** — проаналізувати тенденцію проведення заходів щодо охорони родючості ґрунтів та попередження їх деградації у Київській області, дослідити стан виконання Програми використання та охорони земель у Київській області та визначити основні переваги при повній її реалізації.

### Виклад основного матеріалу

В Україні проблема охорони земель особливо загострилася з початком реформування земельних відносин, яке було спрямоване головним чином на зміну власності та перерозподіл земель. Якщо до 1990 року питання охорони родючості ґрунтів були пріоритетними та мали загальнодержавну підтримку, оскільки сільськогосподарські товаровиробники виконували практично увесь комплекс робіт щодо охорони ґрунтів, при цьому обсяг цих робіт щороку нарощувався, то починаючи з перших років незалежності України ситуація істотно змінилася, адже питанням охорони земель сільськогосподарського призначення стало все менше приділятися належної уваги. Внаслідок цього відмічається тенденція до погіршення якісного стану ґрунтів, головним чином, через інтенсивний розвиток негативних деградаційних процесів. За таких умов відбувається виснаження ґрунтового покриву, що призводить до суттєвого зменшення ефективності використання сільськогосподарських земель та навіть до виведення їх з сільськогосподарського обігу [10].

Своєчасне проведення заходів щодо охорони і раціонального використання земель дозволяє

зменшити вплив негативних процесів на стан земельних ресурсів та сприяє збереженню родючості ґрунтів для сільськогосподарського використання. Відтак, суттєвого припинення розвитку деградаційних процесів та значного підвищення продуктивності земель можна досягти завдяки проведенню різних культурно-технічних заходів (консервація, рекультивація земель тощо) та будівництву протиерозійних гідротехнічних споруд (валів, валів-каналів, валів-терас, валів-доріг, протиерозійних ставків, терасування схилів тощо).

Здійснення заходів консервації деградованих, малопродуктивних та техногенно забруднених земель є надзвичайно важливим

напрямом відновлення родючості ґрунтів. Разом з цим, консервація земель є одним з найбільш дешевих, не потребуючих значних капітальних витрат, заходів з відновлення родючості ґрунтів [1]. Сутність консервації полягає у тимчасовому виведенні деградованих, малопродуктивних й техногенно забруднених земель із сільськогосподарського обігу на певний термін для здійснення на них комплексних робіт щодо відновлення їхньої родючості шляхом залуження або заліснення.

Нині в Київській області 1924,9 га земель потребують консервації, втім, починаючи з 2002 року, було здійснено консервацію земель лише на площі 96,6 га (Сквирський район) (табл. 1).

Таблиця 1.

#### КОНСЕРВАЦІЯ, ПОРУШЕННЯ Й РЕКУЛЬТИВАЦІЯ ЗЕМЕЛЬ ТА ПОЛІПШЕННЯ МАЛОПРОДУКТИВНИХ УГІДЬ У КИЇВСЬКІЙ ОБЛАСТІ\*

| Заходи   | Роки   |        |        |        |        |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
|  | 2010   | 2011   | 2012   | 2013   | 2014   |
| <b>Консервація земель</b>                                  |        |        |        |        |        |
| Здійснено консервацію земель (починаючи з 2002 р.), га     | 96,6   | 96,6   | 96,6   | 96,6   | 96,6   |
| Землі, що перебувають у стадії консервації, га             | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      |
| Землі, що потребують консервації, га                       | 1121,4 | 1999,7 | 1924,9 | 1924,9 | 1924,9 |
| <b>Порушення і рекультивація земель</b>                    |        |        |        |        |        |
| Всього порушених земель, га                                | 2850,0 | 2904,6 | 2904,4 | 2904,4 | 2904,4 |
| Всього відпрацьованих земель, га                           | 714,1  | 714,1  | 725,2  | 725,2  | 725,2  |
| Рекультивовано земель протягом поточного року, га          | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      |
| Землі, що перебувають у стадії рекультивації, га           | 0      | 195,1  | 195,1  | 195,1  | 195,1  |
| <b>Поліпшення малопродуктивних угідь</b>                   |        |        |        |        |        |
| Поліпшено малопродуктивних угідь (починаючи з 2002 р.), га | 100,0  | 100,0  | 100,0  | 100,0  | 100,0  |
| Землі, що перебувають в стадії поліпшення, га              | 19,5   | 19,5   | 19,5   | 19,5   | 19,5   |
| Землі, що потребують поліпшення, га                        | 7104,7 | 7154,7 | 7163,3 | 7163,3 | 7163,3 |

\* Складено за даними [12].

Таблиця 2.

#### ПРОВЕДЕННЯ ЗАХОДІВ ЩОДО ВАПНУВАННЯ ТА ГІПСУВАННЯ ҐРУНТІВ У КИЇВСЬКІЙ ОБЛАСТІ\*

| Заходи   | Роки |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |  |
|--|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|--|
|  | 1997 | 2000 | 2005 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |  |
| Проведено вапнування ґрунтів, тис. га                              | 1,4  | 0,6  | 0,9  | 3,9  | 1,9  | 5,3  | 5,3  | 5,6  | 4,0  | 2,2  | 2,8  |  |
| Внесено вапнякового борошна та інших вапнякових матеріалів, тис. т | 10,1 | 3,7  | 4,9  | 12,5 | 10,6 | 22,2 | 16,5 | 22,5 | 12,2 | 11,0 | 10,5 |  |
| Проведено гіпсування ґрунтів, тис. га                              | 0,4  | 0,1  | -    | -    | -    | 0,5  | -    | -    | -    | -    | -    |  |
| Внесено гіпсу та інших гіпсовмісних порід, тис. т                  | 2,8  | 0,6  | -    | -    | -    | 0,5  | -    | -    | -    | -    | -    |  |

\* Складено за даними [11].



Крім того, станом на 01.01.2015 р., внаслідок розробки родовищ корисних копалин й кар'єрів, проведення геологорозвідувальних, будівельних та інших робіт на території області обліковується 2904,4 га порушених та 725,2 га відпрацьованих земель. Для відновлення їх необхідно здійснювати рекультивацію земель, яка спрямована на відновлення ґрунтового покриву, їх продуктивності та природно-господарської цінності.

За даними Держгеокадастру України, в Київській області налічується 195,1 га земель, що перебувають у стадії рекультивації, проте останніми роками безпосередньо роботи щодо рекультивації земель в області не проводяться.

Загалом, спочатку 2002 року на території Київщини поліпшено тільки 100 га малопродуктивних угідь (Баришівський район), проте в області налічується 7163,3 га земель, що потребують поліпшення. Нині в регіоні обліковується 19,5 га земель, що перебувають в стадії поліпшення (Фастівський район) (див. табл. 1) [5].

Досліджуючи процес виконання будівництва протиерозійних гідротехнічних споруд у Київській області, можна констатувати, що останніми роками відповідні заходи з охорони земель скоротилися до критичного мінімуму або майже не проводяться.

Починаючи з 2002 року, в Київській області всього здійснено будівництво (реконструкцію): валів, валів-каналів — 6,5 км; водоскидних споруд — 1 шт.; протиерозійних ставків — 118,5 га; берегоукріплення — 1,8 км; інше — 13,8 га, 3 км. Разом з цим, на сьогодні в регіоні існує потреба здійснення будівництва (реконструкції): валів, валів-каналів

— 3,9 км; водоскидних споруд — 1 шт.; протиерозійних ставків — 0,8 га; берегоукріплення — 10 км.

Наступним не менш важливим заходом щодо підвищення родючості ґрунтів є хімічна меліорація. Завдяки вапнуванню та гіпсуванню ґрунтів можливо зменшити рівні кислотності та засоленості ґрунтів, поліпшуючи їх фізико-хімічний режим, тим самим забезпечуючи підвищення врожаю сільськогосподарських культур, створюючи оптимальні умови їх росту та розвитку. Як відомо, в результаті зростання рівнів кислотності та засоленості ґрунтів, щорічний недобір продукції рослинництва у перерахунку на зерно становить понад 400 тис. тонн [6].

Хімічна меліорація ґрунтів досить витратний захід, що зумовлено переважно транспортними витратами. Через це в Київській області зменшилися або майже не проводяться роботи по вапнуванню кислих та гіпсуванню засолених ґрунтів. Так, у 2014 році в області було здійснено вапнування ґрунтів на площі лише 2,8 тис. га, при цьому внесено вапнякового борошна та інших вапнякових матеріалів 10,5 тис. тонн. Щодо гіпсування ґрунтів, то останніми роками в регіоні внесення в ґрунт гіпсу, для нейтралізації лужності, практично не проводилося (табл. 2).

Як видно з наведених даних (див. табл. 3), здійснення заходів щодо вапнування та гіпсування ґрунтів в області проводиться в досить малих кількостях, які далекі від запланованих. Адже, згідно з планом обсягів робіт з хімічної меліорації на 2012-2016 роки за «Комплексною програмою розвитку сільського господарства Київської області на 2008-2010 роки та на період до 2015 року» передбачено здійснювати його щорічно на площі 40-50 тис. га [7].

У цілому охорона земель — це не тільки проведення різних заходів, зокрема, таких, наприклад, як консервація і рекультивація земель, вапнування й гіпсування ґрунтів або будівництво протиерозійних гідротехнічних споруд тощо, а охорона земель — це сукупність великої кількості заходів щодо охорони земель, які будуть ефективні тільки тоді, коли їх здійснюють на основі програмно-цільового підходу.

На сьогодні програмно-цільовий підхід є найважливішим інструментом здійснення державної соціальної та економічної політики розвитку країни та її окремих регіонів поряд з методами прогнозування та планування. Програмно-цільовий підхід може виступати дієвою складовою комплексного підходу в системі державного управління у сфері земельних відносин. Такий підхід є способом вирішення складних проблем шляхом розробки та здійснення системи програмних заходів, що орієнтовані на завдання, реалізація яких забезпечить вирішення певних проблем, подолання наслідків еколого-економічної кризи та попередження такої ситуації в майбутньому. Програмно-цільовий підхід створює умови обґрунтованості та контролю використання ресурсів для стабілізації та розвитку соціально-економічних процесів, а також координації діяльності органів державної влади [2, 3].

Програмно-цільовий підхід є ключовим інструментом реалізації державної політики, який здійснює вплив на виробничі, еколого-економічні та соціальні процеси в межах повноважень державних органів влади за допомогою цільових програм. Цільові програми є засобом управління й регулювання стратегіями соціального, науково-технічного, економічного, інвестиційного, культур-



ного, екологічного, регіонального та іншого розвитку, а також способом акумулювання ресурсів для вирішення невідкладних, першочергових проблем.

У сфері охорони земель таким інструментом є програми використання і охорони земель, відтворення родючості ґрунтів, які включають в себе перелік обов'язкових заходів щодо раціонального використання, збереження та відтворення земель в Україні з урахуванням історичних, економічних, екологічних, географічних, природних, демографічних та інших особливостей конкретних територій.

Однак суттєвим недоліком правового регулювання у сфері програмування використання та охорони земель є відсутність Державної цільової програми розвитку земельних відносин в Україні на період до 2020 року. На сьогодні Кабінетом Міністрів України схвалено лише Концепцію державної цільової програми розвитку земельних відносин в Україні на період до 2020 року, метою якої є визначення та реалізація основних напрямів державної політики, які спрямовані на удосконалення земельних відносин та створення умов для сталого розвитку землекористування, сприяння розв'язанню еколого-екологічних та соціальних проблем села, розвитку високоефективного конкурентоспроможного сільськогосподарського виробництва, а також збереження природних цінностей агроландшафтів [9].

На сьогодні відсутність державних цільових програм розвитку земельних відносин та використання та охорони земель можна вважати головною з проблем управління земельними ресурсами в Україні, оскільки кошти витрачаються, не витрачаються взагалі або витрачаються у невеликій кількості, при цьому

не на необхідні заходи, які могли б дати найбільший ефект з точки зору збереження родючості ґрунту. Тому відсутність державних цільових програм, які б визначали цілі охорони земель, критерії оцінки ефективності здійснення витрат коштів на ті чи інші заходи — це одна з найбільших проблем сьогодні. Через це державна підтримка у сфері охорони земель не буде ефективною доти, поки не буде державних цільових програм.

Згідно зі статтями 177 та 178 Земельного кодексу України програми використання та охорони земель поділяються на загальнодержавні та регіональні [4].

Здійснення складних та масштабних заходів щодо охорони земель, які потребують значної акумуляції коштів, а також наміри й потреби використання земель України визначено у загальнодержавних програмах.

Регіональні програми щодо використання та охорони земель порівняно з загальнодержавними передбачають відносно невеликі обсяги робіт з охорони земель і значно менші ресурсні витрати та, головним чином, мають жорстку цільову спрямованість на економічний, екологічний, соціально-економічний, соціально-культурний, науково-технічний розвиток регіону.

Щодо конкретного регіону, то Київською обласною державною адміністрацією 13 квітня 2012 року було затверджено регіональну програму «Використання та охорони земель у Київській області на період 2012-2016 роки». Цією регіональною програмою передбачено комплекс взаємопов'язаних технічних, господарських, технологічних, організаційних, екологічних та інших заходів, спрямованих на раціональне й ефективне використання земель, їх охорону, а також збереження та підвищення родючості ґрунтів.

Відповідно ця програма включає проведення таких заходів [5]:

- 1) Проведення робіт з інвентаризації земель населених пунктів та земель сільськогосподарського та несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів.
- 2) Розмежування земель державної та комунальної власності.
- 3) Встановлення меж адміністративно-територіальних утворень.
- 4) Оновлення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів.
- 5) Виготовлення правовстановлюючих документів на об'єкти природно-заповідного фонду та історико-культурного, оздоровчого, рекреаційного призначення.
- 6) Розроблення проектів землеустрою щодо встановлення водоохоронних зон та прибережних смуг уздовж річок, навколо озер, водосховищ та інших водойм.
- 7) Виготовлення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок і технічних паспортів на земельні ділянки, що можуть бути продані, або права на які можуть бути продані на земельному аукціоні, а також продаж на земельному аукціоні земельних ділянок під об'єктами незавершеного будівництва і для реалізації інвестиційних проектів.
- 8) Виготовлення схем землеустрою і техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальних утворень.
- 9) Складання проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозмін та впорядкування угідь.
- 10) Розробка проектів щодо рекультивзації порушених земель, малопродуктивних, деградованих та техногенно забруднених сільськогосподарських угідь і



здійснення заходів з їх рекультивуації та консервації.

11) Демаркація державного кордону.

12) Ведення державного земельного кадастру та моніторингу земель.

13) Підвищення кваліфікації державних службовців.

14) Інформаційне забезпечення виконання Програми розвитку земельних відносин та забезпечення міжвідомчої координації в процесі контролю за раціональним використанням і охороною земель.

Ефективність реалізації положень регіональної програми використання та охорони земель у Київській області на період 2012-2016 роки безпосередньо залежить від обсягів фінансування заходів щодо використання й охорони земель. Фінансове забезпечення заходів Програми здійснюється за рахунок коштів Державного бюджету України, обласного та місцевих бюджетів, а також власних коштів суб'єктів господарювання та інших джерел, що не суперечать чинному законодавству.

Варто зауважити, що значні суми коштів, які передбачені цією Програмою під «вивіскою охорона земель» виділяються на заходи, які взагалі не відносяться до охорони земель, а саме: розмежування земель державної та комунальної власності — 183780 тис. грн; встановлення меж адміністративно-територіальних утворень — 19100 тис. грн; оновлення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів — 11750 тис. грн; виготовлення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок і технічних паспортів на земельні ділянки, що можуть бути продані, або права на які можуть бути продані на земельному аукціоні, а також продаж на земельному аукціоні земельних ділянок під об'єктами незавершеного будівництва і для реалізації інвестиційних проектів — 3644 тис. грн; демаркація дер-

жавного кордону — 600 тис. грн; підвищення кваліфікації державних службовців — 160 тис. грн; інформаційне забезпечення виконання Програми та розвитку земельних відносин та забезпечення міжвідомчої координації в процесі контролю за раціональним використанням і охороною земель — 700 тис. грн тощо. За різними підрахунками загальна сума коштів на виділення заходів, які, по суті, не відносяться до охорони земель, становить понад 200 млн грн. Це при тому, що Програма використання та охорони земель у Київській області на період 2012-2016 роки реалізується у повному обсязі за умови виділення коштів у сумі 995,217 млн гривень, у тому числі 186,924 млн гривень — за рахунок обласного бюджету.

З огляду на викладене, стає очевидним, що держава під видом охорони земель витрачає кошти на заходи, які до охорони земель не відносяться. Мало того, що коштів недостатньо, вони ще й витрачаються не за призначенням.

Усі ці факти щодо фінансування заходів з проведення земельної реформи, збереження, відтворення і забезпечення раціонального використання та охорони земельних ресурсів, які передбачені Програмою, ставлять під сумнів здійснення всіх запланованих робіт та реалізації їх сповна.

Проте не хочеться в це вірити, оскільки виконання передбачених Програмою заходів і завдань дасть змогу:

- забезпечити перерозподіл земель між галузями економіки, виходячи з їх придатності для використання;
- створити сприятливі умови для функціонування агропромислового комплексу регіону, найбільш повного і раціонального використання природно-кліматичного та економічного потенціалу;

- забезпечити збереження природних ландшафтів на землях промисловості, транспорту, зв'язку, оборони та іншого призначення;
- розробити моделі сталого землекористування для окремих регіонів області;
- оптимізувати структуру земельних угідь;
- призупинити негативні процеси деградації ґрунтів, зокрема, зниження вмісту гумусу, і досягти його бездефіцитного балансу;
- здійснити консервацію деградованих, малопродуктивних і техногенно забруднених земель;
- створити та упорядкувати водоохоронні зони і прибережні захисні смуги водних об'єктів;
- збагатити ґрунти поживними речовинами та нормалізувати їх баланс;
- збільшити врожай сільськогосподарських культур з метою забезпечення як стабільного прибутку сільськогосподарських підприємств, так і населення країни якісними продуктами харчування, поліпшення соціальної обстановки й життя на селі, включаючи збереження існуючих та створення нових робочих місць, тощо [5].

## Висновки

Реалізація Програми використання та охорони земель у Київській області на період 2012-2016 роки має стати складовою діяльністю щодо забезпечення екологічної рівноваги, соціальної стабільності, національної безпеки регіону. Здійснення цієї стратегічної Програми має забезпечити підвищення ефективності регулювання земельних відносин, поліпшення використання та охорони земель, а також сталий розвиток землекористування в регіоні.



## Література

1. Балакірський В.Б. Проблеми консервації і використання деградованих та малопродуктивних земель / В.Б. Балакірський, М.М. Гарбуз, М.В. Червоний // Вісн. ХНАУ. — 2008. — № 1. — С. 232-235.
2. Ботезат О.П. Комплексний підхід в плануванні використання земельних ресурсів / О.П. Ботезат // Актуальні проблеми державного управління. — 2010. — № 1 (37). — С. 374-381.
3. Державне управління: словник-довідник / уклад.: В.Д. Бакуменко, Д.О. Безносенко, І.М. Варзар, В.М.Князєв, С.О.Кравченко, Л.Г.Штика; за заг. ред. В. М. Князєва, В. Д. Бакуменка. — К.: Вид-во УАДУ, 2002. — 228 с.
4. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III [Електронний ресурс]: Законодавство України. — Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.
5. Київська обласна програма «Використання та охорони земель у Київській області на період 2012-2016 роки» від 13.04.2012 № 155 [Електронний ресурс]: Законодавство України. — Режим доступу: [http://www.kyiv-obl.gov.ua/files/Docs/155\\_programa.doc](http://www.kyiv-obl.gov.ua/files/Docs/155_programa.doc).
6. Київська обласна програма «Підвищення родючості ґрунтів на період 2012-2016 роки» від 12.06.2012 № 238 [Електронний ресурс]: Законодавство України. — Режим доступу: [http://www.kyiv-obl.gov.ua/files/Docs/238\\_programa.doc](http://www.kyiv-obl.gov.ua/files/Docs/238_programa.doc).
7. Комплексна програма розвитку сільськогосподарства Київської області у 2008-2010 рр. та на період до 2015 року. / О.В. Покотило, С.О. Ситніков, П.П. Пилипенко. — Чабани: ННЦ «Інститут землеробства УААН», 2008. — 264 с.
8. Региональная экономика: Учебник / Под ред. В.И. Видяпина и М.В. Степанова. — М.: ИНФРА-М, 2007. — 666 с.
9. Розпорядження Кабінету Міністрів України «Про схвалення Концепції Державної цільової програми розвитку земельних відносин в Україні на період до 2020 року» від 17.06.2009 № 743-р [Електронний ресурс]: Законодавство України. — Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/743-2009-%D1%80>.
10. Тараріко О.Г. Агроекологічний стан ґрунтів та контроль за їх родючістю / О.Г. Тараріко, В.О. Греков, Л.В. Дацько // Агроекологічний журнал. — 2011. — № 3. — С. 39-44.
11. Фондові дані Головного управління статистики у Київській області. Проведення вапнування та гіпсування ґрунтів у сільськогосподарських підприємствах (крім малих) за 1997-2014 роки [Електронний ресурс]: Законодавство України. — Режим доступу: <http://oblstat.kiev.ukrstat.gov.ua>.
12. Фондові дані Державного агентства земельних ресурсів України: Оперативна інформація щодо консервації, порушення й рекультивації земель та поліпшення малопродуктивних угідь за 2010-2014 роки [Електронний ресурс]: Законодавство України. — Режим доступу: <http://www.dazru.gov.ua>.
13. Фондові дані Державного агентства земельних ресурсів України: Оперативна інформація щодо будівництва (реконструкції) протиерозійних гідротехнічних споруд за 2005-2014 роки [Електронний ресурс]: Законодавство України. — Режим доступу: <http://www.dazru.gov.ua>.

## THE SYSTEM OF MEASURES TO PROTECT SOIL FERTILITY AND PREVENT THEIR DEGRADATION IN KYIV REGION

Krasnolutsky O., Shevchenko O.

The tendency of measures implementation about protection of soil fertility and prevention of its degradation in Kiev region was exposed and analyzed. There were mentioned the priority areas of measures implementation for land protection on the basis of program-oriented approach. The execution state of usage and land protection in Kiev region was investigated. And it was determined the main advantages of the full implementation.

**Keywords:** soil fertility, land degradation, land protection, the program of usage and land protection.

## СИСТЕМА МЕРОПРИЯТИЙ ПО ОХРАНЕ ПЛОДОРОДИЯ ПОЧВ И ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ ИХ ДЕГРАДАЦИИ В КИЕВСКОЙ ОБЛАСТИ

Краснолуцкий А.В., Шевченко А.В.

Представлены и проанализированы тенденции проведения мероприятий по охране плодородия почв и предупреждения их деградации в Киевской области. Приведены приоритетные направления реализации мероприятий по охране земель на основе программно-целевого подхода. Исследовано состояние выполнения Программы использования и охраны земель в Киевской области и определены основные преимущества при полной ее реализации.

**Ключевые слова:** плодородие почв, деградация земель, охрана земель, программа использования и охраны земель.

\* \* \*

Краснолуцкий Александр Васильевич, директор департамента землеустройства, использования и охраны земель, Государственная служба по вопросам геодезии, картографии и кадастра, тел. (044)249-96-87, e-mail: [krasnolutskiyal@meta.ua](mailto:krasnolutskiyal@meta.ua).

Шевченко Александр Викторович, ассистент кафедры геодезии и картографии, Национальный университет биоресурсов и природопользования Украины, тел. 0931882635, e-mail: [shevchenko\\_olexandr@mail.ru](mailto:shevchenko_olexandr@mail.ru).

Зрештою, через реалізацію Програми в Київській області буде забезпечено: в економічній сфері — підвищення ефективності сільськогосподарського виробництва та створення умов для розвитку інвестиційно-привабливого середовища щодо залучення коштів у сільське господарство; екологічній сфері — збереження й відновлення родючості ґрунтів, також раціональне використання та охорону земель як основного національного багатства Українського народу; соціальній сфері — збереження існуючих та створення нових ро-

бочих місць, створення та підтримання сприятливого життєвого середовища, а також забезпечення доступу громадян до природно-лікувальних ресурсів та історико-культурної спадщини.

Тому будемо сподіватися, що Програма використання та охорони земель у Київській області буде реалізована сповна, при цьому поставлені цілі будуть досягнуті, а завдання виконане, оскільки сьогодні дуже важливо зберегти землі сільськогосподарського призначення, а головне їх родючість.





У статті проаналізовано сучасний стан проведення грошової оцінки земель населених пунктів та її якість. Висвітлені основні проблеми нормативної грошової оцінки населених пунктів. Запропоновано напрями вдосконалення існуючої системи нормативної грошової оцінки земель в Україні.

**Ключові слова:** нормативи, оцінка земель, населений пункт, земельна ділянка, ринок земель.

### Постановка проблеми

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок є одним із найважливіших економічних регуляторів земельних відносин та застосовується для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, а також при розробці показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

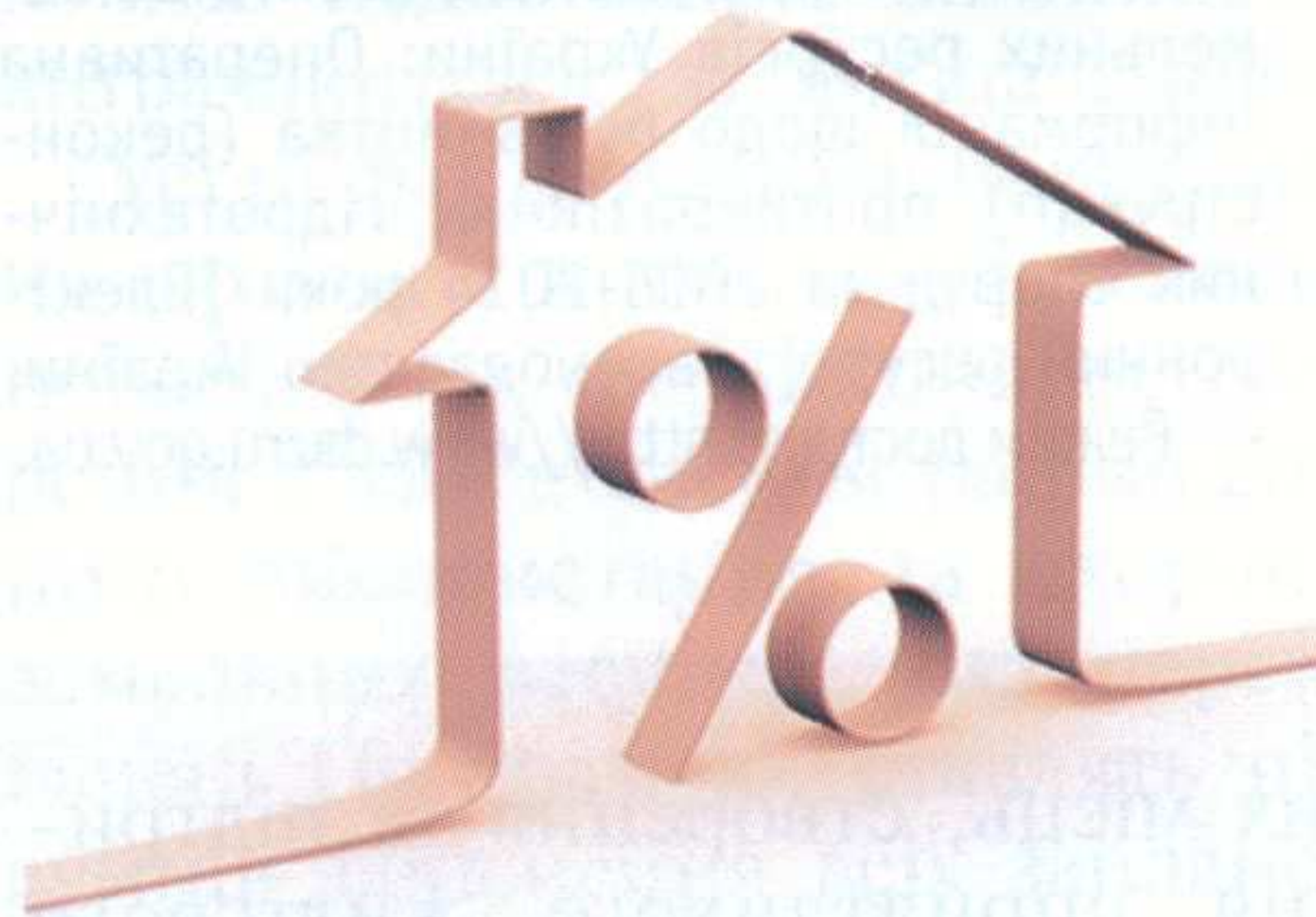
Методичні засади проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, які розроблялися на початку земельної реформи у другій половині 1990-х років, базуються на спрощених підходах до визначення цінності територій, а також не завжди узгоджуються із земельним законодавством.

Однією із найбільших проблем, якою супроводжується оцінка земель населених пунктів за чинною методикою, є дефіцит інформації для визначення базової вартості одного квадратного метра його території, яка є осно-

# Актуальні питання



## ЩОДО ВДОСКОНАЛЕННЯ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТИВ



вою для усіх подальших розрахунків. Нечіткою є процедура визначення коефіцієнтів, що враховують функціональне використання земельної ділянки, наслідком чого стає ситуація, коли фактично оцінюються не властивості земельної ділянки, а господарський статус землекористувача тощо.

Зазначене обумовлює значну актуальність наукових досліджень, пов'язаних із удосконаленням методичних засад грошової

**Олександра ЛИХОГРУД,**  
науковий співробітник ДП  
Український державний  
науково-дослідний інститут  
проекування міст «Діпромiсто»  
імені Ю.М. Білоконя

оцінки земельних ресурсів у населених пунктах в умовах ринкових земельних відносин.

### Аналіз наукових досліджень і публікацій

За останні 20 років проблемі оцінки земель присвячено значну кількість наукових праць вітчизняних вчених. Найбільш вагомий внесок у наукову теорію оцінки земель зробили В.М. Геєць [1], Б.М. Данилишин [2],



Ю.Ф. Дехтяренко [3], Д.С. Добряк [4], С.І. Дорогунцов, О.І. Драпівковський [5], В.М. Заяць, Ю.М. Манцевич [9], А.Г. Мартин [7], В.М. Месель-Веселяк, Л.Я. Новаковський, Ю.М. Палеха [9], П.Ф. Пасхавер, І.А. Розумний, А.М. Третьак, М.А. Хвесик та інші. Однак питання удосконалення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів на основі ринкових умов є порівняно новим і малодослідженим.

**Метою статті** є аналіз сучасного стану проведення грошової оцінки земель населених пунктів та її якості, висвітлення основних проблем нормативної грошової оцінки населених пунктів, представлення напрямів удосконалення існуючої системи нормативної грошової оцінки земель України.

## Виклад основного матеріалу

Зміни, що відбулися у соціально-економічних умовах жителів населених пунктів, фінансових виробничих показниках різних галузей економіки, особливо аграрної, потребують удосконалення методики здійснення грошової оцінки на новій інформаційній базі. Удосконалення методичних підходів до грошової оцінки земель є необхідною умовою захисту законних інтересів держави та інших суб'єктів правовідносин з питань оцінки земель, інформаційного забезпечення оподаткування, ринку та раціонального використання і охорони земель.

Встановлено, що ліквідація державної монополії і запровадження приватної власності на землю, формування ринкових відносин потребують поєднання адміністративних та економічних методів управління земельними ресурсами. Важливим економіч-

ним важелем регулювання земельних відносин є дані грошової оцінки земель.

В Україні створена необхідна нормативно-правова та методична база для здійснення нормативної грошової оцінки земель. Запровадження ринкових відносин докорінно змінює соціально-економічні умови землекористування і виробництва, тому грошова оцінка земель має здійснюватися на новій інформаційній базі, що потребує відповідних змін та доповнень до діючої нормативно-методичної бази.

Характерною особливістю сучасної методичної бази нормативної грошової оцінки земель є те, що вона побудована не на ринковій інформаційній основі і не враховує кон'юнктуру ринку землі.

З наукової точки зору чинні засади нормативної грошової оцінки земель населених пунктів не відповідають вимогам сьогодення: низка положень чинної методики є застарілими, деякі положення не враховують об'єктивних змін економічних реалій з точки зору показників утворення рентного доходу від використання об'єктів оцінки і вимагають термінового приведення у відповідність шляхом редагування й змін.

Крім того, врегульовані чинною методикою, але принципово різні за методичними підходами та методами види нормативної оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, вимагають врегулювання окремими спеціальними підзаконними актами.

Відсутність єдиних принципів розрахунку окремих компонентів нормативної грошової оцінки земель населених пунктів викликає в суспільстві зростання недовіри до розмірів податкового навантаження та орендної плати за земельні ділянки, які розраховуються на підставі вказаної оцінки.

Грошова оцінка земель населених пунктів є одним із актуальних і перспективних напрямів господарської діяльності в Україні. Географічні та економічні особливості грошової оцінки земель населених пунктів вивчаються географами та економістами із середини 90-х років минулого століття [10].

При цьому, грошова оцінка земельних ділянок в Україні визначається на рентній основі. Залежно від призначення та порядку проведення грошова оцінка земельних ділянок може бути нормативною і експертною.

Стаття 201 ЗКУ вказує, що нормативна грошова оцінка земельних ділянок призначена для визначення розміру земельного податку, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель тощо.

В умовах економічних перетворень, запровадження інституту приватної власності на землю та плати за неї, формування ринку землі, земельно-іпотечного кредитування потреба в грошовій оцінці земель стала нагальною.

Грошова оцінка земель виконує основні функції регулювання земельних відносин: визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, визначення розмірів відшкодування втрат і збитків при відводах землі, судових претензіях, економічного обґрунтування раціонального і ефективного використання земель, вартості земель при створенні статутних фондів суб'єктів підприємницької діяльності тощо.

Грошова оцінка земель є також важливим джерелом наповнення бюджетів різних рівнів, консолідації бюджетних коштів для



фінансування заходів щодо збереження родючості ґрунтів та охорони земель, виконання робіт по землеустрою і земельному кадастру.

Розраховану нормативну грошову оцінку земельних ділянок визначено законом базою оподаткування. Крім того, законодавець змінив принципи формування місцевих бюджетів за рахунок плати за землю тощо.

Це обумовило зростання уваги та прискіпливе відношення до оцінки земель як з боку органів виконавчої влади та місцевого самоврядування, так і юридичних та фізичних осіб.

**Ч**инна методика [8] нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів була затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 р. за № 213 як тимчасова. Протягом наступних років до методики вносилися зміни та доповнення, зокрема, постановою Кабінету Міністрів України у 2004 р. до її назви внесено уточнення «нормативна». Але за своєю суттю та змістом методика залишається незмінною з 1995 року, за суттєвих змін у сферах економічних відносин та правового регулювання оцінки земель в Україні.

За період дії методики нормативної грошової оцінки земель населених пунктів в ній виявлено недоліки, які не могли бути об'єктивно враховані при її затвердженні як за браком спеціального закону, який би визначав правові засади проведення оцінки земель та регулював відносини, пов'язані з процесом оцінки земель на час її затвердження, відсутності досвіду у застосуванні методичних підходів, оціночних процедур та інформаційної бази тощо.

Головними аспектами, які потребують нагальних змін до ме-

тодики та порядку проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, є:

1. Приведення у відповідність до вимог закону.
2. Спрощення та прозорість механізму розрахунків нормативної грошової оцінки земель населених пунктів та окремих земельних ділянок.
3. Відокремлення та врегулювання на законодавчому рівні оцінки земель населених пунктів та земель сільськогосподарського призначення для цілей оподаткування.
4. Необхідність встановлення та затвердження нормативів рентного доходу територій населених пунктів.
5. Встановлення та диференціація нормативів рентного доходу від землі для окремих груп населених пунктів та залежно від факторів антропогенного навантаження на їх території.
6. Приведення ставки капіталізації до реальних показників доходності від володіння, користування та розпорядження земельними ділянками в межах населених пунктів з урахуванням умов, що склалися на ринку капіталу, замість застосування єдиної укрупненої норми прибутку (6%) та норми капіталізації (3%), які не відповідають ринковим економічним умовам господарювання.
7. Приведення переліку інформаційних матеріалів, які є базою для виконання нормативної грошової оцінки і згідно з чинним законодавством застосовуються при виконанні оцінки, замість видів документів, які вже не існують або є застарілими (зокрема, містобудівне обґрунтування, економічна оцінка земель тощо).
8. Використання застарілих матеріалів оцінки сільськогосподарських підприємств неринкового типу економічної формації радянського періоду при оцінці земельних ділянок сільськогосподарського призначення у межах населених пунктів, які, крім вказаного недоліку, практично не існували у межах населених пунктів, що не дозволяє визначати рентний дохід від їх використання.
9. Визначення середньої (базової) вартості м<sup>2</sup> земельної ділянки замість показника рентного доходу, що ґрунтується на відновній вартості основних фондів інженерно-транспортної інфраструктури.
10. Врахування особливостей проведення нормативної оцінки земель селищ та сільських населених пунктів.

Неможливо не погодитися з думкою науковця Ю.М. Палехи [9], який зазначає, що з поглибленням процесів роздержавлення міських земель, включення їх до ринкового обігу ставала все більш очевидною неадекватність результатів нормативної грошової оцінки земель населених пунктів їх реальній вартості. Це не могло не позначитися на ефективності системи оподаткування та орендних відносин у сфері землекористування. По-перше, визначені на її основі земельний податок та розмір орендної плати мали, як правило, завищений характер, що стримувало інвестиційні процеси в містах та унеможливило виконання податкових зобов'язань суб'єктами підприємницької діяльності. По-друге, бажаючи уникнути високих податків, земельні ділянки штучно розбивалися на частини, до яких застосовувалися різні коефіцієнти оцінки, що призводило до втрати об'єктами оподаткування



не тільки своєї функціональної цілісності, а й ринкової вартості. При цьому дійсні ставки податку набували регресивного характеру. По-третє, неадекватність результатів нормативної грошової оцінки «платоспроможності» об'єктів оподаткування спровокувало не виправдане розширення кола «пільговиків», переміщуючи податковий тягар на решту платників та зменшуючи загальний обсяг надходжень до бюджету. І, нарешті, чинний порядок нормативної грошової оцінки містить у собі можливості для отримання упереджених результатів, що спричиняє негативне ставлення до оподаткування міських земель загалом.

Зазначене вище призводить до необхідності наукового обґрунтування нової методики грошової оцінки земель населених пунктів на основі сучасних ринкових підходів. Затвердження такої методики і у подальшому прийняття на її базі нового порядку дозволить значно підвищити ефективність в економіці землекористування населених пунктів та регулювання земельних відносин, а саме:

- уніфікує економічну базу розрахунку нормативної грошової оцінки через застосування загальноприйнятого в оцінці принципу капіталізації рентного доходу;
- наблизить методику оцінки до стандартів Європейського Союзу;
- спростить процедуру визначення середньої (базової) вартості земель населених пунктів, зробить її прозорою і зрозумілою, дозволить позбутися трудомісткого збору показників відновної вартості інженерних мереж і споруд;
- призведе до збільшення надходжень до бюджетів місцевих громад;

- сприятиме зняттю соціальної напруги з боку юридичних осіб, які значною мірою з недовірою сприймають розміри податку та орендних платежів, розрахованих на базі чинної методики;
- у перспективі розширить сферу дії нормативної оцінки на деякі цивільно-правові угоди, зокрема, при оподаткуванні операцій на вторинному ринку земельних ділянок.

## Висновки

Таким чином, керуючись тим, що нині Україна перебуває в значній економічній кризі, потрібно приймати швидкі та ефективні рішення для розвитку земельних відносин. Зокрема, одним із елементів цих відносин є грошова оцінка земель населених пунктів, яка є основою для визначення ставки земельного податку. Отже, враховуючи важливість якісної нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, необхідно розраховувати її на основі ринкових підходів з оновленням нормативних коефіцієнтів, які відображають реальні економічні показники.

## CURRENT ISSUES TO IMPROVE THE REGULATORY MONETARY VALUATION OF LAND SETTLEMENTS

**Lychogrud A.**

In the article the current state of the monetary value of land settlements, and its quality are analyzed. The basic problems of the normative monetary value of settlements is presented. The ways of improving the existing system of normative monetary value of land in Ukraine are proposed.

**Keywords:** standards, land evaluation, settlement, land, land market.

\* \* \*

Alexandra Lychogrud, Researcher of State Enterprise Ukrainian State Research Institute urban design «Dipromisto» named Y.M. Bilokin, sasha\_lykhogrud@ukr.net.

## Література

1. Геєць В.М., Панченко Є.Г., Лібанова Е.М. Перехідна економіка: Підручник. — К.: Вища шк., 2003. — 592 с.
2. Данилишин Б. Земельні відносини як чинник розвитку // Урядовий кур'єр. — 2007. №91. — С. 6.
3. Дехтяренко Ю.Ф., Драпіковський О.І., Іванова І.Б. Регулювання земельних відносин в місті. — К.: Основи, 1997. — 144 с.
4. Добряк Д.С. Економічний оборот землі в Україні: теорія, методологія і практика / Д.С. Добряк, А.Г. Тихонов, Л.В. Паламарчук. — К.: Урожай, 2004. 136 с.: іл. Бібліогр.: — С. 123-133.
5. Драпіковський О.І., Іванова І.Б. Оцінка земельних ділянок. — К.: ПРИНТ-ЕКС-ПРЕС, 2004. — 296 с.
6. Економіка міст: Україна і світовий досвід: Навч. посіб./ В.М. Вакуленко, Ю.Ф. Дехтяренко, О.І. Драпіковський та ін.; За заг. ред. В.Макухи. — К.: Основи, 1997. — 244 с.
7. Мартин А. Г. Регулювання ринку земель в Україні: наукова монографія / А. Г. Мартин. — К.: «Аграр Медіа Груп», 2011. — 254 с.
8. Методика грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів (тимчасова) // Земельні відносини в Україні. — К.: Урожай, 1998. С. 385-391. (Нормативний документ Держкомзему України. Методика).
9. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні: Наукове видання / Дехтяренко Ю. Ф., Лихогруд М. Г., Манцевич Ю. М., Палеха Ю. М. — К.: ПРОФІ, 2006. 624 с.
10. Опара В.М. Особливості застосування геоінформаційних систем у кадастрі населених пунктів / В.М. Опара, Д.М. Загній / Режим доступу: file:///C:/Users/hp/Downloads/Pbgo\_2009\_10\_30.pdf.

## АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ ПО СОВЕРШЕНСТВОВАНИЮ НОРМАТИВНОЙ ДЕНЕЖНОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

**Лихогруд А.**

В статье проанализированы современное состояние проведения денежной оценки земель населенных пунктов и ее качество. Освещены основные проблемы нормативной денежной оценки населенных пунктов. Предложенные направления совершенствования существующей системы нормативной денежной оценки земель в Украине.

**Ключевые слова:** нормативы, оценка земель, населенный пункт, земельный участок, рынок земель.

\* \* \*

Лихогруд Александра Николаевна, научный сотрудник ГП Украинский государственный научно-исследовательский институт проектирования городов «Дипромисто» имени Ю.Н. Белокопя, sasha\_lykhogrud@ukr.net.



**Андрій ДАНКЕВИЧ,**  
доктор економічних наук,  
професор кафедри  
економіки підприємства,  
Житомирський державний  
технологічний університет

УДК 332.6;338.24

Досліджено стан розвитку орендних земельних відносин у сільськогосподарських підприємствах України. Розкрито сутність процесів концентрації орендованих земель в агрохолдингах. Науково обґрунтовано пропозиції щодо напрямів їх подальшого удосконалення.

**Ключові слова:** орендні земельні відносини, земельна ділянка, орендна плата, грошова оцінка земель, інтеграція, інтеграційні процеси, агрохолдинги.

## Постановка проблеми

В результаті проведення земельної реформи в сільському господарстві створені нові господарства ринкового типу, виробництво в яких ведеться на основі оренди земель. Оренда дозволяє оптимізувати розміри землекористувань новостворених аграрних формувань, за рахунок орендної плати підвищити доходи сільського населення, збільшити надходження до місцевих бюджетів шляхом передачі в оренду земель державної і комунальної власності. Однак зтяжний характер перехідного періоду ускладнює її розвиток і породжує низку проблем, що носять соціальний, економічний і політичний характер. Особливої актуальності це питання набуває в контексті формування агрохолдингів.

# РОЗВИТОК ОРЕНДНИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

в умовах  
корпоративізації

## Аналіз останніх наукових досліджень і публікацій

Теоретичні аспекти розвитку орендних земельних відносин досліджувалися вітчизняними та зарубіжними вченими. Значну увагу цій тематиці приділили відомі вчені економісти-аграрники: Д.С. Добряк, Ш. І. Ібатуллин І.І. [6], П.Т. Саблук [2], А.Г. Мартин [5], В.Я. Месель-Веселяк, В.М. Трегобчук, М.М. Федоров [14], С.М. Плетенецька, В.Д. Яровий та ін. Заслужують на особливу увагу фундаментальні дослідження В.Г. Андрійчука [1], С.М. Дем'яненка, Ю. О. Нестерчук [7], П.А. Стецюка [10], які присвячені питанням розвитку інтеграційних процесів в цілому та формуванню агрохолдингів зокрема. В дослідженнях М.Ф. Кропивка, Ю.О. Лупенка та М.Й. Маліка [5] акцентується увага на посилення заходів із соціальної спрямованості інтегрованих структур. Проте формування ринкової економіки вимагає подальшого, поглибленого вивчення проблеми.

**Мета статті** — проведення аналізу стану розвитку орендних земельних відносин у новостворених підприємствах ринкового типу в цілому та агрохолдингах зокрема, розробка науково-обґрунтованих пропозицій щодо напрямів їх подальшого удосконалення.



## Виклад основного матеріалу

В умовах первинного накопичення капіталу оренда є найбільш ефективним механізмом на шляху становлення нових агроформувань та швидкої адаптації їх до умов ринкової економіки. Зарубіжний та вітчизняний досвід показують, що орендне землекористування сприяє розвитку підприємницької діяльності у сільському господарстві. Орендний механізм є ефективним мотиваційним чинником, який забезпечує стабільний прибуток орендодавцю і спонукає орендаря до підвищення ефективності використання земель.

Оренда є гнучким інструментом у становленні нової структури агровиробництва та реалізації соціально-економічних програм. Оренда землі, замість її купівлі, забезпечує орендареві істотну економію стартових коштів, дозволяє швидше пристосуватися до коливань ринкової кон'юнктури та проявити свої кращі підприємницькі риси. Орендний механізм сприяє залученню у господарський обіг ділянок, формальні чи реальні власники яких з тих чи інших причин не можуть або не бажають використовувати сільськогосподарські землі за прямим призначенням.

Характерні ознаки оренди землі: наявність договору між орендодавцем і орендарем; передача орендареві прав володіння й користування земельною ділянкою; платність володіння та користування землею (у формі орендної плати); строковість володіння й користування земельною ділянкою. Відсутність хоча б однієї із зазначених ознак у тих чи інших відносинах землекористування не дає можливості кваліфікувати їх як земельно-орендні відносини та застосувати до

Таблиця 1.

### ДИНАМІКА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ПІДПРИЄМСТВ (станом на 1.04.2001 – 01.01.2014 роки)

| Новостворені агроформування              | Кількість підприємств |                   |              | Площа угідь, тис. га |                   |              |
|--|-----------------------|-------------------|--------------|----------------------|-------------------|--------------|
|  | на 01.04. 2001 р.     | на 01.01. 2014 р. | «+,-»        | на 01.04. 2001 р.    | на 01.01. 2014 р. | «+,-»        |
| Господарські товариства                  | 6641                  | 8806              | 2165         | 11222                | 9010              | -2212        |
| Приватні (приватно-орендні) підприємства | 3277                  | 5690              | 2413         | 4208                 | 3198              | -1010        |
| Акціонерні товариства                    | 770                   | 677               | -93          | 1650                 | 814               | -836         |
| Кооперативи                              | 2845                  | 819               | -2026        | 4999                 | 805               | -4193        |
| Фермерські господарства                  | 1767                  | 15499             | 13732        | 907                  | 3000              | 2093         |
| Інші агроформування                      | 905                   | 6472              | 5567         | 1003                 | 1667              | 664          |
| <b>Всього</b>                            | <b>16205</b>          | <b>37963</b>      | <b>21758</b> | <b>23987</b>         | <b>18493</b>      | <b>-5495</b> |

Джерело: розраховано автором за даними Держгеокадастру України.

них законодавчі норми про оренду земель.

Розмір, форма й строки плати за оренду встановлюються за згодою сторін і відображаються у договорі. Обчислення розміру орендної плати здійснюється з урахуванням індексів інфляції, якщо інше не передбачено договором оренди. Держава законодавчо регламентує нижню її межу, яка на землях приватної власності не повинна бути меншою 3% [13]. Орендна плата може справлятися у грошовій, натуральній та відробітковій (надання послуг орендодавцю) формах.

Переломним етапом у розвитку оренди землі став Указ Президента України від 3 грудня 1999 року «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки». Указом врегульовувалося питання оренди земельних часток (паїв), спрощувався порядок реєстрації договорів оренди, що дало можливість значно прискорити темпи створення нових агроформувань, заснованих на базі приватної власності на землю. Відповідно до його положень, починаючи з 2000 року, сільськогосподарські підприємства відображають площі орендованих земель у обліку, а орендну

плату — в собівартості сільськогосподарської продукції. Земельний кодекс 2001 року закріпив положення цього Указу Президента і сприяв подальшим позитивним зрушенням [12].

Упродовж 13 років розвитку агропромислового комплексу відбулося зменшення площі угідь в обробітку на 5,5 млн га. Кількість господарюючих суб'єктів збільшилася майже на 22 тис. підприємств, основним чином завдяки створенню 14 тис. нових фермерських господарств та 5,5 тис. інших формувань. За площею землекористування продовжують домінувати господарські товариства, питома вага яких становить 49%, та фермерські господарства, які за цей час зуміли розширити свої землеволодіння практично втричі. До значних падінь слід віднести негативну динаміку по кооперативах, які за кількістю зменшилися майже втричі, а за площею у 6 разів (табл. 1).

Починаючи з 2000 року, орендні земельні відносини зайняли домінуючу позицію у сільськогосподарському виробництві, а орендна плата стала додатковим важелем соціальної підтримки на селі. Понад 5,2 млн селян реалізують своє право на землю через орендні відносини.



Орендодавці втратили довіру до підприємств, де отримали земельні частки (паї) і укладають договори оренди з іншими суб'єктами (агрохолдингами) та фермерськими господарствами, питома вага яких у загальній структурі договорів зростає на 41% та 14% відповідно (табл. 2).

У структурі договорів оренди питома вага довгострокової оренди терміном понад 6 років зростає до 61%. Короткострокова оренда терміном до трьох років практично звелася до мінімуму і становить лише 3%. Розмір орендної плати у 2014 році порівняно з 2000 роком збільшився в гривневому еквіваленті майже в 9 разів, у доларовому — втричі і становить в середньому 663 грн, або 42 \$/га. Наявність у потенційних орендодавців підсобних господарств зумовлює домінування натуральної (сільгосппродукцією) орендної плати, питома вага якої становить 56%.

**В**ивчення експертних оцінок показує, що в Україні функціонує понад 100 великих холдингів, більшість з яких не виділені в окремий бізнес. Становлення агрохолдингів відбувається еволюційно, проте в досить короткі терміни, що призводить до посилення соціальної напруги в сільській місцевості. З різних причин, повністю чи частково, в перший рік не всі агрохолдинги розпочинають виробничу діяльність на орендованих землях. Технічне переоснащення виробництва супроводжується оптимізацією штатної чисельності працюючих. При цьому не завжди достатня увага приділяється соціальному фактору — адаптації працівників, які звільняються, індивідуальному підходу щодо можливого їх працевлаштування на інші посади. Для агрохолдингів пріоритетом є отримання економічного ефекту —

Таблиця 2.

## УКЛАДАННЯ ДОГОВОРІВ ОРЕНДИ ТА ОРЕНДНА ПЛАТА ЗА ЗЕМЛІ У СІЛЬСЬКОМУ ГОСПОДАРСТВІ

| Показник   | Україна |         |        |
|--|---------|---------|--------|
|  | 2000    | 2014    | «+,-»  |
| <i>Питома вага укладених договорів оренди за суб'єктами, %</i>       |         |         |        |
| З підприємствами, де отримано земельний пай                          | 85,2    | 34      | -51,2  |
| З фермерськими господарствами  | 4,3     | 14,4    | 10,1   |
| З іншими суб'єктами  | 10,5    | 51,7    | 41,2   |
| <i>Питома вага договорів оренди за строками їх дії, %</i>            |         |         |        |
| На 1-3 роки  | 45,7    | 3,1     | -42,6  |
| На 4-5 років   | 41,2    | 35,5    | -5,7   |
| На 6-10 років  | 11,3    | 46,4    | 35,1   |
| Понад 10 років   | 1,8     | 15      | 13,2   |
| <i>Плата за оренду земельних ділянок і земельних часток (паїв)</i>   |         |         |        |
| Загальна сума виплат, згідно з укладеними договорами оренди, млн грн | 1589,3  | 11373,4 | 9784,1 |
| З них за формами орендної плати, %:                                  |         |         |        |
| грошова  | 13,9    | 41,6    | 27,7   |
| натуральна (с.-г. продукцією)  | 77,4    | 55,7    | -21,7  |
| відробіткова   | 8,7     | 2,6     | -6,1   |
| Плата за 1 га на рік, грн  | 73,6    | 663,8   | 590,2  |
| Фактично виплачено з початку року, %                                 | 65,7    | 81      | 15,3   |

Джерело: розраховано автором за даними Держгеокадастру України.

прибутку, для суспільства ж — забезпечення моральних і матеріальних благ місцевої громади. Ефективність конкретно взятого підприємства і суспільне благо завжди знаходяться в протистоянні. За нинішніх умов потреби суспільства на реалізацію соціальних питань значно перевищують надходження від податкових платежів, що сплачують підприємства. Аналіз вказує на незадовільний стан соціального розвитку сільських територій, для якого нині характерна не лише глибока демографічна криза, занепад соціальної інфраструктури та «вимирання» населених пунктів, а й відсутність мотивації до праці і високий рівень безробіття, що супроводжується відтоком трудових ресурсів.

За підрахунками експертів у 2014 році агрохолдинги на умовах оренди використовували 5,6 млн га, або близько 27% у загальному землекористуванні сільгосп-підприємств [9]. Серед них слід виділити першу трійку, на яку

припадає 1,5 млн га, в тому числі: «UkrLandFarming» — 653 тис. га землі, «Агропросперіс» — 430 тис. га, «Кернел» — 390 тис. га.

Процес концентрації земель відбувається в декілька етапів:

I — формування агрохолдингів у межах 100 тис. га за рахунок зменшення кількості «самостійних» малих і середніх сільськогосподарських підприємств;

II — гіперагрохолдинги («UkrLandFarming», «Агропросперіс», «Кернел») — перерозподіл земель характеризується переуступкою корпоративних прав агрохолдингів та сільськогосподарських підприємств. «UkrLandFarming» поглинув п'ять агрохолдингів: «Райз» — 180 тис. га, «Дакор Агро Холдинг» — 106 тис. га, «Агро-Альфа» — 80 тис. га, «Valinor» — 123 тис. га, «Робуста-Агро-Інвест» — 44 тис. га. Ще близько 120 тис. га він зібрав, купуючи невеликі сільгосп-підприємства [4]. «Кернел» поглинув чотири великі агрокомпанії: «Стіомі-Холдинг» — 79,2 тис. га,



«Енселко» — 29,3 тис. га, «Укррос» — 120 тис. га, «Дружба Нова» — 100 тис. га [9].

III — транснаціональні компанії — придбання акцій гіперхолдингів і агрохолдингів (у 2014 році «Cargill» купив 5% акцій «UkrLandFarming») [11].

Дослідники наводять різну вартість переуступки прав оренди. «Якщо у докризовий період для взяття в оренду одного гектара ріллі агрохолдинги витрачали \$450-500, а в окремих випадках і до \$700, то з початком світової фінансової кризи ці витрати знизилися до \$100-150» [10].

Аналіз даних, наведених у таблиці 3, підтверджує тезу, що найбільш ефективними є агрохолдинги із площею до 100 тис. га. В разі збільшення площі «економіка масштабу починає працювати у зворотний бік і ефективність компанії знижується» [9].

Розмір орендної плати визначається, виходячи з нормативної грошової оцінки земель і регламентується Указами Президента України. Грошова оцінка 1 га сільськогосподарської ріллі по Україні становить 25773 грн. Загальна сума виплат за договорами оренди у 2014 році досягла 11,3 млрд грн, а середній розмір орендної плати за рік — 663 грн, або близько 40\$ за 1 гектар. Для порівняння: в США американська компанія «Агропросперіс», що орендує в Україні 430 тис. га земель, заплатила б за оренду близько 195 \$/гектар, у країнах Європейського союзу в середньому 100 \$/гектар, в т.ч. в Німеччині близько 250 \$/га [6]. Крім цього, в Україні орендарі мають можливість уникати сплати орендної плати по невитребуваних паях, частка яких, за нашими дослідженнями, може досягати 9% у структурі землекористування і з роками має тенденцією до збільшення, зважаючи на відсутність спадкоємців у значної частини орендодавців [8].

Переважає більшість агрохолдингів сплачує орендну плату на законодавчо регламентованому рівні. Водночас є випадки, коли дані платежі проводилися в межах 8% від нормативної грошової оцінки земель. Значною мірою це обумовлено завершенням 1-го етапу концентрації земель та посиленням конкуренції на ринку переуступки прав оренди земель між гіперагрохолдингами.

**У** процесі дослідження виділено фактори, що формують специфіку розвитку орендних земельних відносин. Умовно їх можна поділити на три групи: природні, організаційні та економічні.

**Природні** — викликані якісними властивостями ґрунтів і специфікою природних умов регіону.

**Організаційні** — пов'язані із тяжким характером перехідного періоду, за якого «було знехтуване значення землі як ресурсу територіального розвитку продуктивних сил та базисного компоненту довкілля» [5]. Як наслідок, відбулося формування середовища, в якому «селяни опинилися в умовах неспроможності обробити та економічно ефективно використати свою власність» [6], а орендарі отримали можливість максимізувати прибуток через механізми концентрації земель та впровадження інновацій у виробництво. Значною мірою цьому сприяє корупція та відсутність дієвих механізмів державного та громадського моніторингу за формуванням орендних земельних відносин й належного контролю за раціональним використанням земель.

**Економічні** — недооцінка вартості оренди землі, відсутність економічних важелів підтримки вітчизняного дрібного та

Таблиця 3.  
**ЕФЕКТИВНІСТЬ ВИКОРИСТАННЯ ОРЕНДОВАНИХ ЗЕМЕЛЬ В 20 НАЙУСПІШНІШИХ АГРОХОЛДИНГАХ УКРАЇНИ за 2014 р.**

| №                                 | Назва компанії                 | Площа орендованих земель, тис. га | ЕВІТДА в рослинництві \$/гектар земель |
|-----------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|--|
| 1                                 | Сварог Вест Груп               | 80                                | 700                                    |
| 2                                 | GrainAlliance                  | 50                                | 560                                    |
| 3                                 | Агроспецсервіс                 | 41                                | 520                                    |
| 4                                 | Чиста криниця                  | 50                                | 500                                    |
| 5                                 | Індустріальна молочна компанія | 137                               | 420                                    |
| 6                                 | Вінницька агропромислова група | 43                                | 347                                    |
| 7                                 | TrigonAgri                     | 49                                | 336                                    |
| 8                                 | UkrLandFarming                 | 653                               | 311                                    |
| 9                                 | Агрейн                         | 130                               | 300                                    |
| 10                                | Росток-Холдинг                 | 60                                | 297                                    |
| 11                                | AgroGeneration&Harmelia        | 120                               | 244                                    |
| 12                                | Укрпромінвест-Агро             | 122                               | 237                                    |
| 13                                | Агропросперіс                  | 430                               | 231                                    |
| 14                                | Миронівський хлібопродукт      | 380                               | 231                                    |
| 15                                | Нібулон                        | 82                                | 225                                    |
| 16                                | KSGAgro                        | 94                                | 200                                    |
| 17                                | АПК Інвест                     | 41                                | 190                                    |
| 18                                | Українські аграрні інвестиції  | 234                               | 179                                    |
| 19                                | Агро Інвест Україна            | 30                                | 156                                    |
| 20                                | Астарта                        | 245                               | 124                                    |
| <b>Всього по 20 агрохолдингах</b> |                                | <b>3071</b>                       | <b>297</b>                             |

Джерело: розраховано автором за даними [9].

середнього товаровиробника (цінової, протекціоністської, кредитної, дотаційної політики, інвестицій у інфраструктурні проекти). За таких умов вижити зможуть лише великі компанії. Мотивуючим фактором для агрохолдингів є можливість взяти землю за 40 \$/га та переуступити її на внутрішньому ринку за 100-450 \$/га або продати акції компанії за 1000-1500 \$/га [8-10].

Незважаючи на ефективність агрохолдингів (табл. 3), дослідження показують, що низка ком-



паній, таких як ТОВ «Українські аграрні інвестиції», ПАТ «Агро регіон», з різних причин повністю чи частково у перший рік не розпочали виробничу діяльність на орендованих землях. Значною мірою це зумовлено: виробничими проблемами, зважаючи на переважно рослинницький напрям господарської спеціалізації холдингів; економічними — пов'язаними із розширенням територій з метою покращення капіталізації компанії і недопущення конкурентів в умовах заниженої вартості земель та позитивних тенденцій на світових ринках продовольчих товарів; комерційними — закріпленням на ринках оренди земель та очікуваннями, пов'язаними з відміною мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення.

Державна позиція у питанні ефективного використання земель сільськогосподарського призначення має бути спрямована на встановлення законодавчої норми штрафних санкцій за невикористання земель. Корисним при цьому є історичний досвід Стародавнього Вавилону, зокрема, дослідження законів Хаммурапі, згідно з якими, у разі не обробітку поля протягом року, закон змушував орендаря сплатити власнику орендну плату на рівні 33-50% від урожаю та провести основний обробіток на цьому полі.

Важливою характеристикою орендних земельних відносин є їх соціально-економічна спрямованість. У результаті демонополізації земель у селян і місцевих бюджетів з'явилося нове джерело доходів у вигляді орендної плати. У структурі доходів домогосподарств орендна плата поки що займає незначну частину — 2%. Дохід від оренди становить до 5% доходів сільських рад. Однією з основних причин недоотри-

мання місцевими бюджетами додаткових коштів є реєстрація орендарів за місцем реєстрації підприємства, а це переважно обласні центри.

**П**одальший розвиток орендних земельних відносин має бути спрямований на захист прав орендодавців. Результати соціологічних опитувань показують, що необізнаність населення щодо своїх прав є однією із основних причин невиконання орендарями договірних зобов'язань та нав'язування своїх правил гри. У зв'язку з цим необхідно активізувати роботу центрів юридичної допомоги та консалтингових служб, створювати спілки власників земельних паїв як суб'єкта ринку права оренди землі. З метою усунення таких негативних явищ, як завищення цін на реалізовану в рахунок орендної плати продукцію, надані послуги, неврахування індексації нормативної грошової оцінки земель.

Важливою ланкою сприятливих орендних відносин є регулярне проведення спостережень за якістю ґрунтів орендованих земель через агрохімічне обстеження, яке має проводитися на початку і по закінченню терміну оренди. Характеристика якісного стану земельної ділянки має стати обов'язковою умовою договору оренди. Актуальність даної тези обумовлена штучним зменшенням культур у сівозмінах та переходом аграріїв на монокультури і орієнтацією тільки на рослинництво. Це дозволить достовірно визначити стан використання земель, підвищити відповідальність сторін за ефективне їх використання, передбачити відповідні компенсації. Проте, як показує дослідження, такі обстеження сьогодні не проводяться, а норми законів та указів щодо паспортизації здебільшого мають декларативний характер.

Для удосконалення орендних земельних відносин основну увагу слід зосередити на:

- налагодженні ефективного державного та громадського моніторингу за реалізацією громадянами їх прав власності та виконанні господарюючими суб'єктами договірних зобов'язань;
- всебічному захисті й гарантуванні прав селян-орендодавців шляхом покращення їх правової обізнаності, застосуванні дійових механізмів відповідальності за недотримання орендарями умов договорів оренди;
- підвищенні розміру орендних платежів через тісну співпрацю між власниками, органами місцевого самоврядування й орендарями шляхом створення спеціальної комісії, яка буде присутня як при передачі в оренду земельної ділянки, так і при прийомі її від орендаря після закінчення строку оренди;
- збільшенні надходжень до місцевих бюджетів за рахунок передачі невитребуваних паїв у розпорядження місцевих громад, реєстрації орендаря за місцем виробничої діяльності, або в протилежному разі

## Висновок

**С**вітові тенденції і внутрішній потенціал дозволяють Україні реалізувати свої можливості як аграрної країни і в найближчій перспективі стати одним із провідних експортерів на продовольчому ринку та виробляти близько 80 млн тонн зерна в рік.

Перспективою орендних земельних відносин має стати запровадження сталого землекористування, повноцінне функціонування єдиної системи моніторингу земельно-орендних відносин, адекватне економічному зростанню підвищення орендної плати, подовження термінів договорів оренди, розвитку



законодавчо врегулювати запровадження додаткового податку на майно в розмірі 0,5-1% від вартості активів агрохолдингу на даній території;

— розгляді можливості диференціації взаємостосунків з орендарями з огляду на зарубіжний досвід, де існують різні способи взаємовідносин між власниками та орендарями: оренда на основі трудової участі; для ведення тваринництва; на основі пайової участі в урожаї; на основі участі у чистому доході;

— подальшому ефективному розвитку агровиробництва, що потребує значних коштів у вигляді середньо- та довгострокових кредитів. Одним із шляхів їх отримання є запровадження механізму застави права оренди землі. Об'єктом застави може бути право оренди, яке належить орендареві згідно з договором оренди і яке нині широко використовується при переуступці корпоративних прав;

— формуванні нової та удосконаленні існуючої бази земельного законодавства.

суборенди, формування умов для раціонального використання земель та їх охорони. Доречним є впровадження моделі середньо- та довгострокової оренди з подальшим переукладанням угоди, успадкуванням права чи викупом землі. За умови відміни мораторію та впровадження купівлі-продажу земель доцільним є застосування шкали мотивів і обмежень щодо їхнього перепродажу. Впровадження запропонованих заходів у практику роботи сільськогосподарських підприємств дозволить залучити інвестиції в сільськогосподарське виробництво та розвивати його на інноваційній основі.

## Література

1. Андрійчук В.Г. Проблемні аспекти регулювання функціонування агропромислових компаній / В.Г. Андрійчук // Економіка АПК. — № 2. — 2014. — С. 5-21.
2. Агропромисловий комплекс в системі зовнішньоекономічної діяльності України / [Саблук П. Т., Фесина А. А., Власов В. І. та ін.] — К.: ННЦ ІАЕ, 2005. — 242 с.
3. Закон України «Про внесення змін до Закону України «Про оренду землі» // Землепорядний вісник. — 2003. — №4. — С. 36-42.
4. Империя Бахматюка поглощает сразу 40 украинских предприятий. Електронний ресурс — Режим доступу: <http://www.rupor.info/news-ekonomika/2013/09/06/imperiya-bahmatyuka-pogloshaet-srazu-40-ukrainskih/>
5. Мартин А.Г. Стан земельних відносин як стримуючий фактор розвитку продуктивних сил України / А.Г. Мартин, Т.О. Євсюков // Матеріали міжнародної наукової конференції м. Київ, 20 березня 2009 р.: у 3-х частинах РВПС України НАН України. — К.: РВПС України НАН України. — 2009. — Ч.3 — С. 289-292.
6. Механізми управління земельними відносинами в контексті забезпечення сталого розвитку / Ш. І. Ібатуллін, О. В. Степенко, О. В. Сакаль [та ін.]. — К.: Державна установа «Інститут економіки природокористування та сталого розвитку Національної академії наук України», 2012. — 52 с.
7. Нестерчук Ю. О. Інтеграційні процеси в аграрно-промисловому виробництві: [монографія] / Ю. О. Нестерчук. — Умань: Видавець «Сочінський», 2009. — 372 с.
8. Розвиток аграрних холдингових формувань та заходи з посилення соціальної спрямованості їхньої діяльності [Лупенко Ю.О., Кропивко М.Ф., Малік М.Й. та ін.]; за ред. М.Ф. Кропивка. — К.: ННЦ «Інститут аграрної економіки», 2013. — 50 с.
9. Рейтинг 20 найефективніших агрокомпаній України. Електронний ресурс — Режим доступу: <http://www.svb.org.ua/news/reiting-20-naiefektivnishikh-agro-kompanii-ukraini>
10. Стецюк П.А. Передумови та можливості розвитку інтегрованих формувань: фінансовий аспект. Електронний ресурс — Режим доступу: <http://www.kommer-sant.ua/doc.html?docId=1094560>.
11. Сделка Cargill с Ukrlandfarming говорит об улучшении инвестклимата в агросекторе. Електронний ресурс — Режим доступу: [http://economics.lb.ua/business/2014/01/14/251626\\_sdelka\\_cargill\\_ukrlandfarming.html](http://economics.lb.ua/business/2014/01/14/251626_sdelka_cargill_ukrlandfarming.html)
12. Указ Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискореного реформування аграрного сектору економіки» // Урядовий кур'єр. — 1999. — 8 грудня.
13. Указ Президента України «Про додаткові заходи щодо соціального захисту селян-власників земельних ділянок та земельних часток (паїв)» // Урядовий кур'єр. — 2002. — №30.
14. Федоров М. М. Економічні проблеми земельних відносин у сільському господарстві / Федоров М. М. — К.: ІАЕ, 1998. — 263 с.

DEVELOPMENT OF THE LEASINGS LANDED RELATIONS IS IN THE CONDITIONS OF DEVELOPMENT OF CORPORATIONS

Dankevich A.

Development of the leasings landed relations status is investigational in the agricultural enterprises of Ukraine. Essence of processes of concentration of the leased earth is exposed in agroholdings. Scientifically reasonable suggestion in relation to directions of their further improvement.

**Keywords:** rental land relations, land shores, land, pecuniary valuation of land, integration, integration processes, agrarian holdings.

\* \* \*

Dankevich A., doctor of economics, professor, Zhytomyr State Technological University.

РАЗВИТИЕ АРЕНДНЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ В УСЛОВИЯХ КОРПОРАТИЗАЦИИ

Данкевич А. Е.

Исследовано состояние развития арендных земельных отношений в сельскохозяйственных предприятиях Украины. Раскрыта сущность процессов концентрации арендованных земель в агрохолдингах. Научно обоснованы предложения относительно направлений их дальнейшего усовершенствования.

**Ключевые слова:** арендные земельные отношения, земельный участок, арендная плата, денежная оценка земель, интеграция, интеграционные процессы, агрохолдинги.

\* \* \*

Данкевич А.Е., доктор экономических наук, профессор кафедры экономики предприятия, Житомирский государственный технологический университет.



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

# ЗЕМЕЛЬНА РЕНТА

*в сільському господарстві:*

## МЕТОДИЧНІ ПІДХОДИ ДО ЇЇ ВИЗНАЧЕННЯ

**В**ивчення теорії земельної ренти має велике значення для наукового обґрунтування земельних відносин, в яких вона виступає одним із регулюючих факторів. Земельна рента є економічною формою реалізації права власності на землю через орендну плату, відіграє важливу роль при ціноутворенні, має вплив на оцінку та ціну землі, земельний податок і плату за землю в умовах регульованої економіки з боку держави. На сучасному етапі розвитку сільськогосподарського виробництва в ринкових умовах вона є важливим чинником ефективності господарювання.

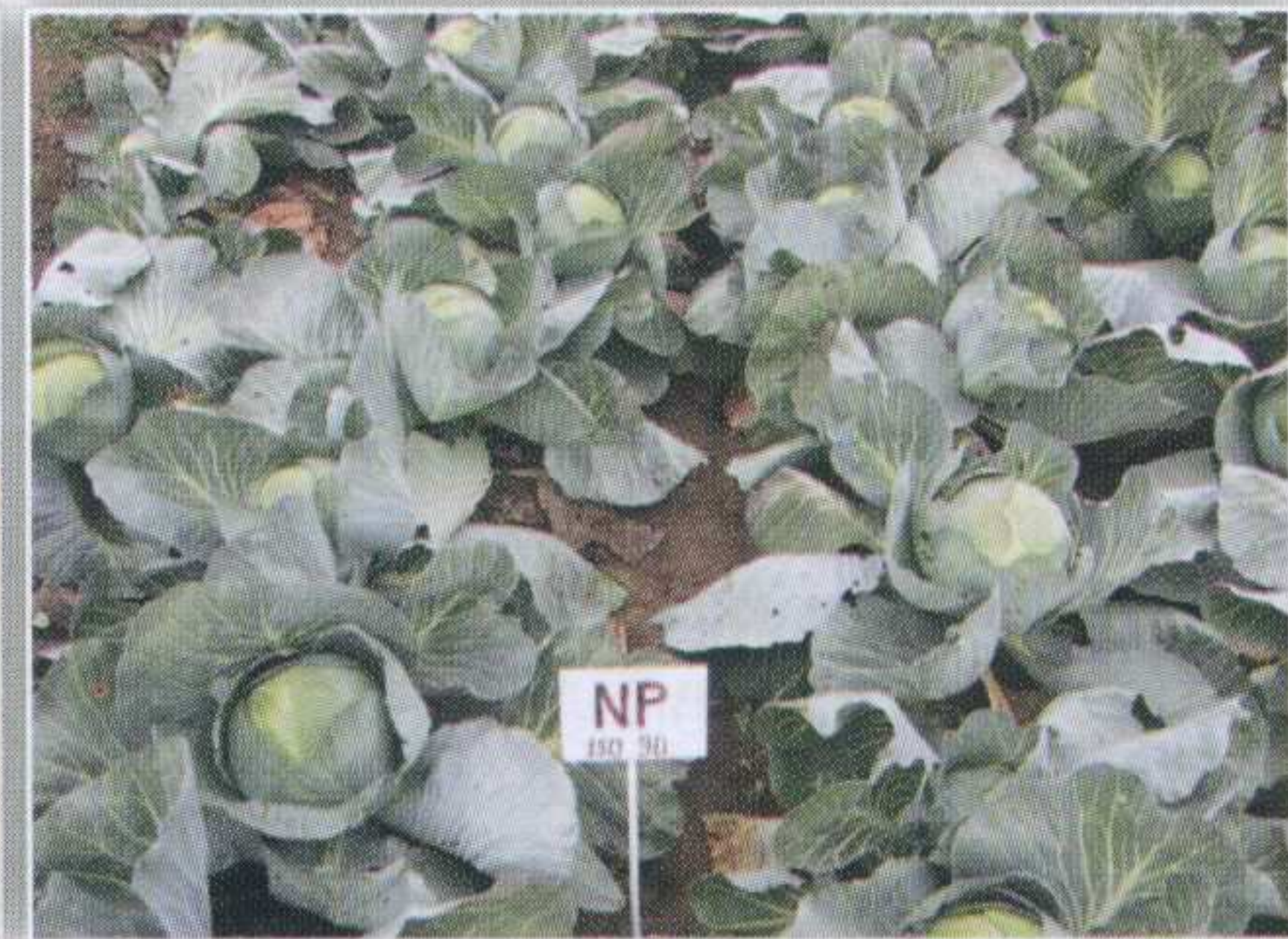
Теорія земельної ренти опрацьована представниками класичної політичної економії, її формування історично поділяють на домарксовий період і період марксової теорії ренти.

У літературній спадщині та й у сучасних наукових працях розглядають її по-різному: одні починають з Адама Сміта, інші — з фізіократів Ф. Кене і А. Тюрго, або з родоначальників класичної політичної економії В. Петті і П. Бугальбера. Теоретичні розробки К. Маркса в основному спиралися на праці Адама Сміта і Давида Рікардо, але справжнім творцем теорії ренти він вважав Джемса Андерсона. Однак такий висновок К. Маркс зробив значно пізніше. До того ж родоначальником наукової теорії земельної ренти він вважав В. Петті, яким було доведено, що джерелом ренти є не земля, а праця.



Займаючись питаннями різних способів справляння податків, у тому числі і шляхом поземельного податку, В. Петті пробував вникнути у суть створення різниці продукту (врожай зерна за відрахуванням його витраченої частини) в результаті господарювання на землі. Але йому так і не вдалося відділити ренти від дохідної частини.

Актуальними і нині є дослідження В. Петті щодо строку капіталізації ренти при визначенні ціни землі. Він визначив, якій же сумі річних рент природно рівноцінна земля і встановив





взаємозв'язок позичкового відсотка і ренти землі за рік. У своїй теорії В. Петті був близький до поняття диференціальної ренти, особливо за місцеположенням земельної ділянки.

Теорію земельної ренти на етапі розвитку класичної політичної економії розвивали представники школи фізіократів Ф. Кене і А. Тюрго, які визнавали єдиним продуктивним заняттям — працю у землеробстві. Вперше у цьому напрямі зроблено спробу пояснити походження ренти з позицій економіки, а не агрономії.

Подальший розвиток теорії земельної ренти пов'язаний з Адамом Смітом. На відміну від твердження фізіократів, він пояснює походження ренти найбільш продуктивною працею у землеробстві. За А. Смітом у вартість будь-якого товару і всього суспільного продукту включається і рента. Таким чином, вартість товару дорівнювала сумі трьох складових: прибутку, заробітної плати і ренти.

Продовжувачем теорії ренти після А. Сміта вважається Давид Рікардо. Ним було визначено, що рента — це частка продукту, яка виплачується землевласнику за користування первинними і незруйнованими силами ґрунту і яка залежить від ціни.

Найбільший внесок у теорію ренти зробив К. Маркс. Він довів, що рента — це форма реалізації земельної власності. Марксистська теорія розглядає утворення земельної ренти при капіталізмі як частину додаткової вартості, яка залишається після вирахування середнього прибутку на вкладений капітал. Вагомим є його внесок у розробку диференціальної і абсолютної ренти. Загально визнаною є його теорія абсолютної ренти. К. Маркс на прикладі капіталістичного землеробства показав, що як на відносно гірших, так і на кращих землях, незалежно від їх якості і

місцезнаходження, утворюється рента, яку він назвав абсолютною.

При соціалізмі існування земельної ренти заперечувалося. Визнання вона одержала тільки у 60-ті роки минулого століття. Практичне її врахування відбулося шляхом диференціації закупівельних цін на сільськогосподарську продукцію, що дало можливість врахувати різницю природних умов сільськогосподарського виробництва і таким чином зменшити їх вплив на результати господарської діяльності. Після 1988 року ціноутворення пішло шляхом встановлення зональних цін із врахуванням витрат у відносно гірших умовах, розмір яких обчислювався з урахуванням якості землі. Через зональні ціни держава частково вилучала ренту, а частково — шляхом рентних платежів за користування землею. Проте, за радянських часів так і не було знайдено механізму проведення паритету цін на сільськогосподарську і промислову продукцію.

**В**ведення права приватної власності на землю в Україні докорінно змінило форми виробничих та земельних відносин у бік формування реального господаря землі, зацікавленого у своїй праці.

Особливістю сільського господарства є наявність суттєвої різниці в якості земельних ділянок. Навіть у межах невеликих територій з однаковими кліматичними умовами одні земельні ділянки за своєю якістю будуть найкращі, інші можуть бути віднесені до середніх, або до найгірших. У практиці для визначення якості тієї чи іншої земельної ділянки користуються бонітуванням ґрунтів, яке проведено в Україні у 1993 році і за яким визначена якість кожної агропробничої групи ґрунтів.

Обмеженість земельних угідь і зростаючий попит на продукцію аграрного сектора роблять неможливим зосередження виробництва сільськогосподарської продукції лише на кращих землях. Суспільство, щоб забезпечити свої зростаючі потреби в продукції сільського господарства, змушене одночасно обробляти всі землі, придатні для використання, незалежно від їх якості.

За таких умов прибуток від реалізації продукції з середніх і кращих ділянок землі (як за родючістю, так і за місцем знаходження) буде більшим від середнього. Цей надлишок над середнім прибутком і становитиме земельну ренту, яка отримала назву диференціальної.

Рента, яка виникає внаслідок диференціації земельних ділянок за родючістю та місцезнаходженням, називається диференціальною рентою I. Поряд з диференціальною рентою I за певних економічних умов утворюється й диференціальна рента II. Остання є однією з форм різної продуктивності додаткових капіталовкладень, тобто внаслідок інтенсифікації землеробства.

У зв'язку з тим, що в сільськогосподарському виробництві використовуються не тільки родючі, а й гірші землі, створюються умови для формування на всіх землях, незалежно від їх якості і місцезнаходження, абсолютної ренти.

При поглибленні земельної реформи важливо врахувати, що при цьому відбувається зміна суб'єкта привласнення земельної ренти, що створюється у сільському господарстві. Якщо раніше (за умов виключно державної власності на землю) суб'єктом привласнення земельної ренти була держава, яка вилучала її через ціновий механізм на сільськогосподарську продукцію та оподаткування товаровиробників, то в нових умовах господарювання



на селі земельна рента (за винятком незначної її частини у вигляді земельного податку згідно з Податковим кодексом України, а раніше Законом України «Про плату за землю», який втратив чинність 23.07.2012 р.) належати-ме власнику землі, тобто громадянину, який отримав чи придбав її у власність відповідно до Закону, незалежно від того, чи він сам її обробляє, чи передає її в оренду.

У новостворених сільськогосподарських підприємствах ринкового спрямування виробництво ведеться в основному на орендованих у власників земельних паїв. Частину створюваної земельної ренти у вигляді орендної плати підприємства виплачують орендодавцям, тобто власникам земельних паїв. Мінімальний розмір цієї плати врегульовується державою. Указом Президента України «Про додаткові заходи щодо соціального захисту селян — власників земельних ділянок та земельних часток (паїв)» встановлено розмір орендної плати за земельний пай не менше 3 відсотків нормативної грошової оцінки. Але не всі товаровиробники сповна можуть виплачувати земельну ренту орендодавцям земельних паїв через незадовільний економічний стан підприємств. Разом з тим є підприємства, які виплачують більший відсоток — 5-8% від нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь (в більшості це агрохолдинги).

**В**ходження економіки країни у ринкові відносини зумовило невідкладну потребу грошової оцінки. При розробці Методики нормативної грошової оцінки земель вченими ННЦ «Інститут аграрної економіки» (М.М.Федоров, В.Я.Месель-Веселяк) було досліджено, що матеріальною основою грошової оцінки є диференціальний рентний дохід, який формується за-

Таблиця 1

**ПРОДУКТИВНІСТЬ АГРОВИРОБНИЧИХ ГРУП ҐРУНТІВ УКРАЇНИ**

| Назва агрогрупи ґрунту, гранулометричний склад                              | Шифр агрогрупи | Обстежена площа, га | Природна врожайність, ц/га | Дози мінеральних добрив, кг/га д.р.: |    |    | Потенціальна врожайність, ц/га |
|---|----------------|---------------------|----------------------------|--------------------------------------|----|----|--------------------------------|
|   |                |                     |                            | N                                    | P  | K  |                                |
| <b>Дерново-підзолисті та дернові неоглеєні ґрунти на піщаних відкладах:</b> | 005            |                     |                            | 60                                   | 10 | 50 |                                |
| піщані  |                | 37780               | 16,6                       |                                      |    |    | 33,1                           |
| глинисто-піщані   |                | 209022              | 18,7                       |                                      |    |    | 33,5                           |
| супіщані  |                | 280164              | 20,8                       |                                      |    |    | 34,0                           |
| легкосуглинкові   |                | 1984                | 22,9                       |                                      |    |    | 34,9                           |
| <b>Темно-сірі опідзолені та слабореградовані:</b>                           | 040            |                     |                            | 70                                   | 10 | 40 |                                |
| супіщані  |                | 51704               | 22,3                       |                                      |    |    | 31,4                           |
| легкосуглинкові   |                | 292601              | 25,1                       |                                      |    |    | 33,2                           |
| середньосуглинкові  |                | 191471              | 27,3                       |                                      |    |    | 35,2                           |
| важкосуглинкові та легкоглинисті  |                | 201504              | 30,8                       |                                      |    |    | 37,3                           |
| <b>Чорноземи типові середньогумусні:</b>                                    | 054            |                     |                            | 55                                   | 15 | 20 |                                |
| легкосуглинкові   |                | 104                 | 28,4                       |                                      |    |    | 35,2                           |
| середньосуглинкові  |                | 13409               | 31,5                       |                                      |    |    | 37,7                           |
| важкосуглинкові та легкоглинисті  |                | 226394              | 34,7                       |                                      |    |    | 40,3                           |

Джерело: за даними ННЦ «Інститут ґрунтознавства і агрохімії ім. О.Н. Соколовського»

лежно від якості, місцезнаходження земельних ділянок та рівня інтенсивності виробництва. Він включає диференціальну ренту I, яка утворюється під дією родючості ґрунту і місцезнаходження земельної ділянки та диференціальної ренти II, яка створюється за рахунок інтенсифікації використання земель. Абсолютний рентний дохід (абсолютна рента) формуються на всіх землях, незалежно від їх якості і місцезнаходження.

Ними розроблено алгоритм визначення диференціального рентного доходу (рента I і рента II). Вихідними даними запропоновані критерії: природна врожайність зернових культур без

кукурудзи (тому що у структурі посівів вони займають найбільшу питому вагу і вирощуються практично на всіх землях), нормативні (технологічні) витрати на їх вирощування (без внесення добрив) і ціна реалізації зернових культур, яка приймається єдиною для відліку рентного доходу на всіх агрогрупах ґрунтів. Межею відліку нормативного рентного доходу є рівень рентабельності виробництва зернових культур, що забезпечує розширене його відтворення (у методичному підході грошової оцінки він прийнятий 0,35).

Диференціальний рентний дохід у грошовому виразі визначається за формулою:

$$D_{нрд} = (Y_n \cdot C_p - Z_n - Z_n \cdot K_{нр}),$$

де

$D_{нрд}$  — диференціальний (рентний) дохід, грн/га;

$Y_n$  — нормативна врожайність зернових культур, ц/га;

$C_p$  — ціна реалізації центнера зерна (у гривнях);

$Z_n$  — нормативні (технологічні) витрати на вирощування зернових культур, грн/га;

$K_{нр}$  — коефіцієнт норми рентабельності, що забезпечує розширене його відтворення.



За класичною теорією ренти, в основі диференціальної ренти I найбільш точним показником є нормативна (природна) врожайність, показник якої є сталий у часі і який забезпечують природні якісні властивості ґрунту.

За розробленим алгоритмом (умовно) можна розрахувати диференціальну ренту за показниками природної врожайності зернових культур та нормативними витратами на їх вирощування (за технологічними картами).

Природну врожайність зернових культур на агропромислових групах ґрунтів отримують в умовах масових польових дослідів, проведених Агрохімічною службою, Географічною мережею дослідних станцій і науковими установами НААН. Науковцями ННЦ «Інститут ґрунтознавства і агрохімії ім. О.Н. Соколовського» розраховані два рівні врожайності: природна, яку отримано за рахунок родючості ґрунту (на контрольних варіантах без внесення добрив) та потенціальна — на варіантах із внесенням мінеральних добрив. У таблиці 1 наведений приклад природної і потенціальної врожайності зернових культур на деяких агрогрупах ґрунтів.

Розраховуємо диференціальну ренту I, отриману за рахунок внутрішніх природних якостей ґрунту, тобто за нормативною врожайністю зернових культур без кукурудзи і нормативними витратами, які пов'язані з нормативною врожайністю.

Нормативні витрати визначені за типовими технологічними картами, розрахованими науковцями ННЦ «Інститут аграрної економіки» (без витрат на внесення добрив).

Диференціальна рента II розрахована за потенціальною врожайністю (з внесенням добрив) та нормативними витратами за технологічними картами, до яких додані витрати на внесення добрив (табл. 2).

Таблиця 2

**РОЗРАХУНОК ДИФЕРЕНЦІАЛЬНОЇ РЕНТИ I ТА II НА АГРОВИРОБНИЧИХ ГРУПАХ ҐРУНТІВ**

| Назва агрогрупи ґрунту, гранулометричний склад                              | Урожайність зернових за:   |                                | Вартість продукції за:          |                                   | Нормативні витрати на вирощування зернових на ділянках: |                            | Диференціальна рента |        |
|---|----------------------------|--------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|---|----------------------------|----------------------|--------|
|   | природною родючістю, ц/га, | потенціальною родючістю, ц/га, | нормативною урожайністю, грн/га | потенціальною урожайністю, грн/га | з природною родючістю ґрунту, грн/га                    | з внесенням добрив, грн/га | I                    | II     |
| <b>Дерново-підзолисті та дернові неоглеєні ґрунти на піщаних відкладах:</b> |                            |                                |                                 |                                   |   |                            |                      |        |
| піщані  | 16,6                       | 33,1                           | 3085,9                          | 6153,3                            | 2099,8  | 4963,1                     | 251,2                | 790,1  |
| глиносто-піщані   | 18,7                       | 33,5                           | 3476,3                          | 6227,6                            | 2303,7  | 4973,7                     | 366,3                | 853,9  |
| супіщані  | 20,8                       | 34,0                           | 3866,7                          | 6320,6                            | 2511,4  | 4984,3                     | 476,3                | 936,3  |
| легкосуглинкові   | 22,9                       | 34,9                           | 4257,1                          | 6488,0                            | 2722,6  | 4997,8                     | 581,6                | 1090,1 |
| <b>Темно-сірі підзолісті та слабореградовані:</b>                           |                            |                                |                                 |                                   |   |                            |                      |        |
| супіщані  | 22,3                       | 31,4                           | 4145,6                          | 5837,3                            | 2616,8  | 4819,2                     | 612,9                | 818    |
| легкосуглинкові   | 25,1                       | 33,2                           | 4666,1                          | 6171,9                            | 2933,8  | 4963,1                     | 705,5                | 1008,7 |
| середньосуглинкові  | 27,3                       | 35,2                           | 5075,1                          | 6543,7                            | 3145,7  | 4997,8                     | 828,4                | 1145,8 |
| важкосуглинкові та легкоглиністі  | 30,8                       | 37,3                           | 5725,7                          | 6934,1                            | 3569,8  | 5007,0                     | 906,5                | 1527,0 |
| <b>Чорноземи типові середньогумусні:</b>                                    |                            |                                |                                 |                                   |   |                            |                      |        |
| легкосуглинкові   | 28,4                       | 35,2                           | 5279,6                          | 6543,7                            | 3251,3  | 4997,8                     | 890,3                | 1145,8 |
| середньосуглинкові  | 31,5                       | 37,7                           | 5855,9                          | 7008,4                            | 3569,8  | 5008,2                     | 1036,7               | 1600,2 |
| важкосуглинкові та легкоглиністі  | 34,7                       | 40,3                           | 6450,7                          | 7491,8                            | 4969,6  | 5008,6                     | 1481,1               | 2083,1 |

Ціна реалізації 1 ц зерна 185,9 грн (2014 р.)

Функціональне значення диференціальної ренти різне. Для здійснення оподаткування, наприклад, потрібна диференціальна рента I та диференціальна рента II, якщо додаткові вкладення здійснені з боку держави, а якщо за рахунок землекористувача — то лише диференціальна рента I. Це пояснюється тим, що оподаткування покликано для вирівнювання виробничих умов господарювання та стимулювання ефективної діяльності. Воно має проводитися залежно від якості землі. Рента, а, отже, й податок, із однакових земель має бути однаковою.

Орендар, який користується землею в умовах чітко визначеної ділянки, що здається в оренду, намагається отримати додатковий продукт, передусім, шляхом підвищення якості землі. Вносячи добрива, здійснюючи різномані-

тні агротехнічні заходи, він отримує додатковий (порівняно із середнім) прибуток. Але коли термін угоди орендаря з власником закінчиться, власник землі врахує вже нову, більш високу якість землі й буде отримувати додатковий продукт у вигляді диференційної ренти II. Вона відрізняється від диференційної ренти I тільки тим, що виникає не за умови природної, а за умови штучно досягнутої різниці в родючості між окремими ділянками землі.

При визначенні диференціальної ренти слід додати такі важливі в умовах ринку чинники як ємність ринків збуту продукції, що забезпечує можливість швидкої реалізації сільськогосподарської продукції, а також чинник соціальної освоєності території. Це потребує додаткового вивчення.



УДК 332.3:631.95

Розкрито сучасний стан сільськогосподарського землекористування та проаналізовано його окремі економічні й екологічні аспекти. Висвітлено зміни, які відбулися в земельному фонді країни за період реформування. Підкреслено, що протягом тривалого періоду сільськогосподарська діяльність здійснюється за умов погіршення екологічної ситуації та посилення деградаційних процесів. Наведено пропозиції, що сприятимуть поліпшенню екологічного стану земельних угідь та підвищенню економічної ефективності їх використання.

**Ключові слова:** землекористування, сільське господарство, господарства населення, домогосподарства, сільськогосподарські підприємства, земельні угіддя.

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

**Валерій ДАВИДЕНКО,**  
здобувач Національного  
наукового центру  
«Інститут аграрної  
економіки»

# СУЧАСНИЙ СТАН

## СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ:



## ЕКОНОМІЧНИЙ ТА ЕКОЛОГІЧНИЙ ВИМІРИ

### Постановка проблеми

Сучасний стан земельних відносин й сільськогосподарського землекористування ознаменувався наявністю низки складних, у плані практичного вирішення, проблем економічного, правового, екологічного й інституційного характеру. Особливої гостроти вони набули у зв'язку з тим, що зачіпають інтереси різних суспільних верств — власників земельних паїв, землекористувачів (різного типу й розміру агроформувань, фермерських господарств, що здійснюють господарську діяльність на орендованих землях), територіальних громад і держави. У перспективі земельні відносини мають вибудову-

ватися таким чином, щоб задоволення інтересів одного з учасників не ставило під загрозу задоволення інтересів решти учасників земельних відносин. У цьому зв'язку мова має йти про необхідність побудови сучасної парадигми земельних відносин, яка б забезпечувала сталий, безконфліктний їх розвиток, збалансовувала потреби й інтереси всіх учасників цього процесу та сприяла гармонізації відносин між ними. У цьому зв'язку важливими вбачаються дослідження сучасного стану сільськогосподарського землекористування, що дозволить у подальшому розробити й запропонувати дієві та ефективні заходи землеохоронного спрямування.



## Аналіз останніх досліджень і публікацій

Теоретичні та практичні аспекти ефективного й екологобезпечного сільськогосподарського землекористування та їх регулювання знайшли своє відображення у працях В.А. Борисової, В.В. Горланчука, О.І. Гуторова, П.М. Данилишина, Д.С. Добряка, Й.М. Дороша, О.А. Корчинської, Л.Я. Новаковського, В.М. Русана, А.Я. Сохничя, А.Г. Тихонова, А.М. Третяка, В.М. Трегобчука, М.М. Федорова, М.А. Хвесика, О.М. Царенка та ін. Водночас з урахуванням нинішніх умов розвитку земельних відносин виникає необхідність детальнішого дослідження сучасного стану сільськогосподарського землекористування та визначення чинників, що зумовлюють проблеми еколого-економічного характеру.

## Виклад основного матеріалу дослідження

Україна володіє досить потужним земельним потенціалом. Її земельний фонд становить 60,3 млн га. Станом на 1.01.2014 року налічується 41,5 млн га сільськогосподарських угідь, із них 32,5 млн га (78,3%) — ріллі [1]. У користуванні сільськогосподарських підприємств знаходиться майже половина сільськогосподарських угідь країни — 20,4 млн га (49,2%), у тому числі 4,2 млн га (10,1%) у фермерських господарств. Площі земель, які надані у власність і користування громадянам, становлять 15,9 млн га (38,4%). Сільськогосподарські угіддя, що входять до земель запасу та земель не наданих у власність і постійне користування в межах населених пунктів, займають понад 4,5 млн га (10,9%) (табл. 1).

Під час реформування аграрного сектору відбувся перерозподіл сільськогосподарських угідь між різними землекористувачами. Якщо 1990 року в Україні із 42 млн га угідь сільськогосподарськими підприємствами використовувалося

Таблиця 1

**НАЯВНІСТЬ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ станом на 01.01.2014 р.**

| Основні власники землі та землекористувачі   | Сільськогосподарські землі |             |                                    |             |                |             |
|--|----------------------------|-------------|------------------------------------|-------------|----------------|-------------|
|  | всього                     |             | сільськогосподарські угіддя всього |             | у т. ч. рілля  |             |
|  | тис. га                    | %           | тис. га                            | %           | тис. га        | %           |
| <b>Сільськогосподарські підприємства всього</b>  | <b>20653,2</b>             | <b>48,3</b> | <b>20436</b>                       | <b>49,2</b> | <b>19185,8</b> | <b>59,0</b> |
| У тому числі:  |                            |             |                                    |             |                |             |
| недержавні сільськогосподарські підприємства   | 15430,5                    | 36,1        | 15272                              | 36,8        | 14389,7        | 44,2        |
| державні сільськогосподарські підприємства   | 1001,5                     | 2,3         | 958,8                              | 2,3         | 795,8          | 2,4         |
| фермерські господарства  | 4221,2                     | 9,9         | 4205,2                             | 10,1        | 4000,3         | 12,3        |
| Громадяни, яким надані землі у власність і користування (без фермерських господарств)  | 15984                      | 37,4        | 15958,2                            | 38,4        | 11845,8        | 36,4        |
| Лісогосподарські підприємства  | 147,9                      | 0,3         | 140,2                              | 0,3         | 35,2           | 0,1         |
| Інші підприємства та установи  | 584                        | 1,4         | 477,2                              | 1,1         | 337,6          | 1,0         |
| Землі запасу та землі, не надані у власність та постійне користування в межах населених пунктів (які не надані у тимчасове користування) | 5375,4                     | 12,6        | 4514,2                             | 10,9        | 1121,1         | 3,4         |
| <b>Всього земель</b>   | <b>42744,5</b>             | <b>100</b>  | <b>41525,8</b>                     | <b>100</b>  | <b>32525,5</b> | <b>100</b>  |

Джерело: складено за формою статистичної звітності 6-зем.

Таблиця 2

**ЗЕМЛІ, ЯКІ ПЕРЕБУВАЮТЬ У ВЛАСНОСТІ І КОРИСТУВАННІ ГРОМАДЯН (станом на 01.01.2014 р.)**

| За видами використання  | Кількість, од.  | Загальна площа сільськогосподарських земель, тис. га |            |                                     |            |                |            |
|---|-----------------|--|------------|-------------------------------------|------------|----------------|------------|
|   |                 | всього   |            | у т. ч. сільськогосподарських угідь |            |                |            |
|   |                 | всього   | %          | всього                              | %          | із них ріллі   | %          |
| <b>Громадяни, яким надані землі у власність і користування</b>  | <b>25002705</b> | <b>15984,0</b>                                       | <b>100</b> | <b>15958,2</b>                      | <b>100</b> | <b>11845,8</b> | <b>100</b> |
| Із них:   |                 |  |            |                                     |            |                |            |
| ділянки для ведення товарного сільгоспвиробництва   | 2448417         | 9520,0   | 59,6       | 9504,3                              | 59,6       | 7189,4         | 60,7       |
| у т. ч. на земельних частках (паях)   | 1234134         | 5093,4   | 32,0       | 5088,8                              | 32,0       | 4394,7         | 37,1       |
| Особисті підсобні господарства  | 6669962         | 3685,9   | 23,0       | 3681,6                              | 23,0       | 3319,6         | 28,0       |
| Ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку і господарських споруд (присадибні ділянки) | 10486124        | 1359,0   | 8,5        | 1358,8                              | 8,5        | 1078,2         | 9,1        |
| Ділянки для садівництва   | 2623557         | 187,7  | 1,2        | 187,6                               | 1,2        | 30,5           | 0,3        |
| Ділянки для дачного будівництва   | 44906           | 2,2  | 0,0        | 2,2                                 | 0,0        | 1,9            | 0,0        |
| Ділянки для городництва   | 1450695         | 178,6  | 1,1        | 177,6                               | 1,1        | 176,5          | 1,5        |
| Ділянки для здійснення несільськогосподарської підприємницької діяльності                               | 149174          | 6,7  | 0,0        | 5,8                                 | 0,0        | 0,4            | 0,0        |
| Ділянки для сінокошення та випасання худоби   | x               | 1043,9   | 6,5        | 1040,3                              | 6,5        | 49,3           | 0,4        |

Джерело: складено за формою статистичної звітності 6-зем.



38,7 млн га (92%), господарствами населення — 2,7 (6%), а іншими землекористувачами — 0,6 млн га (2%), то 2014 року їх питома вага становила відповідно 49, 38 і 13%, тобто значно збільшилася площа сільськогосподарських угідь у громадян та інших землекористувачів. Відповідно відбулися зміни і в перерозподілі площ орних земель.

Із земель, наданих у власність і користування громадян, 59,6% становлять ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, у тому числі 32% земельні паї. Під господарства населення відведено 23%. Ділянки для будівництва і обслуговування житлового будинку і господарських будівель (присадибні ділянки) займають 8,5%, для садівництва і городництва — 2,3% від загальної площі сільськогосподарських угідь, які надані у власність та користування громадянам (табл. 2).

За період 1990-2015 рр. в усіх категоріях господарств значно збільшилися площі орних земель, що не обробляються. До господарського обороту (площі посівів та чистих парів) залучено 28 млн га, або 86,3% від площі ріллі.

Збільшення площ, що не обробляються, було зумовлене скороченням посівів сільськогосподарських культур. Якщо 1990 року в усіх категоріях господарств вони становили 32,4 млн га, то 2014 року — лише 27,2 млн га, або на 5,2 млн га (16%) менше (рис. 1).

Причини того, що 4,4 млн га ріллі в Україні не залучені до господарського використання, різні. Зокрема, орієнтовно понад 2,2 млн га орних земель, що не обробляються, це дефльовані і еродовані землі (змиті) та землі із крутизною схилів 50 і більше. Їх частка у площі орних земель України становить 6,8%. У розрізі областей вона коливається від 0,8% у Чернігівській області до 27,2% у Чернівецькій. Фактично ці площі не придатні для обробки, тому їх необхідно вилучити із орних земель і перевести до інших категорій угідь, зокрема, під залуження та залісення.

млн га

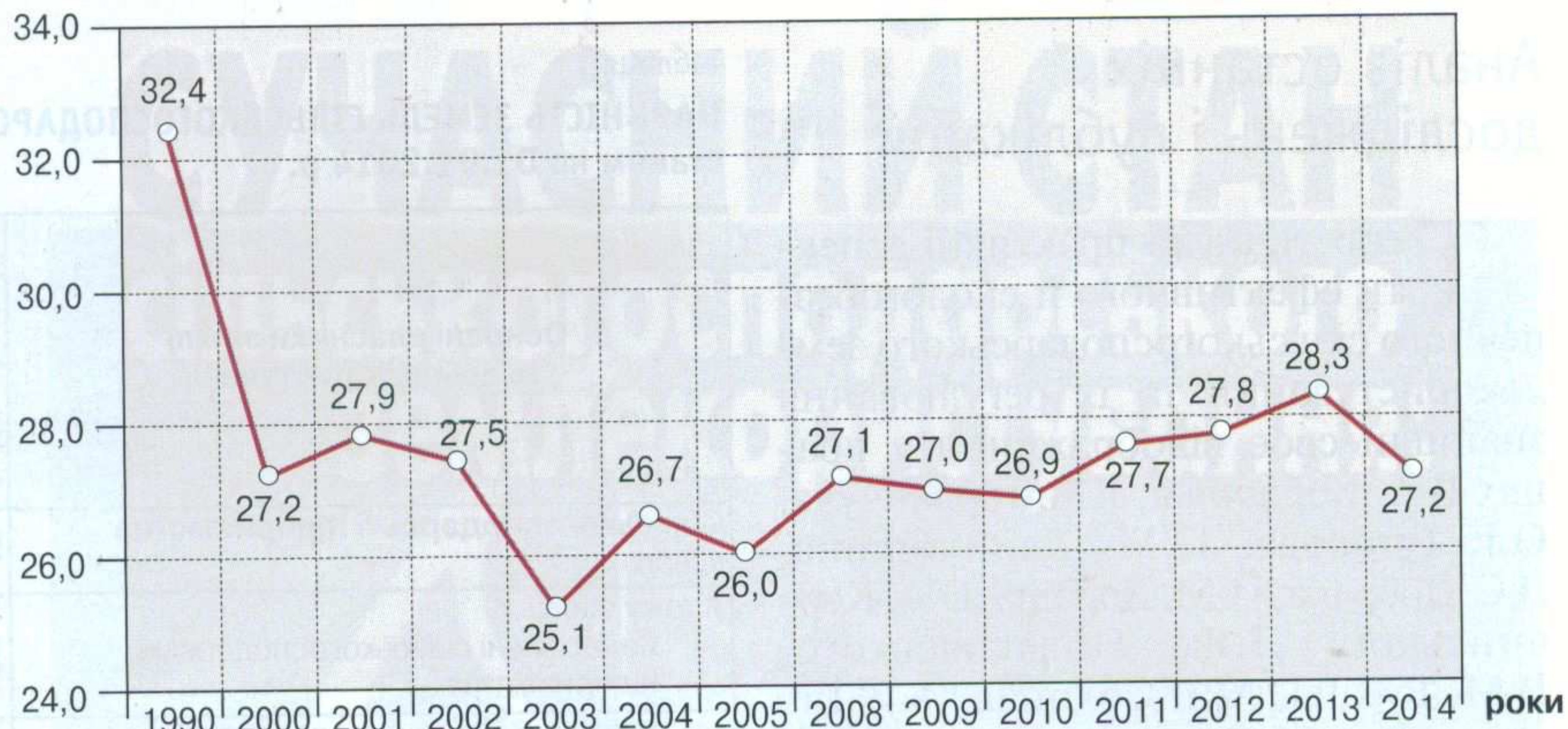


Рис. 1.

**ДИНАМІКА ПОСІВНИХ ПЛОЩ В УКРАЇНІ, млн га**

Джерело: розраховано за даними Держстату України.

Близько 240 тис. га займають перелоги, які фактично є орними землями, але з тих чи інших причин тимчасово (більше року) не зайняті під посівами сільськогосподарських культур або чистими парами.

У поліських районах ситуація дещо інша. Із загальної кількості розпайованих земель 47% не передані в оренду та не приєднані до особистого селянського господарства. Господарська діяльність на них у переважній більшості випадків не ведеться. Основними причинами є відсутність або невисокий рівень затребуваності цих земель, що зумовлено низькою родючістю ґрунтів, підвищеною їх кислотністю, забрудненістю значної території радіоактивними речовинами тощо. Також можна припустити, що частина земель використовується без належного документального оформлення, що викривлює дані офіційної статистики.

Для визначення реального стану земель, які обліковуються як орні, але фактично не залучені до господарського обороту та з'ясування терміну, протягом якого вони не обробляються, необхідно провести інвентаризацію земель сільськогосподарського призначення, що дасть змогу у подальшому розробити заходи, спрямовані на раціональне їх використання та охорону. Доцільно опрацювати механізм відчуження непридатних для використання розпайованих сільсько-

господарських земель для подальшого проведення їх залісення, залуження, відведення для рекреаційних цілей тощо.

Станом на 01.01.2014 р. в Україні налічувалося понад 25 мільйонів господарств населення. Значна їх частина орієнтується на виробництво товарної продукції, поставляє її на внутрішній ринок у значних обсягах і тим самим суттєво впливає на формування цін на окремі харчові продукти. Крім того, у багатьох населених пунктах, навіть регіонах, особистий сектор стає важливою сферою самозайнятості для населення, джерелом доходів сільських домогосподарств.

Понад 1,2 млн особистих селянських господарств за рахунок земельних паїв збільшили розміри землекористувань до 4 га і більше. Зазначимо, що це середній розмір фермерського господарства у багатьох європейських країнах (Греція, Іспанія, Португалія). Вони обробляють 6,4 млн га сільськогосподарських угідь, утримують 66% загального поголів'я великої рогатої худоби, 50% свиней, 85% овець та кіз і 43% птиці. У них виробляється майже половина сільськогосподарської продукції, у т. ч. 97% картоплі, 86% овочів, 38% м'яса (живою вагою), 76% молока, 36% яєць, 85% вовни і 98% меду.

Характерною особливістю розвитку цього сегмента аграрного ринку є те, що нарощування об-



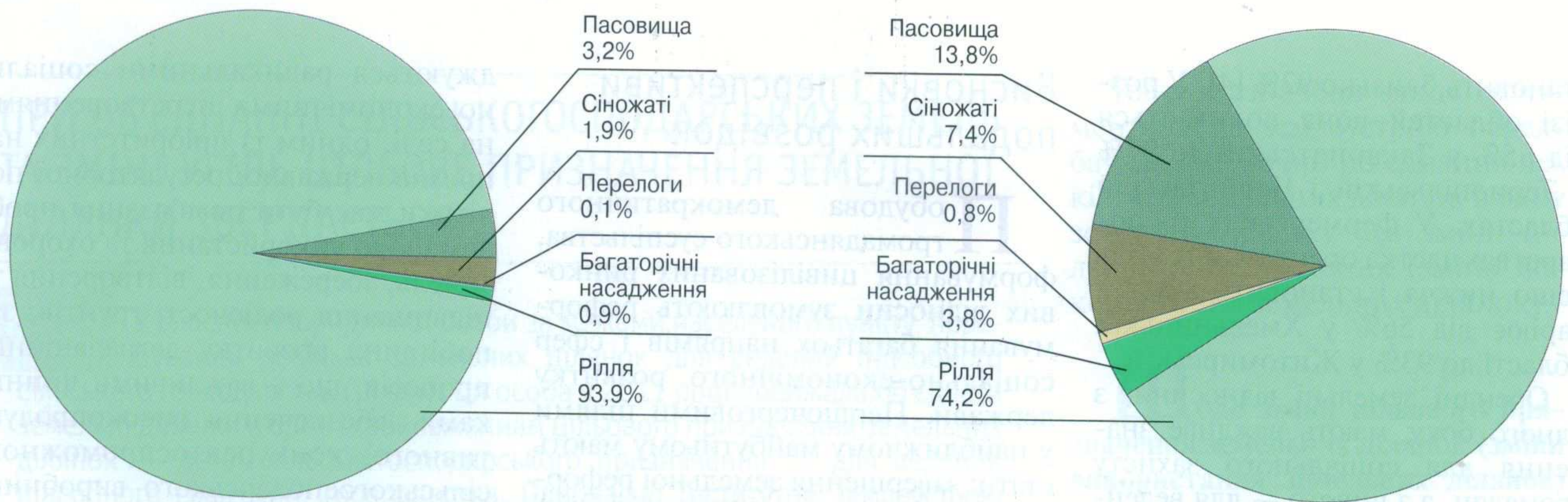


Рис. 2. СТРУКТУРА СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ УГІДЬ У СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ПІДПРИЄМСТВАХ ТА ГОСПОДАРСТВАХ НАСЕЛЕННЯ (2014 р.)

Джерело: побудовано за даними Держстату України.

сягів виробництва сільськогосподарської продукції відбувається без залучення значних інвестицій, кредитних ресурсів та бюджетної підтримки. Однак розвиток особистих селянських господарств характеризується певними труднощами. По-перше, ці господарства надто малі, по-друге, використовують переважно фізичну працю. Лише незначна їх частина трансформується у товарні сімейні господарства. Через невеликі розміри землекористувань практично унеможлиблюється застосування сучасних прогресивних технологій і техніки, особливо в рослинництві.

Одним із негативних екологічних проявів сучасного сільського господарства є висока розораність сільськогосподарських угідь, яка для сільськогосподарських підприємств становить близько 94%. У господарствах населення показник розораності угідь значно нижчий і знаходиться в межах 74%. Слід відмітити, що господарства населення характеризуються більшою часткою екологічно-стабілізуючих угідь, ніж підприємства корпоративного сектора. Так, у 2014 р. у структурі сільськогосподарських угідь господарств населення сіножаті й пасовища займали 21,2%, багаторічні насадження близько 4%, тоді як у сільськогосподарських підприємствах їх частка була у чотири рази меншою і

становила лише 5,1 та 0,9% відповідно (рис. 2).

До негативних екологічних проявів слід віднести і масове нехтування сільськогосподарськими товаровиробниками науково обґрунтованих сівозмін та поширення монокультури. Так, частка соняшнику у структурі посівних площ корпоративного сектору досягла 20,6%, фермерських господарств — 26,5%. Оскільки допустимі нормативи періодичності вирощування соняшнику на одному і тому ж полі становлять не менше, ніж сім років, частка цієї культури у структурі посівних площ не має перевищувати 15%.

Частка кукурудзи у структурі посівних площ сільськогосподарських підприємств у 2014 р. становила 19,6%. У семи областях України (Чернігівська, Полтавська, Сумська, Житомирська, Черкаська, Київська, Тернопільська області) цей показник перевищував 25% посівних площ. Проте така ситуація є характерною не для всіх регіонів України. Так, у Херсонській, Запорізькій, Донецькій, Одеській та Миколаївській вона менша 10%.

Погіршення екологічного стану сільськогосподарських угідь зумовлене також зменшенням доз внесення органічних добрив та порушенням співвідношень основних елементів живлення у мінеральних добривах. Так, протягом 2014 р. у сільськогосподарських підприємств

вах частка удобреної органічними добривами площі становила лише 2,2%, мінеральними — 81,8%. Дещо інша ситуація у господарствах населення, де органікою удобрено 83,3% посівів. Отже, за такими показниками як рівень розораності, структура посівних площ, частка удобрених площ органічними добривами господарства населення є більш еколого орієнтованими, ніж корпоративний сектор.

Проте господарства населення дотримуються далеко не всіх вимог екологобезпечного господарювання [2]. Зокрема, 85% усіх домогосподарств застосовують засоби захисту рослин, допускаючи порушення вимог щодо їх використання, а близько 58% вносять хімічно синтезовані мінеральні добрива. Лише 6,5% досліджуваних господарств використовують безплужний обробіток землі, 2,7 — проводять вапнування ґрунтів, 58,3 — дотримуються науково обґрунтованих сівозмін, 57,6 — виконують санітарну обробку тваринницьких приміщень та 20,8% — ведуть санітарний контроль якості молока.

На відміну від господарств населення, які працюють здебільшого на власній землі (частка земель, що перебуває у їхній власності становить 85%), сільськогосподарські підприємства проводять господарську діяльність переважно на орендованих землях, частка яких у їх загальному землекористуванні



становить близько 92% [4]. У розрізі областей вона коливається від 65% у Закарпатській до 97% у Тернопільській і Чернігівській областях. У фермерських господарствах частка орендованих угідь дещо нижча і становить 83% та варіює від 56% у Хмельницькій області до 93% у Житомирській<sup>1</sup>.

Орендні земельні відносини, з одного боку, мають важливе значення для соціального захисту громадян, а з іншого — для ведення стабільного сільськогосподарського виробництва. Господарська діяльність сучасних сільськогосподарських підприємств, що базується на оренді, сприяє підвищенню ефективності сільськогосподарського виробництва. Завдяки функціонуванню механізму оренди земель відбувається активний розвиток підприємницької діяльності в аграрному секторі, що в сукупності сприяє забезпеченню продовольчої безпеки держави та нарощуванню експортного потенціалу аграрної продукції і сировини.

<sup>1</sup> Висновки зроблено на підставі даних державного статистичного спостереження за формами № 50 с.-г. «Основні економічні показники роботи сільськогосподарських підприємств за 2013 рік», № 2-ферм «Основні показники господарської діяльності фермерського господарства, малого підприємства у сільському господарстві за 2013 рік».

## CURRENT STATE OF AGRICULTURAL LAND USE: ECONOMIC AND ENVIRONMENTAL DIMENSION

**Khodakivska O. V., Davydenko V. M.**

Reveals the current state of agricultural land and analyzed its individual economic and environmental aspects. Deals with the changes that have occurred in the country's land reform for the period. It is emphasized that for a long period of agricultural activities carried out under conditions of environmental degradation and strengthening of degradation processes. The proposals that will improve the ecological state of land and increase the economic efficiency of their use.

**Keywords:** land use, agriculture, farms, households, farms, lands.

## Висновки і перспективи подальших розвідок

**П**обудова демократичного громадянського суспільства, формування цивілізованих ринкових відносин зумовлюють реформування багатьох напрямів і сфер соціально-економічного розвитку держави. Першочерговими цілями у найближчому майбутньому мають стати: завершення земельної реформи, удосконалення економічних, податкових, фінансово-кредитних і соціально-трудова відносин в аграрній сфері. Ця робота полягає у створенні прозорого ринкового обігу земель, сучасних земельно-орендних та іпотечних відносин, запровадженні економічних стимулів раціонального використання й охорони земель, екологічної стабілізації довкілля. Важливим вбачається вирішення питань щодо забезпечення стійкості агроландшафтів від несприятливого природного й антропогенного впливу за умов існування різних форм власності на землю, диференціації земельних угідь за напрямками використання, облаштування культурних ландшафтів, їх екологізації.

За умов реформування національної економіки, що супрово-

джуються радикальними соціально-економічними перетвореннями на селі, одним із пріоритетних напрямів державної регуляторної політики має бути розв'язання проблем щодо використання та охорони земель, збереження, відтворення та підвищення родючості ґрунтів, запобігання розвитку деградаційних процесів, що є важливими чинниками забезпечення високопродуктивного, конкурентоспроможного сільськогосподарського виробництва та гарантування екологічної і продовольчої безпеки населення.

Сучасний стан аграрного землекористування засвідчує, що протягом тривалого періоду сільськогосподарська діяльність здійснюється за умов погіршення екологічної ситуації та посилення деградаційних процесів. Така ситуація неминуче призводить до зниження якості продукції, погіршення її екологічності, завдає шкоди довкіллю та здоров'ю людини. Це у свою чергу зумовлює об'єктивну необхідність гармонійного поєднання різних способів господарювання з охороною довкілля, спрямованих на попередження розвитку деградаційних процесів та збереження і відтворення родючості ґрунтів.

## СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ: ЭКОНОМИЧЕСКОЕ И ЭКОЛОГИЧЕСКОЕ ИЗМЕРЕНИЯ

**Ходаковская О. В., Давиденко В. Н.**

Раскрыто современное состояние сельскохозяйственного землепользования и проанализированы его отдельные экономические и экологические аспекты. Освещены изменения, которые произошли в земельном фонде страны за период реформирования. Подчеркнуто, что в течении длительного периода сельскохозяйственная деятельность осуществляется в условиях ухудшения экологической ситуации и усиления деградационных процессов. Приведены предложения, направленные на улучшение экологического состояния земельных угодий и повышение экономической эффективности их использования.

**Ключевые слова:** землепользование, сельское хозяйство, хозяйства населения, домохозяйства, сельскохозяйственные предприятия, земельные угодья.

## Література

1. Структура, динаміка та розподіл земельного фонду України (станом на 1 січня 2014 р.) / Державний комітет із земельних ресурсів України. — К.: Держкомзем, 2014. — 104 с.
2. Попова О.Л. Екологізація виробництва як чинник ефективного розвитку вітчизняних сільгосп підприємств / О.Л. Попова // Перспективи екологізації аграрного виробництва в Україні: зб. наук. праць; за заг. ред. Ю.О. Лупенка, О.В. Ходаківської. — К.: ННЦ ІАЕ, 2012. — 182 с.
3. Сільське господарство України за 2014 р. Статистичний щорічник. — К.: Державна служба статистики України, 2015. — 390 с.
4. 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.



## ПРИ ОБ'ЄДНАННІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ ТА ЗМІНИ УГІДЬ ЦІЛЬОВЕ ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ЗБЕРІГАЄТЬСЯ



У власності юридичної особи за межами населеного пункту перебувають декілька земельних ділянок для ведення підсобного сільського господарства (рілля). Ця особа у 2011 році побажала об'єднати земельні ділянки в одну із збереженням цільового призначення земельних ділянок — землі сільськогосподарського призначення — для ведення підсобного сільського господарства. Одночасно Інститутом землеустрою було проведено обстеження всіх земельних ділянок, що підлягають об'єднанню. У документації щодо ґрунтових обстежень та визначення придатності ґрунтів для використання в орних угіддях земельних ділянок зазначено, що за переліком основних показників, які характеризують ґрунтові властивості, ці земельні ділянки підлягають виведенню із орних угідь, залуженню багаторічними травами та переведенню в пасовища.

У подальшому, у вересні 2011 року, райдержадміністрація одним розпорядженням затвердила технічну документацію із землеустрою щодо складання документів, що посвідчують право власності на земельну ділянку при об'єднанні земельних ділянок та відповідно до розробленої Інститутом землеустрою документації перевела сільськогосподарські угіддя з ріллі у пасовища в межах земель сільськогосподарського призначення.

Чи відбувається в даному випадку зміна цільового призначення (зміна використання) земельної ділянки, в тому числі при виготовленні документації, об'єднанні земельних ділянок, та чи потрібно відшкодувати втрати сільськогосподарського виробництва у зв'язку з вилученням ріллі та переведенням її в пасовища?

**Вадим КИРИЛЮК,**  
землевпорядник

Дніпропетровська область

**Щодо об'єднання земельних ділянок,** то згідно з чинним законодавством України об'єднати можна земельні ділянки одного цільового призначення, які мають спільну межу. Таке об'єднання здійснюється за технічною документацією.

Відповідно до статті 56 Закону України «Про землеустрій», в редакції чинній на час прийняття райдержадміністрацією розпорядження, технічна документація із землеустрою щодо складання документів, що посвідчують право власності на земельну ділянку, право користування земельною ділянкою, при поділі чи об'єднанні земельних ділянок включала:

- пояснювальну записку;
- технічне завдання на складання документів, що посвідчують право на земельну ділянку, затверджене замовником документації;
- копії документів, що посвідчують право на земельні ділянки;
- плани земельних ділянок, які об'єднуються в одну земельну ділянку;
- матеріали польових геодезичних робіт;
- перелік обмежень прав на земельну ділянку і наявні земельні сервітути;
- нотаріально посвідчену згоду на об'єднання земельної ділянки заставодержателів, користувачів земельної ділянки (у разі знаходження земельної ділянки в заставі, користуванні).

Тобто зазначена вище документація із землеустрою передбачала виключно об'єднання декількох земельних ділянок в одну земельну ділянку без зміни цільового призначення (зміни використання земельних ділянок).

**Щодо зміни цільового призначення земельних ділянок (зміни використання земельних ділянок)** слід зазначити таке.

Відповідно до статті 20 Земельного кодексу України віднесення земель до тієї чи іншої категорії здійснюється на підставі рішень органів державної влади, Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим та органів місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень.

Згідно зі статтею 19 Земельного кодексу України землі України за основним цільовим призначенням поділяються на дев'ять категорій, зокрема:

- землі сільськогосподарського призначення;
- землі житлової та громадської забудови;
- землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення;
- землі оздоровчого призначення тощо.

Частиною 2 статті 22 Земельного кодексу України встановлено, що до земель сільськогосподарського призначення належать:

- сільськогосподарські угіддя (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги);
- несільськогосподарські угіддя (господарські шляхи і прогони, ползахисні лісові смуги та інші захисні насадження, крім тих, що віднесені до земель лісгосподарського призначення, землі під господарськими будівлями і дворами, землі під інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції, землі тимчасової консервації тощо).



Відповідно до частини 3 зазначеної статті землі сільськогосподарського призначення передаються у власність та надаються у користування несільськогосподарським підприємствам, установам та організаціям, релігійним організаціям і об'єднанням громадян — для ведення підсобного сільського господарства.

Тобто земельні ділянки, про які йдеться, і які свого часу придбала юридична особа для ведення підсобного сільського господарства, відносяться до категорії земель сільськогосподарського призначення. Відповідно до Класифікації видів цільового призначення земель (КВЦПЗ), затвердженої наказом Держкомзему від 23.07.2010 № 548, код класифікації такого виду цільового призначення земель — 01.04, ведення підсобного сільського господарства, землі сільськогосподарського призначення.

Після об'єднання земельних ділянок в одну цільове призначення для неї збереглося.

Відповідно до частини 5 статті 20 Земельного кодексу України види використання земельної ділянки в межах певної категорії земель (крім земель сільськогосподарського призначення та земель оборони) визначаються її власником або користувачем самостійно в межах вимог, встановлених законом до використання земель цієї категорії, з урахуванням містобудівної документації та документації із землеустрою.

Земельні ділянки сільськогосподарського призначення використовуються їх власниками або користувачами виключно в межах вимог щодо користування землею певного виду використання, встановлених статтями 31, 33-37 цього Кодексу.

Так, згідно зі статтею 37 Кодексу приватні несільськогосподарські підприємства, установи та організації можуть набувати у власність або оренду землі сіль-

ськогосподарського та іншого призначення для ведення підсобного господарства.

**Щ**одо зміни виду угідь, нагадаю, що згідно зі статтею 1 Закону України «Про охорону земель» охорона земель — це система правових, організаційних, економічних, технологічних та інших заходів, спрямованих на раціональне використання земель, запобігання необґрунтованому вилученню земель сільськогосподарського призначення для несільськогосподарських потреб, захист від шкідливого антропогенного впливу, відтворення і підвищення родючості ґрунтів, підвищення продуктивності земель лісового фонду, забезпечення особливого режиму використання земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення.

Відповідно до статті 163 Земельного кодексу України передбачено, що завданнями охорони земель є забезпечення збереження та відтворення земельних ресурсів, екологічної цінності природних та набутих якостей земель.

Статтею 164 цього ж Кодексу встановлено, що охорона земель включає:

- обґрунтування і забезпечення досягнення раціонального землекористування;
- захист сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників від необґрунтованого їх вилучення для інших потреб;
- захист земель від ерозії, селів, підтоплення, заболочування, вторинного засолення, переосушення, ущільнення, забруднення відходами виробництва, хімічними та радіоактивними речовинами та від інших несприятливих природних і техногенних процесів;
- збереження природних водно-болотних угідь;
- попередження погіршення естетичного стану та екологічної ролі антропогенних ландшафтів;

— консервацію деградованих і малопродуктивних сільськогосподарських угідь.

Відповідно до статті 171 Земельного кодексу України до малопродуктивних земель відносяться сільськогосподарські угіддя, ґрунти яких характеризуються негативними природними властивостями, низькою родючістю, а їх господарське використання за призначенням є економічно неефективним.

Переведення сільськогосподарських угідь з орнопридатних (рілля) в пасовища повинно здійснюватися згідно з розробленою та затвердженою землепорядною документацією на підставі ґрунтових обстежень та визначення.

**Щ**одо відшкодування втрат сільськогосподарського виробництва при зміні сільськогосподарських угідь з рілля на пасовища.

Згідно з частиною 2 статті 207 Земельного кодексу України передбачено, що відшкодуванню підлягають втрати сільськогосподарських угідь (рілля, багаторічних насаджень, перелогів, сінокосів, пасовищ), лісових земель та чагарників як основного засобу виробництва в сільському і лісовому господарстві внаслідок вилучення (викупу) їх для потреб, не пов'язаних із сільськогосподарським і лісогосподарським виробництвом.

Оскільки об'єднана земельна ділянка залишається з тим же цільовим призначенням в межах земель сільськогосподарського призначення, то не відбувається вилучення (втрати) сільськогосподарських угідь у цілях, не пов'язаних із веденням сільськогосподарського виробництва, а, отже, не потрібно відшкодовувати такі втрати.

**Олена ЮРЕЦЬ,**  
юрист



# ОФІЦІЙНІ ДОКУМЕНТИ



## КАБІNET МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

### ПОСТАНОВА від 30 вересня 2015 р. № 782

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

Кабінет Міністрів України постановляє:

Внести до постанов Кабінету Міністрів України від 1 серпня 2011 р. № 835 «Деякі питання надання Державною службою з питань геодезії, картографії

та кадастру та її територіальними органами адміністративних послуг» (Офіційний вісник України, 2011 р., № 59, ст. 2374, № 73, ст. 2734; 2013 р., № 2, ст. 41, № 80, ст. 2975; 2015 р., № 46, ст. 1472) та від 17 жовтня 2012 р. № 1051 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» (Офіційний вісник України, 2012 р., № 89, ст. 3598; 2013 р., № 80, ст. 2975; 2014 р., № 97, ст. 2786; 2015 р., № 46, ст. 1472, № 54, ст. 1742) зміни, що додаються.

Прем'єр-міністр України

А. ЯЦЕНЮК

ЗАТВЕРДЖЕНО  
постановою Кабінету  
Міністрів України  
від 30 вересня 2015 р. № 782

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

1. Додаток 3 до постанови Кабінету Міністрів України від 1 серпня 2011 р. № 835 доповнити пунктом 21 такого змісту:

|   |  |
|---|--|
| «21. Надання довідки про осіб, які отримали доступ до інформації про суб'єкта речового права у Державному земельному кадастрі | Закон України «Про Державний земельний кадастр». |
|---|--|

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

1) доповнити Порядок пунктом 88<sup>1</sup> такого змісту:  
«88<sup>1</sup>. Під час здійснення дій, передбачених підпунктом 3 пункту 195 цього Порядку, до Державного земельного кадастру із застосуванням програмного забезпечення Державного земельного кадастру вносяться такі відомості про осіб, які отримали доступ до інформації про суб'єкта речового права у Державному земельному кадастрі:

для фізичної особи — прізвище, ім'я, по батькові (за наявності);

для юридичної особи (резидента та нерезидента) — найменування, податковий номер;

для органів місцевого самоврядування — найменування, податковий номер;

для органів державної влади — найменування, податковий номер.»;

2) пункт 165 доповнити підпунктом 6 такого змісту:

«6) надання суб'єктам речових прав на земельну ділянку довідок про осіб, які отримали доступ до інформації про цих суб'єктів в Державному земельному кадастрі.»;



3) абзац перший пункту 166 після слів «іншої картографічної документації Державного земельного кадастру» доповнити словами «, довідки про осіб, які отримали доступ до інформації про суб'єкта речового права у Державному земельному кадастрі»;

4) пункт 175 викласти у такій редакції:

«175. На отримання витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку мають право:

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

2) органи державної влади та органи місцевого самоврядування для здійснення своїх повноважень, визначених законом.»;

5) пункт 195 доповнити підпунктом 3 такого змісту:

«3) у випадках, передбачених підпунктами 13-16 пункту 196 цього Порядку, — безоплатно з використанням поширених веб-оглядачів та редакторів із застосуванням програмного забезпечення Державного земельного кадастру шляхом авторизованого запиту фізичних та юридичних осіб цілодобово з можливістю перегляду, копіювання та роздрукування інформації за умови ідентифікації особи (фізичної або юридичної), яка отримує доступ до інформації, з використанням електронного цифрового підпису чи іншого альтернативного засобу ідентифікації особи.»;

6) пункт 196 доповнити підпунктами 13-16 такого змісту:

«13) суб'єкта права власності на земельну ділянку:

для фізичних осіб (громадян України, іноземців, осіб без громадянства) — прізвище, ім'я, по батькові (за наявності);

для юридичної особи (резидента та нерезидента) — найменування, податковий номер;

для територіальної громади — відомості про територіальну громаду села, селища, міста, району в місті; найменування і податковий номер органу місцевого самоврядування;

для держави — відомості про державу Україна; найменування органу державної

влади, що здійснює управління нерухомим майном; податковий номер органу державної влади;

14) суб'єкта речового права на земельну ділянку:

для фізичної особи (громадянина України, іноземця, особи без громадянства) — прізвище, ім'я, по батькові (за наявності);

для юридичної особи (резидента та нерезидента) — найменування, податковий номер;

для органів місцевого самоврядування — найменування, податковий номер;

для органів державної влади — найменування, податковий номер;

15) державну реєстрацію права власності на земельну ділянку, права користування (сервітут) земельної ділянки, права постійного користування, права оренди (суборенди) земельною ділянкою; права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис); права забудови земельної ділянки (суперфіцій).

У разі надання відомостей про державну реєстрацію права оренди (суборенди) земельної ділянки зазначається цільове призначення такої земельної ділянки;

16) дату державної реєстрації, реєстраційний номер земельної ділянки у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно із зазначенням відомостей про її кадастровий номер та орган, що здійснив державну реєстрацію.»;

7) пункт 198 доповнити підпунктом 3 такого змісту:

«3) суб'єктам речових прав на земельні ділянки — довідка про осіб, які отримали доступ до інформації про суб'єкта речового права у Державному земельному кадастрі, за формою згідно з додатком 53.»;

8) у пункті 199:

слово «пунктом» замінити словами і цифрами «підпунктами 1 і 2 пункту», а після цифр і слів «176-177 цього Порядку» доповнити словами і цифрами «, а передбачених підпунктом 3 пункту 198 цього Порядку, — безоплатно відповідно до пунктів 166-170 цього Порядку»;

9) додаток 42 до Порядку викласти у такій редакції:



«Додаток 42  
до Порядку

## Державному кадастровому реєстратору

(Держгеокадастр або найменування його територіального органу)

(прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи /

найменування юридичної особи)

(податковий номер/серія та номер паспорта фізичної особи, яка  
через свої релігійні переконання відмовилася від прийняття номера)

(реквізити документа, що посвідчує особу, яка звернулася із заявою

(назва документа, номер та серія, дата видачі), та документа,

що посвідчує повноваження діяти від імені особи)

(місце проживання фізичної особи /

місцезнаходження юридичної особи)

(контактний телефон)

## ЗАЯВА

## про надання відомостей з Державного земельного кадастру

Відповідно до Закону України «Про Державний земельний кадастр» та Порядку ведення Державного земельного кадастру прошу надати:

 витяг з Державного земельного кадастру

про:

- межі державного кордону України
- землі в межах території адміністративно-територіальної одиниці
- обмеження у використанні земель
- земельну ділянку
- видачу державного акта на право власності на земельну ділянку  
новому власнику земельної ділянки

 довідку, що містить узагальнену інформацію про землі (території); вкопювання з кадастрової карти (плану) та іншої картографічної документації Державного земельного кадастру; засвідчену копію документа Державного земельного кадастру; витяг з документа Державного земельного кадастру; довідку про наявність земельних ділянок; довідку про наявність та розмір земельної частки (паю); довідку про наявність у Державному земельному кадастрі відомостей про одержання у власність земельної ділянки у межах норм безоплатної приватизації за певним видом її цільового призначення (використання); довідку про осіб, які отримали доступ до інформації про суб'єкта речового права у Державному земельному кадастрі.



|  |   |  |
|--|---|--|
| Відомості про:   | <input type="checkbox"/> власника / користувача земельної ділянки або уповноважену ним особу;<br><input type="checkbox"/> спадкоємця/ правонаступника (для юридичних осіб);<br><input type="checkbox"/> особу, в інтересах якої встановлено обмеження, або уповноважену нею особу | <input type="checkbox"/> орган державної влади / орган місцевого самоврядування;<br><input type="checkbox"/> розробника документації із землеустрою/суб'єкта оціночної діяльності відповідно до статті 6 Закону України «Про оцінку земель»;<br><input type="checkbox"/> нотаріуса |
| Прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи / найменування юридичної особи  |   |  |
| Податковий номер / серія та номер паспорта фізичної особи, яка через свої релігійні переконання відмовилася від прийняття номера   |   |  |
| Місце проживання фізичної особи / місцезнаходження юридичної особи   |   |  |
| Реквізити документа, що посвідчує особу заявника (назва, номер та серія документа, дата його видачі), та документа, що посвідчує повноваження діяти від імені особи (для уповноваженої особи)  |   |  |
| Підстави для надання відповідної інформації з посиланням на норму закону, яка передбачає право відповідного органу державної влади або органу місцевого самоврядування запитувати таку інформацію, а також реквізити справи, у зв'язку з якою виникла потреба в отриманні інформації |   |  |

Відомості про об'єкт Державного земельного кадастру, стосовно якого запитуються відомості:

|  |  |
|--|--|
| Дані про земельну ділянку  |  |
| Місце розташування земельної ділянки   |  |
| Кадастровий номер земельної ділянки (за наявності)   |  |
| Дані про інший об'єкт Державного земельного кадастру, стосовно якого запитуються відомості |  |

До заяви/запиту додаються:

- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> копія документа, що посвідчує особу;   | <input type="checkbox"/> документ, який підтверджує повноваження діяти від імені заявника (у разі подання заяви уповноваженою особою заявника);            |
| <input type="checkbox"/> документ про оплату послуг за надання відомостей з Державного земельного кадастру; | <input type="checkbox"/> доручення власника (користувача) або набувача права на земельну ділянку на отримання відомостей з Державного земельного кадастру. |

Інформацію про стан формування витягу/довідки/викопіювання/ засвідченої копії прошу надати:

- у паперовій формі  
 в електронній формі на адресу: \_\_\_\_\_  
 в іншій формі \_\_\_\_\_

Підпис заявника

МП (за наявності)

Дата подання заяви

МП»;

Службова інформація

Реєстраційний номер заяви

Дата реєстрації заяви

Прізвище, ім'я та по батькові  
Державного кадастрового реєстратора

Підпис Державного кадастрового реєстратора



10) доповнити Порядок додатком 53 такого змісту:

«Додаток 53  
до Порядку

**ДОВІДКА**  
**про осіб, які отримали доступ до інформації про суб'єкта**  
**речового права у Державному земельному кадастрі**

|  |  |
|--|--|
| Номер довідки  | <номер довідки>  |
| Дата формування  | <число, місяць та рік формування довідки>  |
| Надано на заяву  | <прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи / найменування юридичної особи, за заявою якої надано довідку> |
|  | <дата та номер документа, на підставі якого здійснюється надання довідки>                                    |
| Кадастровий номер  | □□□□□□□□□□:□□:□□□:□□□□   |
| Відомості про осіб, які отримали доступ до інформації про суб'єкта речового права у Державному земельному кадастрі |  |
| Особа 1:   |  |
| Прізвище, ім'я та по батькові / найменування   | <прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи / найменування юридичної особи>                                |
| Податковий номер (для юридичних осіб)  | <податковий номер юридичної особи>   |
| Дата отримання доступу до інформації   | <число, місяць та рік >  |
| Особа 2:   |  |
| ...  |  |
| Підпис   | <підпис Державного кадастрового реєстратора, який надав довідку>   |
| МП   |  |

Створено за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру.»



## КАБІНЕТ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

### ПОСТАНОВА від 30 вересня 2015 р. № 786

#### Деякі питання надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно

Кабінет Міністрів України постановляє:

- Внести до постанов Кабінету Міністрів України зміни, що додаються.
- Установити, що до запровадження ідентифікації фізичних та юридичних осіб з метою отримання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно в електронному вигляді з використанням відомостей Державного реєстру фізичних осіб — платників податків або з використанням електронної системи ідентифікації «Bank ID», що використовує базу клієнтських даних банків, ідентифікація таких осіб здійснюється шляхом їх реєстрації на офіційному веб-сайті Міністерства юстиції з обов'язковим зазначенням відомостей про прізвище, ім'я та по батькові (за наявності), реєстраційний номер облікової картки платника податків, серію та номер паспорта громадянина України. У разі коли користувачем є фізична особа, яка діє в інтересах юридичної особи, додатково зазначаються відомості про повне найменування відповідної юридичної особи, її ідентифікаційний код згідно з ЄДРПОУ.

мання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно в електронному вигляді з використанням відомостей Державного реєстру фізичних осіб — платників податків або з використанням електронної системи ідентифікації «Bank ID», що використовує базу клієнтських даних банків, ідентифікація таких осіб здійснюється шляхом їх реєстрації на офіційному веб-сайті Міністерства юстиції з обов'язковим зазначенням відомостей про прізвище, ім'я та по батькові (за наявності), реєстраційний номер облікової картки платника податків, серію та номер паспорта громадянина України. У разі коли користувачем є фізична особа, яка діє в інтересах юридичної особи, додатково зазначаються відомості про повне найменування відповідної юридичної особи, її ідентифікаційний код згідно з ЄДРПОУ.



3. Державній фіскальній службі забезпечити інформаційно-телекомунікаційними засобами в режимі реального часу за допомогою Державного реєстру фізичних осіб — платників податків ідентифікацію фізичних осіб, які здійснюють реєстрацію на офіційному веб-сайті Міністерства юстиції з метою отримання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно в електронному вигляді, відповідно до відомостей про реєстраційний номер облікової картки платника податків, зазначених під час такої реєстрації.

4. Рекомендувати Національному банку розглянути питання щодо запровадження електронної системи ідентифікації «Bank ID», що використовує базу клієнтських даних банків, з метою ідентифікації фізичних та юридичних осіб, що бажають отримати інформацію з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно в електронному вигляді.

Прем'єр-міністр України

А. ЯЦЕНЮК

ЗАТВЕРДЖЕНО  
постановою Кабінету  
Міністрів України  
від 30 вересня 2015 р. № 786

## ЗМІНИ, що вносяться до постанов Кабінету Міністрів України

1. У Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженому постановою Кабінету Міністрів України від 26 жовтня 2011 р. № 1141 (Офіційний вісник України, 2011 р., № 86, ст. 3145; 2012 р., № 96, ст. 3875; 2014 р., № 18, ст. 542; 2015 р., № 2, ст. 31, № 26, ст. 751):

- 1) у пункті 4:  
у підпункті 1 слова «реєстрацію заяв» замінити словами «формування та реєстрацію заяв»;  
в абзаці дев'ятому слова «витягу, інформаційної довідки, виписки» замінити словами «інформації з Державного реєстру прав»;  
в абзаці десятому слова «витягів, інформаційних довідок, виписок» замінити словами «інформації з Державного реєстру прав»;
- 2) у назві розділу «Реєстрація заяв (запитів) у базі даних про реєстрацію заяв і запитів» слова «Реєстрація заяв» замінити словами «Формування та реєстрація заяв»;
- 3) у пункті 5:  
в абзаці першому слова «Реєстрацію заяв» замінити словами «Формування та реєстрацію заяв», а слова

«зазначених у заяві (запиті)» — словами «обов'язковість зазначення яких передбачено затвердженою відповідно до законодавства формою заяви (запиту)»;

- в абзаці другому слова «реєстрації заяви» замінити словами «формування та реєстрації заяви», а слова «зазначених у такій заяві» — словами «обов'язковість зазначення яких передбачено затвердженою відповідно до законодавства формою такої заяви»;
- 4) в абзаці першому пункту 9 слова «сформованого витягу, інформаційної довідки або виписки» замінити словами «сформованої інформації»;
- 5) пункт 11 доповнити абзацом такого змісту:  
«Пошук у Державному реєстрі прав відомостей для цілей отримання інформації з цього Реєстру здійснюється за принципом повного збігу зазначеного ідентифікатора пошуку або повного збігу усіх чи одного з ідентифікаторів пошуку у разі здійснення пошуку за декількома ідентифікаторами.»;
- 6) у пункті 14<sup>1</sup> слова «витягу, інформаційної довідки та виписки» замінити словом «інформації»;
- 7) у розділі «Надання інформації з Державного реєстру прав»:  
пункти 46-51 викласти в такій редакції:

«46. Інформація з Державного реєстру прав формується за допомогою програмних засобів ведення цього Реєстру на підставі відомостей, що містяться у ньому, з присвоєнням індексного номера, фіксацією дати та часу її формування.

47. Інформація з Державного реєстру прав містить актуальні на дату та час її надання відомості про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження, наявні в цьому Реєстрі, а також у Реєстрі прав власності на нерухоме майно, Єдиному реєстрі заборон відчуження об'єктів нерухомого майна та Державному реєстрі іпотек (далі — реєстри), або відомості про відсутність зареєстрованих речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Інформація з Державного реєстру прав за бажанням особи, яка отримує таку інформацію, може містити крім відомостей про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження також відомості про виникнення, перехід та припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно, обтяження таких прав щодо запитуваного суб'єкта або об'єкта нерухомого майна, а також про внесені зміни до відповідних записів Державного реєстру прав та реєстрів у відповідному хронологічному порядку.

48. Інформація з Державного реєстру прав залежно від зазначених параметрів пошуку формується за суб'єктом права чи за об'єктом нерухомого майна.



Інформація з Державного реєстру прав, що формується за суб'єктом права, містить усі відомості про державну реєстрацію права власності та інших речових прав на нерухоме майно, обтяження таких прав щодо запитованого суб'єкта, крім випадків, передбачених пунктом 49 цього Порядку.

Інформація з Державного реєстру прав, що формується за об'єктом нерухомого майна, містить усі відомості про державну реєстрацію права власності та інших речових прав на нерухоме майно, обтяження таких прав щодо запитованого об'єкта нерухомого майна, крім випадків, передбачених пунктом 49 цього Порядку.

Інформація з Державного реєстру прав, що формується за таким об'єктом нерухомого майна, як багатоквартирний житловий будинок, містить усі відомості про державну реєстрацію права власності на квартири, житлові та нежитлові приміщення, розташовані у запитованому багатоквартирному житловому будинку, крім випадків, передбачених пунктом 49 цього Порядку.

49. Інформація з Державного реєстру прав, що містить відомості про реєстраційний номер облікової картки платника податків, серію та номер паспорта громадянина України, надається виключно особі, якої вони стосуються, крім випадків надання інформації посадовим особам органів державної влади, органів місцевого самоврядування, судів, органів внутрішніх справ, органів прокуратури, органів Служби безпеки, Національної поліції, Національного антикорупційного бюро, Національного агентства з питань запобігання корупції, Національного банку, адвокатів, нотаріусів у зв'язку із здійсненням ними повноважень, визначених законом.

50. Окремим видом інформації з Державного реєстру прав є інформація, що містить відомості про отримання іншими особами, відмінними від суб'єкта права, інформації з Державного реєстру прав про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що стосуються такого суб'єкта права.

51. Для отримання інформації з Державного реєстру прав у паперовій формі державний реєстратор, нотаріус вносить до Державного реєстру прав такі відомості:

- 1) реєстраційний номер, дату та час реєстрації заяви;
- 2) параметри запитованої інформації;
- 3) прізвище, ім'я та по батькові державного реєстратора, нотаріуса;
- 4) найменування органу державної реєстрації прав або найменування державної нотаріальної контори, назву нотаріального округу.»;

пункти 52-54 виключити.

2. У постанові Кабінету Міністрів України від 24 грудня 2014 р. № 722 «Деякі питання надання інформації про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження» (Офіційний вісник України, 2015 р., № 2, ст. 31, № 10, ст. 265):

- 1) у постанові: у вступній частині слово «статті» замінити словами і цифрами «статей 15 та»;
- абзаци другий і третій пункту 1 викласти в такій редакції:

«Порядок доступу до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно;

Порядок надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.»;

- 2) у Порядку доступу посадових осіб органів державної влади, органів місцевого самоврядування, судів, органів внутрішніх справ, органів прокуратури, органів Служби безпеки, нотаріусів, адвокатів до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженому зазначеною постановою: назву Порядку викласти в такій редакції:

#### **«ПОРЯДОК**

#### **доступу до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно»;**

- у пункті 1 слова «нотаріусів, адвокатів» замінити словами «Національної поліції, Національного антикорупційного бюро, Національного агентства з питань запобігання корупції, Національного банку, адвокатів, нотаріусів»;

у пункті 6:

в абзаці першому слова «оформляється у вигляді інформаційної довідки, що» виключити;

в абзаці другому слова «Інформаційна довідка» замінити словом «Інформація»;

абзац третій виключити;

- 3) Порядок надання фізичним та юридичним особам інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затверджений зазначеною постановою, викласти в такій редакції:

#### **«ЗАТВЕРДЖЕНО**

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

(в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 30 вересня 2015 р. № 786)

#### **ПОРЯДОК**

#### **надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно**

#### **Загальна частина**

1. Цей Порядок визначає умови, підстави та процедуру надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі — Державний



реєстр прав), права та обов'язки суб'єктів, що є учасниками зазначеної процедури.

Дія цього Порядку не поширюється на надання інформації з Державного реєстру прав під час проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, під час взяття на облік безхазяйного нерухомого майна, які здійснюються відповідно до Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2013 р., № 868 (Офіційний вісник України, 2013 р., № 96, ст. 3549; 2015 р., № 2, ст. 31), а також на отримання інформації з Державного реєстру прав шляхом безпосереднього доступу відповідно до Порядку доступу до Державного реєстру прав на нерухоме майно.

У цьому Порядку терміни вживаються у значенні, наведеному в Законі України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», інших нормативно-правових актах, прийнятих відповідно до нього.

2. Інформація з Державного реєстру прав надається за допомогою програмних засобів ведення цього Реєстру у паперовій або електронній формах, що мають однакову юридичну силу, без проставлення підпису та печатки державного реєстратора прав на нерухоме майно (далі — державний реєстратор), нотаріуса.

Інформація з Державного реєстру прав у паперовій формі надається державним реєстратором або нотаріусом.

Інформація з Державного реєстру прав в електронній формі надається через офіційний веб-сайт Мін'юсту.

3. Інформація з Державного реєстру прав містить актуальні на дату та час її надання відомості про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження, наявні в цьому Реєстрі, а також у Реєстрі прав власності на нерухоме майно, Єдиному реєстрі заборон відчуження об'єктів нерухомого майна та Державному реєстрі іпотек (далі — реєстри), або відомості про відсутність зареєстрованих речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Інформація з Державного реєстру прав за бажанням особи, яка отримує таку інформацію, може містити крім відомостей про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження також відомості про виникнення, перехід та припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно, обтяження таких прав щодо запитуваного суб'єкта або об'єкта нерухомого майна, а також про внесені зміни до відповідних записів Державного реєстру прав та реєстрів у відповідному хронологічному порядку.

4. За надання інформації з Державного реєстру прав справляється плата у розмірі, встановленому Кабінетом Міністрів України, крім випадків, передбачених законом.

У разі надання інформації про відсутність зареєстрованих речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень у Державному реєстрі прав та реєстрах плата за надання інформації не повертається.

5. Інформація з Державного реєстру прав надається незалежно від місцезнаходження нерухомого майна.

#### Надання інформації з Державного реєстру прав у паперовій формі

6. Інформація з Державного реєстру прав у паперовій формі надається за заявою особи, яка бажає отримати таку інформацію, або уповноваженої нею особи (далі - заявник) шляхом звернення до органу державної реєстрації прав або нотаріуса.

7. Посадова особа органу державної реєстрації прав, нотаріус за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав формує заяву, на якій заявник (за умови відсутності зауважень до відомостей, зазначених у ній) проставляє власний підпис.

Після проставлення підпису посадова особа органу державної реєстрації прав, нотаріус реєструє заяву в базі даних про реєстрацію заяв і запитів Державного реєстру прав із зазначенням дати і часу її реєстрації. При цьому заявникові картка прийому заяви не видається.

Моментом прийняття заяви вважається дата і час її реєстрації у базі даних про реєстрацію заяв і запитів Державного реєстру прав.

8. Для формування та подальшої реєстрації заяви у базі даних про реєстрацію заяв і запитів Державного реєстру прав заявник пред'являє посадовій особі органу державної реєстрації прав, нотаріусу документ, що посвідчує його особу, та подає документ про внесення плати за надання інформації з Державного реєстру прав.

Посадова особа органу державної реєстрації прав, нотаріус не формує у базі даних про реєстрацію заяв і запитів Державного реєстру прав заяву в разі відсутності документа про внесення плати за надання такої інформації.

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

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



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

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

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

У разі подання заяви уповноваженою на те особою така особа також пред'являє посадовій особі органу державної реєстрації прав, нотаріусу документ, що підтверджує її повноваження діяти від імені іншої особи.

Повноваження особи, уповноваженої діяти від імені юридичної особи, встановлюються та/або перевіряються посадовою особою органу державної реєстрації прав, нотаріусом на підставі інформації з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб - підприємців в електронному вигляді, що відображається на офіційному веб-сайті Мін'юсту.

9. Документи, що пред'являються та подаються для надання інформації з Державного реєстру прав у паперовій формі, повинні відповідати вимогам, установленим законодавством.

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

10. За результатами розгляду заяви державний реєстратор, нотаріус надає заявнику інформацію з Державного реєстру прав шляхом надіслання її на електронну адресу, зазначену у відповідній заяві, для подальшого використання такої інформації, у тому числі її друку.

За бажанням заявника інформацію з Державного реєстру прав може бути надано державним реєстратором, нотаріусом на білих аркушах паперу формату А4 (210 x 297 міліметрів) без використання спеціальних бланків.

11. Інформація з Державного реєстру прав у паперовій формі надається у день надходження до органу державної реєстрації прав, нотаріуса відповідної заяви, крім випадків надання такої інформації в установленій законодавством скорочений строк.

12. Орган державної реєстрації прав, нотаріус долучає до облікової справи заяву та документ про внесення плати за надання інформації з Державного реєстру прав.

Надання інформації з Державного реєстру прав в електронній формі

13. Інформація з Державного реєстру прав в електронній формі надається користувачам, які зареєструвалися на офіційному веб-сайті Мін'юсту з використанням електронного цифрового підпису чи іншого альтернативного засобу ідентифікації особи.

14. Для реєстрації на офіційному веб-сайті Мін'юсту користувачем обов'язково зазначаються відомості про прізвище, ім'я та по батькові (за наявності), реєстраційний номер облікової картки платника податків, серію та номер паспорта громадянина України (для громадянина України, який через свої релігійні переконання відмовляється від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків (ідентифікаційного номера), офіційно повідомив про це відповідним органам державної влади та має відмітку в паспорті громадянина України).

У разі коли користувачем є фізична особа, яка діє в інтересах юридичної особи, до відомостей, визначених в абзаці першому цього пункту, додатково зазначаються відомості про повне найменування відповідної юридичної особи, її ідентифікаційний код згідно з ЄДРПОУ.

Відповідальність за достовірність відомостей, зазначених під час реєстрації на офіційному веб-сайті Мін'юсту, покладається на користувача.

15. Надання інформації з Державного реєстру прав в електронній формі забезпечується за допомогою програмних засобів ведення цього Реєстру шляхом здійснення користувачем пошуку відомостей про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження, завантаження та перегляду інформації з Державного реєстру прав в електронній формі для подальшого її використання, у тому числі друку.

Формування інформації з Державного реєстру прав в електронній формі здійснюється автоматично програмними засобами ведення цього Реєстру залежно від зазначених параметрів пошуку користувачем.

Надання інформації з Державного реєстру прав в електронній формі забезпечується після внесення плати за надання такої інформації через Інтернет з використанням платіжних систем.

16. Пошук відомостей про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження, наявні у Державному реєстрі прав, реєстрах, здійснюється відповідно до Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно за такими ідентифікаторами:

1) за суб'єктом права:

за ідентифікаційними даними фізичної особи (громадянина України, іноземця, особи без громадянства):

— прізвище, ім'я та по батькові (за наявності);

— реєстраційний номер облікової картки платника податків;

— серія та номер паспорта громадянина України (для громадянина України, який через свої релігійні або інші переконання відмовляється від прийняття реєстраційного номера облікової картки



платника податку (ідентифікаційного номера), офіційно повідомив про це відповідним органам державної влади та має відмітку в паспорті громадянина України).

Відомості про реєстраційний номер облікової картки платника податків, серія та номер паспорта громадянина України не є обов'язковими для зазначення під час здійснення пошуку за ідентифікаційними даними фізичної особи (громадянина України, іноземця, особи без громадянства); за ідентифікаційними даними юридичної особи (резидента та нерезидента):

— найменування юридичної особи;  
— ідентифікаційний код згідно з ЄДРПОУ;

2) за об'єктом нерухомого майна:  
за реєстраційним номером об'єкта нерухомого майна;  
за адресою об'єкта нерухомого майна;  
за кадастровим номером земельної ділянки.

17. Відомості, зазначені у пункті 14 цього Порядку, отримані під час надання інформації з Державного реєстру прав, використовуються виключно для цілей ведення Державного реєстру прав та надання інформації у випадках, передбачених законодавством.»



## КАБІНЕТ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

### РОЗПОРЯДЖЕННЯ від 23 вересня 2015 р. № 995-р

#### Про схвалення Концепції розвитку сільських територій

1. Схвалити Концепцію розвитку сільських територій, що додається.

2. Міністерству аграрної політики та продовольства разом з Національною академією аграрних наук, заінтересованими центральними органами виконавчої влади розробити та подати у місячний строк Кабінетові Міністрів України план заходів з реалізації Концепції, схваленої цим розпорядженням.

Прем'єр-міністр України

А. ЯЦЕНЮК

СХВАЛЕНО  
розпорядженням Кабінету  
Міністрів України  
від 23 вересня 2015 р. № 995-р

#### КОНЦЕПЦІЯ розвитку сільських територій

##### Визначення проблеми, на розв'язання якої спрямована Концепція

Аграрні перетворення, які відбулися в Україні за останні роки, дали змогу збільшити валове виробництво сільськогосподарської продукції. Проте це не сприяло соціально-економічному розвитку сіль-

ських територій та підвищенню рівня життя сільського населення, тому існує потреба в комплексному підході до розв'язання проблем розвитку сільських територій, в основу якого закладаються принципи сталого розвитку.

Концепція окреслює головні пріоритети розвитку сільських територій та механізм підготовки аграрного та сільського сектору держави до функціонування в умовах зони вільної торгівлі з ЄС.

##### Аналіз причин виникнення проблеми та обґрунтування необхідності її розв'язання

Основними причинами погіршення соціально-економічного та екологічного стану сільських територій є:

відсутність цілісної послідовної державної політики, спрямованої на комплексний розвиток сільських територій, в основі якої закладені потреби територіальних громад села, селища;  
недостатність обсягів державної фінансової підтримки існуючих програм, спрямованих на сільський розвиток;  
низький рівень забезпечення сільського населення соціальними та економічними послугами на селі;  
нерівномірність забезпечення центрами первинної медичної (медико-санітарної) допомоги, низький рівень якості та доступності первинної медичної допомоги;  
неврахування екологічних вимог у виробничих процесах, що відбуваються на селі;  
низький рівень диверсифікації економіки сільських територій, що призводить до міграції сільської молоді, високого рівня безробіття та низьких доходів сільського населення, руйнування соціальної та інженерної інфраструктури;  
низька рентабельність та конкурентоспроможність малих та середніх сільськогосподарських товаровиробників;



низький рівень технічного забезпечення сільськогосподарського виробництва;  
 обмеженість можливостей сільського населення для підвищення рівня своїх доходів;  
 низький рівень підприємницької ініціативи (зокрема, через несприятливе податкове середовище, неефективність економічних важелів сприяння розвитку підприємництва на селі з боку держави; інерційність мислення і поведінки сільського населення у розв'язанні проблем самозабезпечення, працевлаштування, задоволення побутових та соціально-культурних потреб);  
 неготовність територіальних громад села, селища до ініціювання та участі у проектах місцевого розвитку;  
 низька ефективність органів місцевого самоврядування у вирішенні проблемних питань розвитку сільських територій;  
 низький рівень розвитку системи кредитування у сільській місцевості;  
 низький рівень внутрішніх та зовнішніх інвестицій в розвиток сільських територій;  
 відведення недостатньої ролі у процесах реформування аграрного сектору економіки для кооперації;  
 обмеженість ресурсів місцевих бюджетів для розв'язання проблем сільського розвитку;  
 низький рівень фінансового забезпечення села через недосконалість податкової і бюджетної системи, практику реєстрації виробників сільськогосподарської продукції не за місцем провадження господарської діяльності;  
 недостатність та неефективне застосування природоохоронних заходів;  
 низький рівень інформаційно-просвітницької діяльності, спрямованої на створення позитивного іміджу, переваг та можливостей розвитку сільських територій України;  
 стереотипний підхід до сільських територій як виключно просторової бази сільськогосподарського виробництва.

### **Мета і строки реалізації Концепції**

Метою Концепції є створення необхідних організаційних, правових та фінансових передумов для сільського розвитку шляхом:  
 диверсифікації економічної діяльності;  
 збільшення рівня реальних доходів від сільськогосподарської та несільськогосподарської діяльності на селі;  
 досягнення гарантованих соціальних стандартів і покращення умов проживання сільського населення;

охорони навколишнього природного середовища, збереження та відновлення природних ресурсів у сільській місцевості;  
 збереження сільського населення як носія української ідентичності, культури і духовності;  
 створення умов для розширення можливостей територіальних громад села, селища для розв'язання існуючих в них проблем;  
 приведення законодавства у сфері сільського розвитку у відповідність із стандартами ЄС.

Реалізація Концепції дасть змогу перемістити фокус аграрної політики держави з підтримки аграрного сектору економіки на підтримку сільського розвитку — поліпшення якості життя та економічного благополуччя сільського населення.

Реалізація Концепції розрахована на період до 2025 року.

### **Визначення оптимального варіанта розв'язання проблеми на основі порівняльного аналізу**

Сільський розвиток у подальшому відбуватиметься за трьома варіантами.

Згідно з першим варіантом планується посилення сформованих тенденцій, продовження комерціалізації сільськогосподарського виробництва, що супроводжується поширенням потужних сільськогосподарських товаровиробників з їх низькою соціальною та екологічною відповідальністю. Держава відіграє незначну роль у підтримці розвитку сільських територій. За такого варіанта прискорюватиметься обезлюднення села і деградація його потенціалу.

Другий варіант передбачає збільшення обсягів державної підтримки розвитку сільського господарства та соціальної інфраструктури; декларування окремих соціально-економічних і екологічних заходів, а також диверсифікацію сільської економіки за відсутності реального механізму і фінансових джерел їх реалізації. Зазначене сприятиме певному поліпшенню матеріального становища і умов проживання сільського населення, однак не забезпечить розв'язання проблем зайнятості, екологічної безпеки сільськогосподарського виробництва і проживання, поступального розвитку територіальних громад села, селища.

Третій варіант полягає у створенні умов для забезпечення комплексного розвитку сільських територій в інтересах суспільства, що передбачає раціональне формування конкурентоспроможного багатогалузевого і багатокладного сільського господарства, диверсифікованої сільської економіки, сприятливого середовища проживання на основі нарощування людського і соціального капіталу та



розвитку партнерства держави та бізнесу. Наведене надасть можливість реформувати систему управління розвитком сільських територій, активізувати ініціативність та відповідальність територіальних громад сіл, селищ, розширити сферу прикладання праці, збільшити доходи сільського населення і доступність базових послуг, нормалізувати демографічну ситуацію на переважній частині сільських територій.

Для розв'язання проблеми пропонується третій варіант як такий, що найбільше відповідає інтересам сільського населення та суспільства в цілому.

### Шляхи і способи розв'язання проблем

Виконання Концепції здійснюватиметься шляхом впровадження міжсекторального підходу її реалізації, проведення реформи системи управління, удосконалення державної аграрної політики, інституційного середовища, організаційно-економічного механізму, фінансового та інформаційного забезпечення і державної підтримки розвитку сільських територій. Для виконання Концепції необхідно розробити заходи за такими напрямками:

підвищення якості життя сільського населення шляхом:

- забезпечення доступності громадян до соціальних послуг, упровадження гарантованих державою соціальних стандартів;
- створення та забезпечення стимулів та належних умов для роботи і проживання на селі молодих фахівців у галузі сільського господарства, освіти, охорони здоров'я, культури, фізичної культури і спорту, житлово-комунального та побутового обслуговування (будівництво нового житла, закладів охорони здоров'я, культури та освіти, фізичної культури і спорту);
- будівництва сучасної транспортної інфраструктури та розвитку телекомунікацій (фіксованого зв'язку, цифрового стільникового радіозв'язку, Інтернету), у тому числі з урахуванням потреб екстреної медичної допомоги;
- надання державної підтримки для розвитку комунального господарства та індивідуального житлового будівництва на селі;
- відновлення та удосконалення інженерних мереж та забезпечення розвитку соціальної інфраструктури;
- розвитку мережі закладів медичної допомоги, пунктів постійного базування бригад екстреної (швидкої) медичної допомоги, підвищення якості та доступності медичної допомоги, підвищення рівня медичного обслуговування;
- розвитку фізичної культури і спорту;

— збереження та відновлення культурної та історичної спадщини територіальної громади села, селища;

— зміцнення матеріально-технічної бази закладів культури у сільській місцевості та впровадження сучасних інформаційних технологій в їх діяльність;

— надання підтримки з боку центральних та місцевих органів виконавчої влади у збереженні та популяризації культурних традицій регіонів у сільській місцевості;

охорона та збереження природних ресурсів у сільській місцевості, зокрема:

— розвиток природно-заповідного фонду із залученням територіальних громад села, селища і суб'єктів господарювання;

— організація роботи з видалення залишків агрохімікатів на занедбаних складах та інших, у тому числі необлаштованих місцях їх зберігання; посилення контролю і відповідальності за викидання побутових відходів, організацію стихійних сміттєзвалищ, скидання забруднених вод у поверхневі водойми в сільській місцевості;

— підтримка виробництва енергії з альтернативних джерел;

диверсифікація та розвиток сільської економіки, зокрема:

— створення умов для розвитку різноманітних видів економічної діяльності та форм господарювання;

— розвиток туристичної та рекреаційної діяльності у сільській місцевості;

— сприяння формуванню ринків збуту твердого біопалива;

— удосконалення податкової та бюджетної системи з метою наповнення бюджетів територіальних громад сіл, селищ;

— надання підтримки для розвитку сільськогосподарської обслуговуючої кооперації шляхом стимулювання створення постачальницької, заготівельно-збутової інфраструктури на засадах кооперації;

— запровадження економічного стимулювання виконання заходів з охорони земель;

— спрощення умов доступу сільського населення до фінансових ресурсів, в тому числі через розвиток кредитної кооперації та розроблення альтернативного механізму кредитування із залученням соціально відповідального бізнесу та банків;

удосконалення системи управління сільськими територіями шляхом:

— законодавчого та нормативно-правового забез-



- печення розвитку сільських територій;
- посилення ролі територіальних громад сіл, селищ у плануванні та впровадженні заходів з розвитку сільських територій;
  - сприяння розвитку державно-приватного партнерства для реалізації проектів розвитку сільських територій та залучення інвестицій;
  - створення фонду розвитку сільських територій;
  - створення реєстру непродуктивних земель, які можуть бути використані для вирощування енергетичних культур рослин;
- освіта та інформаційно-консультаційне забезпечення, зокрема:
- створення умов для здобуття якісної загальної середньої освіти на селі;
  - розвиток можливостей для здобуття та визнання неформального професійного навчання, підвищення кваліфікації або отримання другої спеціальності особам після 45 років;
  - інформаційне забезпечення сільського населення щодо перспектив підприємництва, доступу до кредитних ресурсів;
  - оптимізація мережі навчальних закладів з урахуванням освітніх, виховних потреб молоді сільської місцевості;
  - сприяння інноваціям шляхом просування системи дорадництва до сільськогосподарських виробників;
  - визначення та підготовка фахівців для формування локальних проектів розвитку сільських територій.

#### Очікувані результати

- У результаті реалізації Концепції планується досягнути таких цілей:
- збільшення кількості сільського населення та зниження коефіцієнта смертності сільського населення до відповідного показника у містах — 13,1 особи на 1000 жителів;
  - підвищення рівня оплати праці в сільському господарстві;
  - збільшення кількості робочих місць на селі до 1 млн;
  - збільшення кількості зайнятого сільського населення у 1,5 раза;
  - збільшення частки доходів сільських домогосподарств від провадження підприємницької діяльності та самозайнятості до 15 відсотків;
  - збільшення частки органічних сертифікованих сільськогосподарських угідь до 7 відсотків, із них ріллі — до 5 відсотків.

#### Обсяг фінансових, матеріально-технічних і трудових ресурсів, необхідних для реалізації Концепції

Реалізація Концепції здійснюється за рахунок коштів державного, місцевих бюджетів та інших джерел, передбачених законодавством.

Обсяг фінансування, матеріально-технічних і трудових ресурсів, необхідних для реалізації Концепції, визначається щороку з урахуванням можливостей державного і місцевих бюджетів, розміру міжнародної технічної допомоги.



## ДЕРЖАВНА СЛУЖБА УКРАЇНИ З ПИТАНЬ ГЕОДЕЗІЇ, КАРТОГРАФІЇ ТА КАДАСТРУ

**НАКАЗ  
від 17 вересня 2015 року  
№ 520**

**Про визнання таким,  
що втратив чинність,  
наказу Держземагентства  
від 13.06.2014 № 180**

Відповідно до Положення про Державну службу України з питань геодезії, картографії та кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 14.01.2015 № 15,  
**НАКАЗУЮ:**

1. Визнати таким, що втратив чинність, наказ Держземагентства від 13.06.2014 № 180 «Про затвердження Методичних рекомендацій щодо формування електронних документів для відомостей про державну геодезичну мережу, державний кордон та межі адміністративно-територіальних одиниць України».

2. Контроль за виконанням цього наказу залишаю за собою.

Голова

**М.П. Мартинюк**



**ДЕРЖАВНА СЛУЖБА  
СТАТИСТИКИ УКРАЇНИ****НАКАЗ  
від 19.08.2015 № 190**

Зареєстровано в Міністерстві  
юстиції України  
08 вересня 2015 р.  
за № 1084/27529

**Про визнання таким, що втратив чинність, наказу Державного комітету статистики України від 05 листопада 1998 року № 377 «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)»**

Відповідно до пункту 9 Положення про Державну службу статистики України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 23 вересня 2014 року № 481, з метою приведення нормативно-правових актів у галузі статистики у відповідність із нормами чинного законодавства НАКАЗУЮ:

1. Визнати таким, що втратив чинність, наказ Державного комітету статистики України від 05 листопада 1998 року № 377 «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)», зареєстрований у Міністерстві юстиції України 14 грудня 1998 року за № 788/3228 (зі змінами).

2. Департаменту статистики сільського господарства та навколишнього середовища (Прокопенко О.М.) у встановленому порядку забезпечити подання цього наказу на державну реєстрацію до Міністерства юстиції України.

3. Цей наказ набирає чинності з 01 січня 2016 року.

4. Контроль за виконанням цього наказу залишаю за собою.

**В.о. Голови**

**І.М. Жук**

**ПОГОДЖЕНО:**

**Голова Державної служби України  
з питань геодезії,  
картографії та кадастру**

**М.П. Мартинюк**

*(Набрання чинності відбудеться 01.01.2016)*

**ЖУРНАЛ «ЗЕМЛЕВПОРЯДНИЙ ВІСНИК» видається з 1997 року**

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

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

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

© «Землепорядний вісник», 2015

**ЗАСНОВНИК**

**Державне агентство земельних ресурсів України**

**ВИДАВЕЦЬ**

**Редакція журналу «Землепорядний вісник»**

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

**АДРЕСА РЕДАКЦІЇ:**

04080, м. Київ-80, вул. Фрунзе, 105.

Тел.: 468-21-18.

Формат 60x84/8. Друк офсетний. Зам. 0113509. Наклад 4835 прим.

Підписано до друку 23.10.2015 р.

Віддруковано у видавництві «Преса України». Адреса: м. Київ, просп. Перемоги, 50.

Свідоцтво суб'єкта видавничої справи ДК №310 від 11.01.2001.



# Непересічна особистість, професіонал, патріот

**Н**ародився ювіляр 5 серпня 1935 року на Луганщині в селянській сім'ї. У 1985 році здобув професію інженера-землепорядника у Харківському сільськогосподарському інституті ім. В. В. Докучаєва.

Михайло Терентійович пройшов довгий і славний шлях служіння рідній землі, очолюючи у 1958-1979 роках земельні органи Новоайдарського району та Луганського обласного управління земельних ресурсів. У цей період розкрились його видатні здібності непересічної особистості, в якій поєднуються точність і прогностичність мислення, уміння швидко обирати раціональний шлях розв'язання з колегами складних проблем.

М. Т. Михайлюченко — професіонал, оптиміст, патріот, шляхетна, надзвичайно працююча особистість з високим інтелектуальним рівнем. Його видатні здібності масштабної особистості були успішно реалізовані в період роботи в 1979-1992 роках в Головному управлінні землеустрою, захисту земель і поєднання лісорозведення Міністерства сільськогосподарства України. Під його керівництвом були розроблені державна і регіональні програми захисту земель від ерозії, Національна програма охорони земель, на основі яких в країні

## Михайлу Терентійовичу МИХАЙЛЮЧЕНКУ — 80 років

здійснювалися масштабні роботи з охорони сільськогосподарських земель — запроваджувалася система контурно-меліоративної організації території товарних сільськогосподарських підприємств, в зростаючих обсягах створювалася система природоохоронних лісонасаджень, формувались екологічно досконалі агроландшафти.

З 1993 року М. Т. Михайлюченко, очолюючи управління землеустрою і охорони земель Держкомзему України, організував розробку базових організаційно-правових актів з ринкового реформування земельних відносин в Україні, зокрема щодо роздержавлення і приватизації земель сільськогосподарських підприємств і організацій, ринкової трансформації аграрної структури і моніторингу земель, передачі у власність та на-

дання в користування меліорованих земель, формування фондів земель для створення селянських (фермерських) господарств. На опрацьованій управлінням організаційно-правовій базі в стислі строки були визначені території і встановлені межі місцевих територіальних одиниць, розвивалося землекористування населення шляхом збільшення на 5,1 млн га земель особистих підсобних господарств, земель для сінокосіння і випасання худоби населенням. У цей же період Держкомзем України за активної участі М. Т. Михайлюченка забезпечив паювання 249 млн га сільськогосподарських угідь недержавних сільськогосподарських підприємств.

За високий професіоналізм, вагомий особистий внесок в організаційно-методичне забезпечення природоохоронної діяльності в аграрній сфері та формування ринкового земельного ладу Михайло Терентійович нагороджений медалями «За трудову доблесть» та «За трудовое отличие», за заслуги у захисті земель від ерозії відзначений 5 золотими медалями ВДНГ СРСР.

**Колеги і численні друзі вітають одного з найбільш заслужених працівників землевпорядної служби країни, дорогого Михайла Терентійовича з ювілеєм, щиро бажають йому міцного здоров'я, щасливого довголіття, добробуту!**





## ШАНОВНІ НАШІ ЧИТАЧІ!

**Т**ак складається, що цей випуск «Землевпорядного вісника» може бути останнім, над яким працював наш колектив. Сьогодні нам створені такі умови, за яких на десятому році праці над журналом ми будемо змушені залишити його і перейти в нове незалежне фахове видання у земельній сфері.

Ми вдячні вам за теплі відгуки на нашу адресу, які ми постійно отримували, і радіємо з того, що були для вас корисними і змогли багатьом з вас допомогти.

До речі, наші роз'яснення, коментарі, поради, відкриті лекції, робота над помилками, поради радам, відповіді на запитання наших юристів, податківців, інших фахівців переходять з нами в нове видання.

Телефонуйте нам на знайомі вам номери.  
Пишіть на електронну адресу:  
[zemvisnuk\\_ua@ukr.net](mailto:zemvisnuk_ua@ukr.net)

ТВОРЧИЙ КОЛЕКТИВ РЕДАКЦІЇ