

Наш передплатний індекс 48783


Землевпорядний Вісник

НАУКОВО-ВИРОБНИЧИЙ ЖУРНАЛ

12 2015

З Новим роком

2016



та Різдвом
Христовим!



Шановні колеги!

Завершується 2015 рік, наближаються новорічні та різдвяні свята. Напередодні цих днів ми завжди підбиваємо підсумки та будуємо плани на майбутнє.

Для Держгеокадастру минулий рік — період оновлення та будівництва фундаменту для нових принципів роботи. У 2015-му ми працювали, щоб закласти підвалини для подальшого розвитку відомства та земельної сфери в цілому.

Завершується процес реорганізації та кадрового оновлення земельної служби. На відкритих кадрових конкурсах керівники всіх без винятку територіальних органів Держгеокадастру та держпідприємств у сфері його управління публічно підтвердили свої професійні навички. Ми закрили близько 70% вакантних посад і продовжуємо формувати фахову команду та залучаємо спеціалістів.

У 2015 році в земельній сфері, хоч і з великим запізненням, нарешті наступила ера інформаційних технологій. Запуск безконтактних адміністративних послуг дозволив мінімізувати корупційні ризики та максимально знизити взаємодію громадянина та чиновника. Тепер за допомогою мережі Інтернет можна швидко та комфортно скористатися най-

більш популярними послугами у земельній сфері. Попит з боку громадян свідчить, що ці сервіси були довгоочікуваними — лише витягів про земельну ділянку було замовлено понад 12 000.

Ми активно підключаємо до Державного земельного кадастру сторонніх користувачів. Уже майже півтори сотні нотаріусів отримали доступ до бази даних земельних ділянок, що дозволило оптимізувати процедуру здійснення правочинів. Також доступ отримують і представники органів місцевого самоврядування. Потужним інструментом громадського контролю за владою стало відкриття даних про власників землі. З жовтня 2015 року спеціалісти служби обробили понад 350 000 запитів про власників та користувачів ділянок.

Наш незмінний пріоритет — забезпечення земельними ділянками учасників АТО та родин загиблих воїнів. У Держгеокадастрі надали військовим більше 34,5 тисячі дозволів на відведення земельних ділянок загальною площею понад 32,3 тисяч гектарів. Фактично уже передано у власність понад 13 000 земельних ділянок.

Серед наших довгострокових завдань — децентралізація функцій розпорядження землями сільгосппризначення, підготовка правових засад та інфраструктури для функціонування ринку землі. Шість законопроектів, спрямованих на розвиток земельних відносин, розроблені нашими фахівцями та внесені на розгляд Уряду.

У наступному році перед нами стоять ще масштабніші завдання. В сфері геодезії та картографії ми будемо фокусуватися на оновленні планово-картографічних матеріалів населених пунктів України, оскільки економіч-

ний розвиток регіонів неможливий без точних та актуальних топографо-геодезичних даних. Буде розширюватися міжнародна співпраця. Ми продовжимо виконувати роботи з демаркації та делімітації державного кордону — цей напрям нашої діяльності, враховуючи зовнішню загрозу, набув стратегічного значення. Заплановані заходи з унормування географічних назв, адаптації українських стандартів до міжнародних норм та правил.

Серед пріоритетів ми визначили детинізацію та формування механізмів ефективного контролю за використанням земель, в першу чергу — держпідприємств. Земельні аукціони мають стати основним механізмом розпорядження землями. Також ми фокусуємося на спрощенні реєстраційних та інших процедур у земельній сфері — проведений Держгеокастром експеримент довів, що оформлення земельної ділянки за два візити та чотири місяці — реальність. Процес надання адмінпослуг і надалі удосконалюватиметься — 100% адмінпослуг Держгеокадастру будуть доступні в режимі онлайн. Також ми плануємо поступове оновлення планово-картографічних матеріалів населених пунктів.

Напередодні свят хочу привітати землевпорядників та тих, хто працює у земельній сфері з наступаючим Новим роком та Різдвом Христовим! Бажаю міцного здоров'я, радості, благополуччя, впевненості у власних силах та вагомих звершень у професійній діяльності.

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

Максим МАРТИНЮК

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, в. о. головного редактора

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 ПІД ЗАВІСУ РОКУ

З чим входимо у 2016-й?

7 10 ПОДІЙ З ЖИТТЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ СЛУЖБИ

Перший рік Держгеокадастру: що зроблено?

10 ДУМКИ З ПРИВОДУ

Земельна реформа: на порозі 25-ліття

15 НОВАЦІЇ

Держгеокадастр запроваджує практику оприлюднення 100% рішень щодо розпорядження землями

16 ДЕРЖГЕОКАДАСТР ІНФОРМУЄ

Електронні послуги — доступно, швидко та зручно

18 ОЦІНКА ЗЕМЛІ

Анатолій КОЛОСЮК
Стан і динаміка оподаткування та оцінювання нерухомості в Одеській області

28 ПОЛЕМІЧНІ ПОГЛЯДИ

Анатолій ЮРЧЕНКО
Сучасний стан та проблеми земельних трансформацій в аграрній сфері України

32 СУДОВА ЕКСПЕРТИЗА

Вікторія САВЧАК
Особливості виконання земельно-технічної експертизи, предметом дослідження якої є межа населеного пункту

38 ІСТОРИЧНИЙ АНАЛІЗ І ПРОПОЗИЦІЇ

Андрій ДАНКЕВИЧ
Генезис крупнотоварного землекористування в Україні

43 ПОРАДИ РАДАМ

Як списати меліоративні системи при плануванні забудови території?

44 ЗАПИТУВАЛИ — ВІДПОВІДАЄМО

До 2016 року статистичну звітність за формою 2-зем заповнювали сільські інженери-землевпорядники

45 ОФІЦІЙНІ ДОКУМЕНТИ

З ЧИМ ВХОДИМО У 2016-Й?

Реорганізація відомства, кадрове оновлення, підвищення рівня надання послуг громадянам, забезпечення децентралізації у земельній сфері — це те головне, над чим працювали, що пережили у 2015-му...

І все ж, озираячись назад, осмислюючи пройдене і підсумовуючи зроблене, чим запам'ятається вам рік, що минає, і з чим йдете у 2016-й — з якими планами, задумами, чого очікуєте від нього? Саме з такими запитаннями напередодні новорічних свят ми звернулися до керівників Держгеокадастру і ось що почули.



Юрій КОЗАК,
начальник Головного управління Держгеокадастру у Вінницькій області:

«ОСНОВНИМ ЗАВДАННЯМ ЗАЛИШАЄТЬСЯ ПІДВИЩЕННЯ ЕФЕКТИВНОСТІ ТА ПРОЗОРОСТІ В РОБОТІ»

— У 2015-му ми працювали над тим, щоб в області всі адміністративні послуги, що відносяться до сфери земельних ресурсів, надавалися виключно через Центр надання адміністративних послуг (ЦНАП).

Якісним ривком у сервісах стала нова послуга «замовлення витягу через Публічну кадастрову карту», що максимально спрощує, пришвидшує та деперсо-

налізує контакти громадянина з державою.

З метою здійснення прозорого розпорядження землями державної власності, яке б забезпечило раціональне використання земель, у нас створено обласну Комісію з питань надання земельних ділянок у власність або користування фізичним та юридичним особам. Вже проведено 50 засідань.

Основним завданням на 2016 рік залишається підвищення ефективності та прозорості у роботі. Максимальну увагу буде приділено сприянню учасникам АТО та членам їх сімей в реалізації їх конституційного права на отримання землі.

Серед інших пріоритетних напрямків — забезпечення соціально-справедливого та економічно обґрунтованого перерозподілу земель і створення рівних умов для всіх форм господарювання на землі; прийняття районних програм використання коштів на освоєння земель для сільськогосподарських та лісгосподарських потреб, поліпшення відповідних угідь, охорони земель на 2016-2020 роки з метою забезпечення раціонального використання коштів, які надходять у порядку відшкодування втрат сільськогосподарського і лісгосподарського виробництва.

А також забезпечення здійснення контролю у сфері охорони, відтворення та збереження ґрунтів та проведення заходів агрохімічної паспортизації земель сільськогосподарського призначення; проведення робіт з інвентаризації земельних ділянок, що перебувають в користуванні науково-дослідних установ для сільськогосподарського обробітку. Буде продовжена робота щодо організації виїзних прийомів громадян на території Вінницької області, що дозволить максимально ефективно реалізувати право громадян на звернення.



Азер МІРЗОЄВ,
в. о. начальника Головного управління Держгеокадастру у Черкаській області:

«ГОЛОВНЕ — ПОВЕРНУТИ ДОВІРУ ЛЮДЕЙ ДО ЗЕМЛЕВПОРЯДНОЇ СЛУЖБИ, ПОКАЗАТИ, ЩО МИ СТОЇМО НА ЗАХИСТІ ЗАКОННОСТІ Й СПРАВЕДЛИВОСТІ»

— Цей рік був дуже складним для нашої служби — переважно через недоліки в роботі деяких чиновників, що спровокувало конфліктні ситуації в різних районах Черкащини. Доходило навіть до перекриття доріг і блокування адмінбудівель селянами. Було по чергово змінено трьох керівників Держгеокадастру області. Тому головне завдання, яке я собі поставив, обіймаючи цю посаду, — це повернути довіру людей до земельпорядної служби, показати, що ми стоїмо на захисті законності й справедливості, розглядаючи земельні питання.

Для пошуку компромісних рішень було проведено численні зустрічі з селянами й сільгосп-підприємцями, зокрема, в Тальнівському та Христинівському районах, попереджено про неправомірні дії працівників як Головного управління, так і ра-

йонних територіальних органів. І на сьогодні в області, що приємно зазначити, не виникає суперечок у земельній сфері. Якщо й трапляються поодинокі непорозуміння, то відразу знаходимо шляхи вирішення проблем. Для цього мій кабінет завжди відчинений для орендодавців і користувачів земель, громадян, які хочуть отримати наділи у власність, а надто для АТОвців. Забезпечення земельними ділянками 1520 учасників АТО, які подали клопотання, — найнагальніша робота нашого Управління.

Ми пишаємося, що цього року Держгеокадастр Черкащини найпершим в Україні запровадив онлайн-послугу з надання витягів із Держземкадастру. А нині через Інтернет громадяни можуть замовити ще й витяги про нормативну грошову оцінку землі, а також звернутися із запитом до мене, зайшовши на сайт нашого відомства в рубрику «Електронне звернення до начальника». Втішає, що все більше черкашан наважуються скористатися цими послугами.

Важливим напрямом роботи є детінізація використання земель усіх форм власності шляхом запровадження моніторингу земель.

У новому році плануємо працювати так, щоб у людей усе більше зростала довіра до нашого відомства, а, отже, підвищувався авторитет земельпорядника. Для цього сприятиме вдосконаленню професійних навиків фахівців служби, акцентуючи на територіальних органах. Наше управління продовжуватиме наповнювати відомостями Держземкадастр, поліпшуватиме надання послуг населенню, популяризує електронні засоби. І дуже сподіваємося, що 2016 року всі військовослужбовці отримуватимуть земельні ділянки як звичайні громадяни України, а не учасники АТО, бо так хочеться вірити, що нарешті закінчиться війна.



Олександр КОЛОТІЛІН,
в. о. начальника Головного управління Держгеокадастру у Чернігівській області:

«ПЛАНІВ БАГАТО, ПРАЦЮВАТИ ВМІЄМО, У СВОЇХ СИЛАХ ВПЕВНЕНІ»

— Землевпорядна служба Чернігівщини активізувала роботу по передачі земельних ділянок у користування через земельні аукціони. Адже при цьому забезпечується відкрита конкуренція і, як результат, плата за користування землею значно збільшується, іноді — у декілька разів.

Так, на земельних аукціонах передано в оренду 59 земельних ділянок сільгосппризначення державної власності. Загальна площа цих земель становить 1948,4 га. Щорічно місцеві бюджети отримуватимуть 1,2 млн грн орендної плати. На часі — підготовка і продаж на земельних торгах права оренди ще по 98 земельних ділянках загальною площею майже 4 тис. га.

У майбутньому плануємо орієнтуватися на аукціони як на основний формат реалізації земельних ділянок.

Крім того, в Головному управлінні створена база даних по земельних ділянках, які можуть бути запропоновані учасникам АТО. Їх загальна площа становить більше 1,4 тис. га. Всі бажаючі можуть ознайомитися з альбомом-

атласом по зарезервованих земельних ділянках для учасників АТО на офіційному сайті управління та обласної адміністрації.

На сьогодні учасникам бойових дій надано 2519 дозволів на розробку документації. З них по 904 земельних ділянках загальною площею 558,8 га проектна документація вже затверджена, а земельні ділянки передані у власність.

Значний обсяг робіт виконаний землевпорядниками Чернігівщини по встановленню державного кордону з Російською Федерацією. Так, було проведено геодезичну зйомку під розміщення фортифікаційних споруд протяжністю 227 км. Здійснено підбір земельних ділянок, які можуть бути надані громадянам в обмін вилучених із їх власності при встановленні прикордонної смуги. При виборі нових ділянок керувалися насамперед побажаннями самих власників.

Що плануємо надалі? Активно працювати. Хочемо провести моніторинг по використанню земель сільськогосподарського призначення на території всіх районів області. Така робота була розпочата в 2015-му на території Куликівського району.

У перспективі — організація робіт по оновленню топографічного матеріалу не менш ніж для 10% від загальної кількості всіх населених пунктів області. Розуміємо, що це дуже масштабна робота, яка потребує значних фінансових витрат. Сподіваємося на розуміння та підтримку в цьому напрямі від органів місцевого самоврядування.

Залишаються актуальними роботи з оновлення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів. Тільки цього року ми оновили документацію по 205 населених пунктах. По 150 — плануємо на наступний.

Отже, планів багато, працювати вміємо, у своїх силах упевнені.



Олег ЦВЯХ,
начальник Головного управління Держгеокадастру у місті Києві:

«ЯКІСТЬ НАДАННЯ АДМІНІСТРАТИВНИХ ПОСЛУГ ЗРОСЛА, ТЕРМІН ВИКОНАННЯ СКРОТИВСЯ»



Наталія ІЛЬЧАНІНОВА,
в.о. начальника Головного управління Держгеокадастру у Миколаївській області:

«МАЮ НАДІЮ, ЩО ВСІ НОВОВВЕДЕННЯ ЗРОБЛЯТЬ ПРОЦЕС РОЗПОРЯДЖЕННЯ ЗЕМЛЯМИ ПРОЗОРИМ ТА ЕФЕКТИВНИМ»

— Протягом року землевпорядна служба міста Києва працювала над спрощенням процедур надання адміністративних послуг в місті Києві і задекларувала їх надання у максимально стислі строки.

Керівники нашого Управління особисто консультують громадян та юридичних осіб у Центрах надання адміністративних послуг. Також кожного робочого дня наші працівники приймають громадян у ЦНАПі м. Києва та центрах надання адміністративних послуг районних в місті Києві державних адміністрацій. Два державні кадастрові реєстратори проводять прийом у Центрі надання адміністративних послуг Шевченківської РДА, що пришвидшило отримання якісних адміністративних послуг у центрі столиці.

Землевпорядники столиці активно працюють над запроваджен-

— Рік, що минає, для Миколаївщини став періодом переходу від застарілої, неефективної системи Держземагентства до принципово нової організаційної структури. Державна служба з питань геодезії, картографії та кадастру за нетривалий час довела свою дієздатність та готовність відповісти на земельні проблеми сучасності.

Довіра та повага до землевпорядників, неупередженість, справедливості та оперативності — наші головні критерії у роботі. Важливе завдання, над яким працюємо — згуртування колективу, формування єдиних критеріїв, вимог, бачень, цінностей. Від цього залежить продуктивність і результативність нашої діяльності. Наразі триває процес відбору спеціалістів шляхом проведення конкурсів на заміщення вакантних посад у Головному управ-

нням електронних сервісів. Відтепер можна замовити витяг з державного земельного кадастру, витяг про розмір нормативно-грошової оцінки, а також відслідковувати хід проходження землевпорядної документації, у зручний для замовника час, в режимі он-лайн через офіційний сайт Головного управління Держгеокадастру. Так, з 29 липня поточного року через електронний сервіс надійшла 2331 заява про надання витягу з Державного земельного кадастру про земельні ділянки. У результаті їх розгляду надано 1612 витягів та 712 рішень про відмову в наданні відомостей.

Усього протягом року державні кадастрові реєстратори столиці зареєстрували 1415 земельних ділянок, видали 5091 витяг з Держгеокадастру, розглянули 1535 звернень щодо видачі довідок з державної статистичної звітності

з кількісного обліку земель за формою 6-зем. Фахівцями управління розглянуто 1732 проекти землеустрою щодо відведення ділянок і підготовлено відповідні висновки та 12996 заяв від фізичних та юридичних осіб про виготовлення витягів з техдокументації про нормативно-грошову оцінку земельної ділянки.

Головне управління оновило офіційний сайт, де в режимі он-лайн громадяни та юридичні особи можуть отримати актуальну інформацію щодо процедури надання адміністративних послуг, ознайомитися з графіками прийому керівників та спеціалістів управління в ЦНАПах та нормативними документами, які регулюють відносини у земельній сфері, а також направити нам на розгляд електронне звернення.

Якість надання адміністративних послуг за поточний рік зрос-

ла, а термін виконання скоротився. Це зроблено завдяки тісній взаємодії з центрами надання адміністративних послуг, органами державної влади та місцевого самоврядування.

У 2016 році плануємо продовжувати розпочаті ініціативи, щоб мешканці столиці могли отримувати якісні адміністративні послуги. Обов'язково вживатимемо заходів щодо внесення до Державного земельного кадастру актуальних відомостей про картографічну основу міста Києва. Також серед пріоритетів доцільно виділити наповнення регіонального фонду документації із землеустрою та організацію процесу завершення оформлення прав на земельні ділянки, які використовуються державними підприємствами, установами, організаціями, що належать до державного сектору економіки.

лінні і його територіальних підрозділах.

Ми підписали Меморандум про співпрацю з науковцями одного з найкращих університетів країни. Наголос зроблено на забезпеченні участі освітньої громадськості у формуванні та реалізації державної та кадрової політики у сфері земельних відносин на території області. Цей документ допомагає об'єднати зусилля та залучити до державної служби молодих, енергійних та, головне, кваліфікованих спеціалістів з числа ініціативних студентів.

Зростає роль землевпорядників у формуванні прозорого ринку землі. Завдяки проведенню моніторингу дедалі більше порядку спостерігається в обліку земель. Це дозволяє створювати та практично використовувати надійну базу для оподаткування

та поповнення державного та місцевих бюджетів.

Протягом року для продажу прав оренди на земельних торгах ми включили 215 земельних ділянок площею більше п'яти тисяч гектарів. Продали право оренди на 11 наділів, провели 7 конкурсів по відбору виконавців земельних торгів. Тісно співпрацюємо з територіальними підрозділами, проводимо консультації з метою покращення показників цього напрямку.

Темпи роботи зростають із збільшенням кількості клопотань щодо надання дозволів на складання різних видів документації із землеустрою, їх затвердження. Протягом року надійшло більше дев'яти тисяч таких заяв.

До органів Держгеокадастру області звернулося понад 5,5 тисяч учасників антитерористичної операції для отримання земель-

них ділянок. Землевпорядники розглянули та опрацювали більше 3 тисяч клопотань на земельні наділи загальною площею 4,2 тисячі га. В наступному році наші спеціалісти долучатимуться до роботи Центру надання допомоги демобілізованим військовослужбовцям із зони АТО при Миколаївській облдержадміністрації.

Земля сьогодні — не лише право власності, але й моральна категорія. Це — головне національне багатство. Мораторій на продаж землі, який продовжено на наступний рік, — це не відстрочка, а можливість проведення дискусії із залученням громади щодо включення сільськогосподарських угідь в економічний обіг. Тому маю надію, що всі нововведення, запровадження та функціонування реформ зроблять процес розпорядження землями прозорим та ефективним.



Андрій КАВЕЦЬКИЙ,
начальник Головного
управління Держгеокадастру
у Львівській області:

**«ПУБЛІЧНІСТЬ,
ПОСТІЙНИЙ ДІАЛОГ
З ПРЕДСТАВНИКАМИ
ГРОМАДСЬКОСТІ,
ПРОЗОРИ ЗЕМЕЛЬНІ
АУКЦІОНИ СПРИЯЮТЬ
ЗАПОБІГАННЮ КОРУПЦІЇ»**

— 3 перших днів перебування на посаді відчув особливість краю, посилену увагу громадськості до діяльності Держгеокадастру. Після спілкування з громадськими активістами акцентував увагу працівників служби на максимальній публічності, інформуванні людей про прийняті адміністративні рішення, роз'ясненні їх. Адаже нині кожен чиновник у земельній службі області має пам'ятати, що він представляє державу і зобов'язаний працювати для людей, як би це складно не було.

Як наслідок, ми розширили співпрацю з усіма громадськими організаціями Львівщини, наповнили рубрику на нашому сайті максимальною корисною для учасників антитерористичної операції на сході країни інформацією. При

Головному управлінні працює комісія з питань виділення земельних ділянок учасникам АТО, Громадська рада. Загалом атовцям передали у власність більше 1600 наділів, видали понад 3500 дозволів на розробку документації. Зрушилася справа і на рівні місцевих рад — під забудову передано 320 земельних ділянок.

У 2015 році місцеві бюджети отримали майже 5 млн гривень завдяки проведенню земельних аукціонів з продажу права оренди. 10 грудня, у нас відбувся черговий земельний аукціон, організований працівниками Держгеокадастру Львівщини. На ньому продали права оренди восьми земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності (за межами населених пунктів) у Сокальському та Буському районах, загальною площею 356,5 гектара. В результаті конкуренції між інвесторами розмір річної орендної плати збільшився з 0,3 до 1,4 мільйона гривень.

Найбільше зросла вартість оренди земельної ділянки площею 109 га, розташованої на території Княжівської сільської ради Сокальського району. Під час аукціону ставка річної оренди зросла в 11 разів — з 45 до 508 тис. гривень. На сьогодні це найдорожчий продаж права оренди на Львівщині, адже покупець сплатуватиме 46% від нормативної оцінки до місцевого бюджету щорічно.

Це вже 19 земельний аукціон, організований цього року фахівцями Держгеокадастру Львівщини. Зберігається тенденція до збільшення зацікавленості потенційних інвесторів, готових вкласти гроші у ведення сільського господарства на Львівщині.

Всього на земельних аукціонах продано право оренди 129 земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності (за межами населених пунктів), загальною площею — 3 тис. га,

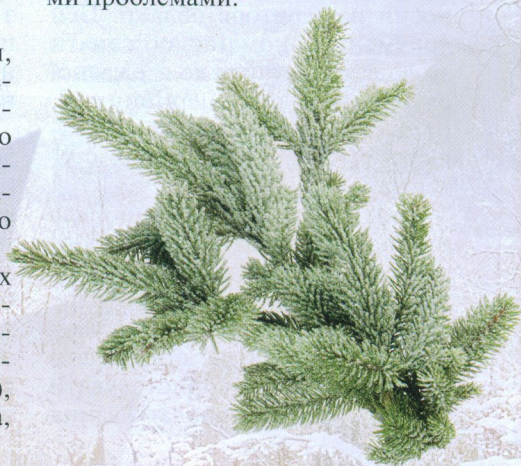
вартістю — 6,3 млн грн (стартовий розмір орендної плати становив — 2,5 млн грн)

Слід відмітити, що публічність, постійний діалог наших працівників з представниками громадськості, організація та проведення прозорих, відкритих земельних аукціонів на обласному рівні сприяла запобіганню корупції.

На постійному контролі — питання оновлення нормативної грошової оцінки (НГО) населених пунктів. У 2015 році цю оцінку оновлено по 137 населених пунктах. Наступного року плануємо провести цю роботу по 79 населених пунктах області.

У новому році працюватимемо над детінізацією використання земель, що перебувають у користуванні державних підприємств; запровадженням механізмів ефективного контролю за використанням земель, забезпеченням земельними ділянками учасників АТО, організацією земельних аукціонів, впровадженням пілотного проекту по спрощеному оформленню земельних ділянок у два візити до ЦНАПу, здійсненням нової концепції реформування землепорядної служби, розвитком он-лайн сервісу надання адмінпослуг.

На місцевому рівні залишається важливою співпраця з громадськими організаціями, активістами та громадянами, яких не можна залишати наодинці зі своїми проблемами.



Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру офіційно була створена ще у вересні 2014 року, однак активно працювати і заявляти про себе почала у 2015-му... Як відомо, це урядове відомство утворено розпорядженням Кабінету Міністрів України внаслідок реорганізації Державного агентства земельних ресурсів. 14 січня цього року Уряд затвердив Положення про Держгеокадастр та утворив його територіальні органи. А 11 березня колективу представили керівника нової служби — Максима МАРТИНЮКА.

Новий керівник, після аудиту поточного стану справ, визначив ключові пріоритети перед командою відомства: боротьба з корупцією, кардинальне поліпшення сервісів, підвищення якості послуг, які надає громадянам Держгеокадастр, оновлення кадрів, делегування частини повноважень з розпорядження землями на місця в контексті курсу на децентралізацію, що прийнятний в державі.

«Сервіси будуть максимально спрощені, максимально стиснуті в часі, максимально деперсоналізовані. Одне з перших завдань — екстериторіальність. Максимальну кількість наших адмінпослуг буде переведено в електронний вигляд», — відмітив Максим Мартинюк в одному з перших своїх інтерв'ю на посаді Голови Держгеокадастру.

Перешкодами для досягнення цих цілей були консервативність, яка притаманна сфері земельних відносин в Україні, корупціогенні фактори та неповороткість самої структури Держгеокадастру, яка налічує 10,5 тис. осіб штату та 557 відділень. Сприяли ж їх втіленню в життя ентузіазм нової команди та розуміння, що в питанні реформування земельних відносин згаяно багато часу та зміни є невідворотними та назрілими.

Згадаймо ретроспективно хронологію лише деяких подій, які заклали основи якісних змін у сфері земельних відносин і визначатимуть ближчу і далекую перспективу їх реформування.



ПЕРШИЙ РІК ДЕРЖГЕОКАДАСТРУ:

ЩО ЗРОБЛЕНО?

17 КВІТНЯ

Початок тотального оновлення кадрів

Держгеокадастр оголошує конкурс на заміщення вакантних посад керівників своїх територіальних органів. Першу 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.

У жовтні в земельпорядній службі відбулася друга хвиля кадрових конкурсів на заміщення посад керівників обласних і районних підрозділів — всього було оголошено 310 вакансій, а до конкурсу допущено 444 особи.

Загалом цього року відкриті кадрові конкурси тривали 39 днів. За словами Максима Мартинюка, відкритий конкурс — це найбільш прозорий та неупереджений спосіб прийняття кадрових рішень, «щоб дати можливість професіоналам обійняти керівні посади завдяки знанням та компетенції». Конкурси транслювалися в режимі онлайн.

30 ЧЕРВНЯ

Старт електронної послуги «Замовлення витягу з Державного земельного кадастру»

Це перша послуга Держгеокадастру, переведена в електронний формат. Проект був реалізований за сприяння Державного агентства з питань електронного урядування України. Завдяки запровадженню принципу екстериторіальності громадяни отримали принципово новий рівень сервісу. Відтепер їм не треба їхати туди, де знаходиться їхня земельна ділянка. Можна замовити витяг через Публічну кадастрову карту, розміщену на офіційному сайті Держгеокадастру. Отримати готовий витяг можна в будь-якому з 660 центрів надання адміністративних послуг по всій Україні. Єдиний документ, який при цьому необхідний, — посвідчення особи.

Лише за перший місяць функціонування нової системи її послугою скористалися 780 громадян. А до кінця року таким способом замовлено близько 12 000 витягів про земельну ділянку.

2 ЛИПНЯ

Держгеокадастр прозвітував про роботу щодо виділення землі учасникам антитерористичної операції за рік

У липні 2014 року стартувала ініціатива земельної служби щодо виділення земельних ділянок учасникам АТО та членам сімей загиблих воїнів і відбулося відведення перших наділів у рамках цієї кампанії.

У липні 2015 року на виконання доручення Прем'єр-міністра України активізовано роботу щодо забезпечення земельними ділянками учасників АТО та спрощення процедури їх виділення.

Станом на першу декаду серпня учасникам АТО було передано у власність 6865 ділянок загальною площею 3807 гектарів.

На кінець року учасникам антитерористичної операції та членам сімей загиблих воїнів передано у власність 13 064 земельні ділянки загальною площею 7,7 тис. га. А всього надано дозволу на відведення їм 34 556 земельних ділянок загальною площею 32,3 тис. га.

17 СЕРПНЯ

Першого приватного нотаріуса підключено до бази Державного земельного кадастру

24 червня 2015 року Кабінет Міністрів України прийняв постанову № 457 «Деякі питання надання нотаріусам доступу до Державного земельного кадастру». Нотаріуси отримали право разом з кадастровими реєстраторами надавати громадянам витяги про земельні ділянки, необхідні для здійснення земельних угод. З 17 серпня 2015 року згідно із згаданою поста-

ною Центр ДЗК розпочав підключення нотаріусів до Державного земельного кадастру.

Цю електронну послугу розроблено фахівцями Держгеокадастру за сприяння Міністерства юстиції України. Підключення нотаріусів до системи Державного земельного кадастру відбувається за заявним принципом: після виконання технічних вимог — упродовж одного робочого дня.

На сьогодні до бази Держгеокадастру вже підключено понад 140 нотаріусів. Усього в Україні налічується понад 6000 приватних нотаріусів.

23-28 СЕРПНЯ

Міжнародна картографічна конференція та XVI Генеральна асамблея Міжнародної картографічної асоціації в Ріо-де-Жанейро

Українська делегація представила делегатам 70 країн світу Національну доповідь про розвиток картографії в Україні та низку експонатів на картографічній виставці. Основна мета — перетворити цей напрям в нашій країні з дотаційного на інвестиційно-привабливий та самодостатній.

23 ВЕРЕСНЯ

На виїзному засіданні Уряду у Полтаві голова Держгеокадастру Максим Мартинюк презентував пакет заходів, спрямованих на розвиток земельних відносин в Україні

Зокрема, запропоновано:

- запровадити спрощену систему оформлення у власність ділянок, що передбачає лише два візити громадянина до органів державної влади: для подання заяви і прикінцевого оформлення документа на право власності;
- законодавчо зобов'язати місцеві ради розглядати земельні питання не рідше, ніж раз на два тижні, щоб вийти на середній термін оформлення ділянки за 4 місяці (нині — до двох років);
- запровадити кримінальну відповідальність за самовільне захоплення земельних ділянок; встановити кінцевий термін оформлення державними підприємствами своїх земель, а в разі порушення цих термінів — заховувати такі землі до земель запасу; за рішенням суду вилучати сільгосппродукцію, вирощену на самовільно зайнятих землях, на користь держави;
- прирівняти договори про спільний обробіток землі, укладені державними підприємствами, до договорів емфітевзису і встановити для цих масивів спеціальну ставку земельного податку 5%, проти нинішньої 1%; зобов'язати укладати такі договори лише за результатами аукціону;
- делегувати органам місцевого самоврядування повноваження із розпорядження землями сільгосппризначення державної власності за межами населених пунктів, передбачивши можливість передання цієї землі об'єднаним громадам у комунальну власність;

- скоротити перелік випадків, коли земля може набуватися у власність чи користування без аукціону, залишивши таку можливість лише для власників нерухомого майна, розташованого на земельній ділянці, для особливих потреб держави, зокрема для будівництва інфраструктурних об'єктів, для надро- та водокористувачів, які мають спецдозволи, та для релігійних організацій;
- створити спеціальну електронну платформу для проведення електронних земельних аукціонів — «земельний eBay»;
- зобов'язати місцеві ради встановити кількісний паритет між аукціонним продажем та безоплатним переданням земельних ділянок.

Для реалізації цих ініціатив Держгеокадастр розробив пакет із 6 законопроектів.

Прем'єр-міністр України також підтримав ініціативу Держгеокадастру провести економічний експеримент, який передбачає двохетапний запуск ринку сільгоспземель. На першому етапі продавати через аукціони лише земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності, а на другому етапі — приватної власності. Таким чином, це допоможе відпрацювати найбільш правильний механізм розвитку повноцінного ринку землі.

5 ЖОВТНЯ

Презентовано нові електронні послуги: надання інформації про власників та користувачів земельних ділянок та замовлення витягу про нормативну грошову оцінку землі на всій території України

Відтепер інформація про землевласників та землекористувачів доступна через Публічну кадастрову карту map.land.gov.ua, але лише за умови електронної ідентифікації заявника (фізичної чи юридичної особи) — завдяки цифровому підпису або альтернативній схемі ідентифікації BankID (ідентифікація через банківську картку).

Лише за перший тиждень після відкриття реєстру власників земельних ділянок до Держземкадастру надійшли запити для відкриття інформації про власників 80 700 земельних ділянок. А всього станом на середину грудня вже надійшло майже 315 тисяч запитів на отримання інформації про власників та користувачів земельних ділянок та понад 3 тисячі заяв-замовлень витягу про нормативну грошову оцінку земель.

9 ЖОВТНЯ

Презентація проекту зі створення Національної інфраструктури геопросторових даних

Спільний проект Держгеокадастру та Японської агенції міжнародної співпраці (JICA). Активна фаза реалізації проекту розпочалася наприкінці вересня. На першому етапі планується створення прототипу геопросторової інформаційної інфраструктури. Пілотний проект,

що триватиме два роки, охопить територію загальною площею 900 квадратних кілометрів. На єдиній геодезичній та картографічній основі розмістять десятки інформаційних нашарувань — дані про землі, їхній склад, комунікації, транспортні шляхи, об'єкти водного та лісового фонду. Доступ до інформації здійснюватиметься через єдиний веб-портал. Проект дозволить Україні інтегруватися у світовий інформаційний простір.

10 ЛИСТОПАДА

Верховна Рада України продовжила дію мораторію на відчуження земель сільськогосподарського призначення

Законом України №3404 «Про внесення змін до розділу 10 «Перехідні положення» Земельного кодексу України щодо продовження заборони відчуження сільськогосподарських земель», за який проголосувало 309 народних депутатів, встановлено, що до набрання чинності закону про обіг земель сільськогосподарського призначення, але не раніше 1 січня 2017 року, не допускається відчуження і зміна цільового призначення (використання) земельних ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва та виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, а також земельних часток (паїв).

Ще на початку нинішнього року, в одному з перших інтерв'ю на новій посаді Максим Мартинюк зауважив: «За своїми економічними поглядами я переконаний ліберал, риночник. Але вважаю, що зняття мораторію через дев'ять місяців буде помилкою. Відкриття ринку призведе до глобального перерозподілу власності на землю».

20 ЛИСТОПАДА

Розпочато експеримент зі спрощеного оформлення земельних ділянок — за два візити у Центр надання адмінпослуг

Експеримент реалізується в районах Львівської, Дніпропетровської, Чернівецької та Київської областей. Вся процедура оформлення має займати не більше чотирьох місяців — замість звичних нині року-двох. Для максимальної прозорості всіх етапів експерименту та виключення корупційних ризиків до виконання землевпорядних робіт залучено лише державні підприємства, чії тарифи — прозорі та економічно-обґрунтовані.

За попередньою оцінкою Максима Мартинюка, експеримент виявив необхідність оперативно врегулювати питання інвентаризації земель державної власності, переліку документації, потрібної для оформлення ділянки, зокрема агрохімічного паспорта на ділянку, а також покращити взаємодію між різними органами державної влади.

Підготував **Валерій АРХИПОВ**

ЗЕМЕЛЬНА РЕФОРМА:

НА ПОРОЗІ 25-ЛІТТЯ

У новому 2016 році вивоняться чверть століття від початку земельної реформи.

Як оцінюють цей багаторічний поступальний перехід, сповнений здобутків і втрат, сумнівів і розчарувань, ті, хто свого часу, наділений владними повноваженнями, обґрунтував, ініціював, починав цю докорінну реформу, і ті, хто нині трудяться на землі, розвиваючи — часом «завдяки», а інколи і «всупереч» реальному станові реформування земельних відносин — аграрний сектор економіки? І коли нарешті скінчиться ця довга, складна, а для багатьох і досі незрозуміла «земельна епопея»?



Павло ГАЙДУЦЬКИЙ,
директор Інституту
стратегічних оцінок
Національної академії
аграрних наук,
академік НАНУ:

—Що земельна реформа завершиться вже наступного року — маю надто великі сумніви. Земельна реформа, в широкому розумінні слова, включаючи ринок землі, зонінг, інші процеси, — це справді дуже довгий процес. Але ще ж треба врахувати гальмування наших політичних сил. І то різних. До недавня нас 20 років стримували ліві сили, тепер хапають за ноги праві. Такі гальмування вповні можуть утруднити реформування, розтягнувши його навіть на півстоліття. Ми, можливо, ще не до кінця усвідомили, наскільки за радянських часів загнали в глушину наші земельні відноси-

ни. Ми тут і нині — все ще на межі переходу із тьми до ринкового просвіту.

Сьогодні, для прикладу, в земельних відносинах Європи давно і надзвичайно розвинені зонінгова, сервітутна системи. А ми тільки недавно позначили ці набутки скромними доповненнями в Земельний кодекс. Тому очевидно, що тут нам ще треба і треба дуже серйозно розвиватися.

Земельна реформа відбувається навіть тоді, коли земля повністю у приватній власності. Колективізація — це теж реформа, і націоналізація, і відбирання землі від одних, щоб передати її іншим... Насправді, все те, що

має соціальне спрямування, — це і є реформа. Ті, хто думають, що, даруйте, нахапаються найбільше землі і на цьому земельна реформа завершиться, живуть ілюзіями, самообманом.

Я не виключаю, що у нас може бути введено таке безпрецедентне право, як свого часу у Швейцарії. Колись береги тамтешнього Швейцарського озера були страшенно забудовані — як наш Дніпро в районі Кончі-Заспи. Зрештою озеро опинилося на грані загибелі. І тоді швейцарський парламент і уряд прийняли безпрецедентне рішення відселити всіх на відстань півкілометра від найвищої берегової лінії, тобто тієї межі, якої сягає озеро під час повені. Згодом, щоправда, відстань зменшили до 200 метрів. Але всіх виселили, залишили тільки маєток одного дуже заслуженого перед державою рицаря. Отак і утворилася ота знаменита прекрасна набережна Женевського озера, яку нині всі знають. Повторюся: не виключаю, що і в Україні запровадять таке вольове рішення: надто багато маємо страшних, кричущих порушень законодавства у цій царині. Повсюдно. Це теж може бути об'єктом докорінних реформ.

Тому, з філософської точки зору, земельна реформа — дуже довгий процес. А в Україні, в силу багатьох особливостей, — вона може стати особливо тривалою. Звісно, найважливіше для успіху земельної реформи вже зроблено. Ще у 1995-1999 роках. Коли ми здійснили паювання, коли повернули землю селянам — з державної власності, з колгоспів. А заключним етапом реформи мало б щонайменше стати запровадження ринку землі. Спочатку відкрити внутрішній ринок, дати йому змогу запрацювати, відпрацювавши усі його механізми. Це найлегше. Тільки тоді, коли

внутрішній ринок запрацює як чіткий ефективний механізм, слід запроваджувати і зовнішній ринок.

— **Внутрішній земельний ринок міг би запрацювати вже наступного року?**

— Ні. При всій нашій великій сумлінності і щирому бажанні. Навіть якби Верховна Рада якимось дивом зняла мораторій. Треба ще щонайменше 3 роки, щоб підготувати весь пакет законодавчих і нормативно-правових актів. І аж ніяк не варто тут дотримуватися нашого звичного правила: «Давайте почнемо, а далі вдосконалюватимемо по ходу справи». Тому що обов'язково на практиці матимемо серйозні рецидиви, які зрештою примусять тих-таки депутатів скасувати ринок. Щось схоже ми вже мали в 2000 році, коли у нас почали продавати земельні паї ледь не за пляшку. Тоді Верховна Рада



Василь МАСТІЙ,
директор ТОВ «Святець»,
що у Теофіпольському
районі Хмельницької
області,
повний кавалер ордена
«За заслуги»:

— **В**ажко щось прогнозувати. У мене складається враження, що цю довгу пісню, яку звемо земельною реформою, хто як хоче, так і затягує. Дуже тяжка справа з реєстрацією договорів оренди. Фактично не виведеш пуття: одні отримують реєстрацію за 10 днів, інші чекають місяцями. Мораторій на купівлю-про-

відтермінувала купівлю-продаж сільгоспземель.

Мені часто дорікають: що дала ваша реформа? Мовляв, багато колишньої ріллі нині заростає чагарниками. По-перше, не так і багато. А по-друге, навіть якщо і є такі факти, не варто забувати: у нас була найвища у світі розораність, вища, ніж навіть в Японії, де на п'яти островах живе 120 мільйонів населення. І водночас — маємо найнижчу залісненість. Тому хай ростуть чагарники, хай росте ліс, давайте ширше запроваджувати програми заліснення. Бо покидали здебільшого непридатні для сільськогосподарського виробництва землі. Торік сільгоспідприємства у порівняльних цінах отримали в розрахунок на 100 гектарів угідь у 4,2 разу виробництва більше, ніж 1999 року. Виробництво зросло, а кількість земель під ним зменшилася. Це нормальний процес.

даж землі з року в рік переносимо. З суперечками, дискусіями, взаємними звинуваченнями різних політичних сил і депутатських фракцій.

Для чого ці запеклі «війни місцевого значення» за українську землю? Кому вони вигідні? І звідки така недовіра до держави? Чому в Ізраїлі, потужній ви-

сокорозвиненій країні, де понад 90 відсотків сільгоспугідь у державній власності, аграрний сектор процвітає? Та тому, очевидно, що тамтешній орендар не лягає спати з думкою, що за одну ніч може втратити, якщо не всю, то частину орендованої землі. Бо вночі орендодавець отримає від когось стороннього іншу пропозицію, крашу, і завтра зранку прийде з претензією: віддавай пай. Я як орендар, як керівник геть не гіршого в Україні господарства сьогодні захищений законом від таких грошовитих «зальотних землехавів». Попри те, що на плечах нашого господарства — кілька сіл, вся соціальна інфраструктура, включно із сільською лікарнею, загальноосвітньою школою, будинком культури, дитсадками, дорогами. «Зальотників» цікавить лише земля, вони мають багато грошей, аби купити в людей право оренди. І роблять це. Сьогодні на Хмельниччині дають по 5 тисяч гривень в конвертах — щоб тільки пайовик пішов на розірвання угоди зі своїм місцевим орендарем. У фіскальних органів до цього, очевидно, руки не доходять. З кінця листопада і до березня якраз період такої тіньової земельної «переманочки». Треба нарешті унормувати по Україні розмір орендної плати, чітко прив'язати її до нормативно-грошової оцінки. І карати — як тих, хто занижує відсоток орендної плати, так і тих, хто завищує її. Інакше ця базарна вакханалія остаточно відірве сільгосптоваровиробника від села. Ефективний сільгоспвиробник — це не той, хто має купу «лівої» готівки на «оброшення» угіддями, а той, хто заробляє гроші ефективною, чесною працею на землі, хто наповнює бюджет, дає розвиток селу. Це діаметрально різні речі.



Петро САБЛУК,
академік НААНУ,
Герой України:

— **З**емельна реформа завершиться тоді, коли через увесь її зміст, наскрізно буде проглядатися економіка. Сьогодні її нема навіть у чинній законодавчій базі, яка регулює земельні відносини. Заради чого проводиться ця реформа? Та заради того, щоб мали високодохідне аграрне виробництво. Якщо не вирішимо земельне питання — не буде розвиватися економіка аграрного виробництва та й загалом України. Розпаювання землі — це лише часткове вирішення питання. Головне — зробити так, щоб земля увійшла до складу економічної субстанції. Щоб з цією субстанцією в державі рахувалися при розподілі бюджету, при регулюючих відносинах, у системі цін. Адже це інакше, як парадоксом, назвати не можна: селяни отримують доходи на насіння, машини, пальне — на все, крім землі. Ринкова економіка вимагає, щоб усі ресурси, всі активи, що беруть участь у сільськогосподарській діяльності, приносили прибуток. То як же не передбачати прибуток на найголовніший ресурс — на землю? Цим самим ми забираємо від селянина прибутки і доходи. Сьогоднішня цінова політика в державі — нищівна для села. Коли у страшні роки в селян забирали останнє зерно з хати, а нині так само обдирають до липки, забираючи доходи. В Японії се-

редній дохід на землю 19 відсотків, у країнах ЄС — 21 відсоток, а у нас — нуль. А ми шукаємо винних у диспаратеті цін, у тому, що люди, передовсім працездатне сільське населення, масово виїжджають з країни.

Якщо земля стане капіталом (а ринкова економіка рахується з тими, хто має капітал), якщо до цього капіталу, до селянина придуть прибутки, — то на цьому земельна реформа завершиться.

— **Як довго це може розтягнутися в часі?**

— Я зробив би це за рік. Була б на те політична воля. Треба зібрати професіоналів. Треба суттєво «переформатувати» Земельний кодекс: економічні норми, на яких я наголошував, повинні протягти його червоною ниткою. Мораторій треба завершувати. Але завершувати грамотно. Ми в ринковій системі. І земельні відносини — теж. Те, що є великий спротив купівлі-продажу сільгоспземель, я це розумію і підтримую. До купівлі-продажу, як сегменту ринку, можна приступити лише тоді, коли земля стане повноцінним узаконеним активом, на який передбачатимуться доходи, які, в свою чергу, має відчутти селянин. Тоді він сам примусить регулювати процес купівлі-продажу. Без економічного підґрунтя сама купівля-продаж сільгоспземель обернеться шкодою.



Дмитро МЕЛЬНИЧУК,
академік НААНУ,
Герой України:

— **З**емельна реформа закінчиться ще не скоро. Втім усе залежить від кадрів, від інтелекту, волі і сил самих реформаторів. Нині ті, хто живе на землі, працює на ній і широко бажає, щоб на цій землі лишилися працювати їхні діти й онуки, по ширості, далекі від «реформаторського оптимізму». Хоча до честі селян: вони потроху самі дають собі раду, об'єднуючись у коопе-

ративи. Подекуди — залучаючи інвестиції, а часто — просто у складчину. Інша справа, що села знелюднюються, катастрофічно втрачають активний працездатний ресурс. У багатьох із них вже нікому працювати. Поляки, чеки відразу взяли курс на кооперативи, і ця біда їх минула. На чеських дорогах ще й тепер оце бачив вказівники колективних господарств. Вони не побоялися зали-



Дмитро КОЗАЦЬКИЙ,
генеральний директор
ТОВ «Гранум»
(м. Слов'янськ
Донецької області):

— **Б**агаторічне реформування земельних відносин — це багаторічне потрясіння і для українського села, і для селян, і для сільгосптоваровиробників. Нині нарешті люди на місцях починають це не просто розуміти — вони починають потроху само-

організовуватися, висуваючи у місцеві органи влади тих, хто вболіває за долю свого рідного краю, землі, односельців більше, аніж за своє особисте благополуччя.

Наші багаторічні конвульсії реформ без перебільшення вбив-

шити ці старі форми. А в нас господарства розібрали на цеглини, а нині шукають чим вивести нову будову. Хто зноситиме цю цеглу? Пристарілі, якими ще дихає село?

Сьогодні саме час думати про рух із міста в село. І не просто думати — організовувати і стимулювати його на державному рівні. Аграрних вишів у нас достатньо, можна створювати мобільні підрозділи молодих фахівців, які б заходили у такі села, брали в оренду землю, і поки тягнеться ця реформа, розвивали б кооперативний рух. Нині ж, на жаль, працюють «тіньові схеми», що мають на меті привласнення консолідованих угідь. Якщо не вже, то на перспективу, коли знімуть мораторій.

На мій погляд, врятувати ситуацію зможуть тільки сильні лідери на місцях. Ті, хто живе на землі, хто працює на ній, хто згуртовує громаду, організовує людей в колективи, хто вболіває за майбутнє нашої землі і нашого села.

чі для аграрного сектора. Нині вся промисловість на спаді. Причина — зокрема і в існуючій системі оподаткування. Єдині, хто більш-менш на плаву, — аграрії. Хоча і в нас цього року намітився спад, вперше з 2000 року. Але що добиваються ті, хто хоче з нового року запровадити і в нас загальну систему оподаткування? Очевидно, таких же масштабів спаду, як і в промисловості. Земельну реформу треба завершувати. Визнавши її помилковість. Треба, щоб держава викупила земельні паї і передала сільгоспувільддя в управління громадами. У нас на території сільської ради, де я виріс, 6,5 тис. га землі. Нині я орендую землю і плачу в середньому від 1300 до 1500 гривень орендної плати, залежно від якості ґрунтів. Додаю

податки: прибутковий, на землю — в результаті маю навантаження близько 2 тисяч гривень з гектара. Яка ж це пільгова система оподаткування? Сьогодні бюджет нашого села — аж 380 тисяч гривень. А якби свої сконсолідовані 6,5 тисячі гектарів та громада віддавала б за оті 1300-1500 гривень? Мали б у бюджеті щонайменше вісім з половиною мільйонів. За такі гроші і «соціалка» на ладан не дихала б, і село розвивалося б.



Те, що нині купівлю-продаж землі прямо ув'язують із інвестиціями, це лукавство. Це різні речі: інвестиції потрібно повертати, а купівля — це надбання у власність. Наш галузевий міністр звітує про багатомільярдні кредитні ресурси для села. Насправді держава дала лише дешицю обіцяного. Комусь, але не в нашій країні. У мене в Слов'янську торік згоріло 500 гектарів землі. Можете уявити збитки, якщо в моєму господарстві середня врожайність

зернових 53 центнери з гектара? І що ж? А нічого! Всі лише руками розводять. Жодної компенсації.

Результатом будь-якої реформи на селі, включно із земельною, має бути одне — господарське і соціально повноцінне та фінансово самодостатнє село. Реформи треба робити для суспільного добра, а не для тих вибранців-одиниць, хто тільки й чекає, щоб нажитися на «дерібани» кредитних ресурсів, виділених нібито «під реформу».

Віталій СКОЦИК,
доктор економіки,
голова Аграрної партії
України:

— Потрібно як мінімум два роки — планомірної, фахової, глибокої роботи для завершення земельної реформи. Сумно, але факт: за 24 роки ми не виконали свого «домашнього завдання». Мали знайти той, можливо унікальний, інструмент роботи із землею — нашим найбільшим багатством. Для гарантування того, щоб земля залишилася власністю українського народу. Щоб ми розуміли, що це наша основна цінність, від якої отримуємо найбільший зиск. За історичний період буття українців на цій землі жило 53 покоління. І можуть далі щасливо жити сотні поколінь, якщо дбатимемо про нашу землю.

Тому питання не таке просте — латифундії, середні чи малі

господарі, продавати чи не продавати землю... Ми повинні знайти такий інструмент, який гарантував би, що ця земля залишиться навечно з українським народом. Оптимальний варіант і шляхи можна знайти лише тоді, коли будемо планово й інтенсивно над цим питанням працювати. Маємо для цього і по-важне експертне середовище, і прекрасний досвід того, як українці можуть знайти оптимальний варіант для руху вперед. Надзвичайно ризиковано нині дати можливість будь-кому, використовуючи «затямареність» юридичного поля, дозволити, щоб ця прекрасна земля стала власністю однієї людини, групки калиток, чи багатьох іноземних корпорацій.

Влітку на виїзному засіданні Кабінету Міністрів у Полтаві ми почули серйозну дискусію урядовців про проведення експерименту з продажу сільськогосподарських земель державної власності. Уявімо, що такий експеримент відбувся і в один прекрасний день 11 мільйонів гектарів державних угідь перейшли у приватну власність. Можливо, й громадян інших країн. Це не спекулятивне питання. Нам вдалося продовжити дію мораторію на продаж земель сільгосппризначення до 1 січня 2017 року. Маємо рік, щоб ретельно попрацювати над земельним законодавством, над створенням усіх інструментів, які регулюють обіг земель сільгосппризначення. Чесно кажучи, маю великий сумнів, що у сьогочасному економічному і політичному середовищі нам вдасться за рік забезпечити такий ефективний інструментарій. Тому ми й пропонували продовжити цей мораторій на 10 років. Розуміючи, що могли б зняти його раніше. Тоді, коли належним чином підготуємося. Завдання наступного року — обов'язково розпочати серйозну роботу в цьому напрямку. І, очевидно, починаючи з липня — знову ініціювати продовження мораторію.



Андрій МАРТИН,
доктор економічних наук,
завідувач кафедри
землепорядного
проектування Національного
університету біотехнологій
і природокористування:

— За останні десятиріччя Україна стала одним зі світових «рекордсменів» із реформування земельних відносин. Попри те, що за чверть століття вдалося демонополізувати державну власність на землю та запровадити ринкові механізми регулювання землекористування, дуже важливі питання стратегії реформування залишаються не вирішеними.

Якою є мета сільського розвитку — сімейні ферми чи агрохолдинги? Які органи влади мають розпоряджатися публічними землями? Яким має бути оподаткування землекористування? На яких правилах повинні включатися в ринковий обіг сільгоспземлі? Як забезпечити охорону земель на приватних угіддях? На всі ці питання поки немає однозначної відповіді, а тому до завершення земельної реформи ще далеко. Чи знадобиться Україні ще 25 років? Цілком можливо.

Розпитував **Валерій КИРИЛЕНКО**

ДЕРЖГЕОКАДАСТР ЗАПРОВАДЖУЄ ПРАКТИКУ ОПРИЛЮДНЕННЯ 100% РІШЕНЬ ЩОДО РОЗПОРЯДЖЕННЯ ЗЕМЛЯМИ

Усі рішення щодо розпорядження землями сільськогосподарського призначення державної власності будуть доступні для контролю громадськості та оприлюднені протягом доби з моменту їх прийняття. Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастр) започатковує практику оприлюднення 100% рішень, що приймаються її територіальними органами щодо передачі у власність чи користування земельних ділянок. Раніше відповідні накази фіксувалися виключно в рамках внутрішнього документообігу відомства.

Пілотний проект з оприлюднення даних щодо розпорядження землями реалізується з 15 грудня на території Миколаївської та Чернігівської областей. Інформація буде розміщуватися в новому шарі на публічній кадастровій карті — шарі намірів, у якому будуть відображатися дозволи на розроблення документації із землеустрою. На кадастровому шарі будуть відображатися ділянки, стосовно яких прийнято рішення про передачу у власність. Спеціалістами відомства була розроблена технічна інфраструктура та було доопрацьоване програмне забезпечення Державного земельного кадастру, що надало можливість синхронізації публічної кадастрової карти з електронними документами Держгеокадастру по всій країні.

У відкритому доступі буде надаватися інформація про географічне розташування ділянки (план вкопіювання) та вихідні дані територіального органу Держгеокадастру, що приймав рішення щодо її передачі у власність чи користування. Оновлення інформації відбувається раз на добу, синхронно з оновленням інших масивів даних публічної кадастрової карти.

На виконання вимог Закону України «Про захист персональних даних» прізвища громадян — отримувачів земельних ділянок оприлюднюватися не будуть.

«Ми очікуємо потужного антикорупційного ефекту від цієї реформи, оскільки кожен чиновник тепер розумітиме, що будь-яке його рішення стосовно державних земель буде оприлюднене практично в режимі реального часу, — відзначив Голова Держгеокадастру Максим Мартинюк. — У майбутньому Держгеокадастр планує доповнити функціонал Державного земельного кадастру можливістю подання клопотання про отримання земельної ділянки в електронному вигляді і таким чином зробити прозорими та публічними всі етапи розпорядження землями».

Розроблення нового функціоналу відбувалося без залучення додаткових фінансових ресурсів з державного бюджету і здійснювалося в рамках кошторису адміністрування Державного земельного кадастру, який становить 38,1 млн гривень на поточний рік.

Прес-служба

Електронні послуги – ДОСТУПНО, ШВИДКО ТА ЗРУЧНО

Одним з пріоритетних напрямів роботи Держгеокадастру у 2015 році було підвищення рівня сервісу для громадян через впровадження безконтактних адміністративних послуг.

В 2015 році в сфері земельних відносин, наступила, хоч і з великим запізненням ера інформаційних технологій. Держгеокадастр перевів декілька найбільш популярних послуг в сфері земельних відносин в електронний формат, зокрема замовлення витягу про земельну ділянку в електронній формі та витягу про нормативну грошову оцінку земель.

Крім покращення севісної складової для громадян, ця реформа має і потужний антикорупційний ефект, оскільки етапи подання заяви та видача готових документів тепер рознесені..

«Розвиток інформаційних технологій дозволяє значно спростити та пришвидшити процес отримання відомостей з Державного земельного кадастру. Крім того, безконтактні адміністративні послуги, які ми активно запроваджуємо, є ефективним інструментом у боротьбі з корупцією, оскільки відсутній контакт замовника з чиновниками», — зазначив Максим МАРТИНЮК, голова Держгеокадастру.

Всього станом на 10 грудня 2015 року в електронній формі з застосуванням принципу екстериторіальності замовлено 13014 витягів про земельну ділянку, а видано — 10930 витягів.

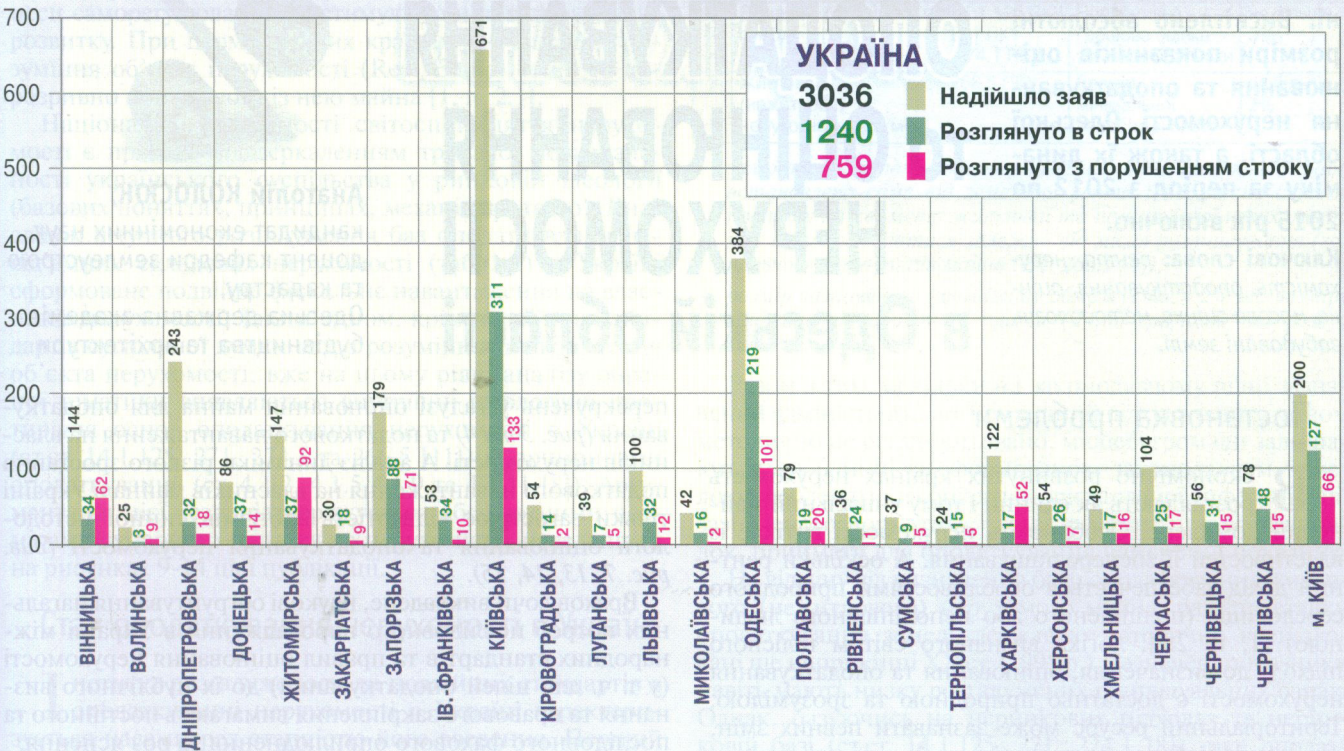
Про нормативну грошову оцінку земель всього надійшло 3036 заяв, з них розглянуто — 1999.

Скільки витягів видано з Державного земельного кадастру? станом на 10 грудня 2015 року



Скільки витягів видано про нормативну грошову оцінку земельної ділянки ?

станом на 13 грудня 2015 року



Динаміка видачі витягів про НГО земельної ділянки

станом на 13 грудня 2015 року



УДК 332.6

Проаналізовано визначення бази оподаткування нерухомості та методології її оцінювання в Україні. Висвітлено абсолютні розміри показників оцінювання та оподаткування нерухомості Одеської області, а також їх динаміку за період з 2012 по 2015 рік включно.

Ключові слова: рента, нерухомість, оподаткування, оцінка, масова оцінка, методологія, забудовані землі.

Постановка проблеми

В економічно розвинутих країнах нерухомість розглядають як єдиний і тому унікальний майновий комплекс. Особливість нерухомості витікає із властивостей її місцезорозташування. А оскільки рентний дохід забезпечується особливостями природного середовища (поліпшеного або неполіпшеного людиною) [1, п. 2.2], логіка визнаного світом цілісного підходу до визначення, оцінювання та оподаткування нерухомості є достатньо природною та зрозумілою. Територіальний ресурс може зазнавати певних змін, але вони відбуватимуться тільки у вигляді певних поліпшень: обробка землі, зведення будівель, споруд, облаштування об'єктами інженерно-транспортної інфраструктури тощо.

Однак, незважаючи на порушення визнаних світом чотирьох правил у сфері оподаткування, сформульованих ще А. Смітом у авторській фундаментальній роботі XVIII ст. (1776 р.) «Дослідження про природу і причини багатства народів» [2], та всіх прогресивних принципів національного оподаткування, в основу оцінки та оподаткування нерухомості незалежної (у цьому випадку від світового досвіду) України незмінно покладаються неринкові чинники. І найгірше, що за чверть сторіччя національна суспільна думка української громади так і не визріла для сприйняття фахових упереджень щодо зазначеної проблематики, викладених у численних наукових публікаціях.

Внаслідок зазначених вад на відміну від визнаних світом ринкових стандартів у національному українському розумінні, оцінюванні та оподаткуванні нерухомості її складові штучно відокремлюються. При цьому «рух навіпаки» здійснюється з ігноруванням природженої за часи незалежності палітри національних

СТАН І ДИНАМІКА ОПОДАТКУВАННЯ ТА ОЦІНЮВАННЯ НЕРУХОМОСТІ В ОДЕСЬКІЙ ОБЛАСТІ



Анатолій КОЛОСЮК,
кандидат економічних наук,
доцент кафедри землеустрою
та кадастру,
Одеська державна академія
будівництва та архітектури

перекручень у галузі оцінювання майна для оподаткування (рис. 3 та 4) та податкового навантаження на власників нерухомості. А аналіз динаміки різкого зростання податкового навантаження на власників майна в Україні тільки загострює відвертість алогізмів чинної методології оцінювання та оподаткування нерухомості (див. рис. 7, 13, 14, 15).

Враховуючи викладене, наукові обґрунтування нагальних потреб послідовного впровадження в Україні міжнародних стандартів та правил оцінювання нерухомості (у т. ч. для цілей оподаткування) до їх публічного визнання та правового закріплення вимагають постійного та послідовного фахового оприлюднення та роз'яснення.

Аналіз останніх наукових досліджень і публікацій

Фахові наукові дослідження у галузі оцінювання та оподаткування нерухомості розкриваються у роботах національних авторів Ю.Ф. Дехтяренка, Ю.М. Манцевича, Ю.М. Палехи, І.В. Антипенко, А.А. Колосюка, Т.В. Якубенко, роботах російських авторів А.В. Пилаєвої, В.Б. Безрукова, М.Н. Дмитрієва та інших. Водночас висвітленню позаекономічних закономірностей результатів оцінювання нерухомості для цілей оподаткування на загальнодержавному та регіональних рівнях, а також дослідженням динаміки податкового навантаження уваги майже не приділяється, що посилює актуальність обраної теми.

Метою статті є висвітлення позаекономічної сутності національної методології оцінювання та оподаткування нерухомості, а також поширення фактів та аргументів на користь фахової громадської позиції щодо послідовного впровадження в Україні світового досвіду та міжнародних стандартів у зазначених галузях.

Виклад основного матеріалу

Вартісні показники нерухомості (у т. ч. із метою оподаткування) в країнах із сталою ринковою економікою визначаються виключно на ринкових базах. Дотримання такої методології дозволяє враховувати кон'юнктуру ринку і таким чином забезпечувати процеси саморегулювання та стимулювання економічного розвитку. При цьому в таких країнах існує цілісне розуміння об'єкта нерухомості (Real Estate) землі та нерозривно пов'язаного із нею майна [1, п. 2.1].

Національні відмінності світосприйняття нерухомості є прямим віддзеркаленням тривалої невизначеності українського суспільства у ринковій ідеології (базових поняттях, принципах, механізмах тощо). Внаслідок штучного розгалуження баз оподаткування невід'ємних складових нерухомості (табл. 2) в Україні сформоване подвійне фіскальне навантаження на власників нерухомості. Таким чином, крім подвійних стандартів суспільної думки щодо розуміння та визначення об'єкта нерухомості, вже на цьому рівні аналізу обраної тематики виявляються внутрішні ідеологічні протиріччя основ оподаткування нерухомості в Україні (ст.ст. 14.1.125, 271, 274.1 та 266.5 [11]) із принципами оподаткування (ст. 4.1.2, 4.1.5 4.1.9 та 4.1.11 [8]). Аргументація цієї тези підтверджується абсолютними розмірами сумарного податку на нерухомість, наведеними на рисунках 9–14 цієї публікації.

Стан оподаткування нерухомості в Україні

Інститут розгалуженості та подвійних стандартів в оподаткуванні нерухомості в Україні характеризується насамперед етапністю його введення. Перший етап — оподаткування земель — 25 років (1991–2015), другий етап — оподаткування нерухомості — 3 роки (2013–2015). Як бачимо, оподаткування територіального природного ресурсу (земель) відроджено разом із проголошенням незалежності України. А ось для часткового визнання національної омани щодо формування додаткового рентного доходу у власника нерухомості за рахунок експлуатації земельних поліпшень (будівель, споруд, інженерної інфраструктури тощо) знадобилося понад два десятиріччя (!).

Завдяки хибному суспільному розумінню та перекрученню поняття «нерухомість» на базі подвійних стандартів в Україні сформовано антисоціальне фіскальне навантаження на власників нерухомості, яке складається в Україні із податку на майнові об'єкти (земельні поліпшення), розташовані в межах певної земельної ділянки, та податку на ту саму земельну ділянку (табл. 1).

На сучасному етапі економічного прозріння українців у питаннях самофінансування соціальних стандартів та розвинення ринкових відносин в основу оподаткування нерухомості покладено відверто неринковий базис, при цьому:

Таблиця 1.

РОЗГАЛУЖЕННЯ В УКРАЇНІ БАЗ ОПОДАТКУВАННЯ СКЛАДОВИХ НЕРУХОМОСТІ станом на 01.12.2015 р.

№ з/п	Назва об'єкту оподаткування та одиниця вимірювання	Чинний норматив оподаткування	Характеристики бази оподаткування	
			база чинного нормативу	граничний розмір ставки податку
1	Земельні ділянки, грн/м ²	ст. 14.1.125 ПКУ ст. 271 ПКУ ст. 274.1 ПКУ	Нормативна грошова оцінка земельної ділянки	не більше 3%
2	Житлова (нежитлова) нерухомість, грн/м ²	ст. 266.5 ПКУ	Розмір мінімальної заробітної плати	не більше 2%

— залежність ставки податку на земельні поліпшення в Україні встановлено саме від земельної ренти і норматив ставки податку на кв. метр житлової та нежитлової нерухомості має встановлюватися залежно від місця розташування (зональності) та типів майна (ст. 266.5 [8]);

— розмір зазначеного нормативу обмежується 2% від розміру мінімальної заробітної плати (24,36 грн/кв.м) на розсуд місцевих рад (!).

Разом з тим, оскільки на законодавчому рівні зазначений адміністративно-командний підхід жодним чином методично не регламентовано, місцеві громади залишаються на одинці із сформованою законодавцем новелою проблематики соціально-орієнтованої диференціації зазначеного нормативу і тому вимагає, про всяк випадок, приймати для оподаткування найвищий показник.

На відміну від визначення бази оподаткування житлового (нежитлового) нерухомого майна, база та ставки оподаткування земель державою методично врегульовані ще наприкінці ХХ ст. (1995 р.). Зазначені показники навіть мають низку розгалужених індивідуальних ознак. Однак, базуючись на неринкових підходах та неринковій базі (ст.ст. 14.1.125, 271, 274.1 [8]) таке оподаткування здійснюється за адміністративно-командною ідеологією господарювання, а саме за результатами проведення т. зв. нормативної грошової оцінки (далі — НГО) земельних ділянок.

Для детальнішого висвітлення стану оподаткування земельної компоненти нерухомості та абсолютних значень земельного податку в поселеннях Одещини у відповідних розділах цієї статті наводиться порівняльний аналіз значень НГО земель як бази обов'язкового оподаткування земельної компоненти нерухомості.

Стан НГО земель поселень Одеської області

За обліковими даними Держгеокадастру України, чинні показники НГО поселень регіону на 2015 рік визначені за період, що не перевищує 7-річної давнини, тобто є максимально оновленими.

На рис. 1 та 2 наведено відповідно структурний поділ поселень Одеського регіону у розрізі їх містобудівної ієрархії та облікову кількість мешканців в розрізі таких груп поселень.

Для візуалізації результатів НГО та відповідних ставок оподаткування земель нижче наведено аналіз коливання базової вартості земель поселень (далі — Цнм) на землях 1176 поселень Одеської області. Так, на початок 2012 року, коли за різними обліковими даними кількість поселень України, на території яких не було проведено з 1991 року НГО земель, коливалась у межах 5-8% (від 1,5 до 2,5 тисяч одиниць) в Одеській області цей показник свідчив про повне оцінювання таких земель.

Слід зазначити, що такий стан оцінювання території поселень є характерним для Одеської області майже з початку XXI століття.

Враховуючи зазначене, можна зробити висновок, що серед всіх областей України — саме в Одеській з 01.01.2012 року значення НГО земель поселень для оподаткування підтримуються в актуальному стані. Однак при аналізі показників НГО найстабільнішого в цьому плані регіону України [10] виявляється, що будь-які стали зусилля місцевих громад у питаннях забезпечення актуальності показників оподаткування земель не можуть бути запорукою соціальної справедливості (рис. 3)

Навіть поверхневий аналіз значень регіональних Цнм демонструє прикру правду не найвищого значення цього показника для обласного мільйонного центру — міста Одеси (378,81 грн/м²). Крім того, Цнм для Одеси може помилково здаватися заниженим порівнянно з екстремальними показниками нижчих за містобудівною ієрархією та відповідно чисельністю жителів поселень. Так, у групі міст обласного значення «лідером за Цнм» є місто-спутник обласного мільйонного центру Южне (437,10 грн/м², 25 тис. жителів), а в групі селищ приміське селище Чорноморське Комінтернівського району (403,66 грн/м², 8 тис. жителів). Крім того, виявляється, що суміжне з Одесою село Мізікевича Овідіопольського району (3,5 тис осіб) має Цнм, що перевищує значення обласного центру на 22% (83,35 грн) і сягає 462,15 грн/м² (!).

Як бачимо з рис. 3, «провальні» значення показників Цнм, притаманні у 2015 році для групи міст районного значення Одещини. Максимальне значення Цнм для цієї групи поселень 283,61 грн/кв.м² (м. Біляївка) є нижчим на 63% (179,0 грн) за відповідний показник навіть для групи сіл. Особливої уваги заслуговує «забезпечення» чинною методологією та методикою оцінювання соціально-економічної справедливості для мешканців селищ міського типу Одеського регіону, для яких станом на 2015 рік усереднений показник червоної

кривої демонструє збільшення бази оподаткування відносно показника для міст районного значення майже на 42% (120 грн) (рис. 2) [10].

Діапазони відносного відхилення екстремальних значень Цнм у самих групах поселень демонструють недопустимі відхилення від середніх показників (значення яких прийнято за базу відхилення на нульовій відмітці) у відповідних групах від 28% (55 грн, міста районного значення) до 189% (379 грн, села). При цьому максимальне відхилення припадає саме на найчисельнішу за вибіркою групу поселень Одещини — 1103 села (94% кількості поселень) (рис. 1-4).

При фаховому розгляді причинно-наслідкових зв'язків джерелом такої проблематики виявляється чинна методологія оцінювання земель України для їх оподаткування. Так, нормативне оцінювання земель поселень України, що і сьогодні визначається за формулою 1 (до речі, цілком прийнятної на початковому етапі реформування економіки у 1995 році) за пострадянською ідеологією мало би віддзеркалювати рівень капітальних витрат на інженерно-технічну інфраструктуру поселень та рівень рентного потенціалу окремих територій.

$$Цн = \frac{В \cdot Нп}{Нк} \cdot Кф \cdot Км, \quad (1)$$

де

Цн — нормативна грошова 1 м² земельної ділянки, (грн);

В — витрати на освоєння та облаштування території в розрахунку на 1 м² (у гривнях);

Нп — норма прибутку (6%);

Нк — норма капіталізації (3%);

Кф — коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки (під житлову та громадську забудову, для промисловості, транспорту тощо);

Км — коефіцієнт, який характеризує місцерозташування земельної ділянки.

Фахівці неодноразово звертали увагу суспільства на обмеженість ідеології закладення у методологію оцінювання земель відумерлих економічних нормативів зразка кінця ХХ ст. Нп та Нк та сумнівних і тому не об'єктивних нормативів В та Кф [5], однак наведені в цій статті дані аналізу свідчать про зворотні вектори дії та невтішні результати від таких дій, застосування в Україні чинних методологічних механізмів та інструментів.

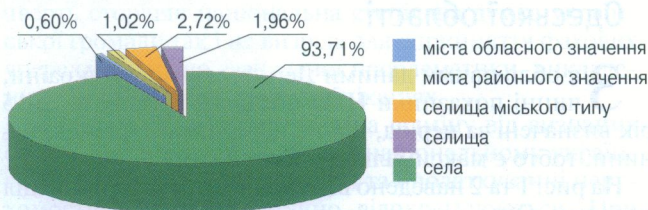


Рисунок 1. СТРУКТУРА ПОСЕЛЕНЬ ОДЕСЬКОЇ ОБЛАСТІ станом на 01.01.2015 р.

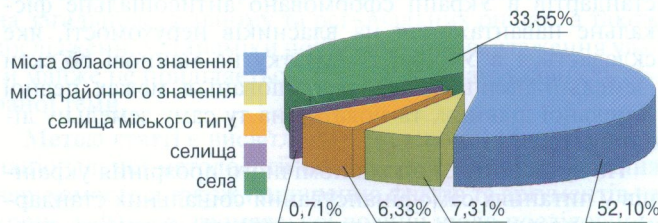


Рисунок 2. СТРУКТУРА НАСЕЛЕННЯ ОДЕСЬКОЇ ОБЛАСТІ станом на 01.01.2015 р.

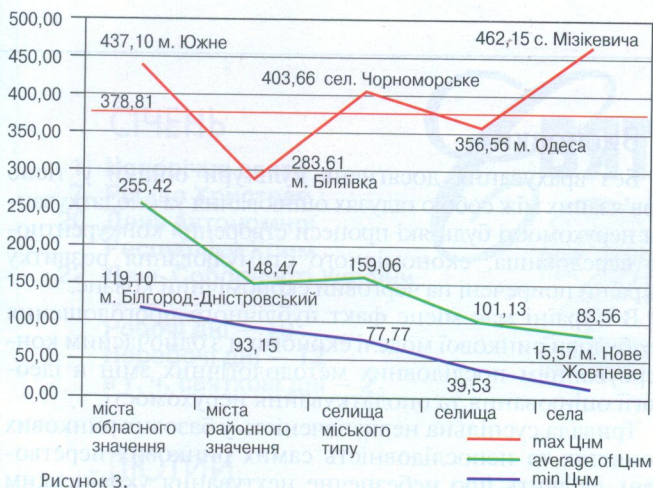


Рисунок 3. **АБСОЛЮТНІ ПОКАЗНИКИ ЗНАЧЕННЯ Цнм ПО ГРУПАХ ПОСЕЛЕНЬ ОДЕСЬКОЇ ОБЛАСТІ станом на 01.01.15 р., грн/м²**

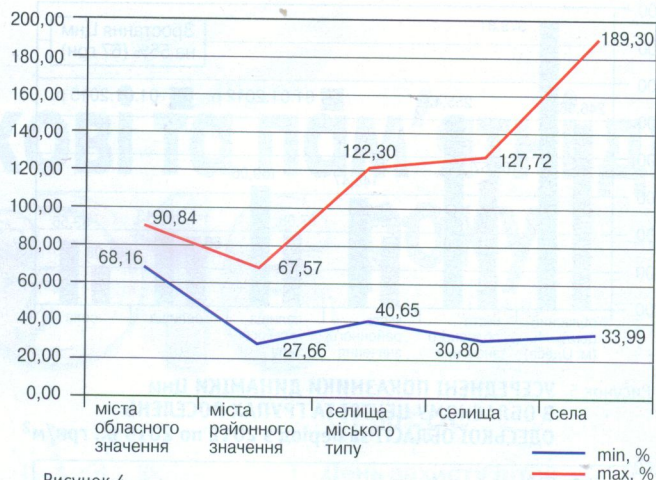


Рисунок 4. **ПОКАЗНИКИ ВІДНОСНОГО ВІДХИЛЕННЯ ЗНАЧЕННЯ Цнм ПО ГРУПАХ ПОСЕЛЕНЬ ОДЕСЬКОЇ ОБЛАСТІ станом на 01.01.15 р., %**

Динаміка НГО земель поселень Одеської області за 2012-2015 роки

Набагато цікавішим з економічної точки зору виглядає динаміка значень НГО земель поселень області. Слід зазначити, що з часів офіційного оприлюднення Держземагентством України на початку 2012 року бази оподаткування земель поселень України, можливість систематизованого аналізу показників НГО земель за 4-річний період (2011 — 2014 включно) з'явилася вперше.

Аналіз усереднених показників Цнм за означений період виявляє зростання на 55% (67 грн) бази оподаткування земель регіону (рис. 5), при майже незмінних показниках щільності населення по виокремлених за містобудівним статусом групах поселень (рис. 6).

Відповідна тенденція не тільки зберігається, але й суттєво погіршується при розгляді Цнм усередині всіх груп поселень регіону.

Навіть у найменшій за кількістю (0,6% поселень області, рис.3) групі міст обласного значення логіка різкого збільшення за останній 3-річний період бази оподаткування земель для 1,3 млн (52%) мешканців майже на 80% (118 грн) не витримує ніякої критики (рис.7). Крім того, за умов погіршення рівня життя означеної половини мешканців регіону, Цнм демонструє абсурд зростання у кризовий період бюджетних витрат на покращення життєвого середовища для населення (а саме на освоєння та облаштування території цих міст) за незмінної їх чисельності, або навіть при зменшенні містоутворюючої кількості населення міст (рис.8). Яскравими прикладами зазначеного твердження є показники різкого підвищення бази оподаткування земель на 60% (113 грн) при незмінній кількості населення у периферійному райцентрі м. Котовськ та на 108% (62 грн) на зменшену кількість жителів депресивного за соціально-економічними показниками райцентрі м. Білгород-Дністровський.

Стан та динаміка оподаткування нерухомості в поселеннях Одеської області за 2012-2015 роки

Показовими є показники стану та динаміки оподаткування нерухомості в Україні. За результатами аналізу регіональних показників нормативної вартості земель на рис. 9 та 10 наведено максимальні розміри ставок земельного та сумарного податку на нерухомість, за основними видами господарювання фізичних та юридичних осіб в поселеннях Одещини.

Оскільки вимогами ст. 274.1 [8] станом на 1 січня 2015 року ставки податку за земельні ділянки передбачено в Україні у розмірі не більш 3% від НГО, абсолютні значення ставок оподаткування земельної компоненти наразі знаходяться у діапазоні від декількох копійок до декількох сотень гривень за 1 м² (рис. 11).

Цей розмір ставок земельного податку в групах поселень області зовні демонструє відносні перекошення податкового навантаження, однак персоніфіковані податкові показники в розрізі окремих поселень впевнено дублюють позаекономічні значення строкатого рельєфу «особливостей» оцінювання забудованих земель регіону для оподаткування.

Таким чином, за 4-річний період за рахунок арифметичного додавання оподаткування земельних поліпшень (рис. 10) до оподаткування земельних ділянок та одночасним підвищенням в країні допустимого рівня податку на землю для юридичних осіб утичі (рис. 13,14), а для фізичних — у 100 разів (рис. 15), у період жорсткої економічної кризи на Одещині спостерігається різка динаміка зростання податкового навантаження на нерухомість.

Отже, пересічний власник нерухомості в м. Одеса, із середньорічним доходом 42 тис. грн (3,5 тис. грн/міс.) при скасуванні податкових пільг має сплачувати 11% (4,5 тис. грн) за квартиру у 60 м² або 21% (9,1 тис. грн) за житловий будинок у 120 м². А ось за садибу на селі у 120 м² розмір податку становитиме близько 4,6 тис. грн, що аж ніяк не в'яжеться із віковим складом, станом зайнятості та доходу селян.

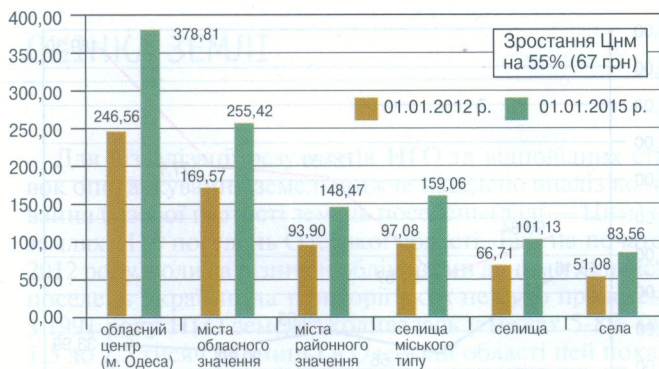


Рисунок 5. **УСЕРЕДНЕНІ ПОКАЗНИКИ ДИНАМІКИ Цм В ОБЛАСНОМУ ЦЕНТРІ ТА ГРУПАХ ПОСЕЛЕНЬ ОДЕСЬКОЇ ОБЛАСТІ за період з 2012 по 2015 р., грн/м²**



Рисунок 6. **УСЕРЕДНЕНІ ПОКАЗНИКИ ЩІЛЬНОСТІ НАСЕЛЕННЯ В ОБЛАСНОМУ ЦЕНТРІ ТА ГРУПАХ ПОСЕЛЕНЬ ОДЕСЬКОЇ ОБЛАСТІ за період з 2012 по 2015 р., чол/га**

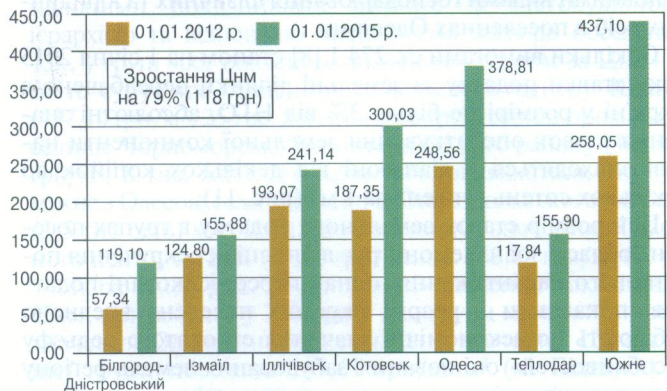


Рисунок 7. **ДИНАМІКА Цм ПОСЕЛЕНЬ ОБЛАСНОГО ЗНАЧЕННЯ ОДЕСЬКОЇ ОБЛАСТІ за 2012-2015 р, грн/м²**

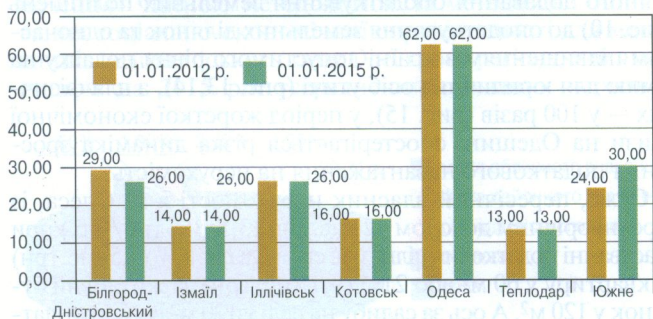


Рисунок 8. **ДИНАМІКА ЩІЛЬНОСТІ НАСЕЛЕННЯ ПОСЕЛЕНЬ ОБЛАСНОГО ЗНАЧЕННЯ ОДЕСЬКОЇ ОБЛАСТІ за 2012-2015 р., чол/га**

Висновки

Без врахування досягнень культури оцінки у тісно пов'язаних між собою галузях оцінювання та оподаткування нерухомості будь-які процеси створення конкурентного середовища, економічного стимулювання розвитку України приречені на черговий економічний колапс.

В Україні має місце факт публічного проголошення розбудови ринкової моделі економіки з одночасним консервуванням послідовних методологічних змін в ідеології оцінювання та оподаткування нерухомості.

Тривала суспільна невизначеність у базових ринкових поняттях та непослідовність самих ринкових перетворень свідчить про небезпечне нехтування українським суспільством законів руйнівної небезпеки зазначених процесів у ринковому середовищі.

Невиважена динаміка абсолютних екстремальних значень ставок для комерційної, виробничої нерухомості та особистої нерухомості фізичних осіб в поселеннях Одеської області є:

- невиваженою для основної маси соціально незахищених власників нерухомості;
- руйнівною для інвестиційного клімату Одеської області;
- небезпечною для місцевих бюджетів Одещини та економіки держави в цілому.

Існуюча в Україні система нормативно-законодавчого регулювання оцінки (у т. ч. для цілей оподаткування) нерухомості потребує прозорого переходу до випробуваних світових норм та положень міжнародних стандартів оцінки.

STATE AND DYNAMICS TAX ASSESSMENT AND PROPERTY REAL ESTATE IN ODESSA REGION

Kolosyuk A.

The analysis determine the taxable estate and methodology its assessment in Ukraine. Deals with the absolute size performance evaluation tax and estate of Odessa region and their dynamics in the period from 2012 to 2015 inclusive.

The study was conducted using scientific methods and monographic abstraction, analysis and synthesis, induction, deduction and simulation.

Keywords: rent, property tax, valuation, mass appraisal, methodology, built-up land.

* * *

Kolosyuk Anatoly, PhD in Economics, associate professor of the chair of the land management and cadastre Odessa State Academy of Construction and Architecture, kolosukaa@gmail.com

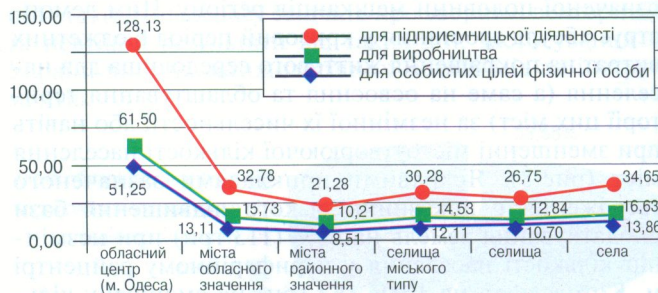


Рисунок 9. **МАКСИМАЛЬНІ РОЗМІРИ СТАВОК ЗЕМЕЛЬНОГО ПОДАТКУ У м. ОДЕСА ТА ГРУПАХ ПОСЕЛЕНЬ РЕГІОНУ ЗА ТИПОВИМИ ВИДАМИ ГОСПОДАРЮВАННЯ станом на 01.01.15 р, грн/м²**

Святкові та пам'ятні дні 2016 року

СІЧЕНЬ

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

Робочі дні — 19
Неробочі дні — 12
в т. ч. святкові дні — 2

ЛЮТИЙ

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

Робочі дні — 21
Неробочі дні — 8

БЕРЕЗЕНЬ

- 8 Міжнародний жіночий день
- 12 День землевпорядника
- 18 День працівника податкової та митної справи України
- 20 День працівників житлово-комунального господарства і побутового обслуговування населення
- 25 День Служби безпеки України
- 26 День Національної гвардії України

Робочі дні — 22
Неробочі дні — 9
в т. ч. святкові дні — 1

КВІТЕНЬ

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

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

ТРАВЕНЬ

- 1 Великдень
- 1-2 Дні міжнародної солідарності трудящих
- 8 День пам'яті та примирення
- 8 День Червоного Хреста і Червоного Півмісяця
- 8 День матері
- 9 День Перемоги
- 15 День молодіжних та дитячих громадських організацій
- 15 День пам'яті жертв політичних репресій
- 18 День боротьби за права кримськотатарського народу
- 20 День банківських працівників
- 21 День науки
- 21 День Європи
- 22 День перепоховання Т. Г. Шевченка на Чернечій горі поблизу Канева
- 24 День слов'янської писемності і культури
- 28 День прикордонника
- 28 День працівників видавництва, поліграфії і книгорозповсюдження
- 29 День хіміка

Робочі дні — 19
Неробочі дні — 12
в т. ч. святкові дні — 3

ЧЕРВЕНЬ

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

Робочі дні — 20
Неробочі дні — 10
в т. ч. святкові дні — 2

ЛИПЕНЬ

- 1 День архітектури України
- 3 День Військово-Морських Сил Збройних Сил України
- 3 День працівників морського та річкового флоту
- 4 День судового експерта
- 7 День працівника природно-заповідної справи
- 8 День родини
- 10 День рибалки
- 16 День бухгалтера
- 17 День металурга
- 28 День хрещення Київської Русі-України
- 31 День працівників торгівлі

Робочі дні — 23
Неробочі дні — 8



Січень

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

Лютий

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

Березень

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

Квітень

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

Землевпорядний Вісник

НАУКОВО-ВИРОБНИЧИЙ
ЖУРНАЛ

Наш передплатний індекс 48783

2016

Травень

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

Червень

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

Липень

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

Серпень

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

Вересень

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

Жовтень

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

Листопад

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

Грудень

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

СЕРПЕНЬ

- 2 День високомобільних десантних військ
- 4 День Національної поліції України
- 7 День Повітряних Сил Збройних Сил України
- 8 День військ зв'язку
- 14 День будівельника
- 14 День працівників ветеринарної медицини
- 15 День археолога
- 19 День пасічника
- 23 День Державного Прапора України
- 24 День Незалежності України
- 27 День авіації
- 28 День шахтаря

Робочі дні — 22
Неробочі дні — 9
в т. ч. святкові дні — 1

ВЕРЕСЕНЬ

- 1 День знань
- 2 День нотаріату
- 4 День підприємця
- 10 День фізичної культури і спорту
- 10 День українського кіно
- 11 День працівників нафтової, газової та нафтопереробної промисловості
- 11 День танкістів
- 17 День рятувника
- 17 День винахідника і раціоналізатора
- 17 День фармацевтичного працівника
- 18 День працівника лісу
- 22 День партизанської слави
- 25 День машинобудівника
- 27 День туризму
- 30 День усиновлення
- 30 Всеукраїнський день бібліотек

Робочі дні — 22
Неробочі дні — 8

ЖОВТЕНЬ

- 2 День працівників освіти
- 8 День юриста
- 9 День художника
- 9 День працівників державної санітарно-епідеміологічної служби
- 10 День працівників стандартизації та метрології
- 10-16 Європейський тиждень місцевої демократії
- 14 День захисника України
- 14 День українського козацтва
- 15 День працівників целюлозно-паперової промисловості
- 16 День працівників харчової промисловості
- 28 День визволення України від фашистських загарбників
- 30 День автомобіліста і дорожника

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

ЛИСТОПАД

- 3 День ракетних військ і артилерії
- 3 День інженерних військ
- 4 День залізничника
- 6 День працівника соціальної сфери
- 9 День української писемності та мови
- 9 Всеукраїнський день працівників культури та майстрів народного мистецтва
- 16 День морської піхоти
- 16 День працівників радіо, телебачення та зв'язку
- 17 День студента
- 19 День працівників гідрометеорологічної служби
- 19 День скловиробника
- 20 День працівників сільського господарства
- 21 День Гідності та Свободи
- 26 День пам'яті жертв голодомору

Робочі дні — 22
Неробочі дні — 8



З Новим роком та Різдвом Христовим!

ГРУДЕНЬ

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

Робочі дні — 22
Неробочі дні — 9

Література

1. Международные стандарты оценки/ Г.И. Микерин, Н.В. Павлов// М.: ИНТЕРРЕКЛАМ, 2003. — 384 С.
2. Исследование о природе и причинах богатства народов /А. Смит// пер. с англ. М.: Эксмо, 2007 — 956 С.
3. Реформування методології нормативної грошової оцінки земель населених пунктів в Україні/ Ю.М. Палеха, А. А. Колосюк//Бізнес навігатор. — 2013. — № 2 (31). вид-во МУБіП, м. Херсон С. 183 — 191.
4. Аналіз даних довідника нормативної грошової оцінки земель населених пунктів/ А.А. Колосюк, Т.В. Якубенко// Землевпорядний вісник. 2013. №3. С. 11-16.
5. Критерії несумісності оцінювання земель України (у т.ч. для цілей оподаткування) та вимог ринкової моделі економіки/ А. А. Колосюк //Бізнес навігатор-2015. — № 1 (36) вид-во МУБіП, м. Херсон. — С. 177-186
6. Налогообложение и кадастровая оценка недвижимости/ В.Б. Безруков, М.Н. Дмитриев, А.В.Пылаева// Монография — Нижегород. гос. архитектур. строит. университет — Н. Новгород: ННГАСУ, 2011, 155 с.
7. Развитие кадастровой оценки недвижимости /А.В.Пылаева// Монография. — Нижегород. гос. архитектур. строит. университет. — Н. Новгород: ННГАСУ, 2012, 130 с.
8. Податковий кодекс України/Відомості Верховної Ради УРСР (ВВР), 2011, № 13-14, № 15-16, № 17, ст.112
9. Закон України «Про оцінку земель»/ Офіційний вісник України, 2004, №1 (23.01.2004). ст.1.
10. Довідник з оцінки земель населених пунктів /Електронний ресурс: <http://land.gov.ua/hroshova-otsinka-zemel/otsinka-zemel-naselenykh-punktiv.html> — Назва з екрана.
11. Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів (тимчасової), затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 року за № 213.

СОСТОЯНИЕ И ДИНАМИКА НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ И ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ В ОДЕССКОЙ ОБЛАСТИ

Колосюк А.

Приведён анализ определения базы налогообложения недвижимости и методологии её оценки в Украине. Освещены абсолютные размеры показателей оценки и налогообложения недвижимости в Одесском регионе, а также их динамика за период с 2012 по 2015 год включительно.

Исследование проведено с использованием монографического и общенаучных методов абстрагирования, анализа и синтеза, индукции, дедукции и моделирования.

Ключевые слова: рента, недвижимость, налогообложение, оценка, массовая оценка, методология, застроенные земли.

* * *

Колосюк Анатолий, кандидат экономических наук, доцент кафедры землеустройства и кадастра Одесской государственной академии строительства и архитектуры, kolosukaa@gmail.com

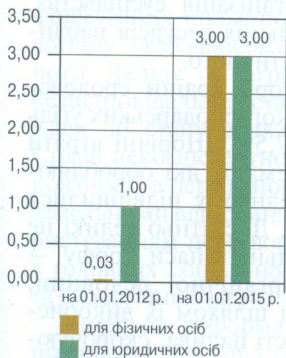


Рисунок 10. ДИНАМИКА СТАВОК ПОДАТКУ НА ЗЕМЛЮ В УКРАЇНІ за 2012-2015 р., % НГО

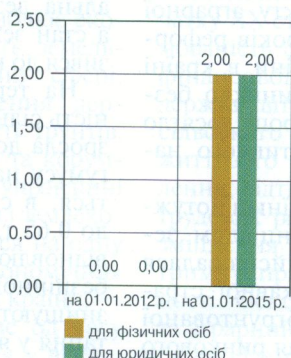


Рисунок 11. ДИНАМИКА СТАВОК НА ЖИТЛОВЕ/ НЕЖИТЛОВЕ МАЙНО В УКРАЇНІ за 2012-2015 р., % від мін з/п



Рисунок 12. ДИНАМИКА СТАВОК ПОДАТКУ НА КОМЕРЦІЙНУ НЕРУХОМІСТЬ У ОБЛАСНОМУ ЦЕНТРІ ТА В ГРУПАХ ПОСЕЛЕНЬ ОДЕСЬКОЇ ОБЛАСТІ за 2012-2015 р., грн/м²

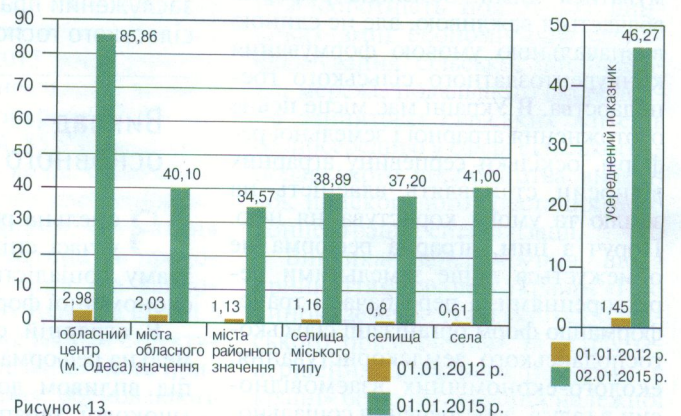


Рисунок 13. ДИНАМИКА СТАВОК ПОДАТКУ НА ВИРОБНИЧУ НЕРУХОМІСТЬ У ОБЛАСНОМУ ЦЕНТРІ ТА В ГРУПАХ ПОСЕЛЕНЬ ОДЕСЬКОЇ ОБЛАСТІ за 2012-2015 р., грн/м²



Рисунок 14. ДИНАМИКА СТАВОК ПОДАТКУ НА НЕРУХОМІСТЬ ФІЗИЧНИХ ОСІБ У ОБЛАСНОМУ ЦЕНТРІ ТА В ГРУПАХ ПОСЕЛЕНЬ ОДЕСЬКОЇ ОБЛАСТІ за 2012-2015 р., грн/м²

Сучасний стан та проблеми ЗЕМЕЛЬНИХ ТРАНСФОРМАЦІЙ в аграрній сфері України



Сучасний стан ринкової трансформації товарного сільськогосподарського виробництва умовлює необхідність невідкладного проведення послідовних макроекономічних реформ, підтримуватися ними. Земельна реформа вбачається важливою, але не єдиною визначальною умовою формування конкурентоздатного сільського господарства. В Україні має місце певне ототожнення аграрної і земельної реформ, оскільки серцевину аграрних відносин становлять власність на землю та умови користування нею. Поруч з цим, аграрна реформа не обмежується лише земельними перетвореннями, а передбачає і трансформацію форм організації сільськогосподарського землекористування, еколого-економічних взаємовідносин в галузі, забезпечення соціального розвитку сільських поселень та їх мешканців.

Як свідчить досвід пострадянського періоду, розбудова ефективного ринкового земельного ладу в країні неможлива без обґрунтування стратегії розвитку АПК, формування відповідного організаційного, політичного, правового та соціально-економічного середовища.

Ключові слова: *земельна реформа, ринкові земельні та аграрні відносини, продовольча безпека, соціальна функція земельної власності, державна стратегія розвитку аграрної сфери.*

Метою статті є аналіз результатів земельних трансформацій в аграрній сфері, здійснених у період 1991-2015 років, обґрунтування організаційно-правового механізму формування ринкового земельного ладу в Україні.

Анатолій ЮРЧЕНКО,
кандидат економічних наук,
заслужений працівник
сільського господарства України

Виклад основного матеріалу

Земельна реформа в Україні у часі співпала з періодом зламу соціалістичної соціально-економічної формації.

В аграрній сфері країни земельна реформа, що проводилася під впливом досвіду здійснення «шокової терапії» в пострадянських країнах Європи, призвела до ліквідації існуючого крупного товарного сільськогосподарського виробництва. В результаті різко скоротилися обсяги валового внутрішнього продукту аграрної сфери. Уже після 5 років реформування споживчі ціни в країні зросли у 4,8 раза, виникло безробіття, яке у 2005 році досягло 5,6% економічно активного населення.

Доленосна для країни з потужним аграрним потенціалом земельна реформа здійснювалася без відповідної державної стратегії та всебічно обґрунтованої програми формування ринкового земельного ладу. Не були визначені механізми проведення реформи, їх очікувана соціально-

економічна ефективність. Не був врахований світовий досвід регулювання ринкової економіки у сфері трансформації земельних відносин.

Кінцевим стратегічним завданням земельної реформи визначалося лише створення повноцінної працюючого земельного ринку, в умовах якого передбачалось автоматичне забезпечення ринкової оптимізації економічних відносин в аграрній сфері. На виконання цього завдання була невідкладно проведена руйнація функціонуючого земельного ладу з розпорошенням сільськогосподарських угідь на більш ніж 7 млн парцел та руйнуванням матеріально-технічної бази аграрного виробництва. В результаті прискорилася економічна та демографічна деградація українського села, відбулася соціальна дезорганізація суспільства, а стан земельних ресурсів наблизився до критичного.

На території країни еродованість сільськогосподарських угідь зросла до 57,5%. Щорічні втрати гумусу на землях, які обробляються, в середньому підвищилися до 0,65 т/га. Достатньо великі не відновлювальні запаси торфу — безцінної органічної речовини, знищуються шляхом їх використання у якості палива, скорочуються площі території водно-болотних угідь, природних степових екосистем [1].

У результаті прискореного здійснення реформаторських дій вітчизняна земельна реформа стала показовим прикладом реалізації некомпетентного, авторитарного планування, що призвело до безпрецедентного зламу існуючої аграрної структури і стрімкого спаду сільськогосподарського виробництва. У перші ж роки реформування виробничі комплекси, тваринницькі і складські приміщення, майстерні, зрошувальні й осушувальні системи, техніка, худоба і птиця, інші активи під гаслами земельної реформи в переважній більшості були знищені або продані за безцінь. У подальшому ринкові організаційні форми аграрного виробництва створювалися на послабленій виробничій базі, за відсутності реально функціонуючого ринкового середовища. Селяни, яким передавалися у власність сільськогосподарські землі, не мали належної підготовки і досвіду та стартового капіталу для самостійного ефективного господарювання в ринковому середовищі. Брак відповідно підготовлених кадрів унеможливив формування ринкової аграрної структури. Зайнятість сільського населення, доходи селянських сімей суттєво знизилися; прискорено виникло масове безробіття, погіршилася демографічна ситуація.

Уже чверть століття недолуга практика некерованого реформування також поглиблює екологічну незбалансованість земельного фонду в аграрній сфері, безвідповідальне ставлення держави до стану родючості ґрунтів. Сплав некомпетентності та корупованості в державному управлінні земельними відносинами і землекористуванням перетворився на одну з головних соціально-економічних та екологічних загроз для країни.

Земельна реформа час од часу продовжує декларуватися у виступах очільників держави, але системного обґрунтованого забезпечення управління реформуванням

не створено. Не проводиться моніторинг результатів реформування. Занедбано державний облік земель і землекористувань, в цілому незадовільний стан земельного кадастру. Жодного разу за роки реформування не проводилась інвентаризація нерухомості, зокрема, сільськогосподарських угідь в аграрній сфері. Єдиним позитивним соціально-економічним результатом земельної реформи став розвиток колективного садівництва і городництва та суттєве збільшення наділів селян для ведення так званого особистого підсобного господарства. Частка господарств населення у загальному виробництві м'яса у 2014 році досягла 41%, молока — 76%, яєць — 36%. Сільське населення, за статистичними даними на 01.01.2015 року, утримує 69% загальної чисельності великої рогатої худоби, зокрема 77,5% корів, 50,5% свиней, 85,8% овець і кіз, 43,0% птиці всіх видів. Самозабезпечення сільського населення основними продуктами харчування та реалізація їх частини на продовольчих базарах поки що відтермінують загрозу голоду в країні.

Але погіршення вікової структури сільського населення і його прискорене вимирання обумовлюють невідворотне скорочення виробництва рослинної і тваринницької продукції жителями сіл [2]. Усвідомлення поліфункціональної природи сільського господарства як виду економічної діяльності ще на початку ХХ століття обумовило спрямованість соціально-економічної і фінансової політики провідних держав світу на виконання завдань сільського розвитку, підвищення життєвого рівня сільського населення, відтворення кваліфікованих трудових ресурсів аграрної сфери, зміцнення сільських громад, підтримку природоохоронної діяльності. Оскільки в Україні держава та аграрний бізнес не переймаються проблемами сільського розвитку, безнадійною стала демографічна перспектива українського села, яке споконвічно забезпечувало роз-

виток українського етносу. Так, наприклад, на Полтавщині перестало існувати близько 1000 сільських населених пунктів (36%) у 300 селах уже немає дітей дошкільного віку [3]. Майже 60 тисяч сільських садиб залишилося без жителів. За свідченням науковців, унаслідок скорочення чисельності тривалості життя селян через 3,5 покоління українське село втратить свою людність і його може не стати взагалі.

На наш погляд, напрямки завершення земельної реформи в Україні мають пов'язуватися з перспективами розвитку економіки сільських територій і способу життя сучасного сільського населення. При цьому необхідно врахувати невідворотність подальших ринкових змін економічного базису формування сільської поселенської мережі, подальшого скорочення зайнятості сільських жителів безпосередньо у сфері сільськогосподарського виробництва внаслідок прискореного зростання його концентрації і спеціалізації.

Викликає занепокоєння, що з прийняттям Законів України «Про ринок земель сільськогосподарського призначення» та «Про завершення земельної реформи в країні» без опрацювання належної бази стратегічного розвитку аграрної сфери, обґрунтування організаційно-правових механізмів державного регулювання соціально-економічних відносин та за мовчазної згоди влади буде продовжуватися інтенсивне проникнення великого вітчизняного і зарубіжного промислового, торгівельного та фінансового капіталу у сільське господарство. За переконанням доктора економічних наук Молдаван Л.В. [4], у світі не сприймається концентрація великих земельних масивів у сільськогосподарському виробництві та «фабричний» найм працівників. В Україні без будь-якого наукового обґрунтування і схвалення державної аграрної стратегії у формуванні ринкового земельного ладу сучасний земельний банк агрохолдингів зріс

до 5,6 млн га сільськогосподарських угідь, 14 агрохолдингів використовують в середньому по 280 тис. га, а 21 — по 57 тис. га кожний [5].

Сільськогосподарські бізнесові структури в останні роки отримують від влади пріоритетне сприяння своїм інтересам. З цією метою:

- відмінено обов'язковість розробки проектів організації сівозмін та отримання карантинних сертифікатів на зернові і олійні культури;
- скасовано необхідність отримання дозволів на ввезення товарів, експлуатаційних дозволів на виробництво молока, молочної сировини і молочних продуктів; висновків щодо відповідності товарних бірж вимогам з надання послуг щодо укладення і реєстрації угод з купівлі-продажу сільськогосподарської продукції та продовольства для державних і регіональних потреб; експертизи якості спеціальних продуктів харчування;
- спрощено зміст договорів оренди землі та процедури реєстрації прав оренди сільськогосподарських угідь, встановлено обов'язковість семирічного мінімального терміну оренди сільськогосподарських угідь [6].

Неконтрольований розвиток латифундій зумовлює відсторонення селян від праці та землі, масову трудову міграцію, руйнацію сімей, прискорену депопуляцію сільської місцевості.

За даними ННЦ «Інститут аграрної економіки», агрохолдинг «Миронівський» залучив до роботи в його сільськогосподарському виробництві лише 215 місцевих сільських жителів (по 1 особі на 1400 га орендованих ним сільськогосподарських угідь) [7].

У 1990 році в структурі ВВП частка сільськогосподарського виробництва становила 24%. По виробництву зерна на душу населення Україна поступалася лише США (932 і 100 кг), а по виробництву м'яса — США та країнам ЄС (84, 119 та 95 кг).

СПОЖИВАННЯ ОСНОВНИХ ПРОДУКТІВ ХАРЧУВАННЯ НАСЕЛЕННЯМ УКРАЇНИ НА 1 ОСОБУ, кг за рік (за даними Держкомстату України)

Продукти харчування	Раціональні норми	Фактичні обсяги за роками				2014 до рац. норм	2014 до 1990
		1990	2000	2010	2014		
М'ясо та м'ясопродукти	80	68	33	52	54,9	68,6	80,7
Молоко та молочні продукти	380	373	199	206,4	222,5	58,4	59,6
Яйця (шт.)	290	272	166	290	311	107,2	114,3
Хлібні продукти	101	141	125	111,7	108,4	107,3	76,9
Картопля	124	131	135	128,9	145	116,9	110,7
Овочі й баштанні	161	102	102	143,5	163,1	101,3	159,9
Плоди, ягоди та виноград (без переробки на вино)	90	47	29	48	54	60,0	114,9
Риба та рибні продукти	20	17,5	8,4	14,5	10,8	54,0	61,7
Цукор	38	50	37	37,1	36,5	96,0	73,0
Олія	13	11,6	9,4	14,8	13,8	106,1	119,0

За рівнем споживання основних продуктів харчування у 1990 році серед країн світу населення України знаходилося в числі найбільш забезпечених. Загальний обсяг калорійності його харчування становив 3597 ккал. [8]. За роки реформування земельних відносин з 1990 по 2014 рік продовольча безпека населення країни суттєво погіршилася.

Спостерігаються негативні явища у споживанні найбільш цінних продуктів харчування. Так, споживання м'яса у 2014 році порівняно з 1990 роком скоротилося до 80,7%, а з раціональними нормами — до 68,6%; риби і рибопродуктів — відповідно 67,7% та 54%, а молока і молочних продуктів — відповідно до 59,6% та 58,4%.

Така ситуація із споживанням продуктів харчування населенням відчутно позначається на зменшенні народжуваності, зростанням типових видів захворювань, зокрема, серед дітей. За свідченням академіка Б.І. Пасхавера, продовольча бідність населення країни значною мірою обумовлена ціною недостатністю продуктів харчування.

Не сприяє покращенню стану продовольчої безпеки країни здійснена трансформація аграрної структури, в результаті якої крупним товарним сільськогосподарським структурам виробництво м'ясо-молочної та овочевої продукції вважається економічно невигідним. Не спроможні конкурувати за продовольчі ринки власники

дрібних особистих селянських господарств України з фермерами країн ЄС, які забезпечені всебічною підтримкою своїх держав та спираються на належні знання, особистий досвід і школу підприємницької діяльності попередніх поколінь.

Інтегрованим показником хибності сучасної державної аграрної політики вбачається прискорене скорочення в пострадянській період чисельності населення країни з 51,1 млн осіб у 1990 році до 42,8 млн станом на 1 вересня 2015 року.

Заходи із завершення земельної реформи та скасування мораторію на купівлю-продаж сільськогосподарських угідь повинні обґрунтуватися та інституціонально забезпечуватися державою з урахуванням механізму розв'язання пріоритетних вимог:

- гармонізації земельного законодавства України із законодавством країн ЄС;
- стратегічного планування аграрного землекористування та розвитку аграрної структури;
- пріоритетного застосування економічних методів регулювання земельних відносин, охорони земельних та інших природних ресурсів;
- організації земельного обороту виключно на базі проектних матеріалів з територіального прогнозування і планування та містобудівного і природно-сільськогосподарського зонування;

- забезпечення державного впливу на консолідацію земель в аграрній сфері;
- неприпустимості надання державницьких послуг у сфері земельних відносин на підприємницьких засадах.

У проекті Закону України «Про завершення земельної реформи» нами вбачається доцільним пріоритетне обґрунтування таких механізмів:

- встановлення обмежень прав громадян на придбання у власність сільськогосподарських угідь (вік, досвід роботи, професійні знання, місце постійного проживання);
- визначення граничних розмірів площ сільськогосподарських угідь, які можуть надаватись у власність або передаватись в оренду;
- обґрунтування форм і обсягів кредитування, строків і умов погашення кредитів, оформлених з метою набуття права на землю, а також державної під-

тримки здешевлення цих кредитів;

- формування державою спеціалізованої некомерційної установи, яка виконуватиме регулятивні функції на ринку сільськогосподарських земель, зокрема, в частині сприяння продажу земельних ділянок за обґрунтованими цінами; організації і здійснення робіт з ліквідації черезсмулля; консолідації дрібних земельних ділянок з наступним продажем консолідованих до оптимальних розмірів земельних ділянок для спеціалізованого господарювання;
- проведення першої і визначення порядку здійснення періодичних інвентаризації аграрної структури та стану сільськогосподарських угідь, як однієї з ефективних форм державного контролю землекористування в ринковому середовищі, а також здійснення державного моніторингу стану земельних ресурсів і землекористування;

- запровадження обґрунтованої, належно регламентованої дозвільної системи на здійснення аграрного землекористування;
- обов'язковості аналізу ефективності регулюючих механізмів держави у аграрній сфері;
- порядку сільськогосподарської кооперації і механізмів функціонування кооперативів, які б врахували відповідний позитивний досвід країн ЄС;
- функцій та механізмів діяльності антимонопольного комітету в частині регульованої аграрної структури в країні;
- механізму державного контролю за станом природної продуктивності сільськогосподарських угідь, що перебувають у власності відповідних суб'єктів права на землю з визначенням процедур економічного і кримінального реагування у випадках необхідності;
- методів державного економічного регулювання обігу земель з метою запобігання спекуляцією ними.

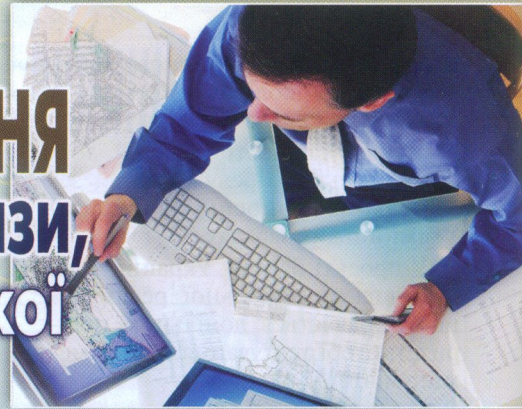
Висновки

1. В аграрній Україні земельні трансформації 1991-2015 років здійснювалися без відповідної державної стратегії розбудови ринкового земельного ладу та всебічно обґрунтованої, забезпеченої належними ресурсами програми.
2. У результаті спонтанного прискореного здійснення реформаторських дій відбувся безпрецедентний злам функціонуючої аграрної економіки, масове відчуження зі сфери товарного сільськогосподарського виробництва сільськогосподарських угідь, подрібнення аграрної виробничої структури, загрозливе зниження рівня продовольчої безпеки країни.
3. Розбудова ефективного ринкового ладу можлива за умов створення належно організованих авторитетних інститутів державного управління реформуванням, забезпечених адміністративними та економічними важелями діяльності. Введення земельної реформи до вирішення технічних проблем чергового перерозподілу прав на сільськогосподарські угіддя неприпустиме.
4. Напрямки завершення земельної реформи мають пов'язуватися з перспективами розвитку економіки сільських територій, сільської поселенської мережі, способу життєзабезпечення сільського населення, забезпечення державою розвитку кооперації та виробничої вертикальної інтеграції фермерських і особистих підсобних господарств, сприяння консолідації їх землекористувань.

Література

1. Основні засади (Стратегія) державної економічної політики України на період до 2020 року. — ВВР, 2011, № 26.
2. Економіка України за 2014 рік / [Електронний ресурс]. — Режим доступу: www.ukrainer.gov.ua.
3. Шарий Г. І. Органів місцевого самоврядування в Україні більше, ніж у всій Європі, а села наші зникають / [Електронний ресурс]. — Режим доступу: www.ukrainer.gov.ua.
4. Земля у власності — це, звичайно, зашморг, але позолочений // Землевпорядний вісник. — К.: 2011, № 5. — С. 4-9.
5. Ведение аграрного бизнеса в Украине. Крупнейшие агрохолдинги Украины. / Ассоциация Украинский клуб аграрного бизнеса / [Електронний ресурс]. — Режим доступу: info@ucab.ua.
6. ВВР — 2015, № 21, ст. 133.
7. Калинин Н. В. Функционирование фермерских хозяйств и перспективы их развития: монография / Н. В. Калинин, В. В. Мичук, В. Н. Лебедь, Е. А. Лысенко. — К.: ННЦ НАЭ, 2014. — С. 46.
8. Сучасна земельна політика України / Юрченко А. Д., Греков Л. Д., Мірошниченко А. М., Кузьмін А. В. — К.: Інтертехнологія, 2009. — С. 87.

ОСОБЛИВОСТІ ВИКОНАННЯ земельно-технічної експертизи, предметом дослідження якої є межа населеного пункту



Досліджено окремі аспекти виконання земельно-технічної експертизи, пов'язаної із встановленням місця знаходження земельної ділянки відносно меж населеного пункту, до якого її віднесено. В статті встановлено нормативну та методологічну основу виконання досліджуваного типу експертизи, проаналізовано проблемні аспекти виконання експертизи, а також сформульовано власні пропозиції щодо здійснення експертизи.

Ключові слова: докази, земельно-технічна експертиза, судовий експерт, межа населеного пункту, встановлення меж в натурі (на місцевості).

УДК 347.235

Вікторія САВЧАК,

кандидат юридичних наук,
судовий експерт,
доцент кафедри,
Ужгородський
національний університет

Зі зростанням відсотка приватизованих та переданих у користування земельних ділянок збільшується тиск на сферу діяльності у галузі земельно-технічної експертизи, яка поряд з іншими видами судових експертиз в порядку норм Закону України «Про судову експертизу» покликана забезпечувати правосуддя України незалежним, кваліфікованим і об'єктивним дослідженням на основі спеціальних знань. Відтак виконання завдань земельно-технічної експертизи, як правило, не витримує рамок орієнтованих до вирішення питань та набуває комплексного характеру щодо дослідження проблемних аспектів земельної сфери.

Постановка проблеми

Служителям Феміди та правоохоронним органам, як правило, для встановлення істини у земельній справі бракує одного доказу, який би підтвердив або спростував факт належності земельної ділянки до земель населеного пункту, до якого її віднесено згідно з правовстановлюючими документами.

Мотивація такої необхідності є зрозумілою, адже розташування земельної ділянки, що виділялася в межах населеного пункту, за межами населеного пункту має наслідком порушення низки норм Земельного кодексу України (далі по тексту — ЗК України), зокрема, статей 12, 15¹, 17, 83, 84 та 122. Норми останніх визначають, що органи місцевого самоврядування розпоряджаються землями територіальних громад, якими, передусім, є землі в межах населених пунктів. Розпорядження землями за межами населених пунктів є компетенцією місцевих державних адміністрацій та Держземагентства України.

Разом з тим, виконання подібної судової експертизи супроводжується низкою проблем, основною серед яких є різні просторові площини, в яких визначено місце розташування окремо взятої земельної ділянки та місце проходження межі населеного пункту, до якого віднесено земельну ділянку.

Зокрема, в проектах встановлення меж населених пунктів, як правило, розроблених у 90-х роках минулого століття, відсутні відомості про координати поворотних точок окружної межі того чи іншого населеного пункту. Межі населених пунктів зображені лише графічно, з переліком контурів, що ввійшли до їх складу.

При цьому, визначення місця розташування окремих земельних ділянок з 2000-2002 років масово здійснюється сучасними методами із застосуванням приладів глобальної супутникової радіонавігаційної системи координатно-часового забезпечення GPS та тахеометрами з прив'язкою до державної геодезичної мережі з складанням каталогів координат.

Аналіз останніх досліджень і публікацій

Науковців, які у своїх дослідженнях приділяли увагу адміністративно-територіальним одиницям, умовно можна поділити на три групи. До першої входять ті дослідники, досягнення яких зосереджені на теоретико-методологічному та методичному забезпеченні процесу формування меж адміністративно-територіальних утворень. Сюди відносимо Д.С. Добряка [1], А. Г. Мартина [2], А.М. Третьяка [3], О.В. Краснолуцького та Т. Євсюкова [4] та інших науковців.

До другої групи дослідників слід віднести тих, хто присвятив свої праці юридичним аспектам правового регулювання розмежування земель між собою. Сюди належать, зокрема, Д.М. Старостенко [5], О. Беліков [6].

Третю групу дослідників становлять ті, хто в своїх дослідженнях акцентує увагу на технології підвищення точності державної координатної основи, методиці перетворення координат пунктів існуючої локальної геодезичної мережі у загальну земну систему. Такі дослідження знаходимо в роботі І. М. Заєць [7].

Поряд з цим, проблематика вирішення питань, пов'язаних із використанням графічних меж населених пунктів в часи активної реалізації сучасних технологій заслуговує на окрему увагу.

Постановка завдання

Метою даного дослідження є визначення особливостей виконання земельно-технічних експертиз, за яких підлягає встановленню місце розташування земельної ділянки щодо меж населеного пункту, до якого її віднесено.

Для досягнення поставленої мети автором сформульовано такі цілі:

- встановити нормативну та методологічну основу виконання досліджуваної судової експертизи;
- проаналізувати проблемні аспекти виконання експертизи;
- запропонувати власні пропозиції щодо здійснення експертизи.

Виклад основного матеріалу

Керуючись п. 1.4 Інструкції про призначення та проведення судових експертиз та експертних досліджень [8], під час проведення експертизи експертами застосовуються відповідні методи дослідження, методики проведення судових експертиз, нормативно-правові акти та нормативні документи, а також чинні республіканські стандарти колишньої УРСР та державні класифікатори тощо. Визначення способу проведення експертизи (вибір певних методик (методів дослідження)) належить до компетенції експерта.

У межах досліджуваного виду судової експертизи в силу динамічних змін норм земельного законодавства важливими є дата або період часу, станом на які необхідно здійснити дослідження. Конкретна дата або ж період часу дозволяють експерту відмежувати для дослідження нормативні положення, що були актуальними на відповідний момент часу.

Згідно з нормами ст. 173 чинного ЗК України межа району, села, селища, міста, району у місті — це умовна замкнена лінія на поверхні землі, що відокремлює територію району, села, селища, міста, району у місті від інших територій. Межі району, села, селища, міста, району у місті встановлюються і змінюються за проектами землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних одиниць.

Беручи до уваги приклад Закарпатської області, переважна більшість меж населених пунктів області встановлена у 1990-х роках. Відтак, незважаючи на дату чи період часу, що досліджуються, для проведення такого роду судової експертизи важливими будуть також положення Земельного кодексу України 1990 року, статті 63-65 якого присвячувалися встановленню меж населених пунктів.

Важливість використання саме тих нормативних положень, які діяли на час розробки конкретного проекту встановлення меж населеного пункту зумовлена динамікою законодавчих змін в частині розподілу повноважень між органами влади, що встановлюють межі населених пунктів різного рівня.

Ч. 1 ст. 79 ЗК України визначає земельну ділянку як частину земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування та з визначеними щодо неї правами. Що стосується виникнення прав на землю, то до 2011 року ст. 126 ЗК України передбачала, що право власності на земельну ділянку посвідчується державним актом. З 2013 року редакція статті 126 відсилає до норм Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», згідно з положеннями якого право власності на земельну ділянку реєструється з видачею відповідного свідоцтва та витягу з державного реєстру.

✓ Таким чином, нормативну основу для виконання досліджуваної земельно-технічної експертизи становить вся галузь земельного законодавства, де головним є Земельний кодекс України. Особливості використання нормативної бази моделюють дата встановлення меж населеного пункту, а також дата або період часу, станом на які проводиться дослідження.

Методологія виконання судової експертизи, завданням якої є визначення місцезнаходження земельної ділянки відносно меж населеного пункту, передбачає використання судовим експертом низки методів, а саме: методу спостереження; методу безпосереднього виміру; методу опису; методу порівняння, в результаті чого здійснюється співпозначення досліджених в натурі фактів та отриманих в результаті ознайомлення з отриманими експертом матеріалами.

Слід зауважити, що метод виміру доцільно проводити шляхом виконання топографо-геодезичної зйомки із залученням спеціалізованої сертифікованої установи, що в умовах сьогодення є більш ефективнішим та точнішим способом одержання даних, аніж обміри із застосуванням мірної стрічки.

Крім того, з метою встановлення, чи належить досліджувана земельна ділянка до земель населеного пункту, картографічний матеріал проекту встановлення меж відповідного населеного пункту (який виконаний без координування окружної межі) необхідно прив'язати до результатів топографо-геодезичної зйомки земельної ділянки у державній системі координат.

Розділом 4 Методичних рекомендацій по організації і проведенню судово-будівельних експертиз з приводу порушення меж суміжного землекористування визначено, що за загальним правилом, прив'язка меж земельної ділянки здійснюється до постійно існуючих твердих предметів на місцевості, зокрема, ними можуть бути будівлі, споруди, опори лінії електропередачі, дорога з твердим покриттям тощо [9].

Нормативно порядок такої прив'язки чітко не визначений. При цьому, слідуючи п. 3.8 Інструкції з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500, вибрані в натурі місця для закла-

дання геодезичних пунктів закріплюють тимчасовими знаками (кілками, металевими штирями, обкопуванням тощо) і на них складають абрис з прив'язкою до постійних предметів місцевості не менше ніж трьома промірами [10].

Таким чином, приведеними положеннями закріплено в цілому поняття прив'язки до твердих об'єктів на місцевості.

Так само за аналогією прив'язка межі населеного пункту виконується до тих твердих об'єктів на місцевості, які безпосередньо відображені у проекті встановлення меж та збереглися досі. Такими об'єктами, як правило, виступають автодороги, інженерні споруди ліній електропередач тощо.

✓ **Таким чином, особливість методології досліджуваної експертизи пов'язана з необхідністю проведення топографо-геодезичної зйомки окремо взятої території населеного пункту та твердих об'єктів на місцевості, розташованих поруч, сертифікованою установою.**

За офіційними даними Держгеокадастру України (нині Держгеокадастру) станом на 1 січня 2010 року із 29835 населених пунктів України встановлено межі згідно із проектами землеустрою щодо встановлення або зміни меж населеного пункту у 19252 населених пунктах, що становить 64,5% від їх загальної кількості [11].

У межах Закарпатської області, як інформує Головне управління Держгеокадастру у Закарпатській області, налічується 609 населених пунктів, серед яких станом на 15 вересня 2014 року необхідно встановити межі у 309 населених пунктах [12].

Таким чином, кількість населених пунктів, в яких межі є невстановленими, як по Україні в цілому, так і в межах окремо взятої області, сягає значної кількості.

Серед причин такої ситуації дослідники О. Краснолуцький та Т. Євсюков називають: відсут-

ність на планово-картографічних матеріалах меж адміністративно-територіальних одиниць, визначених належним чином, та не встановлення їх на місцевості; відсутність зацікавленості органів місцевого самоврядування, а також через недостатнє державне та місцеве фінансування виконання робіт та законодавче неврегулювання встановлення та зміни меж населених пунктів та районів; відсутність цілеспрямованої та виваженої державної політики у сфері земельних відносин [4].

Згідно з інформацією Головного управління Держгеокадастру у Закарпатській області, крім недостатнього фінансування, низькі темпи виконання зазначених робіт пов'язані з відсутністю генеральних планів населених пунктів [12].

Поряд з цим зауважимо, що наявність проекту встановлення меж у сільській, селищній або міській раді не засвідчує факту, що такі межі є встановленими.

Зокрема, йдеться про фактичні обставини, за яких наявний проект встановлення меж не містить рішення уповноваженого органу влади про його затвердження. Відтак, подібний проект не несе жодних юридичних наслідків за собою. Це впливає з норм чинного Земельного кодексу України та Земельного кодексу 1990 року.

Так, ч. 1 ст. 174 чинного ЗК України визначає, що рішення про встановлення і зміну меж районів і міст приймається Верховною Радою України. Згідно з ч. 2 ст. 174 Кодексу в редакції, що діяла до 5 серпня 2012 року, рішення про встановлення і зміну меж сіл, селищ приймалися обласними радами.

Чинна редакція ч. 2 статті Кодексу передбачає, що рішення про встановлення і зміну меж сіл, селищ, які входять до складу відповідного району, приймаються районною радою, а щодо сіл, селищ, які не входять до складу відповідного району, — відповідною обласною радою.

В свою чергу, ч. 4 ст. ст. 63 Земельного кодексу України 1990 року передбачала, що межа міста встановлюється і змінюється Верховною Радою України. Згідно ч. 3 ст. 65 Земельного кодексу України 1990 року, межі сільських населених пунктів встановлювалися і змінювалися районною Радою народних депутатів.

Таким чином, за відсутності рішення уповноваженого органу влади про встановлення межі населеного пункту, межі такого населеного пункту є невстановленими.

✓ **Отже, у разі відсутності юридично встановлених меж у населеного пункту виконання судової експертизи щодо встановлення факту належності чи неналежності земельної ділянки до складу земель населеного пункту неможливо.**

Проблемним аспектом здійснення досліджуваної судової експертизи є відсутність координат окружних меж населених пунктів.

Автором вище згадано, що межі населених пунктів, як правило, встановлені графічно, із зазначенням переліку контурів, що ввійшли до складу села, селища чи міста. Поряд з цим, межі окремо взятих ділянок за сучасних умов визначають у державній системі координат.

У такому випадку, щоб встановити, як співвідносяться межі досліджуваної земельної ділянки та межі населеного пункту, їх необхідно співставити в одній просторовій площині, що можливо виконати у два способи — шляхом звірки переліку контурів, включених до території населеного пункту на наявність в ньому контуру, в якому знаходиться земельна ділянка або ж шляхом прив'язки окремих елементів проекту встановлення межі населеного пункту до твердих об'єктів на місцевості.

При цьому використання першого способу не є актуальним че-

рез те, що в такому разі висновки носитимуть орієнтовний характер, а встановити значення похибки неможливо. Окрім того, інформація про контур, з якого виділена земельна ділянка, як правило, відсутня або ж спотворена.

Що стосується другого способу, то виконання такого потребує проведення топографо-геодезичної зйомки приладами глобальної супутникової радіонавігаційної системи координатно-часового забезпечення GPS та тахеометром відповідною спеціалізованою сертифікованою установою, про що автором вже зазначено вище.

Зауважимо, що обидва зазначені способи визначення місця розташування земельної ділянки відносно межі населеного пункту не відрізняються точністю, однак іншої можливості у експерта виконати поставлене завдання немає.

✓ **Отже, проблему співставлення меж населеного пункту та земельної ділянки в одній просторовій площині можливо вирішити через звірку переліку контурів, включених до складу населеного пункту, або ж шляхом прив'язки межі населеного пункту до твердих об'єктів на місцевості.**

Точність є однією з основних вимог, що ставляться до сфери судової експертизи. Відтак, наступною проблемою виконання досліджуваної земельно-технічної експертизи є неможливість отримання достовірних результатів, оскільки має місце відповідна похибка.

Масштаб карти, в якому виконувалося графічне встановлення межі населеного пункту (як правило 1: 10 000), товщина ліній на карті, а також людський фактор (ідеться про точність перенесеної інженером на карту конфігурації об'єкта) дають підстави для досягнення експертом приблизних висновків в частині відстані земельної ділянки до межі населеного пункту.

Так, згідно з положеннями п. 25 «Основных положений по созданию и обновлению топографических карт масштабов 1:10000, 1:25000, 1:50000, 1:100000, 1:200000, 1:500000, 1:1000000», що діяли до 1999 року, «на топографических картах масштабов 1:10000, 1:25000, 1:50000 и 1:100000, когда они созданы в результате топографических съемок, средние ошибки в плановом положении изображений объектов и четких контуров местности относительно ближайших пунктов и точек геодезической основы не должны превышать 0,5 мм, а на картах низкогорных, среднегорных и высокогорных районов — 0,75 мм» [13].

✓ **Тобто, якщо брати до уваги приклад Закарпатської області, дві третини якої займають гори, то станом на час виконання більшості проектів встановлення меж допускалася похибка до 0,75 мм у масштабі плану, що для креслення меж населеного пункту, виконаного у масштабі 1:10 000, може становити до 7,5 метрів.**

Чергову проблему виконання судових експертиз по встановленню місця розташування земельної ділянки відносно меж населеного пункту вбачаємо у відсутності у судового експерта доступу до інформаційної бази даних про актуальне місце розташування земельних ділянок, межі адміністративно-територіальних одиниць та інших об'єктів Державного земельного кадастру.

Згідно з абз. 6 ч. 1 ст. 38 Закону України «Про Державний земельний кадастр» доступ до Державного земельного кадастру надається банкам, центральному органу виконавчої влади, який здійснює державний контроль за використанням та охороною земель, та особам, які в установленому законом порядку включені до Державного реєстру сертифікованих інженерів-землевпоряд-

ників та Державного реєстру сертифікованих інженерів-геодезистів, і особам, які отримали ліцензії на проведення землеоціночних робіт та земельних торгів.

У порядку п. 190 постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» від 17 жовтня 2012 р. № 1051, доступ до Державного земельного кадастру в режимі читання може надаватися до відомостей про:

- 1) геодезичну основу Державного земельного кадастру;
- 2) картографічну основу Державного земельного кадастру;
- 3) державний кордон;
- 4) землі в межах територій адміністративно-територіальних одиниць;
- 5) землі в межах державного кордону за межами територій адміністративно-територіальних одиниць;
- 6) обмеження у використанні земель;
- 7) земельну ділянку.

Отже, згідно з нормами чинного законодавства України у судових експертів відсутня навіть можливість отримати подібний доступ до даних Державного земельного кадастру.

Разом з тим, для реалізації завдань земельно-технічної експертизи відомості про об'єкти Державного земельного кадастру та їх характеристика у вигляді доступу до бази даних є конче необхідними експерту, виходячи з такого.

По-перше, досліджуючи аспекти місця знаходження земельних ділянок, експерту важливо знати координати таких ділянок з мінімальними похибками. При цьому дані документації із землеустрою не завжди є остаточним варіантом розміщення земельної ділянки. Крім того, внесення змін до даних Державного земельного кадастру також коригує місце розташування земельної ділянки, що становить сферу невідомої для судового експерта інформації. В свою чер-

гу, доступ до даних Державного земельного кадастру надає можливість виконати судову експертизу відповідно до актуального стану земель, без похибок, що спотворюють досягнуті висновки.

По-друге, навіть користуючись повноваженням на витребування додаткових документів, та витребуваючи необхідну інформацію про земельну ділянку через суд в органах Держгеокадастру України, судовий експерт не отримає такої.

Відповідно до ч. 1 ст. 38 Закону України «Про Державний земельний кадастр» відомості Державного земельного кадастру надаються державними кадастровими реєстраторами у формі витягів з Державного земельного кадастру про об'єкт Державного земельного кадастру, довідок, що містять узагальнену інформацію про землі (території) та виколюювань з кадастрової карти (плану) та іншої картографічної документації Державного земельного кадастру.

Однак, жоден із названих документів не містить інформації про точне місцезнаходження земельної ділянки, в тому числі її коор-

динати, що необхідно для судового експерта.

Таким чином, єдиний орган влади, що забезпечує реалізацію державної політики у сфері земельних відносин та топографо-геодезичної і картографічної діяльності та здійснює накопичення, аналіз та систематизацію відомостей про земельні ділянки, не уповноважений надавати детальну інформацію про земельні ділянки для цілей судової експертизи, що утруднює її виконання та встановлення істини у справі.

По-третє, доступ судового експерта до інформаційної системи Державного земельного кадастру надасть останньому мобільності в отриманні необхідної додаткової інформації та, як наслідок, зменшить ризик затягування процесу розгляду справи.

✓ **Таким чином, законодавча можливість отримання судовими експертами доступу до інформаційної системи Державного земельного кадастру значно покращить якість виконання експертиз та зменшить загальний строк їх виконання.**

Література

1. Добряк Д.С. Стан і перспективи розвитку землеустрою в Україні / Д.С. Добряк // Землепорядкування. — 2002. — №2(6). — С. 22-30.
2. Мартин А. Г. Встановлення меж адміністративно-територіальних утворень: проблеми та напрями їх вирішення/ А.Г. Мартин // Землепорядковий вісник. — № 4. — 2012. — С. 17-23.
3. Третяк А.М. Землепорядне проектування: теоретичні основи і територіальний землеустрій: Навч. посібник / А.М. Третяк. — Київ: ТОВ «ЦЗРУ», 2008. — 576 с.
4. Краснолуцький О., Євсюков Т. Встановлення меж населених пунктів: сучасні проблеми та шляхи їх вирішення/О. Краснолуцький, Т. Євсюков // Землепорядковий вісник. — № 2. — 2012. — С. 22-27.
5. Старостенко Д.М. Правове регулювання межування земель в Україні: автореф. дис. канд. юрид. наук: 12.00.06 «Земельне право; аграрне право; екологічне право; природоресурсне право» / Д.М. Старостенко. — К., 2009. — 21 с.
6. Беліков О. Особливості встановлення меж земельної ділянки [Електронний ресурс] /О. Беліков//Юстиніан. — 2013. — № 3. — Режим доступу: <http://www.justinian.com.ua/article.php?id=3955>
7. Заєць І. М. Вдосконалення технології створення координатної основи для забезпечення загальнодержавного картографування України: автореф. дис. канд. техн. наук: 05.24.01: «Геодезія»/ І.М. Заєць. — Львів, 2004. — 22 с.
8. Наказ Міністерства юстиції України «Про затвердження Інструкції про призначення та проведення судових експертиз та експертних досліджень та Науково-методичних рекомендацій з питань підготовки та призначення судових експертиз та експертних досліджень» від 08 жовтня 1998 року № 53/5: за станом на 22 січня 2013 року [Електронний ресурс]/ Міністерство юстиції України. — Офіц. вид. — К.: Офіційний вісник України, 1998. — № 46. — С. 172. — Режим доступу до тексту: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/z0705-98>.

Висновки та пропозиції

За підсумками виконаного дослідження щодо особливостей проведення судових експертиз по встановленню місця розташування земельної ділянки відносно меж населеного пункту, до якого її віднесено, доходимо таких висновків:

- дата встановлення меж населеного пункту та дата або період часу, станом на які проводиться дослідження, моделюють нормативно-правову базу, що підлягає використанню під час проведення судової експертизи;
- проведення топографо-геодезичної зйомки окремо взятої території населеного пункту та твердих об'єктів на місцевості, розташованих поруч, є обов'язковим етапом здійснення даної експертизи;
- відсутність юридично встановлених меж населеного пункту призводить до неможливості виконання судової експертизи;
- основними проблемами здійснення експертизи є: відсут-

ність координат окружних меж населених пунктів; значна похибка при визначенні відстаней; відсутність доступу до інформаційної системи Державного земельного кадастру.

Вважаємо доцільним сформулювати такі пропозиції щодо виконання експертиз, пов'язаних з визначенням місця розташування земельних ділянок відносно меж населених пунктів:

- співставлення меж населеного пункту, які визначені графічно, із межами земельної ділянки, шляхом прив'язки межі населеного пункту до твердих об'єктів на місцевості, можливо за умови збереження в натурі (на місцевості) на час проведення експертизи твердих об'єктів, які зазначені в документації по встановленню меж населеного пункту;
- до числа суб'єктів, які мають право на отримання доступу до інформаційної системи Державного земельного кадастру, включити судових експертів, спеціальність яких відноситься до земельної сфери.



ОСОБЕННОСТИ ВЫПОЛНЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ, ПРЕДМЕТОМ ИССЛЕДОВАНИЯ КОТОРОЙ ЯВЛЯЕТСЯ ГРАНИЦА НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА

Савчак В.

Автором проанализированы отдельные аспекты выполнения земельно-технической экспертизы, связанной с установлением места нахождения земельного участка относительно границ населенного пункта, к которому она отнесена. В статье установлено нормативную и методологическую основу выполнения исследуемого типа экспертизы, выделены проблемные аспекты выполнения экспертизы, а также сформулированы собственные предложения по осуществлению экспертизы.

Ключевые слова: доказательства, земельно-техническая экспертиза, судебный эксперт, граница населенного пункта, установления границ в натуре (на местности).

* * *

Савчак Виктория Владиславовна, кандидат юридических наук, доцент кафедры землеустройства и кадастра географического факультета Государственного высшего учебного заведения "Ужгородский национальный университет", судебный эксперт, vikisavchak@gmail.com

FEATURES OF IMPLEMENTATION LAND-TECHNICAL EXPERTISE, WHERE THE SUBJECT OF THE RESEARCH IS THE BORDER OF THE LOCALITY

Savchak V.

The author analyzes some aspects of the land-technical expertise, which means establishing the location of the property to the border of the locality, to which it belong. The article determines normative and methodological framework of performance Land-technical expertise, establishes gaps in implementing this type of expertise and includes suggestions the author of the publication

Keywords: proof, land-technical expertise, forensic expert, the boundary settlement, establishing boundaries in nature (on ground).

* * *

Savchak Victoria Vladislavovna, PhD, assistant professor of land management and cadastre geographical faculty of the State academic institution "Uzhhorod National University", forensic expert, vikisavchak@gmail.com

9. Звіт про наукову роботу «Методичні рекомендації по проведенню судово-будівельних експертиз з приводу порушення меж суміжного землекористування» [Електронний ресурс]/С. Трошин, А. Чайка, О. Конченко та ін. — Режим доступу: <http://expertks.ipb.su/index.php?act=ST&f=18&t=210>.
10. Наказ Головного управління геодезії, картографії та кадастру при Кабінеті Міністрів України «Про затвердження Інструкції з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500 (ГКНТА-2.04-02-98) від 09.04.98 № 56: станом на 28 вересня 1999 року [Електронний ресурс]/ Головне управління геодезії, картографії та кадастру при Кабінеті Міністрів України. — Офіц. вид. — К.: Офіційний вісник України, 1998. — № 29. — С. 173. — Режим доступу до тексту: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/z0393-98>.
11. Держкомзем інформує про проведення робіт з інвентаризації, розмежування земель і встановлення меж населених пунктів [Електронний ресурс] / Держгеокадастр України. — Режим доступу до тексту:

<http://dazru.gov.ua/zemleustrii-ta-okhoronazemel/zemleustrii/95317-dechkomzem-informue-pro-provedennya-robot-z-inventaryzatsiyurozmechuvannya-zemel-i-vstanovlennya-mech-naselenyh-punktiv.html>.

12. Встановлення меж населених пунктів області — одне з першочергових завдань землепорядників [Електронний ресурс]/ Головне управління Держгеокадастру у Закарпатській області. — Режим доступу до тексту: http://zemreszak.gov.ua/index.php?option=com_content&view=article&id=957:2014-09-15-07-46-04&catid=2:2010-10-20-19-51-05&Itemid=1.
13. Приказ Главного управления геодезии и картографии при Совете Министров СССР «Основные положения по созданию и обновлению топографических карт масштабов 1:10000, 1:25000, 1:50000, 1:100000, 1:200000, 1:500000, 1:1000000»: станом на 1 вересня 2013 року [Електронний ресурс]/ Главное управление геодезии и картографии при Совете Министров СССР. — Режим доступу до тексту: <http://meganorm.ru/Index2/1/4293849/4293849307.htm>.

Андрій ДАНКЕВИЧ,

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

УДК 631.151.6.:664.6:63.002.6

У статті досліджено основні концептуальні положення щодо генезису великотоварного виробництва. Розкрито суть інтеграційних процесів. Науково обґрунтовано рекомендації щодо їх перспектив подальшого розвитку в Україні.

Ключові слова: інтеграція, латифундії, інтеграційні процеси, аграрна сфера, аграрні формування, агропромислове виробництво, агрохолдинги.

ГЕНЕЗИС крупнотоварного землекористування в Україні



Постановка проблеми

Від остаточного вирішення проблеми формування оптимальних організаційно-правових форм господарювання залежить подальший розвиток продуктивних сил у країні, забезпечення продовольчої безпеки держави та соціально-економічний розвиток українського села. Це визнають як прихильники створення інтегрованих структур холдингового типу, так і їх опоненти. Оскільки об'єктивну оцінку може дати лише історія, то без дослідження історичного минулого щодо трансформації організаційно-правових форм господарювання годі сподіватися на виважене рішення. Тим більше, що в минулому ця проблема порушувалася неодноразово і вирішувалася неоднозначно.

Основою розвитку агропромислової інтеграції є об'єктивна закономірність поєднання промислового та сільськогосподарського виробництва. Її необхідність зумовлена розвитком продуктивних сил, прискоренням науково-технічного прогресу та поглибленням співпраці підприємств різних сфер діяльності. Інтеграція спрямована на поєднання економічних інтересів її учасників, максимального використання сировини і виробничих потужностей та збільшення виробництва готової продукції.

На сучасному етапі для України одним з головних завдань у проведенні аграрних перетворень є використання наукових, практичних, управлінських надбань та історичного досвіду попередніх періодів для уникнення помилок при проведенні сучасних радикальних змін.

Аналіз наукових досліджень і публікацій

У вітчизняній і зарубіжній економічній літературі приділено достатньо уваги стану розвитку інтеграційних процесів та формуванню великотоварного виробництва в агропромислового комплексу економіки. Грунтовні дослідження здійснили у своїх працях: О.М. Анфімов [20], Л. І. Абалкін, В.Г. Бодров, В. В. Губанов, Д.С. Добряк, В.М. Малес, М.Є.Слабченко [1], В.А. Шмарчук [10] та ін. Значний внесок у вивчення цього питання в умовах агропромислової інтеграції зробили В.Г. Андрійчук, О.М. Бородіна, С.І. Дем'яненко, І.І. Лукінов, М.Й. Малік, В.Я. Месель-Веселяк [13], Ю.О. Нестерчук [11], П.Т. Саб-

лук [12], М.М. Федоров, Г.В. Черевко, В.Й. Шиян, В.М. Яценко [18] та ін. Відмічаючи цінність результатів досліджень науковців, необхідно зазначити, що не всі теоретичні розробки знаходять застосування на практиці, про що свідчить сучасний стан розвитку сільськогосподарського виробництва. Актуальність проблеми, недостатність її вивчення та наявність дискусійних моментів зумовили вибір теми дослідження.

Мета статті — дослідити генез становлення крупнотоварного виробництва в Україні.

Виклад основного матеріалу

Протягом століть процес розвитку суспільства відбувався шляхом удосконалення суспільних формацій завдяки поліпшенню знарядь праці, розвитку продуктивних сил та змін форм власності. Так, розвиток продуктивних сил сприяв трансформації рабовласницького ладу в феодальний, на зміну якому прийшов капіталістичний, що забезпечив кращий соціальний статус людини, розвиток підприємницької діяльності, поліпшення рівня життя суспільства. Водночас розмежування суспільства на багатих і бідних сприяло зародженню соціалістичної ідеології на основі усупільнення власності, встановлення рівності для всіх у виробництві і розподілі матеріальних благ.

До перших аграрних перетворень у сільському господарстві України належить реформа Сигізмунда-Августа (1552-1557 рр.), яка передбачала заміну оброку панщиною. У результаті феодалі отримували землі, організовували господарства-фільварки, а селяни — наділи (волоки). Волок

складався із 30 моргів. Розмір моргу становив 0,71 га, а сама волока відповідно 21,3 га. Таким чином, у результаті запровадження «Устава на волоки» господарство поміщиків і селян розділилося територіально і організаційно. Одночасно запроваджувана трипільна система землеробства значно збільшувала продуктивність праці. Велике поміщицьке господарство отримало кращі землі і в значних обсягах могло постачати додатковий продукт для експорту [10].

У результаті проведення реформ із скасування кріпосного права відбулася поступова руйнація натурального господарства та еволюційний перехід господарської діяльності на засади товарності та підприємництва. Після реформи Західна Україна залишалася краєм поміщицьких латифундій. Великим землевласникам, які мали 5 і більше тис. гектарів, належало понад 40% усіх земель [19]. У Російській імперії до латифундій належали формування площею більше 500 десятин. В українських землях, що належали Російській імперії, на них приходилося майже 75% усієї землі [20]. Левову її частку контролювали 24 родини землевласників, зокрема: Браницькі, Потоцькі, Сангушки, Тишкевичі, Радзивілли, Любомирські, Бобринські-Смілянські, Балашови, Демидови, Енгельгардти, Уварови, Шувалови, Юсупови, Долгорукови, Романови, Терещенки, Родзянки, Кочубеї, Фальц-Фейни, Вассаль, Базилевські, Кантакузен, Харитоненки, Мекленбург-Стрелицькі [9].

Розвиток капіталістичних відносин в пореформений період став значним викликом для даних землеволодінців. Протягом 1877-1905 років поміщицьке землеволодіння в Україні скоротило-

ся з 15,7 млн десятин до 10,3 млн десятин [1]. Одночасно земля концентрувалася дедалі більше в руках великих латифундистів, які швидко капіталізувалися, стали основними поставниками товарного хліба, виробниками горілки, цукру та ін. продукції, в водночас їхня життєздатність забезпечувалася кабальною працею тимчасово зобов'язаних селян, пригноблених відробітками, здохщиною, скіпщиною тощо. Так, у 1905 році 2355 поміщиків зосередили у своїх руках 65% (6734 тис. десятин землі) поміщицького землеволодіння України [1].

Після революційних подій у 20-х роках ХХ ст. крупнотоварне виробництво знайшло своє відображення у вигляді радгоспів, виробництво в яких на відміну від поміщицьких латифундій, базувалося на основі націоналізованих засобів виробництва та найманої робочої сили. Характерним для цього періоду є створення аграрно-індустріальних комбінатів (комбінованих радгоспно-колгоспних формувань), у яких передбачалося об'єднання виробничого циклу на основі автоматизації та механізації процесів. Такі формування охоплювали весь цикл виробництва і реалізації продукції. До 1930 року було створено понад 300 таких формувань, до складу яких входили цукрові, льоно- та бавовнопереобні заводи. На одне підприємство припадало від 100 до 300 тис. га земель. Форма не набула поширення через відсутність належного матеріально-технічного забезпечення [16]. Для степових районів України характерними були зернові радгоспи-фабрики з середньою площею близько 50 тис. га землі. Загалом же у 1934 р. радгоспами оброблялося понад 3,4 млн га сільськогосподарських земель [4].

У 60-70-і роки з прийняттям програм прискореного розвитку сільського господарства був наданий новий поштовх розвитку інтегрованих формувань, які функціонували на засадах агропромислової кооперації та інтеграції, використовуючи переваги концентрації і спеціалізації виробництва. Як результат, в 1970 році ці підприємства обробляли 7,2 млн га, або 21,7% усіх сільськогосподарських земель, на яких виробляли 14,9% валової продукції сільського господарства [4]. До 1978 року в Україні діяло 258 агропромислових підприємств і 45 об'єднань [2]. Приріст валової продукції в них становив 20-22% порівняно з іншими підприємствами, а затрати праці були нижчі у 2 рази [3]. Процеси кооперації й інтеграції відбувалися за технологічними ознаками. Були створені агрохімцентри, що обслуговували кооперативи і держгоспи. Із розрахунку на один агрохімцентр припадало 30-35 тис. га сільськогосподарських угідь. До його складу входили меліоративні станції, заводи з виготовлення кормів, підприємства з переробки й зберігання сільськогосподарської продукції для цього ж регіону [18].

У 80-і роки більшість агропромислових підприємств трансформувалися в агрофірми та агрокомбінати, виробництво яких базувалося на безвідходності і доведенні продукції до кінцевого споживача, охоплюючи весь цикл: виробництво, зберігання, переробку та реалізацію продукції, що відрізняло їх від агропромислових підприємств й посилювало конкурентоспроможність. Однак в основі відносин між такими підприємствами лежали не основоположні вартісні показники на сировину або механізми розподілу результатів за кінцеву продукцію, а обсяги виробництва,

строки поставок і якість продукції. Як результат, виробництво валової продукції сільського господарства в агрофірмах перевищувало середній рівень колгоспів України з розрахунку на одиницю сільськогосподарських угідь на 67,9%. Агрокомбінати на початку 90-х років обробляли понад 2,1 млн га земель. Управління їх діяльністю стало симбіозом поєднання принципів виробничо-господарської самостійності структурних одиниць як власників, так і централізованого керівництва в межах угод (статутів) [13].

У 90-х роках ХХ ст., з переходом до ринкових відносин, землі сільськогосподарських підприємств були розпайовані, майно розділено між їх працівниками та пенсіонерами з їх числа, посилювалися процеси порушення міжгалузевих зв'язків та зменшились обсяги виробництва. На перших етапах роздержавлення та реструктуризації підприємств важливого значення надавалося подрібненню підприємств та розвитку фермерських господарств і кооперативів. Проте ідея кооперативної агропромислової інтеграції в умовах України не набула значного поширення, як і фермерські господарства, що не змогли стати домінуючим виробником продукції і зосередили виробництво на обмеженому спектрі продукції. Значною мірою цьому посприяла першочергова приватизація підприємств групи «А» та банківської сфери, за якої створили прецедент, коли дані сфери почали працювати за ринковими принципами, а тяжкий характер реформування у сільському господарстві залишав галузь у рамках «командно-адміністративної системи. Як наслідок, на початок 1999 року більшість сільськогосподарських підприємств збанкрутувала.

Аграрний потенціал, генезис власності та списання заборгованості в сільському господарстві в 1999 році сприяв створенню нових життєздатних формувань. Сучасні інтеграційні процеси, що мають місце в сільському господарстві, розвиваються в умовах становлення ринкових відносин, функціонування різних форм власності на землю та майно, відносної незалежності суб'єктів господарювання від держави.

У науковій літературі існують різні підходи до трактування інтеграційних процесів. У загальному розумінні інтеграція означає об'єднання в єдине ціле раніше ізольованих частин. На думку деяких авторів, під інтеграцією слід розуміти «процес об'єднання різних підсистем для організації або внесення деяких окремих частин в єдине ціле» [7]. Агропромислова інтеграція — еволюційний механізм розвитку форм господарювання, в основу якого покладено максимізацію прибутку за рахунок використання синергетичного ефекту при об'єднанні відокремлених частин єдиного виробничого процесу.

Інтеграція, на відміну від кооперації, покликана не лише забезпечувати зближення суб'єктів господарювання з метою розв'язання нагальних соціально-економічних питань, а й забезпечити створення економічно залежного об'єднання із взаємовигідними, стабільними зв'язками між всіма його учасниками. Слід зазначити, що інтеграційні структури задовольняють інтереси всіх членів такого об'єднання та є гарантом їх захисту в формуванні зовнішніх зв'язків.

Залежно від характеру об'єднання виділяють три типи інтеграційних процесів — горизонтальний, вертикальний і диверсифікацію. Залежно від спрямо-

ваності інтеграційних процесів можливі три типи інтеграційних об'єднань — горизонтальні, вертикальні і конгломератні. Виділяють виробничу, фінансово-кредитну, освітньо-консультативну та соціальну горизонтальні інтеграції [18]. За горизонтальної інтеграції здійснюється взаємодія господарств однієї галузі або сфери АПК. Вертикальна інтеграція передбачає узгоджену взаємодію підприємств різних галузей агропромислового комплексу. Конгломеративна інтеграція утворюється на основі об'єднання підприємств, які не пов'язані між собою галузевими ознаками. Як правило, це відбувається у випадках появи тимчасово вільних фінансових ресурсів [17].

Деякі іноземні дослідники розрізняють інтеграцію власності, контрактну, квазівертикальну та циркулярну. Інтеграція власності означає розширення прав власності на дві і більше стадій виробництва та збуту продовольчої продукції. Вона полягає у тому, що фірма-інтегратор отримує у власність частину активів інтегрованих агентів [14]. Контрактна інтеграція передбачає, що компанія-інтегратор укладає довгострокові контракти з виробниками або первинними дилерами, що здійснюють закупку сільськогосподарської продукції безпосередньо у виробника. Контракти укладаються до початку виробничого циклу, жорстко фіксують параметри законтрактованої продукції, технологію її виробництва, терміни постачання і ціни [15, 20].

Дослідження дозволяють констатувати про існування різних організаційно-економічних форм інтегрованих структур, які визначаються їх економіко-правовим статусом. Більшість дослідників правомірно виділяють такі форми інтеграції: повну, контрактну,

акціонерну, кооперативну, партнерську та громадську. Повна ґрунтується на основі зосередження права власності на засоби виробництва в одних руках. Контрактна базується на майні юридичних осіб, основним механізмом взаємовідносин між якими є контракт (угода). Акціонерне формування здійснює інтеграційні взаємовідносини між учасниками відповідно до їх капіталу, що визначається кількістю акцій. Кооперативна інтеграція базується на створенні кооперативів відповідного спрямування: виробничих, переробних, з надання послуг, торгівельних та ін. У партнерській інтеграції основою є уснадомовленість або укладена договірна угода, у громадській — превалюють форми неформального громадського об'єднання [12].

Розвиток інтеграційних процесів в умовах ринкової економіки зумовлений необхідністю підвищення рівня конкурентоспроможності та скорочення витрат виробництва. При створенні інтегрованих формувань перевага надається економічній складовій, яка знаходить своє відображення у таких показниках як прибуток, рентабельність тощо. Ефективність інтеграційних процесів характеризується тісністю і досконалістю економічних та організаційно-технологічних зв'язків між окремими підприємствами й галузями різних сфер прикладання праці. Потреба у функціонуванні інтегрованих структур зумовлена необхідністю забезпечення тривалого, стійкого розвитку всіх сфер агропромислового комплексу [5].

Результатом розвитку інтегрованих структур у сільськогосподарському виробництві є стійкі тенденції підвищення його ефективності. Починаючи з 2000 року відмічається тенденція росту врожайності сільськогосподарських

культур. За періоди 2000-2014 рр. порівняно з 1999 роком урожайність зернових культур зростає відповідно на 21,8% і 44,0%, цукрових буряків — 29,8% і 105,0%, картоплі — більше ніж у двічі.

За попередніми оцінками в Україні функціонує понад 100 великих агрохолдингів. У 2014 році частка агрохолдингів у загальному землекористуванні сільськогосподарських підприємств зменшилася на 0,25 млн га — до 26,7%. У сукупності земельний банк агрохолдингів становить 5,60 млн га. Водночас у 2014 році вони забезпечили майже п'яту частину виробництва всієї валової продукції рослинництва України — 19,6%, або 34,9 млрд грн, та майже 62%, або 20,69 млрд грн всього обсягу тваринницької продукції, виробленої сільськогосподарськими підприємствами. Середня врожайність зернових в агрохолдингах становить 64,5 ц/га (+9,0% до 2013 р) [8].

До 2020 року, за прогнозами експертів, в Україні сформується близько 200 холдингів, а валове виробництво зерна досягне рівня 70 млн тонн.

Основною проблемою у формуванні та функціонуванні інтеграційних структур на даному етапі розвитку є відсутність відповідної нормативно-правової бази та законодавчого визначення їх організаційно-правових форм, що ускладнює здійснення процесів управління на різних інтеграційних рівнях та спричиняє певні труднощі у виконанні фінансово-розрахункових операцій. Потребує напрацювання формування якісних, прозорих умов для ведення бізнесу, подолання корупції, удосконалення земельного законодавства кредитування розвитку інфраструктури аграрного ринку, розробка механізмів залучення інвестицій в сільське господарство.

ВИСНОВКИ

Історичний аналіз показує, що принципи, які закладені в основі інтегрованих формувань, заснованих на симбіозі спеціалізації, автоматизації, концентрації, диверсифікації та замкнутого циклу виробництва, не підвладні ні зміні суспільного ладу, ні трансформації відносин власності, ні зміні форм господарювання. Цей процес триває, починаючи від панських фільварків та економії часів царської Росії, і закінчуючи агрокомбінатами і агрофірмами колишнього Радянського Союзу й агрохолдингами в умовах незалежної України. Як правило, такі структури охоплювали до 20% виробничих ресурсів та виробляли до 40% валової продукції сільського господарства. Кожна епоха сформувала свій відбиток і специфіку, за яких проявилися їх позитивні та негативні риси. Водночас історична ретроспектива показує, що в Україні немає альтернативи, закладеної у філософію змісту інтегрованого крупнотоварного виробництва.

Об'єктивними техніко-економічними перевагами великого виробництва перед дрібним є більш високий рівень продуктивності праці; менші витрати на одиницю продукції; економія капітальних і експлуатаційних витрат на одиницю площі; більші можливості для раціональної організації виробництва, використання техніки, досягнень науки і прогресивної практики.

Література

1. Слабченко М.Є. Матеріали до соціально-економічної історії України XIX ст., т. 1-2. Б/м, 1927.
2. Буробкин И. Н. Развитие интеграционных процессов в АПК / И.Н. Буробкин, Е. А. Попова // Экономика с.-х. и перераб. предприятий. — 2003. — №12. — С. 12-15.
3. Гвишиани Д. М. Организация и управление / Гвишиани Д. М. — М.: Наука, 1972. — 536 с.
4. Радгосп-Вікіпедія [Електронний ресурс] — Режим доступу: <https://uk.wikipedia.org/wiki/Радгосп>
5. Губанов В. В. Интеграция в сельском хозяйстве и пищевой промышленности / В. В. Губанов // Пищевая промышленность. — 2002. — №3. — С. 32-33.
6. Законодательная база [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://www.zakony.com.ua/econom.html?catid=48257>.
7. Земельний банк агрохолдингів у 2014 році скоротився [Електронний ресурс] — Режим доступу: http://ucab.ua/ua/pres_sluzhba/novosti/zemelniy_bank_agroholdingiv_u_2014_rotsi_skorotivsya/?category=29780#
8. «Инвестор хочет понимать перспективы на пять-семь лет» FORBES №8, АВГУСТ 2015 [Електронний ресурс] — Режим доступу: <http://forbes.net.ua/magazine/forbes/1399525-investor-hochet-ponimat-perspektivy-na-ryat-sem-let>
9. Минарик Л.П. Экономическая характеристика крупнейших земельных собственников России конца XIX — начала XX в. М., 1971.
10. Панченко П. П. Аграрна історія України / П. П. Панченко, В. А. Шмарчук. — 2-ге вид., випр. і допов. — К.: Знання, КОО, 2000. — 342 с.
11. Нестерчук Ю.О. Історичні аспекти розвитку аграрно-промислової інтеграції [Елек-

12. Рекомендації по удосконаленню організації сільськогосподарського ринку на основі інтеграційних процесів / [Саблук П. Т., Коваленко Ю. С., Артикульний Л. О. та ін.]. — К.: ІАЕ УААН, 1997. — С. 5-28.
13. Розвиток агропромислових формувань // Розвиток малих форм господарювання на селі / [В. Я. Месель-Веселяк, П. Т. Саблук, М. Й. Малік та ін.]; за ред. П. Т. Саблука, В. Я. Месель-Веселяка. — К.: Урожай, 1993. — 394 с.
14. Ушвицкий М. Л. Объективная необходимость углубления интеграции в агропромышленном комплексе / М. Л. Ушвицкий // сб. науч. тр. СевКавГТУ. Серия «Экономика». — 2006. — №3. — С. 101.
15. Ушвицкий М. Л. Классификация и принципы построения интегрированных формирований в АПК. Исследование выполнено в рамках гранта Президента РФ № МК-1415.2008.6
16. Хицков И. Интеграционные связи в агропромышленном производстве / И. Хицков, Н. Митина, Е. Фомина // АПК: экономика, управление. — 2003. — №9. — С. 9-17.
17. Храмова И. Г. Вертикальная интеграция в продовольственном комплексе России / И. Г. Храмова. — М., 2003. — 52 с.
18. Яценко В. М. Формування і розвиток агропромислової інтеграції в Україні / В. М. Яценко // Економіка АПК. — 2004. — №1. — С. 54-60.
19. Становище західноукраїнських земель у складі Австро-Угорщини [Електронний ресурс] — Режим доступу: <http://studies.in.ua/shpora-hukr/319-62-stanovische-zahdnoukrayinskih-zemel-u-sklad-avstro-ugorschini.html>
20. Анфимов А.М. Крупное помещичье хозяйство Европейской России в конце XIX века. М., 1969.

GENESIS LARGE COMMODITY LAND-TENURE IN UKRAINE

Dankevich A.

In the article substantive conceptual provisions are investigational in relation to genesis large commodity production. Essence of integration processes is exposed. Scientifically reasonable to recommendation in relation to their prospects of further development in Ukraine.

Keywords: integration, integration processes, agrarian sphere, agrarian formations, latifundiums, agro — industrial production, organizational and legal form of management, agrarian holdings.

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

ГЕНЕЗИС КРУПНОВОТОВАРНОГО ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ В УКРАИНЕ

Данкевич А.

В статье исследованы основные концептуальные положения относительно генезиса крупнотоварного производства. Раскрыта сущность интеграционных процессов. Научно обоснованы рекомендации относительно их перспектив дальнейшего развития в Украине.

Ключевые слова: интеграция, интеграционные процессы, аграрная сфера, аграрные формирования, латифундии, агропромышленное производство, агрохолдинги.

Данкевич Андрей Евгениевич, доктор экономических наук, профессор кафедры экономики предприятия, Житомирский государственный технологический университет.

ЯК СПИСАТИ МЕЛІОРАТИВНІ СИСТЕМИ ПРИ ПЛАНУВАННІ ЗАБУДОВИ ТЕРИТОРІЇ?

Сільська рада планує на землях запасу в межах населеного пункту розробити детальний план індивідуальної житлової забудови території з метою надання земельних ділянок під будівництво житлових будинків, господарських будівель і споруд учасникам АТО. Ці землі у 80-х роках минулого століття були дренажними, а на сьогодні всі меліоративні системи передані на баланс сільської ради.

Землевпорядна організація, яка має ліцензію на виконання таких робіт, повідомила нам про необхідність списання дренажів.

Простимо роз'яснити порядок списання дренажів.

Василь ГІДОРА,
сільський голова

с. Кам'яна
Сторожинецький район
Чернівецька область

Відповідно до Закону України «Про меліорацію» (далі — Закон) меліорація земель — комплекс гідротехнічних, культуртехнічних, хімічних, агротехнічних, агролісотехнічних, інших меліоративних заходів, що здійснюються з метою регулювання водного, теплового, повітряного і поживного режиму ґрунтів, збереження і підвищення їх родючості та формування екологічно збалансованої раціональної структури угідь.

Меліоративна система — технологічно цілісна інженерна інфраструктура, що включає в себе такі окремі об'єкти, як меліоративна мережа каналів, трубопроводів (зрошувальних, осушувальних, осушувально-зволожувальних, колекторно-дренажних) з гідротехнічними спорудами і насосними станціями, захисні дамби, спостережна мережа, дороги і споруди на них, взаємодію яких забезпечує управління водним, тепловим, повітряним і поживним режимом ґрунтів на меліоративних землях (ст. Закону).

Право власності на інженерну інфраструктуру меліоративних си-

стем та її окремі об'єкти (меліоративну мережу з гідротехнічними спорудами і насосними станціями, захисні дамби, спостережна мережу, дороги і споруди на них), враховуючи їх рівень, належить державі, територіальним громадам сіл, селищ і міст, юридичним особам та громадянам з урахуванням обмежень, передбачених законами України (ст. 9 Закону).

Об'єкти інженерної інфраструктури міжгосподарських меліоративних систем можуть перебувати у державній або комунальній власності.

Якщо об'єкти інженерної інфраструктури меліоративної системи перебувають у комунальній власності, то списання відбувається за рішенням органів місцевого самоврядування на підставі пропозицій виконкомів рад (ст. 29 «Про місцеве самоврядування в Україні»).

Щодо самого порядку списання меліоративних систем комунальної власності слід зазначити таке.

Свого часу спільними наказами Держводгоспу, Мінагрополітики та Держкомзему від 27.12.2006 № 274/806/508 «Про

Порядок списання основних меліоративних фондів і переведення зрошуваних земель у богарні та осушуваних — у немеліоровані угіддя» та від 12.01.2005 № 8/8/5 «Про порядок списання меліоративних фондів і переведення зрошуваних та осушуваних земель в немеліоровані угіддя» було затверджено порядок такого списання. Однак, з прийняттям у 2006 році Закону України «Про меліорацію» ці накази скасовані. Нагадаю, що цим Законом визначено повноваження щодо управління меліоративними системами різного рівня.

На сьогодні списання меліоративних систем державної власності здійснюється відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 08.11.2007 р. № 1314 «Про затвердження Порядку списання об'єктів державної власності». Так, відповідно до пунктів 4 та 5 цього Порядку списанню підлягає майно, що не може бути в установленому порядку відчужене, безоплатно передане державним підприємствам, установам чи організаціям та щодо якого не можуть бути застосовані інші способи управління (або їх застосування може бути економічно нецільовим), у разі, коли таке майно морально чи фізично зношене, непридатне для подальшого використання суб'єктом господарювання, зокрема у зв'язку з будівництвом, розширенням, реконструкцією і технічним переоснащенням, або пошкоджене внаслідок аварії чи стихійного лиха та відновленню не підлягає, або виявлене в результаті інвентаризації як нестача.

Списання майна здійснюється суб'єктом господарювання, на балансі якого воно перебуває, на підставі прийнятого суб'єктом управління рішення про надання згоди на його списання.

Схожого загального документа щодо порядку списання об'єктів комунальної власності немає. Однак, обласними, районними та

міськими радами у різний час приймалися рішення щодо затвердження положень про списання майна та об'єктів комунальної власності в межах області, району, міста, тобто щодо списання майна відповідної територіальної громади.

Враховуючи зазначене, сільська рада може розробити та прийняти свій порядок списання майна та об'єктів комунальної власності територіальної громади с. Кам'яна, або ж за наявності такого документа, затвердженого обласною чи районною радами, скористатися

ним. При цьому розроблений та прийнятий такий документ може мати загальний характер щодо списання будь-якого комунального майна, а може бути цільовим, тобто щодо списання конкретного майна — внутрішньогосподарських меліоративних систем.

ЗАПИТУВАЛИ — ВІДПОВІДАЄМО

ДО 2016 РОКУ СТАТИСТИЧНУ ЗВІТНІСТЬ ЗА ФОРМОЮ 2-зем ЗАПОВНЮВАЛИ СІЛЬСЬКІ ІНЖЕНЕРИ-ЗЕМЛЕВПОРЯДНИКИ

Насамперед хочеться звернути увагу на ведення державної статистичної звітності за формою 2-зем «Звіт про землі, які перебувають у власності і користванні».

Відповідно до Інструкції з заповнення державної статистичної звітності з кількісного обліку земель (форми №№ 6-зем, ба-зем, бб-зем, 2-зем), затвердженої наказом Держкомстату України від 05.11.98 р. № 377, звіт за формою № 2-зем складається щороку станом на 01.01 і на 01.07 і включає два розділи — землі, які входять до адміністративно-територіальних одиниць (перший розділ) та у тому числі — у межах населених пунктів (другий розділ).

Статистичну звітність за формою 2-зем (поштово піврічну) заповнюють інженери-землевпорядники сіл, селищ, міських (міст районного підпорядкування) управлінь (відділів) земельних ресурсів і подають сільським, селищним, міським радам, районним відділам земельних ресурсів до 10 січня, 5 липня.

Тобто зміни до статистичної звітності за формою 2-зем вже давно могли бути внесені (актуалізована інформація). Підставою для таких змін мала бути заповнена сільським інженером-землевпорядником державна статистична звітність за формою 2-зем.

До речі, наказом Державної служби статистики України від 19.08.2015 року №190 визнаний таким, що втратив чинність наказ Державного комітету статистики від 5.11.1998 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)». Цей наказ набирає чинності з 1 січня 2016 року.



18 громадянами нашого села розроблений проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок для ведення особистого селянського господарства згідно з розпорядженнями голови Лебединської райдержадміністрації від 08.06.2010, 13.07.2011, 21.09.2011, 01.11.2011.

Проект землеустрою пройшов державну землевпорядну експертизу в Головному управлінні Держкомзему у Сумській області. Помилки, зазначені у висновку експертизи, були виправлені і 25.09.2012 року проект був зданий на затвердження у відділ Держкомзему в Лебединському районі, але в червні 2013-го був повернутий на доопрацювання у зв'язку зі змінами у законодавстві та внесенням інформації до Державного земельного кадастру. При подальшому поданні на затвердження до Головного управління Держземагентства у Сумській області проект не реєструвався та неодноразово повертався з новими зауваженнями, незважаючи на те, що згідно зі ст.14.15 Закону «Про державну експертизу землевпорядної документації» не було призначено повторної чи додаткової експертизи.

Ці 18 громадян подали заяви до Головного управління Держземагентства у Сумській області для надання дозволу на розроблення проекту землеустрою для перероблення проекту, але отримали відмову, оскільки відповідно до довідки районного управління це землі особистих підсобних господарств згідно з черговим планом Штепівської сільради.

У 1995-1996 роках рішенням сесії Штепівської сільради земельні ділянки, які були вільні (нині землі державної власності за межами населеного пункту), надали в тимчасове користування громадянам строком на 5 років для ведення особистого підсобного господарства. Після 5 років користувачі цих земельних ділянок змінилися. В 2011 році 18 громадян сільської ради подали заяви до Лебединської райдержадміністрації з проханням надати дозвіл на розробку проекту землеустрою. Отримавши позитивну відповідь, виготовили проект землеустрою, отримали витяги з Державного земельного кадастру про земельну ділянку і сьогодні використовують ці земельні ділянки і сплачують земельний податок.

Як нам вирішити питання щодо надання земельних ділянок цим громадянам у власність для ведення ОСГ, яке не вирішується вже понад 4 роки? Якими мають бути дії сільської ради чи управління Держгеокадастру Лебединського району, щоб внести зміни до статистичної звітності 2-зем, де ці землі значаться як землі особистих підсобних господарств, і щоб ми нарешті отримали ці земельні ділянки у межах безоплатної приватизації?

За дорученням 18 громадян **В.П. КУЗІНА**, секретар Штепівської сільської ради

ОФІЦІЙНІ ДОКУМЕНТИ



ЗАКОН УКРАЇНИ

Про внесення змін до розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України щодо продовження заборони відчуження сільськогосподарських земель

Верховна Рада України постановляє:

I. У пунктах 14 та 15 розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України (Відомості Верховної Ради України, 2002 р., № 3-4, ст. 27) цифри «2016» замінити цифрами «2017».

II. Прикінцеві положення

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



ЗАКОН УКРАЇНИ

Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та деяких інших законодавчих актів України щодо децентралізації повноважень з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (витяг)

Верховна Рада України постановляє:

I. Внести зміни до таких законодавчих актів України:

1. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (Відомості Верховної Ради України, 2010 р., № 18, ст. 141 із наступними змінами) викласти в такій редакції:

2. Кабінету Міністрів України до 1 березня 2016 року розробити і внести на розгляд Верховної Ради України проект Закону України про обіг земель сільськогосподарського призначення.

Президент України

П. ПОРОШЕНКО

м. Київ

10 листопада 2015 року

№ 767-VIII

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

1) главу 12 доповнити статтею 166²³ такого змісту:

«Стаття 166²³. Порушення порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень

Порушення порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень —

тягне за собою накладення штрафу від двадцяти до сорока неоподатковуваних мінімумів доходів громадян.

Повторне протягом року вчинення порушення, передбаченого частиною першою цієї статті, за яке особу вже було піддано адміністративному стягненню, — тягне за собою накладення штрафу від ста п'ятидесяти до двохсот неоподатковуваних мінімумів доходів громадян»;

2) статтю 221 після цифр «166²²» доповнити цифрами «166²³»;

3) пункт 1 частини першої статті 255 доповнити абзацом такого змісту:

«центрального органу виконавчої влади, що формує та реалізує державну політику у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх

обтяжень, та його територіальних органів (стаття 166²³)».

3. У Законі України «Про нотаріат» (Відомості Верховної Ради України, 1993 р., № 39, ст. 383 із наступними змінами):

1) статтю 1 після частини другої доповнити новою частиною такого змісту:

«На нотаріусів, які працюють у державних нотаріальних конторах або займаються приватною нотаріальною діяльністю, законом може бути покладено вчинення інших дій, відмінних від нотаріальних, з метою надання їм юридичної вірогідності».

У зв'язку з цим частини третю — шосту вважати відповідно частинами четвертою — сьомою;

2) абзац третій частини першої статті 4 після слів «нотаріальними діями» доповнити словами «плату за вчинення інших дій, покладених на них відповідно до закону»;

3) статтю 31 після частини першої доповнити новою частиною такого змісту:

«Приватні нотаріуси за вчинення інших дій, покладених на них відповідно до закону, справляють плату, розмір якої визначається законодавством у відповідній сфері».

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

4) статтю 46¹ викласти в такій редакції:

«Стаття 46¹. Використання відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно

Нотаріус під час вчинення нотаріальних дій з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва обов'язково використовує відомості Державного реєстру речових прав на нерухоме майно шляхом безпосереднього доступу до нього.

Інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, отримана нотаріусом під час вчинення нотаріальних дій, залишається у відповідній справі державної нотаріальної контори чи приватного нотаріуса.

Користування Державним реєстром речових прав на нерухоме майно здійснюється безпосередньо нотаріусом, який вчиняє відповідну нотаріальну дію, або його помічником»;

5) у статті 55:

перше речення частини першої доповнити словами «або за наявності державної реєстрації права власності на таке майно у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно»;

у частині дев'ятій:

друге речення після слів «про право власності» доповнити словами «або, за наявності державної реєстрації права власності на таке майно у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, на підставі відомостей з цього реєстру»;

четверте речення після слів «право власності на нерухомість» доповнити словами «або, за наявності державної реєстрації права власності на таке майно у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, на підставі відомостей з цього реєстру».

4. Статтю 16 Закону України «Про звернення громадян» (Відомості Верховної Ради України, 1996 р., № 47, ст. 256) доповнити частиною сьомою такого змісту:

«Особливості розгляду скарг громадян на рішення, дії або бездіяльність державних реєстраторів речових прав на нерухоме майно визначаються Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

5. Пункт «б» частини першої статті 38 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» (Відомості Верховної Ради України, 1997 р., № 24, ст. 170 із наступними змінами) доповнити підпунктом 8 такого змісту:

«8) державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

6. Статтю 25 Закону України «Про місцеві державні адміністрації» (Відомості Верховної Ради України, 1999 р., № 20-21, ст. 190 із наступними змінами) доповнити пунктом 23 такого змісту:

«23) здійснює державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (крім обласних державних адміністрацій)».

7. Частину четверту статті 11 Закону України «Про адміністративні послуги» (Відомості Верховної Ради України, 2013 р., № 32, ст. 409) доповнити словами «крім випадків, встановлених законом».

8. У Декреті Кабінету Міністрів України від 21 січня 1993 року № 7-93 «Про державне мито» (Відомості Верховної Ради України, 1993 р., № 13, ст. 113 із наступними змінами):

1) пункт 14 статті 2 виключити;

2) підпункт «х» пункту 6 статті 3 виключити;

3) пункти 50 і 51 частини першої статті 4 виключити;

4) у частині першій статті 6 слова «за державну реєстрацію права власності на нерухоме майно; за державну реєстрацію іншого речового права на нерухоме майно, обтяження права на нерухоме майно» виключити.

II. Прикінцеві та перехідні положення

1. Цей Закон набирає чинності з дня, наступного за днем його опублікування, крім пунктів 1 (щодо змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»), 2 (щодо змін до Кодексу України про адміністративні правопорушення), 7 (щодо змін до Закону України

«Про адміністративні послуги») і 4 (щодо змін до Закону України «Про звернення громадян») розділу I цього Закону, які набирають чинності з 1 січня 2016 року.

2. Встановити, що:

- 1) з дня набрання чинності цим Законом нотаріуси наділяються повноваженнями державних реєстраторів прав на нерухоме майно та можуть здійснювати державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень без вчинення нотаріальної дії щодо такого майна;
- 2) у разі забезпечення виконавчими органами сільських, селищних та міських рад, Київською, Севастопольською міськими, районними, районними у містах Києві та Севастополі державними адміністраціями умов, необхідних для реалізації повноважень, передбачених Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», за рішенням Кабінету Міністрів України такі органи можуть наділятися повноваженнями суб'єктів державної реєстрації прав на відповідній адміністративно-територіальній одиниці до 1 січня 2016 року;
- 3) органи державної реєстрації прав, утворені Міністерством юстиції України в установленому законодавством порядку, припиняють надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень на території відповідних адміністративно-територіальних одиниць за рішенням Кабінету Міністрів України, прийнятим у разі забезпечення виконавчими органами міських рад міст обласного та/або республіканського Автономної Республіки Крим значення, Київською, Севастопольською міськими, районними, районними у містах Києві та Севастополі державними адміністраціями умов, необхідних для реалізації повноважень у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, але не пізніше 30 квітня 2016 року.

3. Кабінету Міністрів України:

- привести свої нормативно-правові акти у відповідність із цим Законом;
- забезпечити перегляд і скасування міністерствами та іншими центральними органами виконавчої влади їх нормативно-правових актів, що суперечать цьому Закону;
- забезпечити до 1 грудня 2015 року вжиття Київською, Севастопольською міськими, районними, районними у містах Києві та Севастополі державними адміністраціями заходів, необхідних для реалізації повноважень, передбачених Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», у тому числі щодо підключення державних реєстраторів прав на не-

рухоме майно до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та укладення відповідних договорів з технічним адміністратором цього реєстру; забезпечити до 1 січня 2016 року, а в разі наділення суб'єктів державної реєстрації прав повноваженнями до 1 січня 2016 року — у строки, визначені рішенням Кабінету Міністрів України, передачу органами державної реєстрації прав, утвореними Міністерством юстиції України, реєстраційних справ суб'єктам державної реєстрації прав, утвореним відповідно до цього Закону.

4. Рекомендувати міським радам міст обласного та/або республіканського Автономної Республіки Крим значення забезпечити до 1 грудня 2015 року вжиття заходів, необхідних для реалізації їхніми виконавчими органами повноважень суб'єктів державної реєстрації прав, передбачених Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», у тому числі щодо підключення державних реєстраторів прав до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та укладення відповідних договорів з технічним адміністратором цього реєстру.

5. Рекомендувати сільським, селищним та міським радам (крім рад міст обласного та/або республіканського Автономної Республіки Крим значення) забезпечити розгляд на своїх пленарних засіданнях питання щодо прийняття (неприйняття) рішення про здійснення повноважень суб'єктів державної реєстрації прав виконавчими органами таких рад та вжиття відповідних заходів, необхідних для реалізації повноважень суб'єктів державної реєстрації прав, передбачених Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», у тому числі щодо підключення державних реєстраторів прав до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та укладення відповідних договорів з технічним адміністратором цього реєстру.

Президент України

П. ПОРОШЕНКО

м. Київ

26 листопада 2015 року

№ 834-VIII

* П. 1 Закону в зв'язку з набранням чинності 1 січня 2016 року нової редакції Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» повний текст буде опубліковано в першому номері «Землевпорядного вісника» 2016 року.



МІНІСТЕРСТВО РЕГІОНАЛЬНОГО РОЗВИТКУ, БУДІВНИЦТВА ТА ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА УКРАЇНИ

НАКАЗ від 12.11.2015 № 288

Зареєстровано в Міністерстві
юстиції України
25 листопада 2015 р.
за № 1464/27909

Про визнання такими, що втратили чинність, деяких наказів Державного комітету України із земельних ресурсів

Відповідно до частини восьмої статті 21 Закону України «Про ліцензування видів господарської діяльності» та з метою приведення у відповідність із законодавством власних нормативно-правових актів НАКАЗУЮ:

1. Визнати такими, що втратили чинність: наказ Державного комітету України із земельних ресурсів від 05 серпня 2009 року № 423 «Про затвердження Ліцензійних умов провадження господарської діяльності щодо проведення робіт із землеустрою, землеоціночних робіт», зареєстрований в Міністерстві юстиції України 31 серпня 2009 року за № 821/16837 (зі змінами);

наказ Державного комітету України із земельних ресурсів від 02 липня 2010 року № 511 «Про затвердження Порядку контролю за додержанням Ліцензійних умов провадження господарської діяльності щодо проведення робіт із землеустрою, землеоціночних робіт», зареєстрований у Міністерстві юстиції України 16 вересня 2010 року за № 824/18119;

наказ Державного комітету України із земельних ресурсів від 08 жовтня 2010 року № 724 «Про затвердження Ліцензійних умов провадження господарської діяльності щодо проведення земельних торгів», зареєстрований в Міністерстві юстиції України 17 листопада 2010 року за № 1125/18420.

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

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

4. Контроль за виконанням цього наказу залишаю за собою.

Перший заступник Міністра

В.А. Негода

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

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:

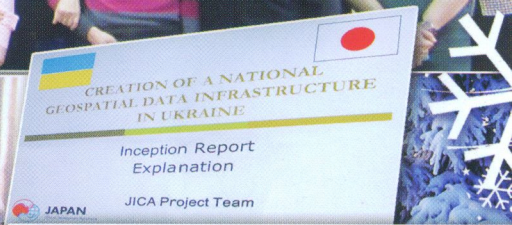
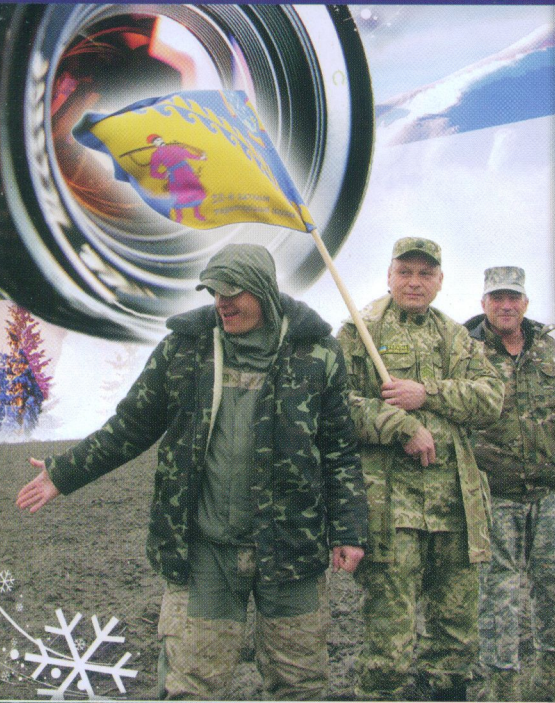
04080, м. Київ-80, вул. Фрунзе, 105.
Тел.: 468-21-18.

Формат 60x84/8. Друк офсетний. Зам. 0113511. Наклад 4825 прим.

Підписано до друку 18.12.2015 р.

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

ФОТОМИТТЕВОСТІ РОКУ



Землевпорядний Вісник

НАУКОВО-ВИРОБНИЧИЙ ЖУРНАЛ

**З Новим роком вас,
шановні читачі!**

*Рік Новий вже на порозі
Жде із медом Коляди,
Гостя Мавпа на морозі
Вогняні лиша сліди.*

*Обіцяє всім удачу,
Сил, енергії фонтан,
Має вдачу не ледачу,
Креативу повний жбан.*

*І відміряти готова
Всім — хто скільки донесе,
Та дістанеться, до слова,
Тим, хто задніх не пасе.*

*Ми бажаємо вам щиро
Досягнути всіх висот,
Ще — здоров'я, щастя, миру
І від Мавпочки щедрот!*

Колектив редакції