

Землепорядний Вісник

НАУКОВО-ВИРОБНИЧИЙ ЖУРНАЛ

6 2017

РОЗВИТОК
СІЛЬСЬКИХ ТЕРИТОРІЙ –

ПРІОРИТЕТНЕ
ЗАВДАННЯ



МІНІСТЕРСТВО
АГРАРНОЇ ПОЛІТИКИ
ТА ПРОДОВОЖЧОЇ
БЕЗПЕКИ
УКРАЇНИ

КОНЦЕПЦІЯ РОЗВИТКУ СІЛЬСЬКИХ ТЕРИТОРІЙ УКРАЇНИ



створення умов для розвитку різноманітних видів економічної діяльності та форм господарювання на селі



запровадження економічного стимулювання виконання заходів з охорони земель



створення фонду розвитку сільських територій



сприяння розвитку державно-приватного партнерства для реалізації проектів розвитку сільських територій та залучення інвестицій



створення реєстру непродуктивних земель, які можуть бути використані для вирощування енергетичних культур рослин



спрощення

НОВИНИ ТА ПОДІЇ ЧЕРВНЯ

■ БЕЗ АГРАРІЇВ РИНОК СІЛЬГОСПЗЕМЕЛЬ НЕ ЗАПРОВАДЖУВАТИМЕТЬСЯ

Остаточне рішення щодо запровадження земельної реформи буде прийнято лише після ґрунтовних обговорень її з аграріями, фермерами та громадянським суспільством. Про це заявив Прем'єр-міністр Володимир Гройсман під час спілкування з журналістами 8 червня у ході поїздки до Чернігова.

«Реформа буде здійснена спільно з аграріями, спільно з фермерами в інтересах українських громадян і фермерського господарства... Ми сьогодні в діалозі, ми будемо один з одним дискутувати до тих пір, поки не буде знайдено правильне рішення», — сказав Гройсман.

За його словами, це рішення має, у першу чергу, розвинути фермерський рух, мале і середнє підприємництво на селі, а також забезпечити розвиток сільських територій.

■ СТВОРЕННЯ УМОВ ДЛЯ РОЗВИТКУ СІЛЬСЬКИХ ТЕРИТОРІЙ — СЕРЕД ПРІОРИТЕТНИХ ЗАВДАНЬ МІНАГРОПОЛІТИКИ

«Серед ініціатив Мінагрополітики — на законодавчому рівні визначити концептуальні засади державної політики у сфері сільського розвитку. Наразі розроблено Концепцію розвитку сільських територій та План заходів на її виконання. Також пропонується Уряду включити сільський розвиток до стратегічних цілей співпраці з ЄС в рамках розробки проекту Концепції Стратегічної Програми допомоги ЄС на період 2018-2020 роки», — зазначила заступник Міністра аграрної політики та продовольства України Олена Ковальова під час 2-ї дискусійної панелі форуму «Аграрна політика — успіх через партнерство» в рамках ХХІХ міжнародної агропромислової виставки «Агро-

2017», яка проходила в Києві 7-10 червня.

Мінагрополітики сприятиме диверсифікації сільської економіки та підвищенню рівня доходів сільського населення, зокрема через розвиток кооперацій та інших видів підприємницької діяльності за межами сільськогосподарського виробництва (зелений туризм, місцеві ремесла) та впровадженню кластерних моделей сільського розвитку, формуванню сприятливих умов для виведення на ринок сільгосппродукції, виробленої дрібнотоварними виробниками (локальні бренди, традиційні та нішеві продукти).

■ НОТАРІУСИ МОЖУТЬ БІЛЬШЕ НЕ ПЛАТИТИ ЗА ДОСТУП ДО ДЕРЖЗЕМКАДАСТРУ

Держгеокадастр виконав рекомендації Антимонопольного комітету України щодо умов підключення до Державного земельного кадастру.

Як відомо, у 2012 році Держземагентство оголосило тендер на розробку системи комплексного захисту інформації (далі — КЗІ), в якому перемогло ТОВ «БМС Конслатинг» і яке найняло субпідрядником фірму «Криптософт». Продукти «Криптософту» — модуль шифрування інформації та засіб аутентифікації для доступу до земельних даних — були обов'язковими для нотаріусів, які займаються земельними угодами і працюють з персональними даними. Перша програма коштувала \$150, друга — 900 грн.

У січні Антимонопольний комітет за результатами дослідження рекомендував Держгеокадастру розширити перелік програмних продуктів КЗІ. Той виконав поради: тепер нотаріуси можуть обрати софт одного з двох виробників: «Криптософту» або харківського ПрАТ «Інститут інформаційних технологій». Причому ліцензії на софт другої фірми було придбано

коштом Держгеокадастру, і вони видаються нотаріусам безкоштовно. Також Держгеокадастр закликав виробників засобів КЗІ пропонувати свій софт за умови проведення за власні кошти державної експертизи.

■ НАЦІОНАЛЬНА ПОЛІЦІЯ ПЕРЕВІРИТЬ МАХІНАЦІЇ З ДЕРЖЗЕМЛЯМИ

Прем'єр-міністр Володимир Гройсман доручив Міністерству внутрішніх справ перевірити наявність зловживань і корупції угод розпорядників державних земель по всій Україні.

«Арсене Борисовичу, я б вас просив дати окреме доручення підрозділам національної поліції, які займаються економікою, по всій країні скрупульозно почати відпрацьовувати всі угоди. Ви працюєте в плановому режимі, але потрібно зробити серйозне відпрацювання, щоб перевернути там всіх тих, хто дозволяє собі нечесно, непрозоро управляти земельними ресурсами на територіях», — сказав Володимир Гройсман, звертаючись до Авакова на засіданні Кабінету Міністрів 7 червня.

■ ТРИ МІЛЬЙОНИ ПІДПИСІВ — ПРОТИ РИНКУ ЗЕМЛІ

Під Верховною Радою та в урядовому кварталі 7 червня відбувся масовий мітинг в рамках акції «Не дамо вкрати землю!». Близько 30 тисяч людей з усіх областей привезли під парламент 3 мільйони підписів проти поспішного впровадження ринку землі.

Голові ВР Андрієві Парубію аграрії намагалися передати проект Закону «Про Загальнодержавну програму розвитку земельних відносин в Україні на період до 2025 року», що містить докладний план земельної реформи, розроблений експертами Аграрної партії. Однак спікер не побажав зустрітися з мітингувальниками.

РЕДАКЦІЙНА КОЛЕГІЯ

Максим МАРТИНЮК, перший заступник Міністра аграрної політики та продовольства України (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 сільсько-господарської дослідної станції Інституту сільськогосподарства Карпатського регіону НААНУ

Людмила ЗІНКОВСЬКА, головний редактор

Алла КАЛЬНІЧЕНКО, заступник головного редактора

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

Олександр КРАСНОЛУЦЬКИЙ, директор департаменту землеустрою, використання та охорони земель Держгеокадастру

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

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

Леонід НОВАКОВСЬКИЙ, професор, акад. НААНУ, д. ек. н.

Анатолій СОХНИЧ, д. ек. н., зав. кафедри управління земельними ресурсами 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, професор, чл.-кор. НААНУ, 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 факультету водного господарства, будівництва та землеустрою Херсонського державного аграрного університету

ЖУРНАЛ «ЗЕМЛЕВПОРЯДНИЙ ВІСНИК» видається з 1997 року

Свідоцтво про державну реєстрацію серії КВ № 19802-9602 ПР видане 04.03.2013 р. Міністерством інформації 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», 2017

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. Кирилівська, 105. Тел.: 044-468-21-18, 044-468-21-30, 067-442-33-09, 050-7-000-779. E-mail: zemvisnuk@ukr.net

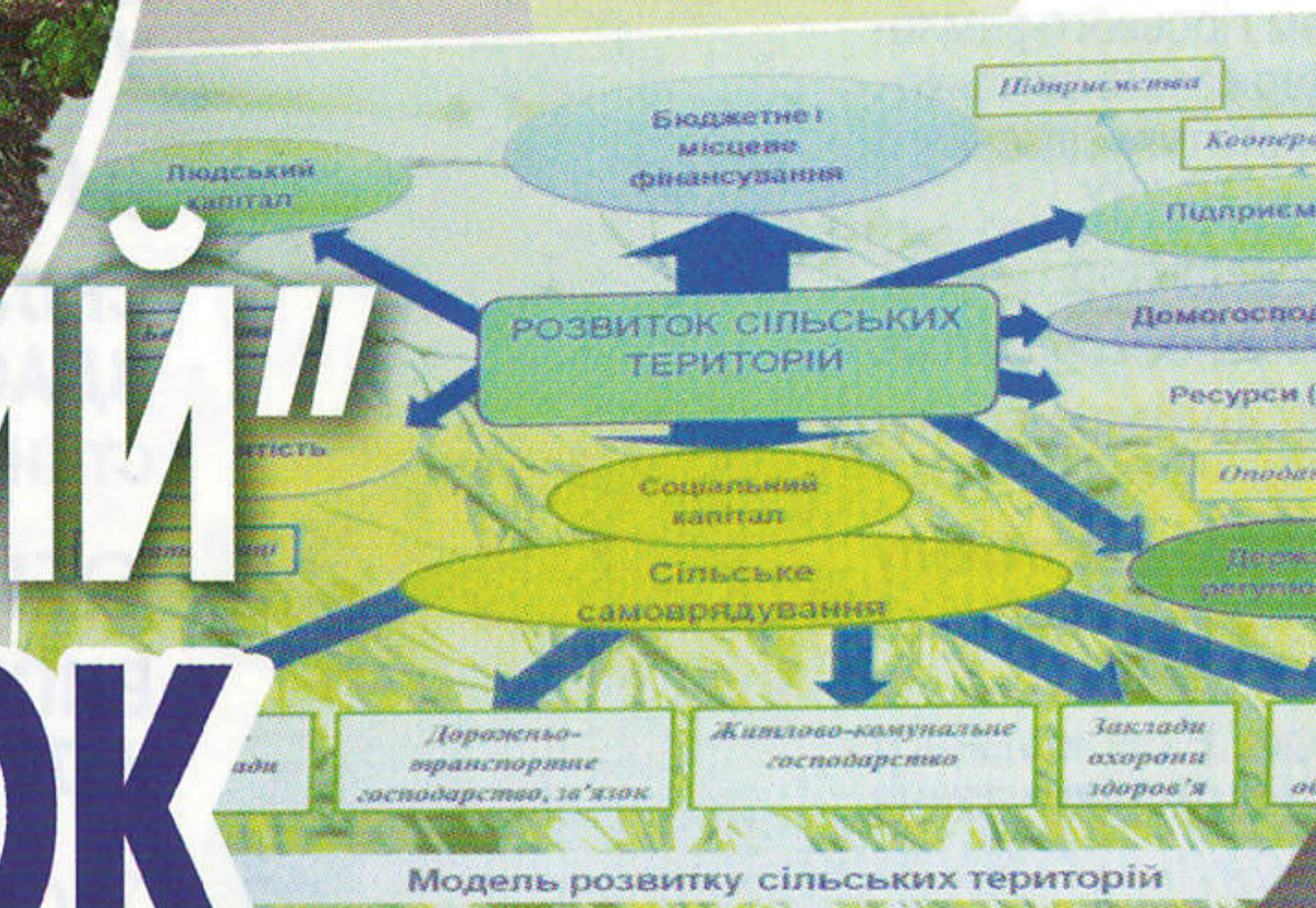
Формат 60x84/8. Друк офс. Зам. 339. Наклад 4855 прим. Підписано до друку 21.06.2017 р. Віддруковано у ТОВ «Ріджи». Адреса: м. Київ, вул. Кирилівська, 82.

- 2 **РОЗВИТОК СІЛЬСЬКИХ ТЕРИТОРІЙ**
Валерій ЯСИНОВСЬКИЙ
«МОДЕЛЬНИЙ» ПОРЯТУНОК ДЛЯ СЕЛА
- 9 **РИНОК СІЛЬГОСПЗЕМЕЛЬ:
«ЗА» І «ПРОТИ»**
Тетяна КОЛЯДИНСЬКА
ФЕРМЕРИ ТЕЖ ЗА ОБІГ ЗЕМЛІ, АЛЕ НЕ ЗАРАЗ...
- 12 **ЗЕМЕЛЬНІ АУКЦІОНИ В УКРАЇНІ**
Олесь ПРУТЕНКО
**ЩО, ДЕ І ЗА СКІЛЬКИ ПРОДАНО
У ТРАВНІ 2017 РОКУ**
- 18 **ІНФОГРАФІКА**
**СКІЛЬКИ ДЕРЖАВНИХ СІЛЬГОСПЗЕМЕЛЬ
ЗДАЄТЬСЯ В ОРЕНДУ ТА ЗА ЯКУ ПЛАТУ
СТАНОМ НА 1 СІЧНЯ 2017 РОКУ**
- 20 **ОГЛЯД**
**ВИПРАВЛЕННЯ ПОМИЛОК
У ДЕРЖАВНОМУ ЗЕМЕЛЬНОМУ КАДАСТРІ**
- 22 **З ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ**
Ірина НОВАКОВСЬКА, Оксана ШИНКАРЧУК
**РЕФОРМУВАННЯ МУНІЦИПАЛЬНОГО
ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ ТА ПРОБЛЕМИ
ЗЕМЛЕУСТРОЮ ОБ'ЄДНАНИХ
ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД**
- 28 Вадим СОЛОВЕЙ, Павло ВОЛКОВ, Дмитро САННІКОВ,
Євген ОБЕРЕМОК, Петро ЯКУШКО
**ПОВТОРНЕ ВЕЛИКОМАСШТАБНЕ
ОБСТЕЖЕННЯ ҐРУНТІВ — НЕОБХІДНИЙ ЗАХІД
ОПТИМІЗАЦІЇ ЗЕМЛЕВПОРЯДКУВАННЯ
І ОХОРОНИ ЗЕМЕЛЬ УКРАЇНИ**
- 31 **ДЕРЖГЕОКАДАСТР ІНФОРМУЄ**
**КОНТРОЛЬ ЗА ВИКОРИСТАННЯМ ЗЕМЛІ:
ПРОМІЖНІ ПІДСУМКИ РЕАЛІЗАЦІЇ НОВИХ
ПОВНОВАЖЕНЬ ВІДОМСТВА**
- 32 **ДМИТРУ СЕМЕНОВИЧУ ДОБРЯКУ —
80 РОКІВ!**
**ВИСОКОКВАЛІФІКОВАНИЙ
ФАХІВЕЦЬ-ЗЕМЛЕВПОРЯДНИК,
НАУКОВЕЦЬ-ДОСЛІДНИК, ПЕДАГОГ-НАСТАВНИК
І НЕПЕРЕСІЧНА ОСОБИСТІТЬ**
- 34 **ЦІКАВО ЗНАТИ**
Ольга БЕЛАЯ, Лідія РАСПУТІНА
**СКАРБИ ЗЕМЛІ КИЇВСЬКОЇ, АБО СЮРПРИЗИ,
ВИЯВЛЕНІ ПІД ЧАС ЗЕМЛЕВПОРЯДНИХ РОБІТ**
- 37 **ВАШ КОНСУЛЬТАНТ**
- 59 **ОФІЦІЙНІ ДОКУМЕНТИ**



Нарешті! На 26-му році незалежності і 27-му році аграрної реформи влада згадала про українського селянина і голосно заговорила про перспективи українського села. Про модель його розвитку. Це після того, як внаслідок багатолітніх і не завжди продуманих експериментів в аграрному секторі кількість сільського населення зменшилася на 2,5 мільйона, а з мапи України безслідно зникло 420 населених пунктів. Тепер гучно забили тривогу. Попоїздивши по цивілізованих світах та надивившись, як там бережуть поселенську мережу та примножують її економічну потугу, заговорили і ми устами рідного чиновництва про «селоцентричність» і «розвиток територій».

«МОДЕЛЬНИЙ» ПОРЯТУНОК для села



Геннадій НОВІКОВ

В Мінагрополітики зібрали нашу славну аграрну науку, представників громадських організацій сільгоспвиробників — на спеціальні слухання.

— Провели перемовини з низкою академічних дослідницьких інститутів і вищих навчальних закладів, запропонувавши виробити науковий погляд на цю проблему, — пояснив модератор слухань Геннадій НОВІКОВ, заступник голови громадської ради при Міністерстві аграрної політики та продовольства і голова Аграрного союзу України. — Згодилися три поважні установи: Національний науковий центр «Інститут аграрної економіки», Інститут економіки та прогнозування НАН України та Національний університет біоресурсів і природокористування.

ХОТІЛИ ЯК КРАЩЕ...

Надії на ці розробки покладаються великі. І небезпідставно.

— До цього часу так і не збагнули, що хочемо побудувати на селі, — зізнається один із чільних громадських радників при Мінагрополітики. — Кожен бачив це по-своєму, кожен удавався до різних реформ: земельної, податкової, регіонального розвитку. Але всі вони так і не прояснили

нам результату. Ті, хто розпочинав ту ж таки земельну реформу, напевно, не думали і не гадали, що цим являть гігантів господарювання, які сконцентрують по 500-600 тисяч гектарів землі. Але вийшло саме так. Очевидно, у цих трансформаціях щось суттєве, знакове упустили, не врахували. Давши людям землю, не створили ні фінансових, ні ринкових механізмів участі в економіці держави, залишаючи їм, образно кажучи, узбіччя доріг і

«спальні райони» Києва — як перспективу ринку. В загальній системі, названій «сільським розвитком», не побачили людини. Тому й село «розвивалося» в такому непередбачуваному напрямку. А ми дивувалися, де там ділися ферми, де поділися робочі місця... Очевидно, якби тоді одразу розробили чіткий план, яким ясно і детально визначили, що хочемо бачити після реформування, — то будь-який чиновник, наймаючись до нас на роботу, мав би в заяві на працевлаштування підписати пункт про те, що він згоден саме з цією моделлю розвитку і бере зобов'язання та відповідальність її втілювати. Отоді могли б відповідально питати за напрям руху, коригувати маршрут і вимагати відповідальності з наших керівників. І всі інші реформи, які



Микола ПУГАЧОВ

стали б складовими цієї обраної моделі, працювали б на єдину мету. Тільки так! Інакше це руйнівні, хаотичні «реформи заради реформ». Коли суспільство сприймає реформи як чергову наругу, очікуючи однозначно поганого. Тому, можливо, ми це робимо надто пізно. Але краще так, ніж ніколи.

За словами Миколи ПУГАЧОВА, члена-кореспондента НААН України, заступника директора Національного наукового центру «Інститут аграрної економіки», який представив на слуханнях розробку рідної наукової установи, сільський розвиток поки що не знайшов достатнього сприйняття в українському політикумі і суспільстві. Навіть «як категорія», не кажучи вже про практичну модель. Бо на практиці йдеться про загрозливі темпи знелюднення сіл і вимирання селян: смертність у сільській місцевості набагато перевищує народжуваність.

— Важливим стримуючим чинником для розвитку сільських поселень, — зауважив науковець, — є рівень доходів, а точніше — рівень бідності, безробіття, процеси міграції, диспропорції регіонального розвитку, значно нижчий порівняно з міськими жителями рівень освіченості, неузгодженість дій між органами місцевого самоврядування і державної влади, нерозвиненість інституційного середовища, обмеженість інформаційно-аналітичного забезпечення розвитку сільських територій.

НА ШИРОКИЙ ВИБІР

Презентація моделей сільського розвитку, яку зробив Микола Пугачов, зайвий раз нагадала статус і місце сьогочасної науки у прийнятті знакових державотворчих рішень. Учасники слухань фактично почули лекцію-огляд про всі нині суцї варіанти вибору, зібрані науковцями інституту. Ось реферований огляд цих моделей.

Галузева чи міжгалузева. Базується на ототожненні сільського розвитку із загальною модернізацією сільського господарства, враховуючи диверсифікацію економічної діяльності на селі. Сільське господарство тут розглядається як рушійна сила розвитку територій, а соціальна сфера здебільшого лягає на плечі об'єднань виробників.

«Перерозподільча». Пов'язує сільський розвиток зі зменшенням відмінностей між територіями. Метою є компенсаційні виплати депресивним районам, підтримка інвестицій в розвиток сільського господарства, диверсифікація джерел доходів сільгосптоваровиробників.

Територіальна або кластерна. Сприяє локальному формуванню економічної активності територіальних громад і передбачає розвиток загалом соціальної та екологічної, а не лише економічної, складових. Завдячуючи інтеграції всіх учасників кластеру або об'єднання для забезпечення розвитку території.

«Селоцентристська» чи «селозберігаюча»: коли бюджетні витрати формуються на задоволення передовсім потреб національної поселенської мережі, поселенських традицій, інтересів сільського населення.

Водночас, на думку Миколи Пугачова, «варто говорити про змішану модель, коли відбуваєть-

ся розвиток найпоширеніших галузевих і територіальних моделей».

— Але в будь-якому випадку маємо виходити з основи, з найвищого пріоритету, яким є селянин і сільська громада, — наголосив експерт. — Саме вони мають розвивати свої території і своє майбутнє. На основі багатокладного виробництва, яке формуватиме середній клас, забезпечити за рахунок наявних ресурсів гідні умови проживання, зайнятості і якості життя. Саме ініціатива сільських громад мусить стати основою моделі розвитку сільських територій, а базовим елементом моделі — селянин-власник.

Втім, як запевнив доповідач, формування самої моделі повинне враховувати особливості регіону. І за будь-яких умов сільський розвиток потребує державного сприяння за рахунок розширення спроможностей громад, підтримки розвитку малого і середнього підприємництва, створення нових робочих місць. «В нинішніх умовах має бути максимально збережена існуюча поселенська мережа, але — з новим якісним наповненням», — підсумував науковець.

Виступ Миколи Пугачова викликав дискусію, про яку трохи згодом. Головне зауваження: за довгим науковим оглядом різних концепцій, власне, не зовсім ясна позиція самого інституту: яка модель сільського розвитку найоптимальніша для українських аграрних реалій.

— Ми надаємо перевагу «селоцентристській» моделі, — пояснив доповідач. — Бо якщо відмовимося від моделі збереження села, можемо отримати ситуацію, як у деяких державах, в яких 90 відсотків населення проживає в столиці, а решта території — то чийсь володіння, і не завжди громадян тієї держави. Але ми не ризикуємо винести її, як модель, що може бути всіма і повністю сприйнятою.

ДОРОГОЮ ЦІНОЮ

Концептуальний погляд на перспективи сільського розвитку представила й Олена БОРОДІНА, член-кореспондент НАН України, завідувач відділу Інституту економіки і прогнозування НАНУ. До слова, її ґрунтовну доповідь зустріли вельми схвально. Ось тезово основні меседжі цієї доповіді:

— Проблеми сільської місцевості характерні для всіх країн. Питання лише в тому, яка глибина цих проблем. І в ціні, яку суспільство готове платити за те, щоб вони розв'язувалися. Хоча цілковито їх розв'язати не можна.

Сучасний агроекономіст Ван дер Плуг, професор університету Нідерландів, сформулював закон побудови аграрної структури, визначивши три типи сільгоспвиробників: **капіталістичний**, який базується переважно на великоземельному господарюванні, монокультуризації та високому ступені капіталізації і має за мету максимізувати прибуток; **підприємницький**, в якого суттєві матеріальні ресурси, глибока спеціалізація, а виробництво орієнтоване виключно на ринок; **селянський** — зрівноважене господарювання, більшою мірою орієнтоване на стале використання природних ресурсів, обмежено — на ринок і націлене на збереження самої родини, забезпечення її життєдіяльності. За будь-яких розкладів саме селянський тип господарювання завжди залишається на плаву попри аграрні кризи. Бо капіталістичний тип надзвичайно вразливий — передовсім до політичного впливу. Ще й дуже залежний від кліматичних змін, світових цін і валютних коливань. Підприємницький тип — стабільніший, пристосованіший до ринку і за умови політичної підтримки може розраховувати на значний успіх.

До 2012 року всі аграрні стратегії вибудовувалися так, щоб ма-

ти доступ до державних ресурсів і до політичної влади. У нас, звісно, є всі три згадані типи виробників, але вони не збалансовані: ми побудували поляризовану дуальну структуру: з одного боку — корпоративний сектор, який утворюють агрохолдинги, деякі сільгосп-підприємства і навіть фермерські господарства, які в основі не є такими. А з іншого — індивідуальний сектор: реальні фермерські господарства, а також ОСГ, теж неоднорідні, але яких нині близько 4,5 млн, де зайнято 2,5 млн економічно активних працівників. Корпоративний сектор працює переважно на потреби глобальних ринків і максимізує свій прибуток, а індивідуальний орієнтовано на традиційного споживача, внутрішній ринок і на продовольче самозабезпечення. Захисники холдингового типу виробництва висувають переважно три аргументи на свою користь. Перший — вони залучають інвестиції, другий — вони дають валютну виручку, третій — вони працюють на ефекті масштабу. Але, по-перше, які це інвестиції, ми вже розуміємо, до того ж вони ведуть до суттєвого скорочення зайнятості, по-друге, дуже великий сумнів, що ця валютна виручка повертається назад у країну, а, по-третє, ефект масштабу в сільськогосподарському виробництві має обмежену дію. Наприклад, у Європі — це не більше 12 тис. га сільгоспугідь в обробітку. І корпоративний, і індивідуальний сектори, як свідчать багатолітні дослідження, дають приблизно однакову питому вагу ВВП. Але в корпоративному секторі зайнято лише 20% економічно активного населення, а в індивідуальному — 80%. Оця більшість виробляє сільськогосподарську продукцію. Ці економічно активні люди — надзвичайно потужний ресурс для розвитку села.

За рахунок чого наш корпоративний сектор виріс до такого гос-



Олена БОРОДІНА

подарського та земельного монстра? Значною мірою — за рахунок державних, бюджетних ресурсів. 5-10% підприємств забиравало фактично до 80 відсотків коштів держпрограм для розвитку рослинництва і тваринництва, зате половині підприємств, які мали реальне право на ці кошти, взагалі перекрили до них доступ. Щоправда, останніми роками, відколи громадські організації стали чинити опір такому неадекватному розподілу бюджетного фінансування, поступово ця підтримка перетекла у завуальований сектор — у непряму підтримку через компенсацію ПДВ.

Нині в аграрному секторі трудиться близько 500 тисяч найманих працівників. Далеко не всі вони сільські жителі: у нас створено специфічну модель зайнятості — такі собі «трудова загони», які заїжджають в село на разові польові роботи. Звісно, і зарплати, і доплати вони вивозять за місцем свого постійного мешкання, ці гроші не залишаються для розвитку села. Основна маса селян працює переважно в сільському, лісовому та рибному господарствах, лише трохи більше 7% — у будівництві, майже 4% — у сферах роздрібно торгівлі і сільського туризму. Отих витіснених з організованого сектору 2,5 млн трудівників переведено в категорію так званих неформально зайнятих і тим самим поставлено у вкрай несправедливі

умови. У цих сільгосптоваровиробників практично немає жодних соціальних гарантій — починаючи від пенсійного забезпечення і кінчаючи відпусткою. А тим часом в 2015 році вони виробляли п'яту частину сільгосппродукції, на 30 млрд гривень. А сімнадцять років тому на домогосподарства припадало майже половина виробленої сільгосппродукції! А ми кажемо, що це «натуральне виробництво», що це «дідибаби, які нічого не вміють і нічого не можуть».

За час реформи, а точніше будівництва такої полярної структури, кількість сільського населення зменшилася на 2 мільйони: щороку зникав маленький район, 143 тисячі населення, 24 населених пункти. Ці тенденції, на жаль, посилюватимуться через процеси територіального об'єднання громад і «перезавантаження» централізації влади на регіональному рівні.

Отож, що за модель ми вибудували? Більшою мірою — орієнтовану на зростання. Справді, досягли технічного і технологічного переоснащення багатьох підприємств. Але при цьому загубили вітчизняне сільськогосподарське машинобудування. А ще маємо посилений тиск на довкілля, деградацію ґрунтів і моноструктуризацію. Ми підвищили продуктивність праці в корпоративному секторі. Проте в рази скоротили зайнятість — з 3 млн до 500 тис., знецінивши людський капітал, обмеживши можливості ОСГ. Ми значною мірою поляризували доходи, і ця поляризація триває. Витіснивши селян у неформальний сектор, консервуємо бідність. Так, ми досягли нарощення обсягів виробництва й експорту. Зате маємо галузеві диспропорції, зростання виробництва комерційних культур і сировинний експорт, порвати з яким буде вкрай важко. Концентрація землеволодіння і землекористування приве-

ла до зростання бідності, корупції і кількості неправомірних дій із землею. Тобто, ціна тієї моделі — соціальна, екологічна, економічна — невиправдано висока.

Що з цим робити? Передусім, не треба винаходити велосипед. Ці тенденції, повторюю, притаманні усім країнам. Інша річ, там спромоглися призупинити їх на початках, а ми зайшли надто далеко. Країни ЄС змінили концептуальні підходи до формування спільної аграрної політики: зіткнувшись із перевиробництвом та екологічними проблемами, відмовилися від моделі продуктивізму, нарощення виробництва, звернулися до моделі неопродуктивізму, зорієнтованої на екологічні обмеження виробництва. А далі, коли почали деградувати сільські спільноти, коли зміна сільської поселенської мережі стала серйозною проблемою для Європи, — в 90-х роках перейшли до концепції багатофункціонального сільського господарства, кардинально зорієнтувавши аграрну політику на підтримку ринку і сільського розвитку. Ота модель розвитку не ієрархічна, це шлях залучення потенціалу конкретного села на мобілізацію місцевих активів. Розвиток — це якраз тоді, коли з'являється нова якість життя. Це тоді, коли сільське населення залучається до економічної діяльності. Саме воно має ініціювати цей розвиток.

Не може бути однієї універсальної моделі для всієї країни: в кожному селі, в кожній громаді, на кожній території має діяти своя індивідуальна модель розвитку.

Проаналізувавши стратегії деяких «новооб'єднаних» громад, не могла позбутися певного гіркого осадку. Вони, ці стратегії, на жаль, нічим не відрізняються від стратегій соціально-економічного розвитку регіонів. Те, що ми писали десятиліття тому. Ми ніяк не зрозуміємо і не розділимо поняття **самоврядування і саморозвиток**.

Є, отже, три стратегії. Перша — залучення бізнесу «зі сторони», з-поза меж інвестиції громади: те, що маємо нині з відданням сільгоспугідь в оренду агрохолдингам чи зі створенням на території населених пунктів технопарків. Це найменш вигідна стратегія для села і сільського населення. Друга — розвиток «селотворюючих» підприємств. Модель можлива, але має обмежену дію і не гарантує створення додаткових робочих місць; до того ж, якщо з таким підприємством щось трапиться, село приречене на великі проблеми. Третя — формування довгострокових спроможностей громад самими справлятися із тими глобальними викликами, з наступом капіталу і з місцевими проблемами — за рахунок потенціалу сільської людини, активізації її творчої, господарської здатності.

Політика сільського розвитку вимагає кардинальної зміни всієї нашої інституційної системи — переорієнтації на людину, на селянина, на власника, виробника і розпорядника продукцією. Треба виокремити і чітко виписати короткострокові пріоритети політики сільського розвитку. Серед них найперше — перехід до сімейного фермерства, диверсифікація доходів, щоб люди самі знайшли себе на сільській території, і нарешті залучення лідерського потенціалу. В кожній громаді має бути інституційний організатор, той, хто постійно працює із селянами. І це завдання держави — вибудувати таку принципово нову систему організації управління аграрним сектором і сільським розвитком. Важливо також адаптувати до цього систему освіти. І треба змінити законодавство, бо воно заточене на великотоварне сільгоспвиробництво. Нинішня спроба убгати нові ідеї у старе законодавство — це як вливати молоде вино у старі міхи.



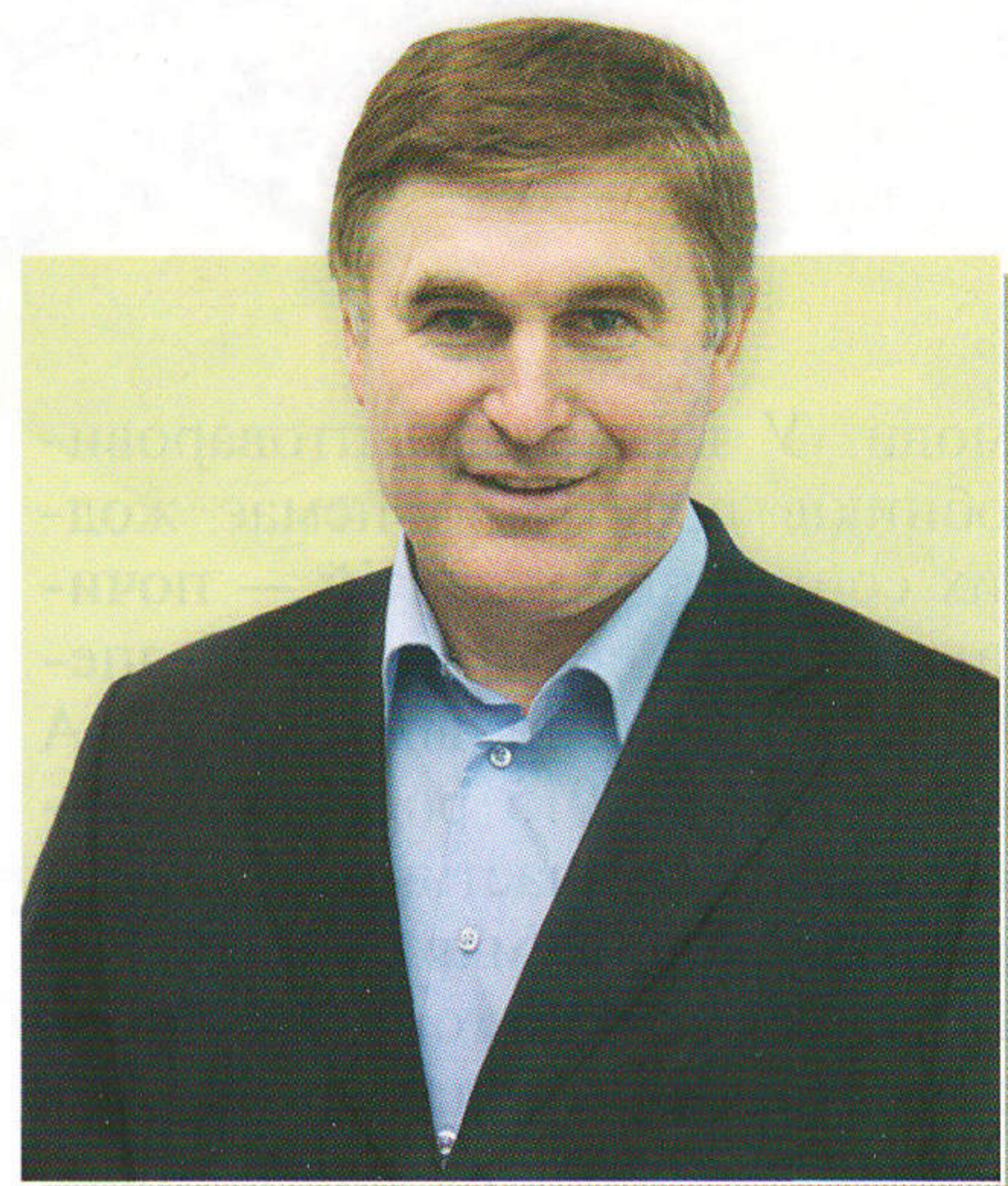
Як і слід було сподіватися, думки присутніх розділилися і навіть поляризувалися, зайвий раз довівши, що тема болюча, давно на часі, але, на жаль, усе ще мало освоєна. А якщо по щирості — практично незайманий переліг.

Віктор ШЕРЕМЕТА,
віце-президент Асоціації
фермерів та приватних
землевласників України:

— Ми від початків незалежності і до сьогодні все ще соромимося назвати, що ж будемо в Україні: капіталізм, соціалізм, чи мережу одноосібних господарств. На моє переконання, рушієм сільського розвитку має бути селянин. Той, який живе і працює на селі. Тобто, фермер. Він має бути основою моделі розвитку і села, й аграрного сектору. Я вже не один рік спілкуюся з різними науковцями, експертами, радниками в аграрній сфері — нашими і прийдешніми. І помітив таку маловізану закономірність: як тільки людина з Росії, або має явно промосковські погляди, — майже завжди буде категорично заперечувати значущість фермерських господарств. Лише великотоварне виробництво, лише агропідприємства-гіганти! Чому така закономірність? Якщо раніше я ще мав певні сумніви, то нині цілком переконаний: для України основною моделлю розвитку аграрного сектору і села має стати фермерство, фермерський устрій. Про це свідчить і європейський досвід. Фермери — справжні патріотичні сили: вони відстоюють свою землю. Нині одбери в селян землю, господарство — і заходь сюди вільно та безборонно будь-який інтервент.

Петро САБЛУК,
академік НААН України:

— Ми не реформатори не в тому, що в селах наших така ситуація. А винні ті, хто чинили опір реформам. І хай вони беруть на себе відповідальність за нинішню ситуацію на селі. Але є й політична проблема. Якщо розвинена територія, то розвинена держава. Те, що теоретичні узагальнення наука дала, добре. Але давайте опустимося на нашу грішну землю. Питання номер один — рівень оплати праці і доходів: 75 відсотків від середньорічного. Тому люди й шукають там, де краще. Тому 7 мільйонів українців нині виїхало на працю за межі України. Тому так необхідно зробити аграрне виробництво доходним, тому треба, щоб зарплати на селі були вищими, ніж у місті, — запевняю, ось тоді люди будуть там затримуватися і працювати. Нині критикують агрохолдинги. А я вважаю, що через них іде науково-технічний прогрес — організаційний, технологічний, економічний тощо. Але землю агрохолдингам зберегли селяни, які сьогодні по селах — на узбіччі полів. Бо агрохолдинги поля забрали, а за село, за поселенську мережу, за оті 28 тисяч сільських населених пунктів, які все ще має Україна, забули. Тому треба так зробити, щоб агрохолдинг узяв зобов'язання не тільки за рахунок масштабу для себе



Віктор ШЕРЕМЕТА



Петро САБЛУК

отримувати ефект, а щоб ділився ним із селянами, які зберегли споконвіку цю землю. Тобто, нашу майбутню модель мусимо всебічно проаналізувати, щоб у кінцевому варіанті вона була зрозумілою і прийнятною для людей. Маю на увазі, передусім, зарплату та інтерес — чинники, які зупинять відтік працездатних. Треба законодавчо забезпечити інтерес людей жити в селі. Те ж саме з ринком землі. 25 років товкти воду у ступі і сьогодні опинитися серед таких держав, як Північна Корея, Венесуела, Білорусь, які проти ринку землі. Оце ми гальмуємо — влада і громадські організації — боїмося ринку землі. Треба йти назустріч цьому процесу. А тікати від цього і бути у хвості — в цьому теж причина зникнення сіл.



Валерій ЖУК

Любов МОЛДАВАН,
головний науковий
співробітник Інституту
економіки та прогнозування
НАН України:

— Сільські поселення не тримаються на найманій праці. Ні в бідній Індії, ні в багатих США. «Селоутворюючим» чинником є сільгосптоваровиробники — власники землі, землекористувачі, власники продукції і доходів від неї. Якщо хочемо, щоб наше село трималося на **найманих** працівниках, які відроблятимуть зарплату в агрохолдингах чи ще де-небудь, — можемо одразу ставити на цьому хрест. Ми не можемо відрізнятись від усіх країн світу. Ми хочемо зліпити щось таке, чого немає в природі. Не вийде. У США на квадраті 9 на 9 кілометрів має бути поселення: один фермер, один лісник чи три фермери — немає значення. Але поселення має бути. В удвічі меншій за нас Польщі нині 58 тисяч поселень. У Франції — 37 тисяч, і там пишуться тим, що за післявоєнний період сільське населення зменшилося утричі, а жодне село не зникло. А що у нас, на наших теренах? Села



Любов МОЛДАВАН

зникають десятками на рік, а ми ще визначаємо, по скільки там тисяч людей має бути. Це геть неправильна постановка питання! Дивімося, як це робиться у світі.

А тепер про необхідність соціалізувати великий капітал. Читаймо Сороса: великий капітал не може бути соціально орієнтованим — тоді він перестане бути великим. Розвинені країни давно перехворіли «агрохолдингизацією». А ми досі продовжуємо дискутувати на цю тему. США отримали результати на початку минулого століття — і в 1970 році заборонили законом несільськогосподарським компаніям займатися сільськогосподарською діяльністю. Не можна соціалізувати те, що не соціалізується. Латиноамериканські країни точно так, як ми, впустили в аграрний сектор великий капітал. Закінчилося це масовим обезлюдненням територій. У тій-таки Бразилії вже 25 років діє державна програма створення на порожньому місці сіл по 300 сімей і повернення тих людей, які, залишившись без роботи, були витіснені в міста і передмістя. Думаймо і ми над цим питаннями серйозно. А те, що агрохолдинги принесли науково-технічний прогрес, — вони в Латинську Америку й Африку теж його принесли. Закінчилося це, окрім обезлюднення сіл, нав'язуванням генномодифікованих сортів сільгоспкультур та монокультурним виробництвом. Прогрес? Чого ж тоді в агрохолдингів значно менший прибуток на тонні зерна, ніж у решти традиційних господарств, які живуть у гірших умовах і не мають отого науково-технічного прогресу? Заробітна плата в агрохолдингах така ж, а то й менша, ніж у традиційних господарствах. Та й

середня врожайність — півтора центнера різниці. То де той «прогрес»? Зате скільки шкоди! Думаймо...

Справа не в тому, що хтось проти ринку землі. Справа в тому, що наша держава, суспільство, ми з вами ніяк не можемо унормувати, що право доступу до земельних ресурсів має той, хто живе на селі, працює безпосередньо в агровиробництві, має кваліфіковану підготовку. Необхідно узаконити обмежене землекористування. Цього ми не робимо, зате безкінечно ламаємо списи об одне і те ж: «зняти — не зняти земельний мораторій».

Валерій ЖУК,
віце-президент НААН України:

— В 2012 році на загальних зборах нашої академії була доповідь, яка називалася «Селозберігаюча модель аграрного розвитку». В аграрній науці саме цій моделі віддається перевага. Ми напрацювали законопроект про розвиток аграрного виробництва і сільських територій до 2025 року. Він комплексний.

«Селяноцентризм» якраз і означає, що власниками землі мають бути ті, хто живе безпосередньо в селі. Нині багато власників мешкає в містах, успадкувавши земельні паї своїх родичів. А ринок землі має бути саме для селян, для мешканців



Олена КОВАЛЬОВА

сіл. Тому держава повинна економічно стимулювати містян продати свої земельні паї. І це, очевидно, необхідно заявити в майбутній моделі розвитку сільських територій.

Адміністративно-територіальна реформа теж є загрозою для наших традиційних сільських поселень. Так, об'єднувати громади треба — не можемо ж мати в кожному селі школу, садочок, інші життєво важливі інфраструктурні об'єкти. Але при цьому треба ясно розуміти і в цій моделі чітко виписати, що село має бути окремим правовим економічним осередком територіальної громади. Саме село. Є економічно-просторова теорія, за якою не може бути ні країни, ні території без поселень. Нема села — є простір для агрохолдингу, є село — є проблема для агрохолдингу.

Справа не в моделі розвитку сільських територій. Справа в тому, як цю модель сприймуть ті, хто на цих територіях проживає. Не всі ж ті, хто живуть у місті, рвуться продати свої успадковані земельні паї. Декого влаштовує нинішній статус орендодавця, навіть нинішня орендна плата. Тут треба шукати компроміси. Хоча вони, зазвичай, не приводять до чогось доброго.

Маємо сьогодні неконтрольовано-хижацький бізнес, вирощений на наших-таки теренах. Він, на жаль, тісно пов'язаний з

політикою. Тому завершальний етап земельної реформи і запровадження моделі розвитку сільських територій неминуче викликатиме нові серйозні політичні ускладнення.

Олена БОРОДІНА:

— Тим, хто стверджує, що якщо будуть розвинені території — буде розвинутою держава. У Польщі — сама минулого року переконалася — території напрочуд розвинені: чудові дороги, прекрасні ландшафти, гольф-поля, доглянуті сквери, котеджі. А людей немає. Територію розвинули, а тільки-но кордони відкрили — люди гайнули у Швецію, Фінляндію, в багатші країни на заробітки. Розвинені території — важливо, але це не основний аргумент для збереження села.

І щодо тези про те, що ми не унікальні, що Україна така, як і всі інші, відтак ці процеси, а точніше об'єктивні економічні закони, які діють в інших країнах, адекватні і для нас. Є одна різниця: країни економічно розвинені розуміють дію цих законів і прилаштовують до них свою систему державного регулювання. А ми, на жаль, не усвідомлюємо цю дію. Хоча це не значить, що ці закони на нас не впливають. Економічні закони — такі ж об'єктивні, як і фізичні. Як закон земного тяжіння.

Олена КОВАЛЬОВА, заступник міністра агropolітики і продовольства:

— Що б ми хотіли бачити в моделі сільського розвитку? Потенціал для розвитку підприємництва. За нашими доволі приблизними оцінками, зараз на селі мають певний первинний капітал і здатність до підпри-

ємницької діяльності трохи більше 650 тисяч осіб. Це, звісно, мало, якщо враховувати 15-мільйонне сільське населення країни. Відміна «погосподарської книги обліку» є певною перешкодою у формуванні математичних, економічних моделей розвитку сільських територій. Ми ведемо перемовини з Мінрегіоном, Мінсоцполітики, Держстатом, щоб запровадити якщо не суцільний сільськогосподарський перепис, то бодай форму певного погосподарського обліку. Попри те, що такий облік відмінили 2 роки тому, більшість сільських голів продовжує його вести.

Не можна запровадити єдину уніфіковану модель сільського розвитку. Ми, хоч і єдині, але різні: така модель для Західної України, звісно ж, відрізнятиметься від моделі для Цетрального, Східного, Північного чи Південного регіонів. Тому в загальній моделі конче треба передбачити варіативність інструментів.

Ми долучилися до навчання сільських і селищних голів — як формувати, робити виграшними свої аграрні проекти, як подавати їх в Державний фонд регіонального розвитку. З середини цього року розраховуємо і на європейську допомогу для регіонального розвитку, враховуючи сегмент сільського розвитку. Свого часу цей сегмент чомусь випав з програми співпраці України та Євросоюзу. Нині ведемо активні перемовини, щоб повернути його у стратегічні документи нашої співпраці з ЄС. Можливо, 2018 року нам вдасться долучитися до європейських фондів розвитку сільських територій, як це уже успішно роблять Грузія та Молдова.

Валерій ЯСИНОВСЬКИЙ

Кому-кому, а фермерам введення ринку землі має бути тільки на руку. Але вони цьому не радіють, навпаки вважають, що необхідно продовжити мораторій на її продаж. На таких позиціях стоїть і Асоціація фермерів та приватних землевласників Дніпропетровської області, яку очолює Анатолій Гайворонський.

Ось уже чверть віку фермерує він у рідному Спаському, що в Новомосковському районі. Тут народився, після восьмирічки вивчився на тракториста, а після армії закінчив аграрний інститут, повернувся у рідне село. Працював бригадиром тракторної бригади у колгоспі, що на той час уже перетворився на об'єднання фермерських господарств, яке мало чим відрізнялося від колгоспу. А у березні 1992-го вирішив створювати щось своє. Про те, з яким скрипом отримав перші 43 гектари для ведення фермерського господарства, як горіло підпалене злодійською рукою його пшеничне поле, як із озброєною охороною на комбайні збирав урожай, про його втрати і набутки ми уже розповідали («Землевпорядний вісник» № 7 за 2012 рік, «Шлях фермера дуже тернистий, не кожен може його пройти...»).

Ця розмова з Анатолієм Гайворонським про те, які ризики він особисто і його колеги вбачають у запровадженні за нинішніх умов ринку землі і до яких пір має тривати мораторій на її купівлю-продаж.



“ФЕРМЕРИ теж за обіг землі, АЛЕ НЕ ЗАРАЗ...”

— **Ф**ермери, щоб ви знали, теж за обіг землі. Але зараз, коли відсутня законодавча база, коли така корупція в державі, коли точиться війна, коли немає доступних кредитів, і селяни не можуть її купити, — у цій ситуації продавати землю означає здати інтереси держави. Тим паче, що запровадження земельного ринку робиться на догоду комусь — то цього вимагає МВФ, то кажуть, що вже домовилися з європейськими парт-

нерами... Ніхто не згадує при цьому про вигоду для українського народу.

— **Ви пропонуєте продовжити мораторій. На який термін?**

— Доки в державі не наведемо порядок. Доки не поборемо оцей спрут — корупцію між судовою та виконавчою владою, доки не реформуємо правоохоронну систему — як на мене, реформу треба починати не з

патрульної служби, а зі слідчих органів. Доки не зупинимо війну на сході країни. Доки не напрацюємо належну законодавчу базу, яка б захищала інтереси народу, і насамперед тих, хто трудиться на землі, а не інтереси вузьких зацікавлених кіл.

— **Який пункт ви особисто записали б у це законодавство?**

— Фермерам, яким свого часу надавали до 50 гектарів для ве-



дення фермерського господарства, слід дозволити викупити цю землю. Вони пропрацювали на ній уже 25 років. Покоління виросло, а передати йому у спадок нічого. Скажіть, де ще у світі є таке, щоб людина створила свій бізнес і не могла його передати у спадок?!

Замість цього наші державотворці придумали давати в одні руки по 200 гектарів. Що це означає? У селян на двісті гектарів немає грошей. Отже, їх витягнуть з Кіпру, чи де вони там їх поховали, олігархи. Зваблять якоюсь копійчиною бідаків, ті викуплять землю на себе, а потім подарують олігарху. Цим весь ринок і закінчиться. Хто забрав заводи і фабрики? Кілька сімей. Так буде і з землею.

На словах у нас усі ці роки створюють середній клас. Але він так і не з'явився. Бо насправді його знищують. Подивіться, що діється на селі. Торік в Україні було скоєно понад шість тисяч злочинних рейдерських атак на фермерів, внаслідок чого знищено близько трьох тисяч фермерських господарств. 90-ті, порівняно з нашими часами, відпочивають!

— А розкажіть нашим читачам конкретніше про найрезонансніші справи в нашій області.

— От уже майже рік ми відстоюємо фермерське підприємство «Дар», одне з провідних у Новомосковському районі. Його засновник і керівник Василь Юрійович Дарадуда торік пішов із життя. Спадкоємці чекали шість місяців, щоб вступити у свої права. А рейдери не чекали. У вересні 2016 року серед білого дня на поля заїхали невідомі в масках і заявили, що ця земля і цей урожай належать новому

власнику. Показали підроблений документ, виданий державним реєстратором Світланою Мшар із Одещини, на якогось Іванченка, який виявився бомжем і перебував тривалий термін у місцях позбавлення волі. Іванченко тут же перепродає господарство Кузнецову. І з тих пір три тисячі гектарів родючого чорнозему перетворилися на поле битви у повному розумінні цього слова — двох людей підстрелили. Фермери живим кордоном стали перед тітушками, які заважали збирати врожай, псували техніку і навіть стріляли. Адміністративний суд першої інстанції виніс справедливе рішення на користь справжніх власників ФП «Дар».

Але це не зупинило рейдерську мафію. Кузнецов звертається з позовом в Апеляційний адміністративний суд, щоб скасувати рішення першої судової інстанції. Люди, які стали на захист родини фермера, були шоквані — суддя не підтримала рішення першої інстанції. Хоча ми були до такого готові, бо знаємо, хто стоїть за цими кузнецовими — один із нардепів, якого у нас в районі називають «земельним феодалом». І, по всьому видно, що на його боці — міністр юстиції (пишіть сміливо, хай він покличе мене в суд, я йому приведу аргументи), прокуратура, поліція, обласна адміністрація. Двічі з цього питання я був у заступника голови Антикорупційного бюро, звертався до Генерального прокурора, у Верховній Раді кілька разів порушувалося питання саме з приводу ФП «Дар». Ми пікетували Міністерство юстиції, вимагаючи управи на рейдерів. Що змінилося?

І це не поодинокі явище. Ось наш лист, адресований очільникам Дніпропетровської обл-

держадміністрації, прокуратури, головних управлінь Національної поліції, юстиції та Держгеокадастру в області. Про що пишемо?

«Державні реєстратори Перцева І.М. та Рудкевич Є.В. безпідставно здійснили подвійну реєстрацію договорів оренди пайовиків з ТОВ АФ «Олімпекс_Агро» та ТОВ «Агровіта-2000» на ТОВ «Агроволодар», де власником є Кузнецов В.В. (знайоме прізвище!), який є підозрюваним у кримінальних справах щодо рейдерського захоплення інших фермерських господарств. Виявлено 411 випадків подвійної реєстрації (перелік додається). Просимо органи юстиції скасувати незаконну реєстрацію договорів оренди та вжити заходів для притягнення до відповідальності посадових осіб».

Ще інформуємо про те, що не розслідуються кримінальні справи, де потерпілими виступають фермери. Зокрема, проти фермера Кукліцького В.В. скоєно п'ять кримінальних злочинів. Я сам є потерпілим по семи кримінальних справах, жодна не розслідувана. Вже й зловмисників їм половив, судіть... Це — на моїй рідній Новомосковщині.

А ось конкретні випадки подвійної реєстрації договорів оренди в Солонянському районі. Масові скарги на відмову в наданні дозволів на присвоєння кадастрових номерів на земельні ділянки, які були виділені фермерам для створення фермерських господарств, надійшли з Магдалинівського і П'ятихатського районів.

Дуже просто, виявляється, відібрати землю, присвоївши ділянці інший кадастровий номер на нового власника. І ніхто за це не несе відповідальності:



мовляв, ідіть у суд і розбирайтеся, чия насправді земля. А чому до суду не тягнуть того, хто переписав цю ділянку на іншого власника, і не питають, на яких підставах?

Позаторік наші фермери прийшли на свої поля збирати врожай, а там таблички: «Приватна власність» і номер телефона. Зателефонували. Виявляється, ці землі вже в іншого чоловіка. Підняли кіпіж. З'ясувалося: після інвентаризації на фермерські ділянки присвоїли кадастрові номери і передали в оренду іншим особам. Ми почали вимагати: «Це злочин, розслідуйте кримінальну справу!» Два роки розслідують. .. Хто ж підписував документи? Кажуть, колишній голова Новомосковської районної адміністрації: «Підпис наче-то його». — «А печатка? Давайте на експертизу печатку!» — «Печатка пропала. Вкрали...»

Така ж історія з документами ФП «Дар», які переслали від державного реєстратора в Новомосковську райдержадміністрацію на експертизу: «Пропали...»

І ви хочете в таких умовах продавати землю?..

— Що треба зробити, щоб сусіди-агрохолдинги не розчавили фермерські господарства?

— Врегулювати питання про орендну плату за землі сільгосппризначення і повернутися до податкової політики, яка існувала до 2016 року.

Щодо орендної плати, то, я вважаю, треба законодавчо встановити розумні її межі, що не дозволяло б земельним магнатам маніпулювати людьми, зваблюючи їх високими ставками. Сьогодні «земельний феодал» пропонує власнику паю удвічі більшу орендну плату, ніж може

дати фермер, і наш бідний селянин, звичайно ж, продається за великі гроші. Правда, платять їх йому недовго, бо треба зважати на рентабельність. І врешті виявляється, що ставка «феодала» не вища за фермерську, а менша. Але забрати свій пай назад — велика проблема. Бо згідно з угодою, яку селянин підписав не читаючи, у цьому разі він має заплатити магнату за отримані послуги, як от підвищення родючості землі, чималі гроші. У тій угоді для нього стільки гачків понавидумували, що зірватися з них уже не вдається.

А для фермера це загрожує знищенням. Бо ти ж уклав угоду про оренду землі на десять років, а через три її у тебе забирають. І на всі твої обурення відповідь одна: «Ідіть до суду!». А в суді приймають рішення на користь олігарха. Був фермер — і нема! Це те ж рейдерство, тільки замасковане.

Щодо податкової політики. Від імені обласної ради ми звернулися до Президента України і Верховної Ради з проханням повернути сільгоспвиробникам пільгу по ПДВ. Щоб середні і малі господарства мали можливість розвиватися — відкривати свої переробні цехи, підтримувати сільську інфраструктуру, створювати робочі місця.

Хто зараз чистить взимку дороги, косить влітку бур'яни у селах? Фермери! Голова сільської ради не піде з цим до магната (та й охорона не пустить), а звертається до нас. Ми за свої гроші заправляємо техніку, виділяємо людей і чистимо-косимо. Бо наші діти ходять цими дорогами, дихають цим повітрям...

Чому багата Європа? Бо там багато багатих людей. Не олігархів, а людей, які отримують

гідну винагороду за свою працю. Хочете, одвезу вас у Магдалинівський район, покажу порожні села? Є хати, школи, амбулаторії, асфальтовані дороги, а людей нема. При тому, що тут найродючіша земля — зразок магдалинівських чорноземів як еталон зберігається у Паризькій палаті мір і ваги! Щоб повернути у ці села життя, нам не потрібен один трактор на всю Україну, який за один прохід обробить поля, і не один комбайн, який збере весь урожай, а гроші ляжуть у чиюсь одну бездонну кишеню. Коли працюватимуть тисячі комбайнів, коли кожна родина зможе гідно себе забезпечити і мати перспективу, коли багатих буде багато, тоді буде багатою й Україна.

— Який найбільший зараз у вас клопіт?

— Боремося з корупцією. Заснували газету «Фермер Придніпров'я», створили сайт — гуртуємо людей, щоб протистояти рейдерам. Створюємо самооборону з числа фермерів і приватних землевласників. Уже є чотири постійно вартуючі групи швидкого реагування — кожна на чотири-п'ять районів. Колега Дмитро Синиця з Магдалинівського району, знаєте, що запропонував? Всюди по селах, де звели церкви та храми, підготувати своїх дзвонарів. І як тільки народу накажуть збувати землю, бити удзвони. А ще — закупити сирени. По півсотні на район і не менше півтори-дві тисячі на область. Щоб чули у кожному селі!

Ми переконалися, що сподіватися нам ні на кого. Тільки на себе.

Розпитувала
Тетяна КОЛЯДИНСЬКА

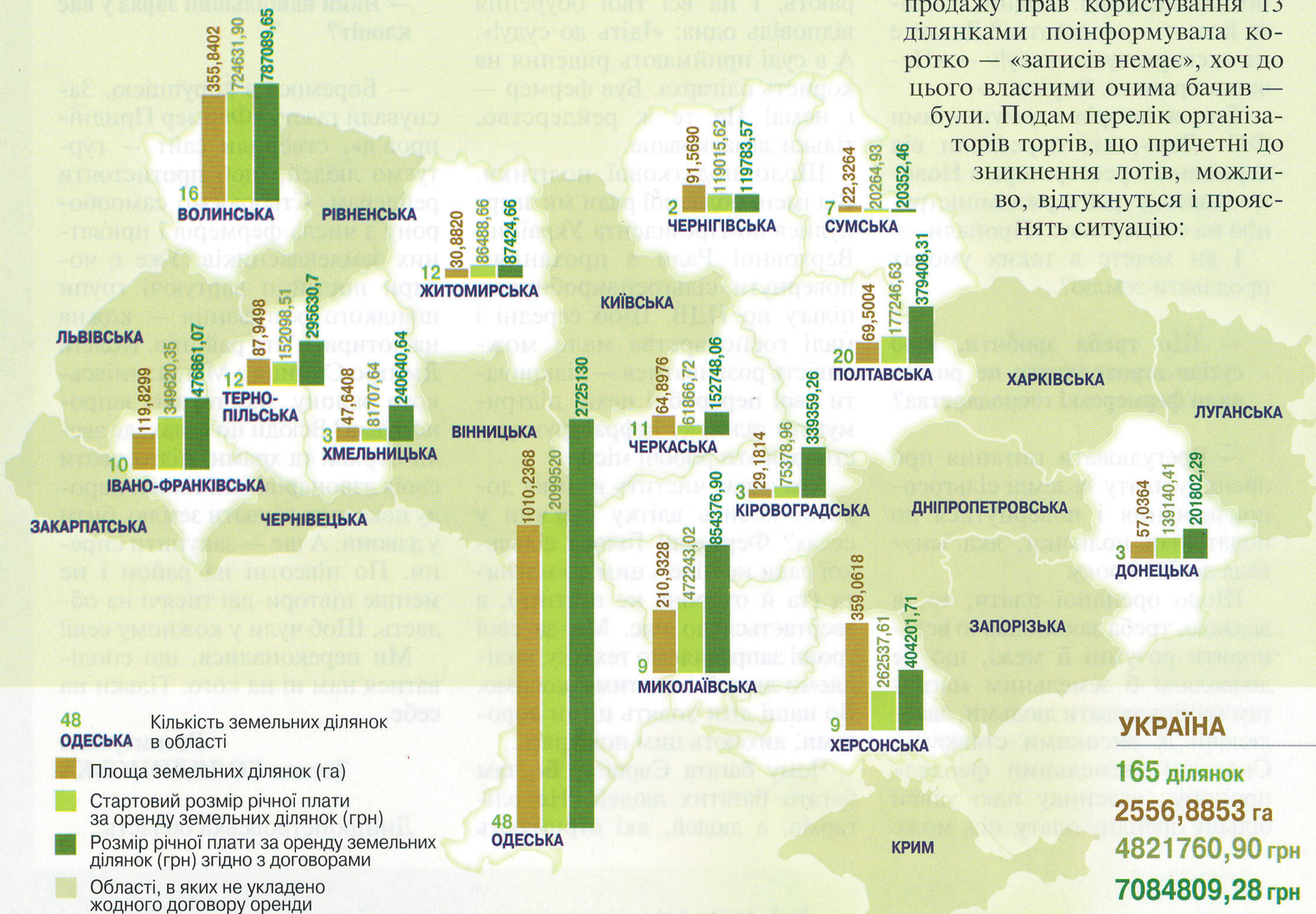
Дніпропетровська область

ЩО, ДЕ І ЗА СКІЛЬКИ ПРОДАНО у травні 2017 року



Інформація про торги, за результатами яких укладено договори оренди земельних ділянок державної та комунальної власності для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

Період — травень 2017 року



Якщо у квітні на один аукціон проведено менше порівняно з березнем, то у травні на один більше, ніж у квітні. Не набагато щедрішим був травневий ринок на лоти — 416 ділянок за 22 видами цільового призначення пропонували ліцитатори учасникам 168 аукціонів — це лише на 7 ділянок більше, ніж у квітні.

Роботу організаторів торгів за 12 бальною системою можна оцінити 7-ма балами — реалізовано 59% ділянок від запланованих. Не кращим цей показник був і в попередні два місяці.

Не обійшлося у травні без лотів, що зникають після визначеної дати торгів. Станом на 14 червня пошукова система офіційного сайту Держгеокадастру України у рубриці «Земельні аукціони» на запит про результати продажу прав користування 13 ділянками поінформувала коротко — «записів немає», хоч до цього власними очима бачив — були. Подам перелік організаторів торгів, що причетні до зникнення лотів, можливо, відгукнуться і прояснять ситуацію:

УКРАЇНА

165 ділянок
2556,8853 га
4821760,90 грн
7084809,28 грн

Таблиця 1. ПЛОЩА ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК, ВИСТАВЛЕНИХ НА ТОРГИ. ВИТОРГ ЗА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ ТА РЕЗУЛЬТАТИВНІСТЬ ТОРГІВ.
Період — травень 2017 року

№ п/п	Назва областей	ПЛОЩА ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК, ВИСТАВЛЕНИХ НА ТОРГИ, га	ВИТОРГ ЗА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ, грн			РЕЗУЛЬТАТИВНІСТЬ ТОРГІВ					
			Запланований мінімальний виторг за земельні ділянки — стартова ціна	Результат торгів — виторг за продані земельні ділянки	+/- до запланованого виторгу — стартової ціни	Кількість ділянок, виставлених на торги	Кількість проданих прав на користування ділянками	Кількість анульованих торгів	Кількість торгів, що не відбулися	Кількість торгів, інформація про результати яких відсутня	Кількість лотів/ділянок, що зникли з оголошеного переліку
1	Вінницька	29,4465	33453,63	17378,4	-16075,23	7	4	0	3	0	0
2	Волинська	719,8279	3314759,82	1267879,1	-2046880,72	39*	20	0	10	6	3
3	Дніпропетровська	1,9233	137034,19	0,00	-137034,19	2**	0	0	0	1	1
4	Донецька	57,0364	139140,41	201802,29	+62661,88	3	3	0	0	0	0
5	Житомирська	38,8621	4476488,66	317424,66	-4159064,00	18	13	0	5	0	0
6	Закарпатська	16,2074	295443,88	222576,01	-72867,87	13	6	0	1	6	0
7	Запорізька	0,6259	36940,79	430373,6	+393432,81	2	2	0	0	0	0
8	Івано-Франківська	165,5217	2781014,82	1348719,87	-1432294,95	23	15	3	5	0	0
9	Київська	1,26	769488,69	871006,83	+101518,14	5	5	0	0	0	0
10	Кіровоградська	128,4882	238005,11	372188,99	+134183,88	14	8	3	3	0	0
11	Луганська	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0	0	0
12	Львівська	225,2916	10226389,42	9458226,61	-768162,81	27	10	0	17	0	0
13	Миколаївська	457,0159	1201576,45	1791014,96	+589438,51	28***	20	1	1	1	5
14	Одеська	1171,2226	2413800,00	2725130,00	+311330,00	57****	48	4	4	0	1
15	Полтавська	188,8407	1388939,92	485432,48	-903507,44	38	21	4	4	9	0
16	Рівненська	42,6227	1987247,55	1484922,01	-502325,54	14	8	0	3	3	0
17	Сумська	27,123	89810,9	93106,65	+3295,75	17	17	0	0	0	0
18	Тернопільська	302,1008	455170,05	295630,7	-159539,35	39*****	12	9	9	7	2
19	Харківська	80,1803	82554,15	0,00	-82554,15	3	0	0	0	3	0
20	Херсонська	1137,5988	1289033,4	477127,43	-811905,97	21	12	4	1	4	0
21	Хмельницька	79,4123	428390,00	240640,64	-187749,36	9	3	0	2	4	0
22	Черкаська	164,2978	278389,24	166699,61	-111689,63	24*****	13	4	1	5	1
23	Чернівецька	0,077	151915,00	420804,55	+268889,55	5	4	1	0	0	0
24	Чернігівська	273,488	369876,51	119783,57	-250092,94	8	2	0	0	6	0
25	м. Київ	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0	0	0
26	м. Севастополь	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0	0	0
27	АР Крим	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0	0	0
Загалом по Україні		5308,4709	32584862,59	22807868,96	-9776993,63	416	246	33	69	55	13

- ГУ Держгеокадастру у Волинській обл.;
- Ковельська та Нововолинська м/р;
- Вишнівська сел/р П'ятихатського р-ну Дніпропетровської обл.;
- Дніпровська м/р — департамент по роботі з активами;
- ГУ Держгеокадастру у Миколаївській обл.;
- ГУ Держгеокадастру в Одеській обл.;
- Хоростківська м/р;
- Руськополянська с/р Черкаської обл.

До речі, у минулому числі журналу з подібним проханням звертався до ГУ Держгеокадастру у Полтавській області і був приємно вражений — одразу після отримання нашого видання до редакції зателефонувала начальник відділу ринку та оцінки земель цього управління Олена Василівна Кусик і розвіяла мої сумніви щодо розміру річної плати за оренду 50 га землі. З'ясовується під час заповнення графі про результати торгів допустилися помилки — за-

мість 18085 грн вписали 1805 грн. Чекаємо, коли ж цю неточність буде виправлено на сайті Держгеокадастру, бо станом на 21 червня цього зроблено ще не було.

Організатори торгів й надалі порушують строки подання інформації про результати аукціонів. У 55 випадках така інформація просто відсутня. 69 торгів з різних причин не відбулися — переважно через відсутність учасників, 33 — анульовано здебільшого через несплату переможцем в установленний строк належної суми за придбаний лот.

За 5308 га різних за призначенням земель організатори торгів намітили мінімальний виторг — понад 32,5 млн грн. Попри зростання цін на окремі ділянки — сума запланованого загального виторгу мінусова — 9,7 млн грн недоотримують бюджети різних

*Три земельних ділянок за такими кадастровими номерами, аукціонами та лотами — №0720886200:00:001:0110, №7619, №14482; №0710400000:13:004:0055, №7604, №14733; №550710700000:01:009:0014, № 7723, №14726 з оголошеного списку про торги зникли.

** Одна земельна ділянка за таким кадастровим номером, аукціоном та лотом — №1224555300:02:002:0021, №7627, №14553 з оголошеного списку про торги зникли.

*** П'ять земельних ділянок за такими кадастровими номерами, аукціонами та лотами — №4822080400:09:000:0064, №7808, №14969; №4822085400:01:000:0148, №7808, №14974; №4822085400:14:000:0691, №7808, №14976; №4822083000:08:000:0033, №7808, №14977; №4822082000:02:000:0061, № 7808, №14978 з оголошеного списку про торги зникли.

**** Одна земельна ділянка за таким кадастровим номером, аукціоном та лотом — №5124781400:01:001:0551, № 7795, № 14922 з оголошеного списку про торги зникли.

***** Дві земельних ділянок за такими кадастровими номерами, аукціонами та лотами — №6121611000:02:002:0919, №7811, №14973; №6121611000:02:002:0929, №7811, №14975 з оголошеного списку про торги зникли.

***** Одна земельна ділянка за таким кадастровим номером, аукціоном та лотом — №7124985200:02:004:0992, №7597, №14434 з оголошеного списку про торги зникли.

рівнів. Жодного права на користування земельними ділянками, що виставлялися на аукціони, не реалізували у Дніпропетровській

та Харківській областях, значно менше половини від намічених для реалізації лотів, викуплено у Чернігівській, Тернопільській, Хмельницькій, Львівській та Закарпатській областях.

Київ та Луганська область у травні земельні аукціони не організували. Результати виторгу в розрізі областей викладено у таблиці 1.

ПІДСУМОК ОБІГУ* ЗЕМЕЛЬ ЗА ЇХ ЦІЛЬОВИМ ПРИЗНАЧЕННЯМ

1. Оренда земель державної та комунальної власності для ведення товарного сільськогосподарського виробництва

Цей сегмент земельного ринку від початку року чи не найактивніший — у травні зайняв майже 40% пропозицій.

За результативністю аукціонів травень кращий за квітень. Цього разу майже 60% виставлених на торги лотів викуплено — це на 6% більше за попередній місяць.

Організатори торгів у 17 областях мали намір за площу 4,9 тис. га виручити 8,4 млн грн, фактично виручка становить понад 7 млн — точніше на 16% менше.

112 лотів марно виставлялися на торги. Найменш результативним організатором торгів у травні стало ГУ Держгеокадастру у Львівській області — через відсутність учасників аукціонів жоден із виставлених 14 лотів не знайшов собі господаря. Започаткований львів'янами список поповнили Головні управління Держгеокадастру у Закарпатській, Рівненській та Харківській областях.

Договори на оренду 165 земельних ділянок уклалися на різні строки: 128 ділянок на 7 років; 17 ділянок на 10 років; 7 ділянок на 14 років; 12 ділянок на 15 років; 1 ділянка на 21 рік

Якщо вірити значній частині тексту оголошення про проведення земельних торгів та про їх результати — лот №14761 аукціон №7688, виставленого на веб-сайті

Таблиця 2. **СЕРЕДНЬОЗВАЖЕНА РІЧНА ПЛАТА ЗА ОРЕНДУ 1 га ЗЕМЛІ ДЛЯ ВЕДЕННЯ ТОВАРНОГО СІЛЬГОСПВИРОБНИЦТВА ЗА РЕЗУЛЬТАТАМИ АУКЦІОНІВ, ПРОВЕДЕНИХ У ТРАВНІ 2017 РОКУ**

Назва областей та районів	Середньозважена річна плата за оренду 1 га землі для ведення товарного с/г виробництва (грн)	Назва областей та районів	Середньозважена річна плата за оренду 1 га землі для ведення товарного с/г виробництва (грн)
Волинська:		Полтавська:	
Ківерцівський	1925,45	Зіньківський	3471,93
Луцький	5756,45	Диканський	377,83
Турійський	1843,55	Оржицький	3303,31
Горохівський	3129,90	Новосанжарський	5532,76
Рожищенський	2763,05	Чутівський	11289,09
Маневицький	915,35	Сумська:	
Донецька:		Буринський	1260,27
Добропільський	3190,49	Кролевецький	337,71
Житомирська:		Тернопільська:	
Новоград-Волинський	2806,31	Монастирський	8603,43
Івано-Франківська:		Шумський	1248,58
Рогатинський	456,52	Кременецький	1117,97
Коломийський	1816,71	Теребовлянський	2454,52
Городенківський	4863,18	Херсонська:	
Кіровоградська:		Нижньосірогоський	1985,76
Петрівський	13921,45	Каланчацький	948,76
Гайворонський	3100,59	Голопристанський	582,48
Миколаївська:		Білозерський	144,26
Баштанський	2778,64	Каховський	2242,37
Казанківський	5999,85	Хмельницька:	
Одеська:		Ярмоленецький	5213,87
Болградський	3901,40	Черкаська:	
Саратський	2410,53	Жашківський	2107,67
Захарівський	3177,44	Драбівський	550,35
Окнянський	2229,80	Маньківський	5393,41
Подільський	2124,79	Чернігівська:	
Тарутинський	2653,79	Чернігівський	1335,65
		Семенівський	1297,12

Держгеокадастру України, то ГУ Держгеокадастру у Черкаській області не стало чекати припинення мораторію на продаж землі сільгосппризначення та ухвалення Верховною Радою України законопроекту «Про обіг земель сільськогосподарського призначення» і доручило ПП «Регіональний інвестиційний центр аукціонів» провести 18.05.2017 р. торги з купівлі-продажу земельної ділянки площею 9,0065 га (кадастровий номер 7123183500:02:002:0306) для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. Місце розташування ділянки — Кряківська сільська рада Маньківського району. Стартова ціна продажу земельної ділянки — 22400,17 грн. У графі «Результати торгів» зазначено: ціна продажу земель-

ної ділянки 65744,17. А у проекті договору йшлося ж про оренду земельної ділянки!

Що ж насправді відбулося у селищі Маньківка — продаж права оренди земельної ділянки сільгосппризначення чи оформлення договору купівлі-продажу ділянки? Відповідь на це запитання редакція надіється отримати від організатора торгів або їх виконавця.

Повну інформацію про результати травневих аукціонів у розрізі областей можна довідатися з інфографіки на стор. 12.

Про середню річну плату за оренду 1 га землі в районах, що провели аукціони і уклали договори оренди, у таблиці 2.

* Огляд обігу земель підготовлено за інформацією сайту Держгеокадастру України станом на 14 червня 2017 р.

Таблиця 3. **ІНФОРМАЦІЯ ПРО КУПІВЛЮ-ПРОДАЖ ТА ОРЕНДУ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ БУДІВНИЦТВА ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ БУДІВЕЛЬ ТОРГІВЛІ.** Період — травень 2017 року

Організатор торгів	Місце розташування ділянки, кадастровий номер	Площа (га)	Стартовий розмір плати за ділянку (грн)	Стартовий розмір плати за оренду ділянки (грн)	Розмір плати за ділянку/оренду ділянки згідно з договорами (грн)	Строк оренди
Старочорторийська с/р Маневецький р-н Волинська обл.	с. Старий Чорторийськ 0723686600:01:002:0485	0,0102	4650,00	-	4882,50	-
Нововолинська м/р Волинська обл.	м.Нововолинськ, вул. Мічуріна, 20710700000:02:007:0106	0,2053	279352,00	-	307287,20	-
Великораковецька с/р Іршавський р-н Закарпатська обл.	с. Великий Раковець, вул. Шевченка 2121982000:08:001:0000	0,0415	43778,35	-	47280,61	-
Невицька с/р Ужгородський р-н Закарпатська обл.	с. Невицьке, вул. Центральна, квартал «Південний» урочище «Вузки» 2124884500:11:015:0275	0,0400	33048,00	-	34700,40	-
	с. Невицьке, вул. Центральна, квартал «Південний» урочище «Вузки» 2124884500:11:015:0280	0,0400	33048,00	-	34700,40	-
	с. Невицьке, вул. Центральна, квартал «Південний» урочище «Вузки» 2124884500:11:015:0281	0,0400	33048,00	-	34700,40	-
	с. Невицьке, вулиця Центральна, квартал «Південний» урочище «Вузки» 2124884500:11:015:0282	0,0400	33048,00	-	34700,40	-
	с. Невицьке, вул. Центральна, квартал «Південний» урочище «Вузки» 2124884500:11:015:0283	0,0400	34756,00	-	36493,80	-
Обухівська м/р Київська обл.	м. Обухів, вул. Каштанова 3223110100:01:103:0133	0,0098	59275,00	-	65202,50	-
Селецька с/р Дубровицький р-н Рівненська обл.	с.Селець, вул. 17 Вересня 5621887300:02:001:0089	0,0306	7160,00	-	8592,00	-
Трипутнянська с/р Дубровицький р-н Рівненська обл.	с.Трипутня, вул. Шевченка 5621888200:03:001:0188	0,0100	2925,00	-	3509,00	-
Великочучурівська с/р Сторожинецький р-н Чернівецька обл.	с. Великий Кучурів, вул. Головна, 17324582000:02:003:0775	0,0154	30383,00	-	186855,45	-
	с. Великий Кучурів, вул. Головна, 37324582000:02:003:0773	0,0154	30383,00	-	145838,40	-
	с. Великий Кучурів, вул. Головна, 47324582000:02:003:0776	0,0154	30383,00	-	56208,55	-
	с. Великий Кучурів, вул. Головна, 57324582000:02:003:0777	0,0154	30383,00	-	31902,15	-
Буринська м/р Сумська обл.	м. Буринь, вул. Піонерська, 6 «А» 5920910100:00:017:0079	0,0581	46410,00	-	48730,50	-
Рожнівська с/р Броварський р-н Київська обл.	с.Рожни, вул. Щорса 3221287201:01:059:0064	0,0200	-	5099,53	5685,80	20 років
Угерська с/р Стрийський р-н Львівська обл.	с. Угерсько, вул. І.Франка 4625388400:01:015:0150	0,0100	-	1068,96	1133,04	10 років
Миколаївська м/р Миколаївська обл.	м. Миколаїв, просп. Жовтневий, 311/1,311/5 4810136600:05:096:0009	0,0055	-	2509,83	3041,92	5 років
	м. Миколаїв, вулиця Нагірна ріг — вул. Космонавтів 4810136900:04:097:003	0,0015	-	691,10	833,47	5 років
	м. Миколаїв, вулиця Нагірна ріг — вул. Космонавтів 4810136900:04:097:0033	0,0081	-	3731,92	4500,70	5 років
	м. Миколаїв, вул. Троїцька (Кірова), 242-в 4810136900:05:077:0017	0,0231	-	8530,69	10288,01	5 років
	м. Миколаїв, просп. Миру, 11 4810136900:01:043:002	0,0030	-	2006,71	2420,09	5 років
Великокручанська с/р Пирятинський р-н Полтавська обл.	с. Велика Круча 5323881001:01:003:0078	0,9900	-	104457,29	106024,17	5 років
Блажівська с/р Рокитнівський р-н Рівненська обл.	с. Залав'я, вулиця Вежицька 5625081300:03:002:0058	0,0297	-	5711,66	6425,62	49 років
Леміщицька с/р Жашківський р-н Черкаська обл.	с. Леміщица, вулиця Миру, б/н 7120983800:01:001:0297	0,0080	-	1072,00	1093,44	7 років
Городенківська м/р Івано-Франківська обл.	м. Городенка, вул. Станіславська, 2621610100:01:001:0143	0,0405	-	2119,76	2246,96	5 років

2. Купівля-продаж, оренда земель комунальної власності для будівництва та обслуговування будівель торгівлі

Органи місцевого самоврядування єдині організатори торгів цього сектору земельного ринку. Великої їх зацікавленості у поповненні бюджетів за рахунок продажу земельних ділянок не помічається упродовж кількох місяців. У квітні, скажімо, вони реалізували лише 54% підготовлених до продажу ділянок, у травні — 49%. З 10 га за результатами аукціонів викуплено лише 1,7 га. У результаті місцеві бюджети лише за невдало проведені торги у травні недоотримають більше мільйона коштів. Порівняти зростання цін за результатами торгів, що відбулися, можна, ознайомившись з даними табл. 3.

3. Оренда земель державної та комунальної власності для рибогосподарських потреб

Від 10 до 49 років — такі строки оформлення договорів оренди земельних ділянок для рибогосподарських потреб. Цього разу пропозиції ринку були небагатими — виставлялося лише 11 лотів, 6 з них було придбано. У результаті здано в оренду земельні ділянки загальною площею понад 34 га, розмір річної плати за користування цією землею становить понад 43 тис. грн — стартовий розмір плати зріс на 2,1%. Конкретніше про результати аукціонів у табл. 4.

4. Купівля-продаж, оренда земель комунальної власності для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості

Земельний ринок для озаглавлених потреб з місяця в місяць впевнено набирає обертів. Організатори торгів, а це переважно органи місцевого самоврядування, готують все більше і більше лотів.

Таблиця 4. **ІНФОРМАЦІЯ ПРО ОРЕНДУ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ РИБОГОСПОДАРСЬКИХ ПОТРЕБ.** Період — травень 2017 року

Організатор торгів	Місце розташування ділянки, кадастровий номер	Площа (га)	Стартовий розмір плати за оренду ділянки (грн)	Розмір плати за оренду ділянки згідно з договорами (грн)	Строк оренди
Ковельська міська рада Волинська область	м. Ковель, вул. Вальсроде 350710400000:15:003:0059	0,0300	2321,20	2344,40	10 років
Вінницька облдержадміністрація Департамент агропромислового розвитку	Громадська сільська рада Літинський р-н 0522481800:02:000:0505	8,6007	9816,50	9963,81	20 років
	Моївська сільська рада Чернівецький р-н 0524984800:04:004:0146	5,0000	5599,75	5739,74	20 років
	Некрасовська сільська рада Вінницький р-н 0520684200:01:002:0438	1,3650	1558,09	1604,83	20 років
Кіровоградська облдержадміністрація Департамент екології та природних ресурсів	Богданівська сільська рада Долинський р-н 3521980700:02:000:7511	17,6100	10217,69	10575,32	10 років
Тетерівська сільська рада Жашківський район Черкаська область	в адмінмежах Тетерівської сільської ради 7120988100:02:001:0995	2,0000	12668,09	12858,11	49 років

Таблиця 5. **ІНФОРМАЦІЯ ПРО ОРЕНДУ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ ВЕДЕННЯ ФЕРМЕРСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА.** Період — травень 2017 року

Організатор торгів	Місце розташування ділянки, кадастровий номер	Площа (га)	Стартовий розмір плати за оренду ділянки (грн)	Розмір плати за оренду ділянки згідно з договорами (грн)	Строк оренди
Головне управління Держгеокадастру у Львівській області	Стрілківська сільська рада Стрийський р-н 4625386800:07:000:0613	6,3840	5377,79	6076,93	10 років
Головне управління Держгеокадастру у Львівській області	Стрілківська сільська рада Стрийський р-н 4625386800:07:000:0612	6,6580	3514,52	3901,06	10 років
Головне управління Держгеокадастру у Львівській області	Стрілківська сільська рада Стрийський р-н 4625386800:07:000:0611	11,7500	7023,32	8919,80	10 років
Головне управління Держгеокадастру у Львівській області	Стрілківська сільська рада Стрийський р-н 4625386800:07:000:0610	10,3610	5164,82	7540,26	10 років
Головне управління Держгеокадастру у Львівській області	територія П'ятничанської сільської ради Стрийський р-н 4625385800:03:000:0450	8,9951	6007,04	20155,88	10 років
Головне управління Держгеокадастру у Херсонській області	Василівська сільська рада Каховський р-н 6523580500:05:001:0031	96,4603	11941,83	55231,58	7 років
Головне управління Держгеокадастру у Херсонській області	Бережанська сільська рада Верхньорогачицький р-н 6521580600:05:001:0067	19,3000	1794,92	1812,86	7 років
Головне управління Держгеокадастру у Херсонській області	Бережанська сільська рада Верхньорогачицький р-н 6521580600:05:001:0068	21,9749	15802,27	15881,28	7 років

Цього разу їх було аж 22. Щоправда викуплено лише 12 лотів, проте стартові розміри плати за оренду та придбання у власність ділянок загальною площею майже 41 га зросли у 7, 6 рази і становили 10,7 млн грн. У табл. 6 подано результати торгів, що відбулися.

5. Оренда земель державної власності для ведення фермерського господарства

Активізувалися аукціони з придбання права оренди земельних

ділянок, призначених для фермерів. Результати травня успішніші за квітень. Так, з 9 ділянок площею 205 га господарі знайшлися на 8 ділянок площею понад 181 га. Зросла і конкуренція серед учасників торгів — стартовий розмір плати за оренду зріс в 2,11 рази.

Середньозважений розмір річної плати за оренду 1 га у Львівській області становить 1053,09 грн, а у Херсонській — 463,07.

У табл. 5 про результати торгів конкретніше.

Таблиця 6. **ІНФОРМАЦІЯ ПРО КУПІВЛЮ-ПРОДАЖ ТА ОРЕНДУ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ РОЗМІЩЕННЯ ТА ЕКСПЛУАТАЦІЇ ОСНОВНИХ, ПІДСОБНИХ І ДОПОМІЖНИХ БУДІВЕЛЬ ТА СПОРУД ПІДПРИЄМСТВ ПЕРЕРОБНОЇ, МАШИНОБУДІВНОЇ ТА ІНШОЇ ПРОМИСЛОВОСТІ.** Період — травень 2017 року

Організатор торгів	Місце розташування ділянки, кадастровий номер	Площа (га)	Стартовий розмір плати за ділянку (грн)	Стартовий розмір плати за оренду ділянки (грн)	Розмір плати за ділянку/оренду ділянки згідно з договорами (грн)	Строк оренди
Коростенська м/р Житомирська обл.	м. Коростень, вул. Жовтнева, 52-Е 1810700000:01:012:0110	0,6000	210000,00	-	230000,00	-
Цінівська с/р Рожнятівський р-н Ів.-Франківська обл.	с. Цінева, вул. Т.Шевченка 2624886201:01:003:0153	0,7653	318977,00	-	382772,40	-
Зазимська с/р Броварський р-н Київська обл.	с. Зазим'є, вул. Радгоспна 3221282800:03:008:0016	0,9946	698411,00	-	768251,00	-
Львівська облдерж-адміністрація	Старояричівська с/р Кам'янка-Бузький р-н 4622186200:09:000:0272	11,4084	7709616,00	-	7940904,48	-
Миколаївська м/р Миколаївська обл.	м. Миколаїв, вул. Кагатна біля будівлі №1-н 4810136900:03:092:0033	0,0175	-	1950,22	2363,66	5 років
	м. Миколаїв, вул. Знаменська біля будинку №16-а 4810136600:03:014:0005	0,0245	-	2025,37	2466,91	10 років
	м. Миколаїв, вул. Знаменська біля будинку №16-а 4810136600:03:014:0006	0,0730	-	6591,90	8028,94	10 років
	м. Миколаїв, вул. Знаменська біля будинку №16-а 4810136600:03:014:0007	0,2370	-	21401,10	25938,14	10 років
	м. Миколаїв, вул. Знаменська біля будинку №16-а 4810136600:03:010:0014	0,0588	-	4860,88	5920,54	10 років
ДП «Рівненський науково-дослідний та проектний інститут землеустрою»	Немовицька с/р Сарненський р-н 5625485400:11:001:0037	25,8158	-	1227418,10	1245829,37	7 років
Малинська с/р Березнівський р-н Рівненська обл.	с. Малинськ, вул. Залізнична, 1 5620486200:01:001:0151	0,7783	-	124406,84	131000,00	10 років
	с. Малинськ, вул. Залізнична, 2в 5620486200:01:002:0062	0,1364	-	21802,76	24528,11	10 років

Таблиця 7. **ІНФОРМАЦІЯ ПРО ОРЕНДУ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ БУДІВНИЦТВА ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ ІНШИХ БУДІВЕЛЬ ГРОМАДСЬКОЇ ЗАБУДОВИ.** Період — травень 2017 року

Організатор торгів	Місце розташування ділянки, кадастровий номер	Площа (га)	Стартовий розмір плати за ділянку (грн)	Стартовий розмір плати за оренду ділянки (грн)	Розмір плати за оренду ділянки згідно з договорами (грн)	Строк оренди
Малехівська с/р Жовківський р-н Львівська обл.	с. Малехів, вул. Жовківська, 17 4622785700:05:000:0018	0,3056	719000,00	-	790900,00	-
Миколаївська м/р Миколаївська обл.	м. Миколаїв, вул. Космонавтів ріг Херсонського шосе 4810136900:05:060:0074	0,1367	279114,00	-	870835,68	-
ПП «Фірма «СОМГІЗ»	м. Ів.-Франківськ, вул. Є.Коновальця, 229 (поруч ПВКП «Супутник») 2610100000:20:009:0329	0,0910	-	13608,00	14016,24	10 років
	м. Івано-Франківськ, вул. Івасюка, біля садового товариства 2610100000:12:001:1125	0,1000	-	6969,00	389656,90	10 років

6. Купівля-продаж, оренда земель для будівництва та обслуговування інших будівель громадської за-будови

Найвдаліше проведено аукціон з продажу права оренди земельної ділянки площею 0,1 га для вищезазначених потреб в Івано-Франківську. Тут стартовий розмір річної плати зріс майже у 56 разів і становить майже 390 тис. грн на рік. У Миколаївській області продано невеличку ділянку при зростанні її ціни більше, ніж утричі. За результатами аукціонів у цьому секторі земельного ринку бюджету поповняться більш як на 2 млн грн. Детальніша інформація у таблиці 7.

* * *

Наскільки ефективно на еко-номіку регіонів впливає уже існуючий ринок земель свідчить розмір росту цін на різні за цільовим призначенням ділянки:

- для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку — 21%;
- для будівництва індивідуальних гаражів — 15%;
- для будівництва та обслуговування будівель закладів побутового обслуговування — 9,2%;
- для культурно-оздоровчих потреб, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей — 375,4%;
- для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення — 1002,1%;
- для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд будівельних організацій та підприємств — 1,2%;
- для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства — 239,5%;
- для розміщення та експлуатації будівель і споруд додаткових транспортних послуг та допоміжних операцій — 10,0%.

Олесь ПРУТЕНКО

м. Київ

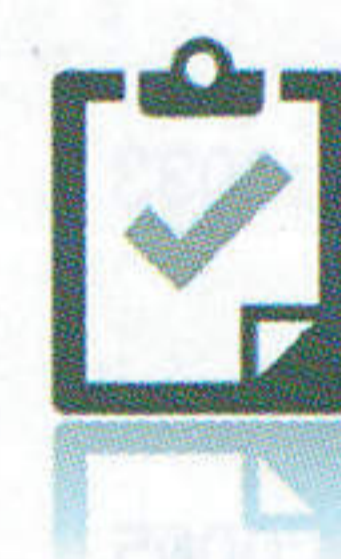
СКІЛЬКИ державних сільгоспземель здається в оренду та ЗА ЯКУ ПЛАТУ станом на 1 січня 2017 року

Кабінет Міністрів України на засіданні 7 червня ухвалив постанову «Стратегія раціонального управління землями сільськогосподарського призначення державної власності».

Як зазначив, презентуючи проект постанови, перший заступник Міністра аграрної політики та продовольства Максим Мартинюк, сфера земельних відносин є однією з найбільш корупціогенних в державі і точкові заходи, що активно проводяться правоохоронними органами спільно з антикорупційним відділом Держгеокадастру, є недостатніми для подолання цих ризиків. Крім того, держава, передавши органам зе-

мельних ресурсів у 2013 році повноваження по розпорядженню землями, жодним чином не зафіксувала принципи такого розпорядження та цілі, з якими мають відбуватися такі акти. У результаті, проведений в 2014 році аналіз виявив, що більша частина договорів на оренду державних земель укладені на максимальний термін 49 років і за мінімальною ставкою 3%, що вказувало на корупційні ризики при здійсненні таких угод.

ВСЬОГО УКЛАДЕНО ДОГОВОРІВ



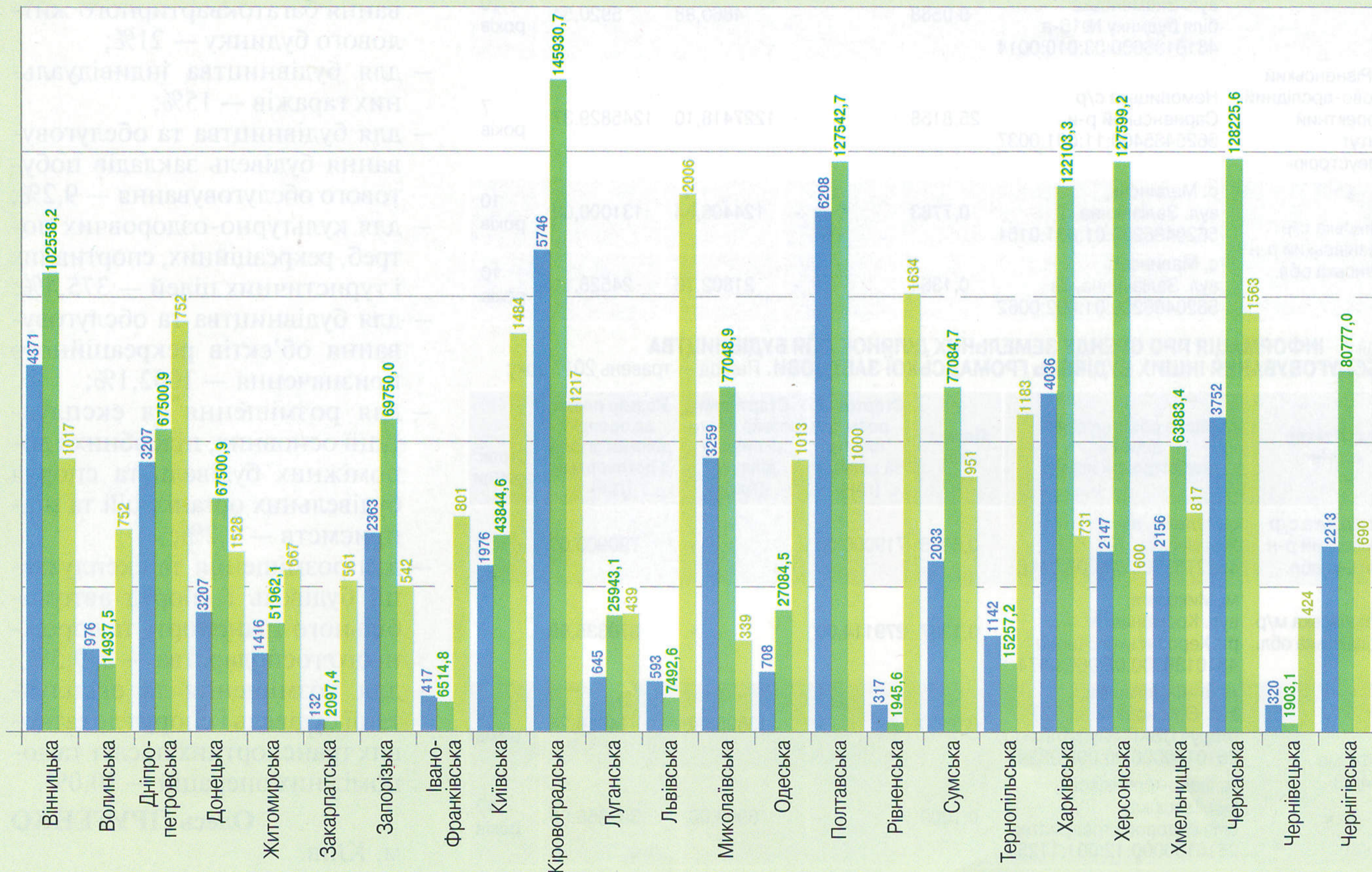
- — кількість договорів
- — площа, га
- — плата за 1 га на рік, грн

УКРАЇНА

4757664 договори

16475,3 га

1093,4 грн



«Тому сьогодні Мінагрополітики пропонує системне рішення, яке дозволить підвищити ефективність управління земельними ресурсами, встановивши жорсткі умови, на яких Держгеокадастр може розпоряджатися сільгоспземлями державної форми власності, — підкреслив він. — Це рішення є нагальним, оскільки, окрім корупційних ризиків, низька ефективність управління землями призводить до суттєвого недоотримання коштів місцевими бюджетами, до яких зараховується орендна плата».

Так, при розпорядженні землями вводяться такі уніфіковані правила: передача державних земель в оренду здійснюється виключно на аукціонах за єдиними стартовими умовами — на термін 7 років при ставці не нижче 8% від нормативної грошової вартості цієї землі, що відповідає середньому рівню оренди по галузі.

У разі відмови орендаря від земельної ділянки, її повторно передача здійснюється також на торгах, а не в ручному режимі. «Тим самим припиняється схема, за якою землі, повертаючись із користування, ділилися по 2 га і вилучалися із державної власності назавжди через безоплатну приватизацію», — підкреслив Максим Мартинюк.

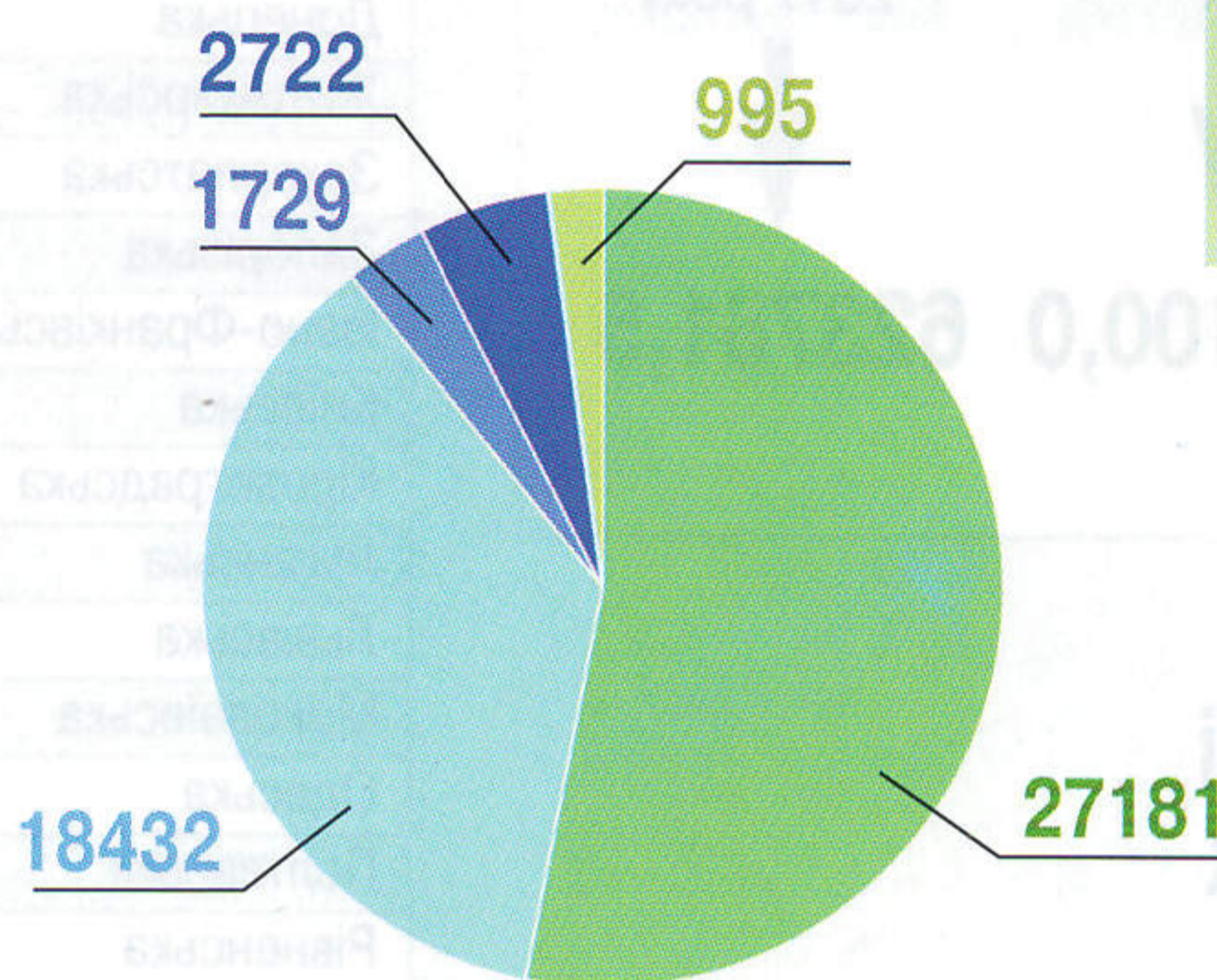
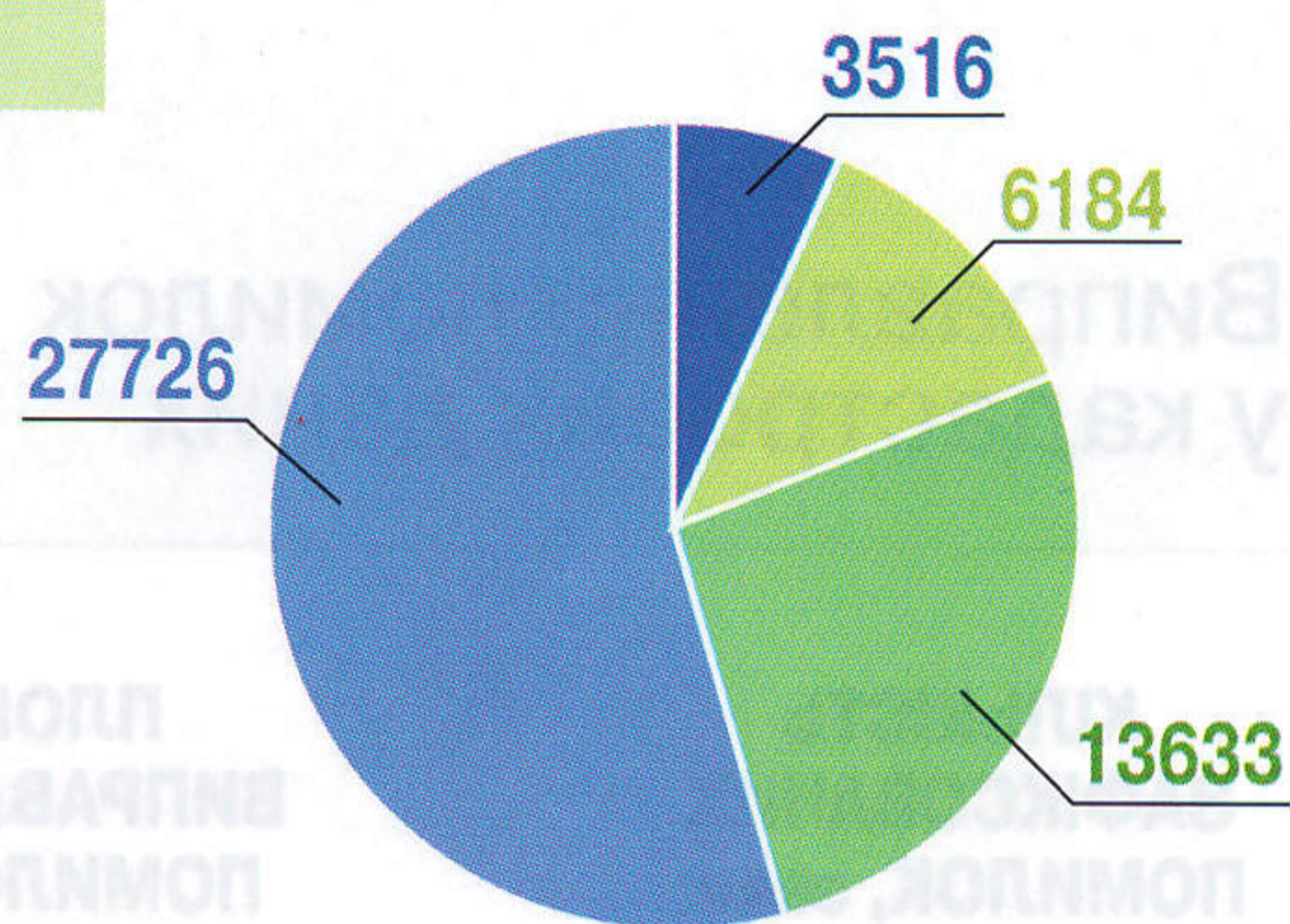
Також вводиться жорсткий розрахунковий норматив площі землі, яка може бути передана на місцевому рівні безоплатно, — не більше ніж 25% від площі земель, що були передані в оренду на конкурентних засадах за попередній звітний період. Пріоритет на отримання землі на безоплатних засадах матимуть учасники АТО.

Цією постановою суттєво обмежено повноваження Держгеокадастру щодо розпорядження землями сільськогосподарського призначення державної власності. На сьогодні перед Держгеокадастром поставлено завдання

ЗА СТРОКАМИ ДІЇ, кількість



- — до 7 років
- — на 7 років
- — на 8-14 років
- — більше 14 років



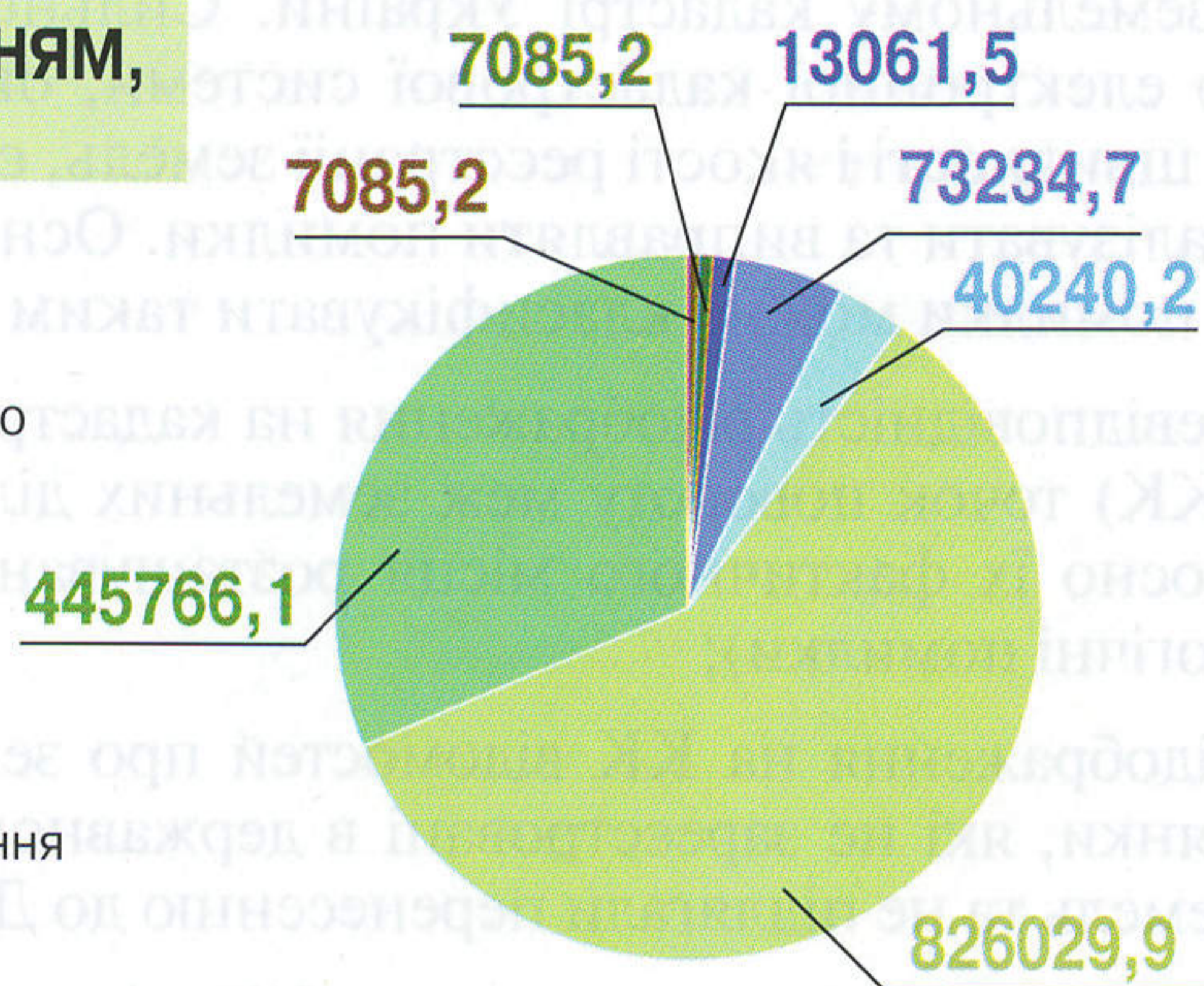
ЗА РОЗМІРОМ ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ У % ВІД НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ, кількість



- — 1-3 %
- — 4-5 %
- — 6-7 %
- — 8-10 %
- — 11-12 %

ЗА ЦІЛЬОВИМ ПРИЗНАЧЕННЯМ, площа, га

- — для ведення товарного с/г виробництва
- — для ведення фермерського господарства
- — для ведення ОСГ
- — для садівництва
- — для городництва
- — для сінокосіння та випасання худоби
- — для інших цілей



привести у відповідність до Стратегії договори минулих періодів.

Впровадження цих заходів стимулюватиме зростання надходжень до місцевих бюджетів від передачі держземель в оренду. Розрахунково, економічний ефект може становити додатково 1 млрд гривень станом на кінець 2018 року.

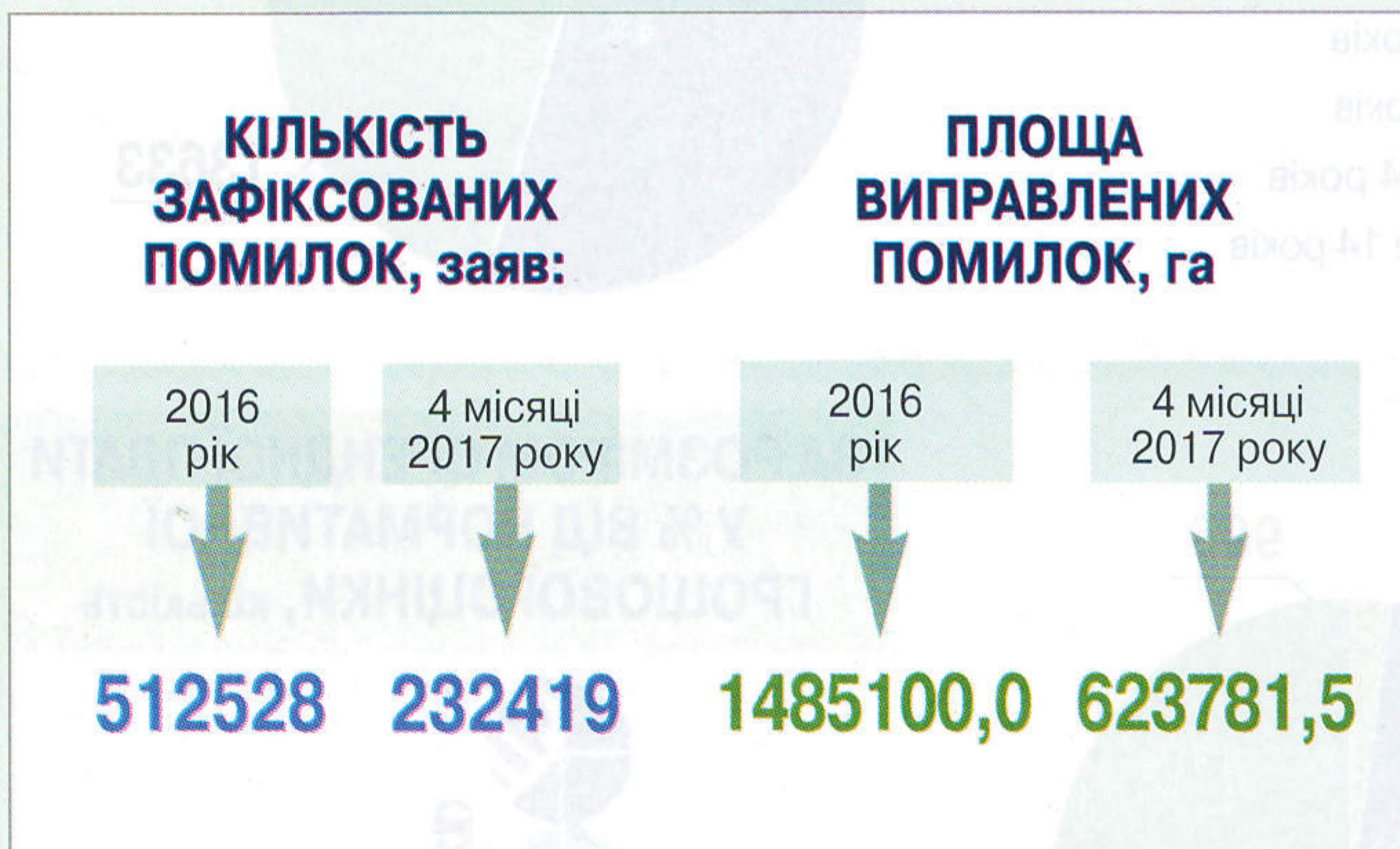
За інформацією Держгеокадастру, на сьогодні в державній власності знаходиться 10,4 млн га земель — тобто 25% всієї сільськогосподарської землі в Україні. Ці

землі частково знаходяться в користуванні державних підприємств та є землями запасу, щодо яких приймаються рішення про передачу їх у користування.

Детальніше про те, скільки державних сільгоспземель в Україні орендується в Україні на безконкурентних засадах та за яку плату (станом на 1 січня 2017 року), — у підготовленій інфографіці.

За інформацією Департаменту землеустрою, використання та охорони земель Держгеокадастру

Виправлення помилок у кадастрових даних



Покращення якості кадастрових даних

Держгеокадастр продовжує наповнення інформацією та виправлення помилок у Державному земельному кадастрі України. Сильною стороною електронної кадастрової системи, окрім більшої швидкості і якості реєстрації земель, є здатність візуалізувати та виправляти помилки. Основні існуючі помилки можна класифікувати таким чином:

- невідповідність відображення на кадастровій карті (КК) точок повороту меж земельних ділянок відносно їх фактичного місця розташування (топологічні помилки);
- відображення на КК відомостей про земельні ділянки, які не зареєстровані в державному реєстрі земель та не підлягали перенесенню до ДЗК;
- відсутність відображених на КК відомостей про земельні ділянки, на які видано правовстановлюючі документи до 2004 року, але не присвоєно кадастровий номер;
- відсутність відображених на КК відомостей про земельні ділянки, на які видано правовстановлюючі документи та присвоєно кадастровий номер, але відсутня будь-яка документація із землеустрою та електронні документи;
- відомості про земельні ділянки містять помилкові дані про кадастровий номер, адресу, цільове призначення, нормативну грошову оцінку, форму власності, документацію із землеустрою, правовстановлюючий документ, власників/користувачів земельної ділянки, про обмеження використання земельної ділянки, земельні угоддя.

Виправлення помилок

Таблиця 1. Заяви на виправлення помилок у кадастрових даних за областями, 2016 – січень-квітень 2017

Область	Кількість заяв		Площа	
	Всього, заяв	На 1 тис. власників/користувачів	Всього, га	% від площі області
АР Крим	—	—	—	—
Вінницька	39338	29,2	92357,5	3,5 %
Волинська	20992	27,2	52075,4	2,6 %
Дніпропетровська	23652	17,3	115664,2	3,6 %
Донецька	8427	4,8	31838,0	1,2 %
Житомирська	36526	35,0	102629,3	3,4 %
Закарпатська	4251	5,9	14367,5	1,1 %
Запорізька	30175	30,4	148435,0	5,5 %
Івано-Франківська	19850	19,2	10206,5	0,7 %
Київська	73443	49,7	105446,7	3,8 %
Кіровоградська	57729	77,7	226439,8	9,2 %
Луганська	10725	9,9	55723,0	2,1 %
Львівська	30775	22,6	26036,8	1,2 %
Миколаївська	54237	77,2	219487,7	8,9 %
Одеська	39893	34,4	92519,5	2,8 %
Полтавська	37605	39,6	148114,6	5,2 %
Рівненська	22626	33,5	55238,6	2,8 %
Сумська	42131	47,8	101081,9	4,2 %
Тернопільська	12104	15,0	22001,6	1,6 %
Харківська	16786	12,4	45775,6	1,5 %
Херсонська	22852	36,1	107949,0	3,8 %
Хмельницька	36011	36,2	77001,2	3,7 %
Черкаська	63209	87,9	142568,6	6,8 %
Чернівецька	5064	7,2	3998,4	0,5 %
Чернігівська	36074	40,3	111175,4	3,5 %
м. Київ	472	5,2	749,9	0,9 %
м. Севастополь	—	—	—	—
УКРАЇНА	744947	25,5	2108881,5	3,7 %
Міста	56951	34,8	58038,8	4,0 %
Сільська місцевість	687996	14,5	2050844,7	3,7 %
Частка сільської місцевості	92,4 %		97,2 %	

Висновки

✓ Процес виправлення помилок у ДЗК відбувається на безперервній основі і є частиною процесу наповнення та оновлення кадастру.

✓ Найбільше помилок у кадастрових даних було зареєстровано на Кіровоградщині (9,2% площі області), Миколаївщині (8,9%) та Черкащині (6,8%). Найменше — у м. Києві (0,9%), на Івано-Франківщині (0,7%) та у Чернівецькій області (0,5%).

✓ Активніше виправлення помилок у кадастрових даних відбувається у міській місцевості. Зокрема, у містах реєструється в середньому 34,8 помилок на 1 тис. землевласників і землекористувачів; у сільській — 14,5.

✓ Технічні помилки виправляються Держгеокадастром у заявному порядку, тоді як правові, що виникають у ситуаціях, коли у ділянки або її частини є кілька власників, вирішуються у судовому порядку.

у Державному земельному кадастрі

Рисунок 1. Динаміка реєстрації земельних ділянок і виправлення помилок, 2016 – січень-квітень 2017



Рисунок 2. Виправлення помилок у Кадастрі, 2016 – січень-квітень 2017, % площі району

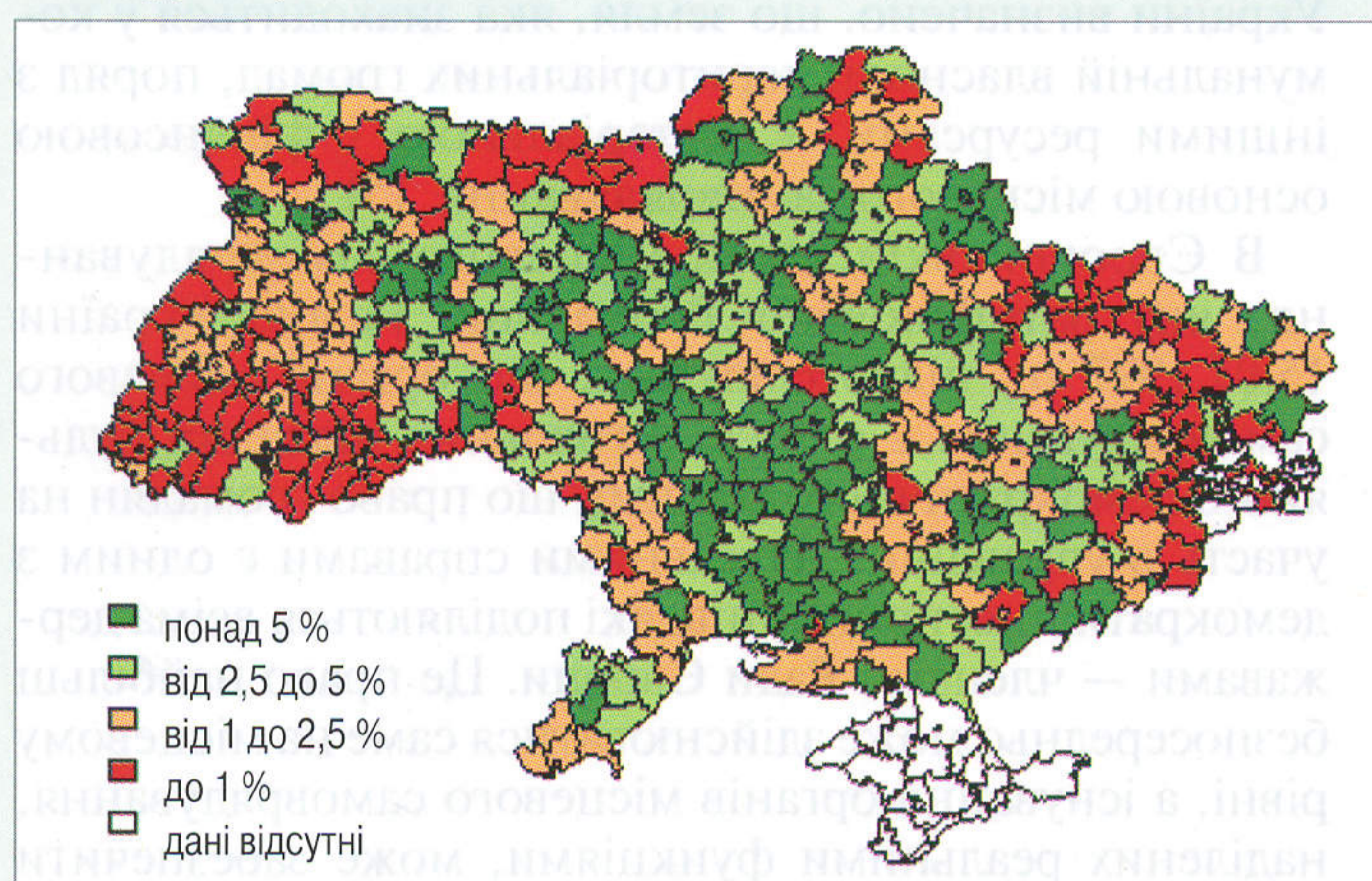


Рисунок 3. Форма зворотного зв'язку на публічній кадастровій карті

✉ Форма зворотнього зв'язку

Всі поля обов'язкові для заповнення

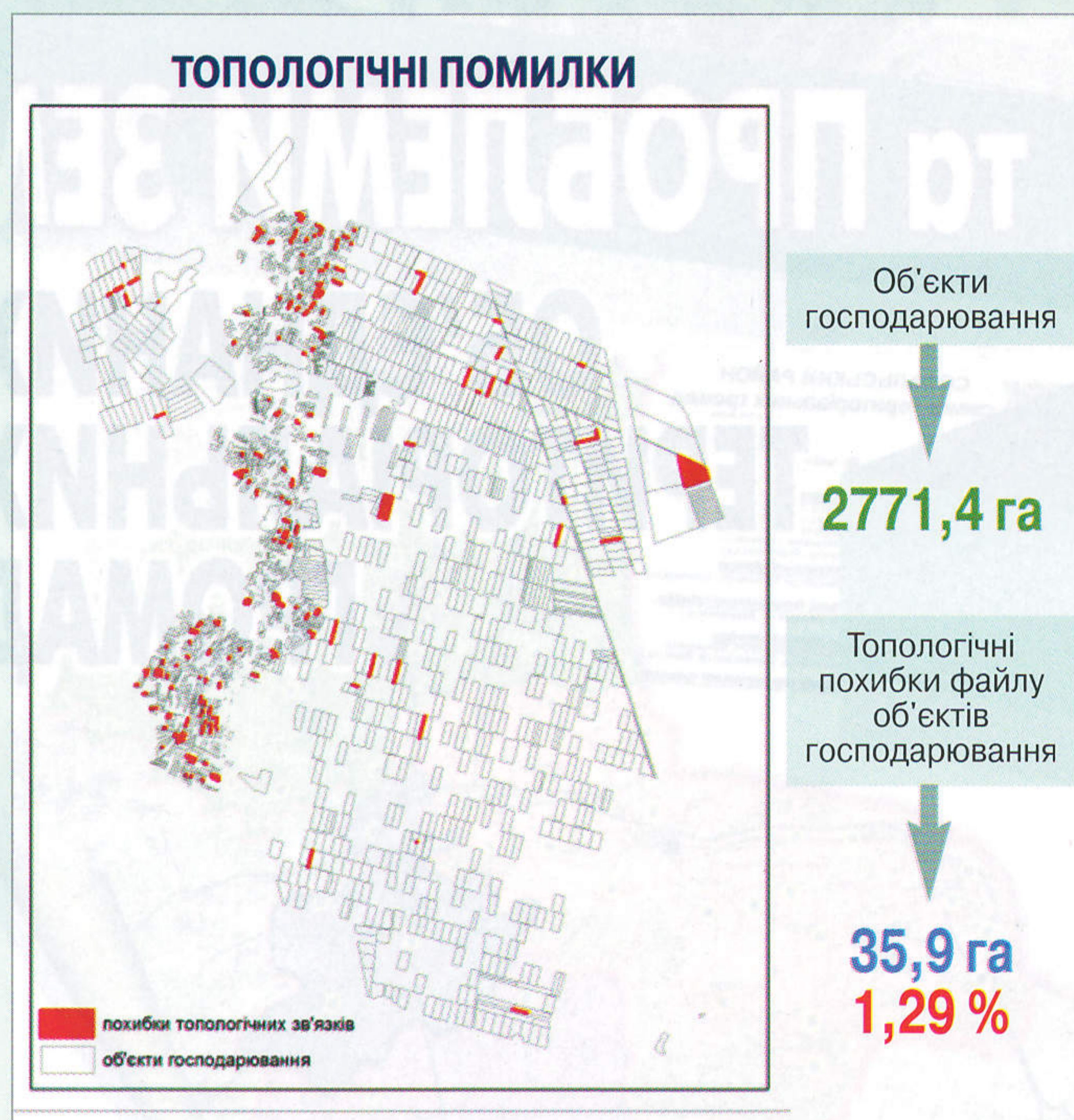
Кадастровий номер земельної ділянки по якій виникла проблема

Ділянка не знайдена.
 Кадастровий номер не знайдено.
 Місцезнаходження ділянки помилкове.
 Конфігурація ділянки має помилки.
 Цільове призначення ділянки не співпадає з державним актом.
 Межі земельної ділянки перетинаються з межами іншої ділянки (ділянок).
 Межі земельної ділянки відповідають державному акту (проблеми відсутні).

Прізвище

Ім'я

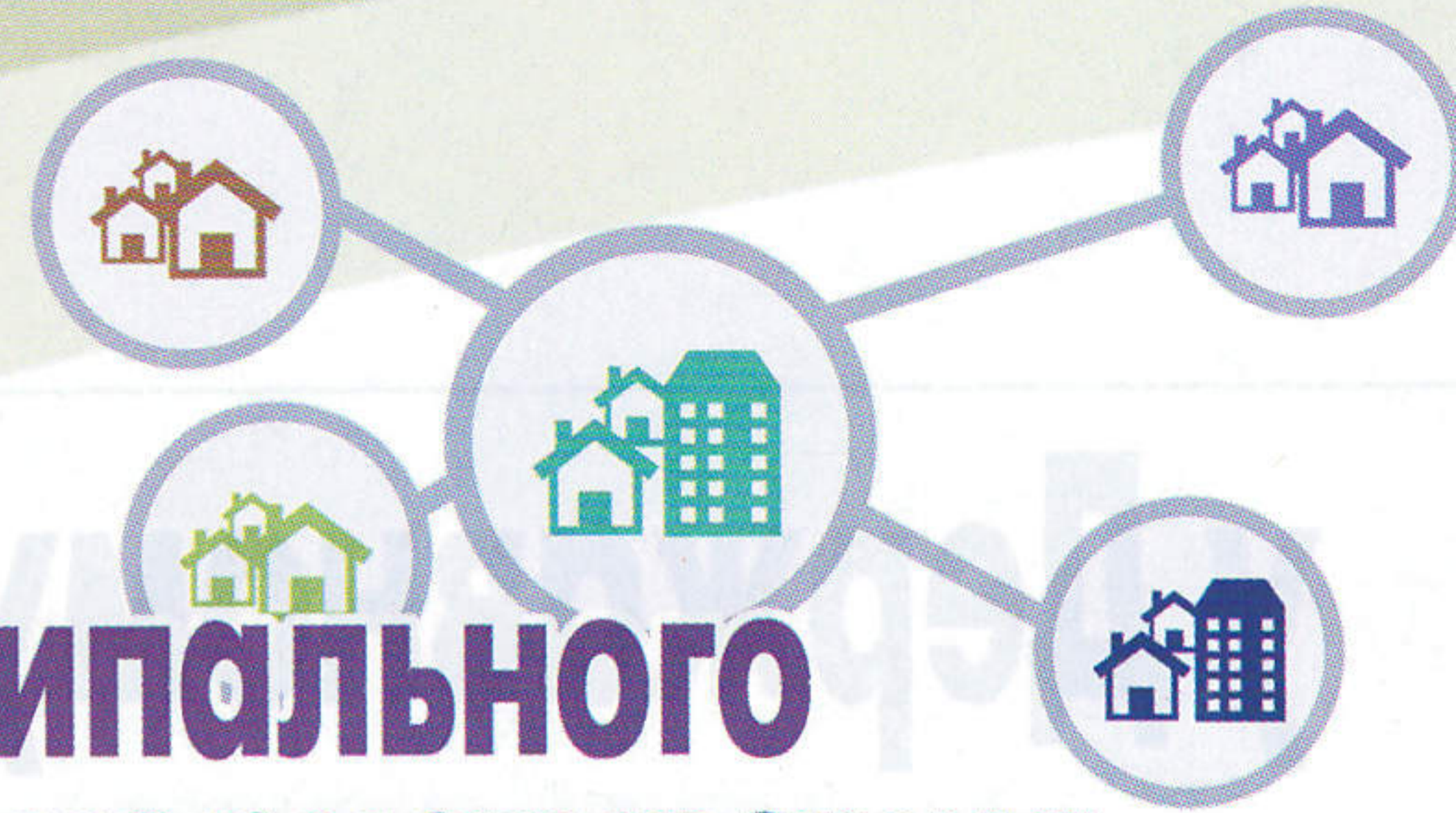
Рисунок 4. Зразок виявлених помилок (Дроздівська сільська рада Білоцерківського району Київської області)



Від чого залежить активність виявлення помилок у районі?

- Існує прямий зв'язок між кількістю виявлених помилок у кадастрових даних та кількістю зареєстрованих ділянок у районі (кореляція з кількістю зареєстрованих ділянок у поточному місяці — 21,3%, з кількістю реєстрацій у попередньому місяці — на 17,0%). Виправлення помилок є складовою частиною процесу реєстрації.
- Існує прямий зв'язок між поточною кількістю виявлених помилок у межах району та кількістю виявлених помилок у попередньому місяці (65,0%).
- Площа виявлених помилок прямо пов'язана з поточною кількістю зареєстрованих нових земельних ділянок, часткою сільськогосподарських земель у районі (більше помилок виявлено для с/г земель), а також кількістю сільськогосподарських виробників (більша конкуренція сприяє виявленню та виправленню помилок).

Підготовлено Держгеокадастром за участі Проекту «Підтримка реформ у сільському господарстві та земельних відносинах в Україні»



РЕФОРМУВАННЯ муніципального землекористування

та ПРОБЛЕМИ ЗЕМЛЕУСТРОЮ

УДК 332.54

ОБ'ЄДНАНИХ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД



Ірина НОВАКОВСЬКА,

доктор економічних наук, завідувач кафедри землеустрою та кадастру Національного авіаційного університету

Оксана ШИНКАРЧУК,

головний спеціаліст управління землеустрою та моніторингу земель Департаменту земельних ресурсів Київської міської державної адміністрації

Досліджено особливості реформування власності територіальних громад на землю та процесу становлення і розвитку місцевого самоврядування. Обґрунтовано принципи та методологію розроблення документації із землеустрою об'єднаних територіальних громад, напрями удосконалення управління землекористуванням в умовах децентралізації влади.

Ключові слова: земельні відносини, землеустрій, землекористування, місцеве самоврядування.

Постановка проблеми

Становлення і розвиток місцевого самоврядування в Україні пов'язані з конституційним закріпленням права народу здійснювати належну йому владу як шляхом безпосереднього волевиявлення, так і через органи державної влади та органи місцевого самоврядування. Це обумовило запровадження власності на землю територіальних громад сіл, селищ, міст, районів у містах. Статтею 142 Конституції України визначено, що земля, яка знаходиться у комунальній власності територіальних громад, поряд з іншими ресурсами, є матеріальною і фінансовою основою місцевого самоврядування. [5]

В Європейській хартії місцевого самоврядування, яку ратифіковано Верховною Радою України 15.07.1997 р., підкреслюється, що органи місцевого самоврядування є однією з головних підвалин будь-якого демократичного режиму, що право громадян на участь в управлінні державними справами є одним з демократичних принципів, які поділяються всіма державами — членами Ради Європи. Це право найбільш безпосередньо може здійснюватися саме на місцевому рівні, а існування органів місцевого самоврядування, наділених реальними функціями, може забезпечити ефективне і близьке до громадян управління [4].

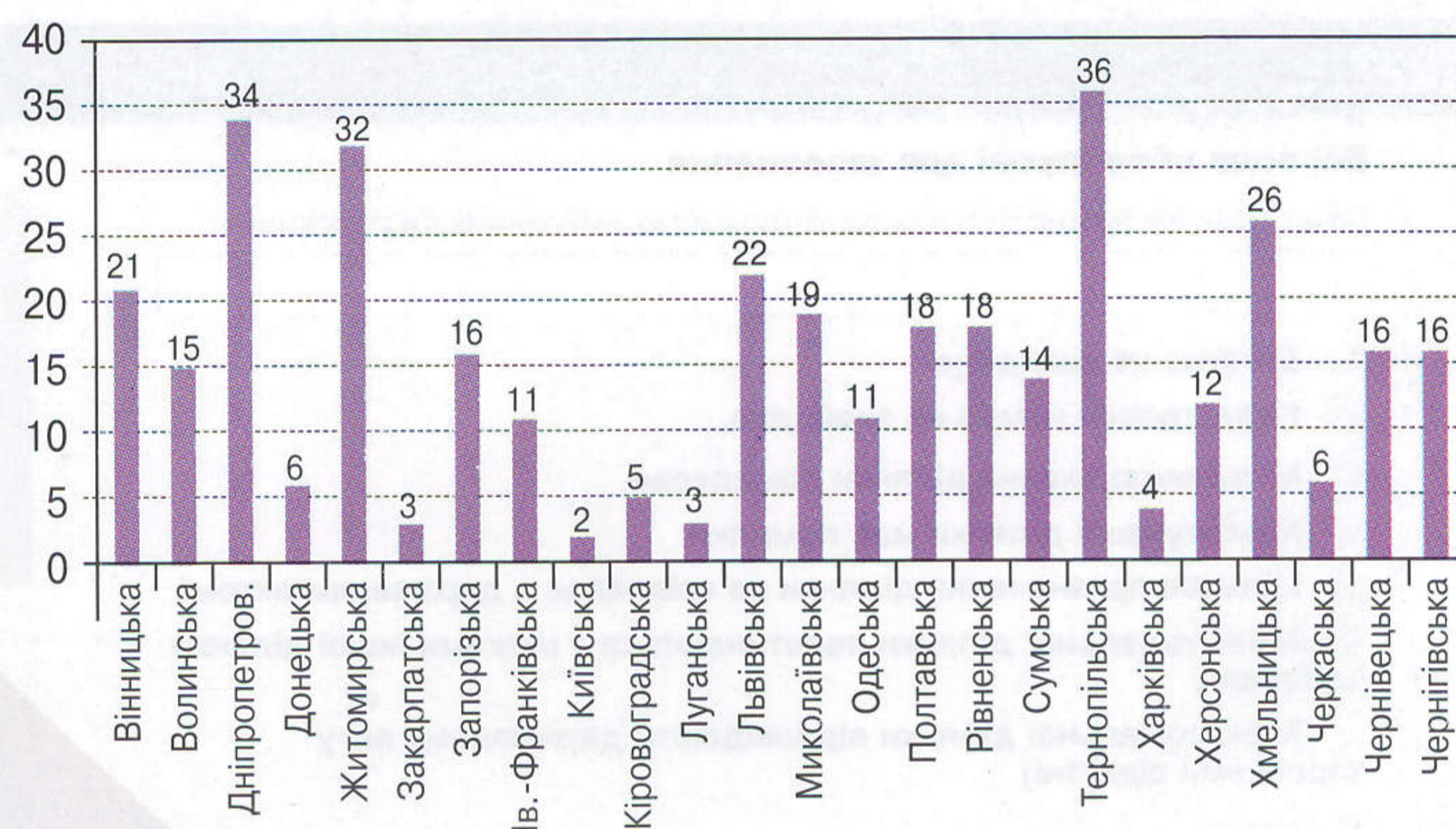


Рис. 1.

ДИНАМІКА СТВОРЕННЯ ОБ'ЄДНАНИХ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД В УКРАЇНІ В РОЗРІЗІ ОБЛАСТЕЙ*

15 — кількість створених територіальних громад у кожній області

* — за даними Мінрегіону на 25.04.2017 р. www.minregion.gov.ua

Формування правового поля інституту комунальної власності на землю починаючи з 1996 року пройшло тривалий період часу, а розмежування земель державної та комунальної власності фактично було припинено з 2013 року, оскільки з 01.01.2013 року за прийнятим законом землі державної та комунальної власності вважаються розмежованими.

Здійснення реформування місцевого самоврядування у сучасних умовах, запровадження його повсюдності, наближення місцевих рад до землі, передача їм функцій з управління землекористуванням у межах юрисдикції відповідних територіальних громад є одним з основних завдань децентралізації влади. Відповідно до Закону України від 05.02.2015 р. «Про добровільне об'єднання територіальних громад» [2] на основі затвердженої КМУ у квітні 2015 р. Методики [12] протягом 2015-2016 рр. створено 366 об'єднаних територіальних громад, у які увійшли 1738 сільських, селищних, міських рад (рис. 1). У квітні 2017 р. вибори проведено ще у 47 об'єднаних громадах. Отже, з 983 проектних об'єднаних громад сформовано 413 (42% загальної кількості).

Проведені науковцями Ю. Ганущаком, Е. Лібановою, А. Мартином, Л. Новаковським, В. Нудельманом, А. Ткачуком [1,6,7,8,11,13] дослідження проблем розвитку місцевого самоврядування в сучасних умовах, формування об'єднаних територіальних громад, реформування територіальної організації влади та адміністративно-територіального устрою держави, містобудівного та землевпорядного забезпечення організації землекористування та здійснення забудови територій громад дозволили створити в основному законодавче поле для проведення реформи місцевого самоврядування. Однак питання землевпорядкування територіальних громад, встановлення їх меж, управління землекористуванням на місцевому рівні вимагають обґрунтування та методичного забезпечення.

Виклад основного матеріалу

Загальновідомо, що органи місцевого самоврядування мають обмежені та нечітко розмежовані з місцевими державними адміністраціями повноваження, а тому вони досі не стали повноцінними суб'єктами розвитку відповідних територій та представниками інтересів територіальних громад. Більшість територіальних громад надмірно подрібнені та мають надзвичайно слабку матеріальну базу, а тому неспроможні виконувати всі повноваження органів місцевого самоврядування.

Відповідно до Концепції реформування місцевого самоврядування та територіальної організації влади в Україні, що схвалена КМУ 01.04.2014 р., ефективно-

го та швидкого розв'язання серед інших потребують такі проблеми, як:

- складна демографічна ситуація у більшості територіальних громад (старіння населення, знелюднення сільських територій та монофункціональних міст);
- надмірна централізація повноважень органів виконавчої влади та фінансово-матеріальних ресурсів;
- відсторонення місцевого самоврядування від вирішення питань у сфері земельних відносин, посилення соціальної напруги серед сільського населення внаслідок відсутності місцевого самоврядування.

Проблема відсторонення місцевого самоврядування від вирішення питань у сфері земельних відносин обумовлена зміною повноважень органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування після прийняття 28.06.1996 р. Конституції України. Незважаючи на те, що комунальна власність на землю була запроваджена ще у 1996 р., до 01.01.2002 р. ради розпоряджалися всіма землями, оскільки землі державної та комунальної власності не були розмежовані між собою.

З введенням у дію з 01.01.2002 р. нового Земельного кодексу України [3] повноваження рад були обмежені лише територією населених пунктів, а за межами населених пунктів розпорядження землею було віднесено до повноважень органів виконавчої влади (КМУ та місцевих державних адміністрацій). Безумовно, що прийняте рішення з правової точки зору було спірним, а можливо й недолугим, бо органи місцевого самоврядування повинні здійснювати функції власника щодо земель територіальних громад, а органи виконавчої влади — щодо земель державної власності. Розташування земельних ділянок кожної з вказаних форм власності, в межах чи за межами населених пунктів, безпосередньо не може бути критерієм того, хто повинен розпоряджатися конкретними ділянками.

З 01.01.2013 р. ситуація у сфері регулювання земельних відносин в країні істотно змінилася. У зв'язку з тим, що розпочаті у 2004 р. роботи з розмежування земель державної та комунальної власності фактично було припинено через незадовільну організацію та відсутність коштів як у державному, так і в місцевих бюджетах, на законодавчому рівні прийнято рішення вважати землі державної та комунальної власності розмежованими за законом. Однак цих, розмежованих земель, не існує у державному земельному кадастрі. Отже, це «віртуальні комунальні землі», право на розпорядження якими може наступити для місцевої ради тільки після реєстрації похідного права на них.

Місцеві ради також відсторонені від ведення державного земельного кадастру, оскільки вони навіть не мають допуску до його інформації у режимі читання, що дозволено нотаріусам, спеціалістам землевпорядних організацій, контролюючим органам. Дані кадастру, що ведеться з метою одержання інформації, необхідної для забезпечення управління земельними ресурсами, обмежені для органів місцевого самоврядування.



Передача повноважень з 01.01.2013 р. центральному органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин щодо розпорядження землями сільськогосподарського призначення державної власності, фактично призвела до того, що місцеві ради були відсторонені від погодження питань надання та вилучення вказаних земель за межами населених пунктів, позбавлені можливості будь-якого впливу щодо врахування інтересів місцевих громад при перерозподілі земельного фонду, розвитку соціальної та інженерної інфраструктури.

Оскільки основні завдання реформування місцевого самоврядування та територіальної організації влади, згідно зі схваленою Концепцією, включають досягнення оптимального розподілу повноважень між органами місцевого самоврядування та органами виконавчої влади, а саме реформування здійснюється з додержанням принципу повсюдності місцевого самоврядування, надзвичайно важливим є надання територіальним громадам права розпоряджатися земельними ресурсами в межах своєї території. Безумовно, що з цією метою повинні бути визначені чіткі межі кожної об'єднаної територіальної громади.

Формування дієздатних територіальних громад, які б володіли відповідними ресурсами, територією та об'єктами соціальної інфраструктури, необхідними для ефективного виконання покладених на органи місцевого самоврядування завдань та функцій, здійснюється згідно з прийнятим 05.02.2015 р. Законом України «Про добровільне об'єднання територіальних громад», відповідно з яким КМУ постановою від 08.04.2015 р. № 214 затвердив Методику формування спроможних територіальних громад.

Методика формування спроможних територіальних громад визначає потенційні центри громад, зони їх впливу, містить вимоги до розроблення проектів Перспективних планів формування територій громад.

Проект перспективного плану, що розробляється в електронному та паперовому вигляді, повинен включати: графічну частину в масштабі 1:2000 1:10000 з межами спроможних громад, їх потенційними центрами та всіма населеними пунктами, що увійдуть до їх складу; паспорти спроможних територіальних громад за встановленою формою.

Проект перспективного плану схвалюється Верховною Радою АР Крим, відповідною обласною радою та затверджується Кабінетом Міністрів України.

Формування територій спроможних територіальних громад, окрім розроблення і затвердження перспективного плану, потребує встановлення меж їх територій. Для цього, згідно з чинним законодавством, потрібно скласти відповідний проект землеустрою, погодити та затвердити його в установленому порядку, встановити ці межі в натурі (на місцевості). Проект землеустрою буде розроблятися відповідно до пер-

спективного плану формування спроможних громад, оскільки вказаний план містить ці межі, що визначені на графічних матеріалах масштабу 1:2000 1:10000.

Безумовно, що розроблювані перспективні плани формування громад не можуть бути у всіх випадках незмінними документами. Це підтверджує практика їх реалізації, оскільки як в процесі обговорення таких планів, так і навіть після їх затвердження, вони змінюються.

Встановлення меж укрупнених територіальних громад вимагає виконання великого обсягу проектних та вишукувальних робіт, пов'язано зі значними витратами фінансових ресурсів, потребує чималого часу. У зв'язку із зазначеним, чимало авторів пропонує скоротити обсяги робіт, спростити підходи до їх проведення, а визначення меж здійснювати лише на картах відповідних масштабів і не проводячи геодезичних робіт.

Аналізуючи перспективи реформування місцевого самоврядування, В.І. Нудельман вказує, наприклад, що роботи зі встановлення меж відповідно до Земельного кодексу України потрібно здійснювати на основі рішень генеральних планів і схем планування території районів [11]. Мета генплану, підкреслює він, розроблення довгострокової стратегії ефективного використання території як важливішого ресурсу розвитку громади, аналізу взаємодії природи, виробництва і людини.

Відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» генеральний план є видом містобудівної документації на місцевому рівні, яка розробляється на територію міста, села, селища. Отже він може використовуватися тільки при визначенні меж відповідних населених пунктів або ж територіальних громад, які функціонуватимуть в одному населеному пункті (це може бути м. Київ або окремі міста обласного значення). Більшість спроможних територіальних громад об'єднуватимуть населення багатьох сіл, селищ, а, можливо, і міст, а також прилеглі до них території, оскільки місцеве самоврядування стане повсюдним. Межа населеного пункту і межа територіальної громади, як правило, неспівставні.

Якщо ж адміністративним центром громади, наприклад, буде місто обласного значення, а до складу цієї громади увійдуть інші населені пункти (села, селища, навіть міста районного значення), то кожний із названих населених пунктів буде мати свій генеральний план, а територія громади поза межами населених пунктів повинна охоплюватися розробленням інших видів містобудівної документації. У випадку розроблення генерального плану на всю територію спроможної територіальної громади, його склад, зміст і порядок складання повинні бути змінені з урахуванням перспективи організації та вико-

ристання частини території громади, якою є землі поза межами населених пунктів. Містобудівна документація тоді мала б два види генеральних планів: генеральні плани населених пунктів та генеральні плани територіальних громад. Проектом Закону України від 21.04.2017 р. «Про внесення змін до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (реєстр. № 6403) останню містобудівну документацію названо «план об'єднаної територіальної громади». Це спірна пропозиція, оскільки такий план повинен буде об'єднати «генеральні плани» населених пунктів у складі такої об'єднаної громади.

Більш обґрунтованим, на наш погляд, було б розроблення не генеральних планів чи планів територіальних громад, а схем планування об'єднаних територіальних громад як цілісного містобудівного документа. Об'єднана громада — це частина території адміністративного району або весь нинішній район, а за чинним містобудівним законодавством на частину території району така документація складається. Аналогічним чином такі схеми можна розробляти і на частини територій кількох районів, які увійшли до складу території об'єднаної громади. Схеми планування території громад мають розроблятися в межах, що визначені затвердженим перспективним планом формування території об'єднаних територіальних громад.

Крім схем планування об'єднаних територіальних громад, мають бути розроблені також схеми землеустрою з метою формування раціональної системи землеволодіння і землекористування, створення екологічно сталих ландшафтів і агросистем, організації території сільськогосподарських і несільськогосподарських підприємств, організацій, установ, наукового обґрунтування можливого перерозподілу земель, екологізації землекористування, охорони земель міст, селищ, сіл, сільгосптериторій.

Межі адміністративно-територіальних одиниць, згідно зі ст. 173 Земельного кодексу України, встановлюються і змінюються за проектами землеустрою. Це стосується і меж сіл, селищ, міст, які згідно з чинною Конституцією України є одиницями адміністративно-територіального устрою держави. При встановленні їх меж використовуються генеральні плани населених пунктів.

Такою самою одиницею повинна стати і територія спроможної територіальної громади. Однак до внесення змін до Конституції України, встановлення меж об'єднаних територіальних громад пропонується закріпити на законодавчому рівні шляхом розроблення самостійного проекту землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж громад. Склад, зміст вказаних проектів наведено у законопроекті № 4355 від 31.03.2016 р., який стосується розширення повнова-

жень органів місцевого самоврядування з управління земельними ресурсами.

Щодо схем планування територій районів, то вони не визначені законодавством як основа для встановлення меж адміністративно-територіальних одиниць. Однак їх матеріали і пропозиції щодо організації системи землекористування бажано використовувати при обґрунтуванні доцільності об'єднання громад та формуванні їх територій.

Концепцію реформування місцевого самоврядування та територіальної організації влади в Україні з метою забезпечення реалізації комплексу намічених завдань передбачено визначення чітких меж кожної адміністративно-територіальної одиниці. Чіткі межі необхідно не лише для окреслення простору юрисдикції територіальних громад, а й для справляння плати за землю, ідентифікації земель і земельних ділянок у Державному земельному кадастрі, для організації їх кількісного та якісного обліку, грошової оцінки земель, відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, пов'язаних з вилученням земельних ділянок для несільськогосподарських і нелісогосподарських потреб тощо. Без виконання відповідних геодезичних робіт неможливо визначити координати точок повороту меж громади, щоб зафіксувати їх значення у кадастрі.

Не можна погодитися з твердженням Ю.І. Ганушак про те, що точність фіксацій меж не є критичною для органів влади — як державної, так і самоврядування, незважаючи на важливість встановлення самих меж. Тому немає нагальної потреби, як вказує він, замовляти роботи із землеустрою, які є досить дорогими. Достатньо обмежитися переліком кадастрових номерів землекористувачів. Для визначення меж громад доцільно застосовувати топографічні карти масштабу 1:50000, що дає межі маневру в 200 м [1].

Перелік кадастрових номерів землекористувачів, навіть якщо вказати їх площу, не може замінити кадастрових планів землекористувачів, які відображають просторові характеристики земельних ділянок. У кадастрі досі не існує даних на всі землеволодіння та землекористування. Частина інформації, що внесена до кадастру, відображена в місцевій системі координат, має багато неузгодженостей і навіть помилки. Сам перелік кадастрових номерів ніякої інформації для визначення меж територіальних громад не має. Але та частина кадастрової інформації щодо просторової ідентифікації земельних ділянок, яка відповідає встановленим вимогам, має достатню точність і визначалася не графічним шляхом за топографічними картами, а одержана завдяки проведенню топографо-геодезичних робіт, безумовно повинна бути використана при розробленні проекту встановлення меж.

ЕКСПЛІКАЦІЯ:

Пропозиція щодо застосування карт масштабу 1:50000 або інших масштабів для встановлення меж є неприйнятною. Навіть при розробленні перспективного плану формування спроможних громад використовують графічні матеріали масштабу 1:2000 1:10000, точність графічного визначення меж за якими у 5–25 разів вища, ніж на картах масштабу 1:50000. Однак розмір території об'єднаних громад у паспорті перспективного плану подається у квадратних кілометрах, тобто є орієнтовним. Якщо, наприклад, розмір земельних ділянок у населених пунктах на підставі геодезичних робіт визначаються з точністю до 10 см, то за картами масштабу 1:50000, при середніх похибках у плановому положенні зображень об'єктів — 0,5 мм на карті цього масштабу, допустимі похибки у встановленні меж становитимуть до 25 м. На підставі таких даних розробити доброякісний проект землеустрою щодо встановлення меж та вирахувати фактичний розмір території громади неможливо. Про встановлення цих меж у природі (на місцевості) не може бути й мови, як і про вирахування за графічними координатами площі земель громади, яка повинна затверджуватися. Ця площа, у разі затвердження межі, вказується у гектарах до чотирьох знаків після коми.

До того часу, поки не буде внесено змін до Конституції України і об'єднані територіальні громади не будуть визначені одиницями адміністративно-територіального устрою держави, доведеться розробляти проекти землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж спроможних територіальних громад (як окремий вид землепорядних робіт). Визначатимуться координати точок повороту межі у єдиній загальнодержавній системі координат (УСК 2000), а площа (територія) громади обраховуватиметься за координатами. Така інформація фіксуватиметься у Державному земельному кадастрі.

Після внесення відповідних змін до Конституції України щодо адміністративно-територіального устрою держави замість проектів землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж територіальних громад будуть складатися проекти землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних одиниць, які зараз розробляються відповідно до вимог ст. 46 Закону України «Про землеустрій».

Зміст стратегічної діяльності ради об'єднаної територіальної громади, на наш погляд, слід визначати за схемою планування її території — містобудівним документом, що є основою для регулювання участі у вказаній діяльності бізнесу та громадян. З цією метою було б доцільно шляхом внесення відповідних змін до Державних будівельних норм «Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження схем планування території району» (ДБН Б.1.1.-6:2007) затвердити редакцію аналогічних норм для схем планування територій об'єднаних громад.

Відповідно до ст. 43 Закону України «Про землеустрій» розробляються схеми землеустрою і техніко-економічного обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць. Після затвердження проекту землеустрою щодо встановлення межі об'єднаної територіальної громади така схема повинна бути розроблена і на її територію. Держагентством земельних ресурсів України 2.10.2013 р. (наказ № 395) затверджено Методичні рекомендації щодо розроблення схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць. Застосування положень цього документа щодо землеустрою об'єднаних територій пов'язане з низкою особливостей. Основне призначення схеми землеустрою як передпроектного документа щодо обґрунтування розподілу земель з урахуванням перспектив розвитку галузей народного господарства в межах територій та їх потреб у землі, розселення населення і розвитку населених пунктів, необхідності формування природно-заповідного фонду та інших особливо охоронюваних територій зберігається незмінним. Обґрунтованість і реальність пропозицій щодо раціонального використання й охорони земель, розвитку системи землекористування на основі поєднання державних і громадських інтересів та досягнення високих показників екологічної, економічної та соціальної ефективності є одним із основних завдань і цієї схеми землеустрою.

Відмінностями схеми землеустрою об'єднаної територіальної громади від схем землеустрою адміністративного району є: необхідність взаємопов'язаного вирішення питань розвитку населених пунктів на території об'єднаної громади, встановлення меж і можливих змін їх; забезпечення обґрунтованості перерозподілу земель не лише за галузевим принципом, а й з метою створення єдиного територіального простору, формування якого може призвести до зміни меж адміністративно-територіальних одиниць на районному рівні, але забезпечить умови для комплексного розвитку відповідної громади та для задоволення потреб її жителів. Розвиток економіки та системи землекористування у територіальному відношенні повинні здійснюватися на умовах взаємопов'язаності базового рівня із регіональним рівнем, забезпечуючи при цьому внутрішньо-територіальну оптимізацію виробництва кожної конкретної громади. Формування сільськогосподарських і несільськогосподарських землекористувань має підпорядковуватися відповідно до повноважень органів місцевого самоврядування щодо розпорядження землями за межами населених пунктів, необхідності реалізації завдань щодо збільшення кількості робочих місць, зростання надходжень коштів до бюджетів громад, розв'язання соціальних проблем.

Комплекс робіт щодо землекористування підприємств, установ і організацій у межах об'єднаної територіальної громади слід розробляти згідно з положеннями схем землеустрою відповідних громад.

Вимагає змін і сучасна система управління земельними ресурсами країни. Натомість формування державної земельної політики і надалі залишиться одним із головних завдань Міністерства аграрної політики та продовольства України.

Управління земельною реформою, регулюванням земельних відносин і реалізацією державної земельної політики має опікуватися центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин.

Врегулювання земельних відносин, ведення земельного кадастру, охорона земель, землеустрій, самоврядний і громадський контроль за використанням і охороною земель доцільно зосередити на місцевому рівні у відповідних виконавчих органах об'єднаних територіальних громад і адміністративних районів.

Висновки

Проблеми відсторонення місцевого самоврядування від вирішення питань у сфері земельних відносин, що потребують ефективного та швидкого розв'язання відповідно до Концепції реформування місцевого самоврядування та організації територіальної влади в Україні, що схвалена Урядом України, включають: передачу земель поза межами населених пунктів до комунальної власності територіальних громад, розширення повноважень місцевих рад по управлінню землекористуванням, проведення інвентаризації земель у межах населених пунктів із внесенням до державного земельного кадастру інформації щодо реєстрації земель державної та комунальної власності.

Встановлення меж об'єднаних територіальних громад потребує розроблення окремих проектів землеустрою, винесення меж в натуру (на місцевість), закріплення їх межовими знаками.

Територіальний розвиток громад, формування раціональної системи землеволодінь і землекористувань, розроблення заходів щодо раціонального використання та охорони земель з метою досягнення високих показників екологічної, економічної та соціальної ефективності землекористування обумовлюють складання схем землеустрою об'єднаних територіальних громад.

Управління земельною реформою, реалізацією державної земельної політики, регулюванням земельних відносин на державному та регіональному рівнях має опікуватися центральний орган виконавчої влади у сфері земельних відносин. Реалізацією земельної політики на місцевому рівні (територіальні громади, райони) регулювання земельних відносин, ведення кадастру, охорона земель, землеустрій, самоврядний і громадський контроль землекористування — доцільно зосередити у виконавчих органах об'єднаних громад і адміністративних районів.

Література

1. Ганущак Ю. Реформа територіальної організації влади/[Ю. Ганущак — К.]; Швейцарсько-український проект «Підтримка децентралізації в Україні — DESPRO», — К.: ТОВ «Софія-А.» — 2013, — 160 с.
2. Закон України «Про добровільне об'єднання територіальних громад»./Відомості Верховної Ради України, 2015, №13, ст. 91.
3. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III/Відомості Верховної Ради України. — 2002. — № 3-4. — Ст. 27.
4. Європейська хартія місцевого самоврядування/Офіційний вісник України, 2015, № 24, ст. 718.
5. Конституція України від 28 червня 1996 р. № 254к/96-ВР/Відомості Верховної Ради України. — 1996. — №30. — Ст. 141.
6. Лібанова Е. Я обома руками за децентралізацію, але розумію її небезпеку. / Елла Лібанова // Землевпорядний вісник, — № 3, — 2015, — С. 10-13.
7. Мартин А. Децентралізація влади в Україні: землевпорядний аспект / Андрій Мартин // Землевпорядний вісник, — №4, — 2015. — С. 20-25.
8. Новаковський Л. Я. Земля основне багатство українського народу / Довідник із землеустрою [за ред. Л.Я.Новаковського]. — 4-те вид., перероб. і доп. — К.: Аграр. наука, 2015. — 492 с.
9. Новаковська І.О. Управління міським землекористуванням: [монографія] / І.О. Новаковська. — К.: Аграр. наука, 2016. — 304 с.
10. Новаковська І.О. Основи економіки землекористування: [монографія] / І.О. Новаковська. — К.: Просвіта, 2013. — 224 с.
11. Нудельман В. Заповітне місцеве самоврядування/Володимир Нудельман // Дзеркало тижня — 2014, №16-17, 17 травня.
12. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження методики формування спроможних територіальних громад» № 214 від 8 квітня 2015 р. / Офіційний вісник України, 2015 р., № 33, ст. 963.
13. Ткачук А. Про децентралізацію, федералізацію і малограмотних сепаратистів / Анатолій Ткачук // Дзеркало тижня. — 2014, № 16-17, 17 травня.

РЕФОРМИРОВАНИЕ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ПРОБЛЕМЫ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА ОБЪЕДИНЕННЫХ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ОБЩИН

НОВАКОВСКАЯ И., ШИНКАРЧУК О.

Исследованы особенности реформирования собственности территориальных общин на землю и процесса становления и развития местного самоуправления. Обоснованы принципы и методология разработки документации по землеустройству объединенных территориальных общин, направления совершенствования управления землепользованием в условиях децентрализации власти.

Ключевые слова: земельные отношения, землеустройство, землепользование, местное самоуправление.

* * *

Новаковская Ирина Алексеевна, доктор экономических наук, Национальный авиационный университет, заведующая кафедрой землеустройства и кадастра novmaill@ukr.net

Шинкарчук Оксана Алексеевна, главный специалист управления землеустройства и мониторинга земель Департамента земельных ресурсов Киевской городской государственной администрации Oksana210181@ukr.net

REFORMING MUNICIPAL LAND USE AND PROBLEMS OF LAND MANAGEMENT OF JOINT TERRITORIAL COMMUNITIES

NOVAKOVSKA Irina, SHINKARCHUK Oksana

The peculiarities of reforming the property of territorial communities on land and the process of formation and development of local self-government are investigated. The principles and methodology for the development of documentation on the land management of joint territorial communities, directions for improving land use management in conditions of decentralization of power are grounded.

Keywords: land relations, land management, land use, local government.

* * *

Irina Novakovska, Doctor of Economics, National Aviation University, Head of the Department of Land Management and Cadastre novmaill@ukr.net

Oksana Shinkarchuk, chief specialist of the Department of Land Resources of the Kyiv City State Administration Oksana210181@ukr.net

ПОВТОРНЕ ВЕЛИКОМАСШТАБНЕ ОБСТЕЖЕННЯ ҐРУНТІВ —

НЕОБХІДНИЙ ЗАХІД

ОПТИМІЗАЦІЇ ЗЕМЛЕВПОРЯДКУВАННЯ І ОХОРОНИ ЗЕМЕЛЬ УКРАЇНИ

Вадим СОЛОВЕЙ,
кандидат сільсько-
господарських наук

Павло ВОЛКОВ,
Національний науковий центр
«Інститут ґрунтознавства
та агрохімії імені
О. Н. Соколовського»

Дмитро САННИКОВ,
кандидат юридичних наук,
«Національний Юридичний
університет
імені Ярослава Мудрого»

**Євген ОБЕРЕМОК,
Петро ЯКУШКО,**
Головного управління
Держгеокадастру
у Харківській області



ґрунт як природно-антропогенне тіло в умовах сільськогосподарського використання постійно зазнає змін, що обумовлює еволюцію його властивостей і може призводити до зміни якості. Актуалізація земельного питання в умовах реформування аграрного сектору економіки посилює вимоги до наявності точної і достовірної інформації про ґрунти. В зв'язку з цим, циклічне оновлення інформації про ґрунти — запорука їх високоефективного використання, прийняття своєчасних управлінських рішень, оптимізація землевпорядкування для охорони від деградації.

За останні 56 років, які минули після великомасштабних обстежень 1957-1961 рр., та понад 30 років після коригування його результатів ґрунтовий покрив зазнав суттєвих змін, масштаб і

просторова локалізація яких на сьогодні відомі не повністю.

Відповідно до законодавства, а саме ст. 184 Земельного кодексу України, ст. 36 Закону України «Про землеустрій», ст. 54 Закону України «Про охорону земель» передбачено необхідність періодичного (через кожні 20 років) суцільного обстеження ґрунтового покриву на території України.

Необхідність повторного великомасштабного обстеження обумовлюється ще й тими багатьма недоліками, які властиві існуючій ґрунтово-картографічній базі.

За експертними оцінками, їх достовірність щодо сучасного стану ґрунтового покриву не перевищує 50%, особливо у регіонах зі складним ґрунтовим покривом. У зв'язку з цим можливі помилки при визначенні за допомогою картографічних матеріалів

якості ґрунтів, насамперед це стосується ідентифікації особливо цінних груп ґрунтів. Ґрунти можуть змінити свої властивості, родючість та відповідно цінність під впливом антропогенного фактору. Для прикладу, ґрунти на схилах місцями втратили частково або повністю гумусований шар внаслідок інтенсифікації розвитку ерозійних процесів, чорноземи на сотнях тисяч гектарів стали мочаристими внаслідок спорадичного підтоплення підґрунтовими водами, на значних площах ґрунти стали вторинносолонцюватими внаслідок зрошення мінералізованими водами, зросли площі техногенного забруднення ґрунтів [1]. Перелік особливо цінних груп ґрунтів (наказ Держкомзему № 245 від 06.10.2003 р. «Про затвердження переліку особливо цінних груп ґрунтів» [4]), виконаний у зональ-

но-регіональному аспекті на основі агрогруп, а не класифікації ґрунтів, не повною мірою відповідає статті 150 Земельного кодексу України «Особливо цінні землі та порядок їх вилучення». Так, ст. 150 визначає у якості особливо цінних тільки ґрунти у складі земель сільськогосподарського призначення, а зонально-територіальний аспект використовується лише при обособленні деяких ґрунтів Криму та Закарпаття. В свою чергу, наказ Держкомзему № 245 від 06.10.2003 р. «Про затвердження переліку особливо цінних груп ґрунтів» деталізує положення п. «а» ч.1 ст. 150 Земельного кодексу України, визначаючи особливо цінні ґрунти на території різних територіальних зон. Проте, у цьому нормативно-правовому акті не міститься належного правового інструментарію для регулювання відносин у сфері діагностування особливо цінних земель вже хоча б в тому аспекті, що наведеними переліками не враховується сучасний стан ґрунтів, в ньому відсутні надійні діагностичні критерії — вміст гумусу, увібраного натрію, легкорозчинних солей, скелету тощо. В зв'язку з цим виникають проблеми з діагностуванням особливо цінних земель при використанні існуючих картографічних матеріалів.

Незважаючи на проведення великомасштабних обстежень та наступних коригувань, залишилися з різних причин чисельні «білі плями» на ґрунтових картах. При розробленні проектів землеустрою досить часто вони є перешкодою для правильного оформлення технічної документації. Ґрунтовий покрив суміжних земельних ділянок не завжди відображає якість ґрунтів безпосередньої території, тому великомасштабні обстеження — найбільш надійний захід для отримання достовірної інформації.

Метою повторних великомасштабних обстежень є отримання сучасної об'єктивної інформації про реальну якість та сучасний стан ґрунтового покриву для забезпечення формування та функціонування державної земельної політики, раціонального використання земельних ресурсів, розв'язання продовольчих, екологічних і соціальних проблем, надійної охорони ґрунтів та моніторингу за їх станом.

Основні завдання обстежень (згідно з положеннями Державної цільової програми «Великомасштабне обстеження ґрунтового покриву України» [1]):

- визначити структуру ґрунтового покриву;
- визначити сучасний стан і параметри основних властивостей ґрунтів;
- оцінити стан агровиробничих характеристик ґрунтів;
- створити ґрунтову геоінформаційну систему — базу даних і цифрові карти ґрунтів різних адміністративно-територіальних утворень відповідних масштабів;
- розробити заходи щодо науково обґрунтованого використання ґрунтів.

Програма ґрунтового обстеження передбачає проведення комплексу польових, аналітичних і камеральних робіт в усіх областях України (за винятком тимчасово окупованих територій).

Безпосередніми виконавцями великомасштабних обстежень є обласні підрозділи ДУ «Інститут охорони ґрунтів України» та Держгеокадастру.

У кожній області мають бути створені регіональні центри проведення великомасштабних обстежень на основі цих організацій із залученням фахівців вищих навчальних закладів.

При кожному регіональному центрі передбачається створити картографічний відділ для виготовлення карт ґрунтів і систематизації ґрунтової і супутньої інформації для подальшого формування в ННЦ «ІГА імені О. Н. Соколовського» геоінформаційної системи.

Аналітичні лабораторії та картографічні відділи регіональних центрів необхідно забезпечити нормативно-методичними матеріалами та доукомплектувати сучасними приладами, комп'ютерами, засобами електронного зв'язку й оргтехнікою. Персонал повинен пройти навчання та атестацію при ННЦ «ІГА імені О.Н. Соколовського».

Для підготовки кадрів необхідно організувати спеціальні навчальні 3-6-місячні курси на базі ННЦ «ІГА імені О. Н. Соколовського» для випускників ґрунтознавчих і землевпорядних факультетів вищих навчальних закладів.

Нині розроблено низку національних стандартів України, які регламентують великомасштабні обстеження ґрунтового покриву [1]:

- ДСТУ 4287-2004. Якість ґрунту. Відбирання проб;
- ДСТУ 7535:2014 Якість ґрунту. Морфолого-генетичний профіль. Правила та порядок описування;
- ДСТУ 7921:2015 Якість ґрунту. Великомасштабне дослідження ґрунтового покриву. Загальні вимоги;
- ДСТУ 7539:2014 Якість ґрунту. Оцінювання продуктивної здатності земельних ресурсів за агроґрунтовими потенціалами природної і ефективної родючості. Порядок та правила проведення;
- ДСТУ 7300:2013 Якість ґрунту. Класифікація ґрунтів. Терміни та визначення понять;
- ДСТУ 7842:2015 Якість ґрунту. Оцінювання якості ґрунтів за гранулометричним складом;
- ДСТУ 7844:2015 Якість ґрунту. Діагностування еколого-генетичного статусу ґрунту. Загальні вимоги.

На сьогодні розроблено ґрунтово-екологічне районування України з 5 ієрархічно-підпорядкованими рівнями [2], яке є надійною основою для розробки матеріалів агрономічної характеристики ґрунтів після обстеження, а також застосування кількісних підходів для діагностування ґрунтів, які підвищують її точність до 90-95%. Для цілей великомасштабного обстеження ґрунтів розроблено номенклатурний список ґрунтів у зональному аспекті з кількісною діагностикою [3]. Створена і проходить виробничу перевірку методика великомасштабного обстеження ґрунтів України, яка передбачає широке використання даних дистанційного зондування земної поверхні різними способами, особливо аерокосмічних знімків і аерофотозйомки з безпілотної авіації.

Орієнтована тривалість обстеження — 5 років, по завершенню яких очікується отримання таких результатів:

1. *Геоінформаційна система (база ґрунтових даних) відповідно до міжнародних стандартів, придатна для вирішення проблем землекористування, землеробства, охорони ґрунтів, яка містить сучасну достовірну інформацію про ґрунтові ресурси України як основу формування та функціонування державної земельної політики, цивілізованих ринково-земельних відносин.*
2. *Пакет сучасних картографічних матеріалів на електронних і паперових носіях, необхідних для раціонального вибору напрямів і перспектив еколого-економічного розвитку кожної територіальної одиниці України, усунення явищ і ризиків виникнення депресивних сіл, селищ та окремих сільських регіонів.*
3. *Забезпечення сталого землекористування, оптимального співвідношення земельних угідь, раціонального та ефективного використання земель, проектування та впровадження адаптованих до ґрунтових особливостей систем землеробства, ресурсоощадних агротехнологій для збільшення виробництва сільськогосподарської продукції і відтворення родючості ґрунтів.*
4. *Забезпечення землевпорядних і земельнооцінювальних робіт, розробки проектів землеустрою й екологічно обґрунтованих сівозмін, проведення консервації деградованих, малопродуктивних і техногенно забруднених земель, визначення оптимального земельного податку й формування фонду фінансових ресурсів, встановлення розмірів застави в іпотечному кредитуванні для активного залучення земель у ринкові відносини.*
5. *Картографічні дані для створення ерозійно безпечного землекористування на схилістих землях, визначення і ліквідація причин виникнення осередків ерозії через антропогенну перешкоду дієспроможності природного механізму захисту схилістих земель.*
6. *Науково обґрунтовані рекомендації для кожного господарства щодо ґрунтозахисної організації території, адаптивно-ландшафтного землевпорядкування, систем точного екологічнобезпечного землеробства, придатності ґрунтів для впровадження сучасних інноваційних агротехнологій.*
7. *Забезпечення проведення моніторингу стану земель сільськогосподарського призначення.*
8. *Уточнення ознак і переліку особливо цінних земель, обмеження вилучення особливо цінних земель для несільськогосподарських потреб.*
9. *Удосконалені схеми природно-сільськогосподарського та інших типів районувань, обґрунтування організації заповідної справи та рекреації з допомогою даних ґрунтових обстежень.*

У довготерміновій перспективі реалізація результатів ґрунтового обстеження сприятиме підвищенню ефективності, збалансованості та конкурентоспроможності сільськогосподарського виробництва.

Висновки

1. Інформація про якісний стан ґрунтів на сьогодні морально застаріла, що не дозволяє належним чином організувати землевпорядкування та необхідне її оновлення.
2. Повторне великомасштабне обстеження ґрунтового покриву є пріоритетним заходом науково обґрунтованого раціонального використання ґрунтів.
3. Повторне великомасштабне обстеження ґрунтового покриву має бути проведене на підставі удосконаленої методичної бази відповідно до досягнень ґрунтознавства як науки і технічних новацій.
4. Результати, отримані після проведення великомасштабних обстежень ґрунтового покриву, будуть надійною основою для оптимізації землевпорядкування і охорони ґрунтів.

Література

1. Державна цільова програма «Великомасштабне обстеження ґрунтового покриву України» (науково-організаційні основи) / за наук. ред. С.А. Балюка, А.В. Кучера, В.Б. Солов'я. — Харків: «Смуґаста типографія», 2015. — 51 с.
2. Полупан М.І., Величко В.А., Соловей В.Б. Розвиток українського агрономічного ґрунтознавства: генетичні та виробничі аспекти / за ред. доктора с.-г. наук. М. І. Полупана. — К.: Аграр. наука, 2015. — 400 с.
3. Номенклатура та діагностика еколого-генетичного статусу ґрунтів України для великомасштабного їхнього дослідження / ред. М.І. Полупана. — К.: Аграр. Наука, 2014. — 496 с.
4. Про затвердження переліку особливо цінних груп ґрунтів // Держкомзем України / Наказ / Перелік від 06.10.2003 № 245. — Офіційний вісник України від 21.11.2003 р., № 45, стор. 53, стаття 2369.

КОНТРОЛЬ ЗА ВИКОРИСТАННЯМ ЗЕМЛІ:

ПРОМІЖНІ ПІДСУМКИ РЕАЛІЗАЦІЇ НОВИХ ПОВНОВАЖЕНЬ ВІДОМСТВА

Порушення виявлено у 56% проведених перевірок

З початку 2017 року станом на 1 червня територіальні органи Держгеокадастру в рамках повноважень зі здійснення державного контролю за використанням та охороною земель провели 1931 перевірку дотримання вимог земельного законодавства. За їх результатами було встановлено 1090 порушень.

Через необхідність формування спеціальних структурних підрозділів у Держгеокадастрі та його територіальних органах для виконання нових функцій фактично перевірки розпочалися в березні 2017 року.

Першочергово було заплановано проведення перевірок використання (надання) земель природно-заповідного фонду, у тому числі на території об'єктів загальнодержавного значення. Всього було проведено 73 таких перевірки, за результатами яких встановлено 34 порушення вимог земельного законодавства.

Пріоритетними об'єктами для проведення державного контролю також визначено землі запасу, резервного фонду, які не надані у власність чи користування, землі, які винесені на земельні аукціони, землі державної власності, надані в оренду.

Усього було нараховано 14,65 млн гривень відшкодування за самовільне зайняття земельних

ділянок, нецільове використання земель та зняття родючого шару ґрунту.

Також до державного бюджету надійшло 724 тис. грн, сплачених внаслідок відшкодування втрат сільськогосподарського виробництва.

Крім того, за результатами перевірок фахівці винесли 359 постанов про накладення адміністративних стягнень на суму 98,3 тис. гривень.

«Встановлення порушень в більш як у кожному другому випадку — це наслідок фактичної відсутності контролю за використанням землі протягом довгого часу. Держгеокадастр впроваджує системний аудит використання земельних ресурсів державної власності, який має нівелювати негативні тенденції в землекористуванні», — відзначив перший заступник Міністра аграрної політики і продовольства Максим Мартинюк.

За його словами, приведення статусу фактичного використання земель до офіційно заявленого у підсумку сприятиме збільшенню доходів місцевих бюджетів у частині їх земельної складової, а на національному рівні позитивно позначиться на збереженні продуктивності ґрунтів.

Прес-служба Держгеокадастру



ДОВІДКОВО

Повноваження із державного нагляду (контролю) за дотриманням земельного законодавства, використанням та охороною земель усіх категорій і форм власності, родючістю ґрунтів передано Держгеокадастру постановою Кабінету Міністрів України від 22.07.2016 № 482 «Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України». Розпорядженням Кабінету Міністрів України від 30.11.2016 року № 910-р погоджено пропозицію Мінагрополітики щодо можливості забезпечення здійснення покладених на Держгеокадастр функцій і повноважень Держсільгоспінспекції, що припиняється.

Штатна чисельність працівників апарату Держгеокадастру, які здійснюють державний нагляд в агропромисловому комплексі в частині дотримання земельного законодавства, використання та охорони земель усіх категорій і форм власності, родючості ґрунтів, складає 22 особи, з яких фактично призначено 13. У територіальних органах Держгеокадастру для здійснення цих функцій визначено 1018 штатних одиниць, з яких на сьогодні призначено 448 осіб, що становить лише 44%.

Висококваліфікований фахівець-землевпорядник, науковець-дослідник, педагог-наставник й непересічна особистість



У червні виповнюється 80 років з дня народження одного з найвідоміших вчених-землевпорядників України — головного наукового співробітника Інституту агроекології і природокористування Національної академії аграрних наук України, доктора економічних наук, професора Дмитра Семеновича Добряка! Вагомі заслуги ювіляра на землевпорядній ниві відзначені званнями Заслуженого діяча науки і техніки України, Почесного землевпорядника України, члена-кореспондента Національної академії аграрних наук України та академіка Української екологічної академії наук.

Професійний та науковий здобуток Дмитра Семеновича добре відомий землевпорядній спільноті як в Україні, так і за кордоном. Він є одним із співавторів чинного Земельного кодексу України. За його безпосередньої участі були підготовлені найважливіші для земельних відносин в Україні нормативні документи: законопроекти «Про плату за землю», «Про охорону земель», «Про розмежування земель державної і комунальної власності», «Про землеустрій», проектів постанов Верховної Ради України «Про земельну реформу», «Про прискорення земельної реформи та приватизацію земель», постанови Кабінету Міністрів України «Про Порядок ведення

державного земельного кадастру», «Про Методику грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» та багато інших.

Народився Дмитро Семенович 26 червня 1937 року в селі Довжик Зіньківського району на Полтавщині. Після закінчення 1961 року землевпорядного факультету Харківського сільськогосподарського інституту працював у науково-дослідних інститутах з містобудування та землеустрою. З 1975 по 1991 рік очолював сектор з проблем землеустрою в Україні Всесоюзного науково-дослідного інституту земельних ресурсів при Раді Міністрів СРСР. З 1991 року — заступник директора з наукової роботи Інституту землеустрою УААН, п'ять років по тому — виконавчий директор цього ж інституту, а у період 2003–2006 років очолює ДП «Головний науково-дослідний та проектний інститут землеустрою» Держкомзему України. З 1996 по 2006 роки — член колегії Держкомзему України. У 1996–2000 роках керує кафедрою землевпорядного проектування Національного аграрного університету, а з 2006 до 2015 року завідує кафедрою управління земельними ресурсами Національного університету біоресурсів і природокористування України.

Д.С. Добряк — відомий в Україні та за кордоном вчений. Його наукова діяльність пов'язана з дослідженням розвитку і розміщення соціальної інфраструктури на селі, оптимізації використання та охорони земель, реформування земельних відносин. Особливе значення мають унікальні в світовій практиці наукові розробки щодо організації землекористування і сільськогосподарського виробництва в зоні впливу катастрофи на Чорнобильській АЕС. Розробив основні принципи вдосконалення землевпорядного проектування в умовах трансформування земельних відносин та посилення антропогенного навантаження на земельні ресурси, теоретичні засади, методологію і методику економічної, екологічної та соціальної оцінки землеустрою. Опублікував понад 400 наукових робіт, у тому числі 25 монографій, 3 навчальних посібники.

Під керівництвом Дмитра Семеновича виконано значні практичні обсяги робіт із землеустрою та охорони земельних ресурсів, роздержавлення і приватизації земель, він брав безпосередню участь у розробці наукових основ контурно-меліоративної організації території в Україні, її економічної та екологічної оцінки.

Один із найвагоміших здобутків ювіляра — це, безперечно, підготовка



наукових кадрів вищої кваліфікації. Під керівництвом Дмитра Семеновича одержали наукові ступені 8 докторів і 14 кандидатів економічних наук: Валерій Васильович Горлачук — д.е.н., проф., академік УАЕН, завідувач кафедри економічної теорії і менеджменту Чорноморського університету ім. Петра Могили; Дмитро Іванович Бабміндра — д.е.н., проф., академік УАЕН, завідувач кафедри світової економіки, природних ресурсів і економічної теорії Запорізького національного університету; Андрій Геннадійович Мартин — д.е.н., проф., завідувач кафедри землепорядного проектування Національного університету біоресурсів і природокористування України; Тарас Олексійович Євсюков — д.е.н., проф., декан факультету землепорядкування Національного університету біоресурсів і природокористування України; Ольга Степанівна Будзьяк — д.е.н., проф., завідувач кафедри екології та економіки землекористування Державної екологічної академії післядипломної освіти та управління; Анатолій Максимович Шворак — д.е.н., проф., завідувач кафедри обліку і аудиту Східноєвропейського національного університету ім. Лесі Українки; Ірина Олексіївна Новаковська — д.е.н., доц., завідувач кафедри землеустрою та кадастру Національного авіаційного університету; Наталія Василівна Кузін — д.е.н., доцент, завідувач кафедри землепорядкування та кадастру Сумського національного аграрного університету.

Керуючи спеціалізованими вченими радами із захисту кандидатів наук в ДП «Головний науководослідний та проектний інститут землеустрою» (2003-2005 рр.) та Національному університеті біоресурсів і природокористування

України (2007-2010 рр.), провів захист 46 кандидатських та 4 докторських дисертацій із спеціальності «Економіка природокористування і охорони навколишнього середовища».

Д.С. Добряком створена наукова школа із сучасного землеустрою і економіки природокористування та охорони навколишнього середовища. Вона набула подальшого розвитку його учнями за такими напрямками:

- 1) формування та розвиток ринкових земельних відносин, економічна, бонітетна та грошова оцінка земель, забезпечення збалансованого природокористування в агросфері — Мартин А.Г., Євсюков Т.О.;
- 2) екологізація сільськогосподарського землеустрою в умовах трансформації земельних відносин, інституціональне забезпечення охорони земельних ресурсів — Бабміндра Д.І., Будзьяк О.С.;
- 3) консолідація сільськогосподарських земель, реабілітація деградованих і малопродуктивних земель сільгосппризначення — Шворак А.М., Кузін Н.В.;
- 4) управління земельними відносинами в умовах децентралізації влади — Горлачук В.В., Новаковська І.О.

Нині Д.С. Добряк є членом спеціалізованих вчених рад із захисту докторських дисертацій Національного університету біоресурсів і природокористування України та Інституту агроекології і природокористування Національної академії аграрних наук України, головним редактором фахового журналу «Землеустрій і кадастр», членом редколегії фахових журналів «Збалансоване природокористування» та «Землепорядний вісник», заступник головного редактора журналу «Проблеми землеустрою».

Д.С. Добряк нагороджений орденом «За заслуги» III ступеня, за створення національної наукової школи сучасного землеустрою та

економіки природокористування присвоєно почесне звання «Заслужений діяч науки і техніки України», Срібною медаллю ВДНГ СРСР за розробку проекту землеустрою «Маньковський» Черкаської області з цеховою системою управління господарством, «Серебряним почесним нагрудним знаком Государственного университета по землеустройству» (Москва), Почесною відзнакою УААН, медаллю «В пам'ять 1500-летия Киева», нагрудним знаком «Почесний землевпорядник України», удостоєний почесного звання «Лицар Вітчизни» з врученням «Золотого хреста честі і звитяги» за високу національну гідність, патріотизм та активну участь у розбудові Української держави, Золотою медаллю Платона УАН, за рішенням Експертної ради міжнародної іміджевої програми «Лідери XXI століття» відзначений нагородою «Свята Софія», нагороджено Міжнародним суспільним «Орденом Королеви Анни «Честь Вітчизни» на золотій зірці» до 1000-ліття Дня народження Анни Ярославни — Князівни Київської, Королеви Франції.

Дмитро Семенович не лише висококваліфікований фахівець-землепорядник, науковець-дослідник та педагог-наставник, а й непересічна особистість, енергійна та працьовита людина. Він уміло поєднує високу працездатність з доброзичливістю, вимогливістю та принциповістю.

Колективи редакції журналу «Землепорядний вісник», Інституту агроекології і природокористування НААН та Національного університету біоресурсів і природокористування України щиро вітають Дмитра Семеновича Добряка із визначною датою. Бажаємо йому міцного здоров'я, оптимізму, життєвої енергії, земних щедрот, натхнення і звершення творчих задумів! Довгих років життя Вам, шановний Дмитре Семеновичу!

В кінці XVIII століття Київ поділявся на 4 адміністративні частини: Печерськ, Верхнє місто, Поділ та Плоска слобода (місцевість між сучасним Житнім ринком та Куренівкою). У 1-й половині XIX ст. до складу міста були включені села Куренівка, Пріорка та ін. Тоді ж почала виділятися головна вулиця

СКАРБИ ЗЕМЛІ КИЇВСЬКОЇ, або СЮРПРИЗИ, ВИЯВЛЕНІ ПІД ЧАС ЗЕМЛЕВПОРЯДНИХ РОБІТ

Хрещатик. Завдяки швидкій забудові міста незабаром виділилися ще дві його частини — Палацова (Липки) і Либідська (Новобудови). У 1811 р. сталася катастрофічна пожежа на Подолі, де розміщувалося 2/3 будинків міста, тому наступного 1812 р. був затверджений новий план забудови Подолу, в основу якого було покладено проект архітектора В.І. Гесте. Цей план передбачав ліквідацію радіальної системи розташування вулиць і прокладку взаємно пересічних прямих вулиць. Відповідно до затвердженого 7 (19) січня 1834 р. спеціального положення Київ мав забудовуватися кам'яними будинками, а замість звивистих та вузьких вулиць прокладалися прямі та широкі. Генеральний план забудови Києва, складений в 1837 році під керівництвом архітектора В.І. Беретті, передбачав об'єднання Печерська, Подолу і Верхнього міста в єдине ціле.

Ольга БЕЛАЯ,
кандидат історичних наук

Лідія РАСПУТІНА,
студентка 4 курсу
історико-філософського
факультету
Київського університету
імені Бориса Грінченка

У цей період на території міста Києва активно велися землепорядні роботи, які для багатьох робітників-землепорядників не обійшлися без сюрпризів. У різних районах столиці України — Подолі, Куренівці, Дитинці, Печерську, Лук'янівці та Центральній частині міста землепорядники випадково виявляли скарби з монетами та коштовностями, датовані різними періодами історії міста. Більшість землепорядників не віддавали монети і коштовності поліцейській владі міста, як зобов'язу-

вало розпорядження Імператорської археологічної комісії, створеної у 1852 р., а виносили їх на базар, здавали скупникам або дарували своїм знайомим. Так, у 1876 р. в районі впадіння Глибочицького струмка в Почайну, в урочищі Оболонь, в садибі Магурина на глибині близько 2 метрів від сучасної поверхні ґрунту був знайдений скарб — близько 200 мідних римських монет. Землепорядники продали монети зі скарбу. 59 екземплярів монет з вищезгаданого скарбу потрапили до київського

Брама Печерської фортеці



Срібляник князя Володимира

що проводили землевпорядкувальні роботи на території майбутньої Печерської фортеці у м. Києві, стали основою нумізматичного кабінету азіатського музею Імператорської академії наук у м. Санкт-Петербург.

Під час проведення землевпорядних робіт у Києві у ХІХ ст. у скарбах знаходили також поодинокі візантійські монети. Незважаючи на активні торгівельні та культурні зв'язки Русі з Візантією у Х ст., відомі з «Повісті минулих літ» та матеріальних джерел, у м. Києві практично відсутні знахідки скарбів з візантійськими монетами. Така тенденція була пов'язана із забороною Візантійським законодавством («Книга Епарха») вивозу золота та срібла за межі імперії. Єдине виключення — скарб з 9-ти мідних монет часів правління візантійського імператора Іоанна І Цимісхія (925-976), що було виявлено на Подолі під час будівельних робіт неподалік маєтку Іванішева.

Скарби виявлені у м. Києві під час проведення землевпорядних робіт доводять, що поряд з використанням жителями міста іноземних грошей — римських, візантійських, арабських, у Києві під час князювання Володимира Великого (980-1015) розпочато карбування власних монет — златників та сріб-

Вознесенський спуск



Златник князя Володимира

ляників. За зразок правили візантійські монети. Так, златники були подібні до візантійських солідів, а срібляники нагадували візантійські міліарісії. Найбільший скарб зі срібляниками князя Володимира — 120 (за іншими відомостями — 200) монет було виявлено 1876 (за іншими відомостями — 1877 р.) під час земляних робіт у садибі міщанина Кушнерова на Вознесенському узвозі. Вони були загорнуті у вишитий рушник та знаходилися на глибині близько 2-х аршин. Землевпорядники, не розуміючи унікальності своєї знахідки, розпродали скарб частинами на Сінному ринку. Саме там 1878 року почесний громадянин м. Києва купець Свиридов придбав 17 монет з цього скарбу та передав їх нумізматам. Граф І.І. Толстой репрезентував срібляники у своїй книзі, яку назвав нумізматичною заміткою. Ці монети відносилися до так званого київського типу: на аверсі було зображено князя Володимира, а на реверсі — Спасителя. Нині відомо, що 14 монет з цього скарбу знаходяться в Ермітажі (Російська Федерація), 8 — у Національному музеї історії України (м. Київ), 5 — у зібранні Державного історичного музею Новгород (Російська

Федерація), у колекції Ф. Грісона (Великобританія) — 1. Кількість давньоруських златників і срібляників в скарбах нечисленна. Всього в Києві знайдено 2 скарби із златниками та 7 зі срібляниками. Це свідчить про те, що повністю замінити в обігу іноземні монети (римські, візантійські, арабські, а з ХІ ст. — західноєвропейські) вони не могли, карбування їх було епізодичним. Однак їх випуск став своєрідним засобом утвердження суверенітету Київської Русі. Виготовлені на високому художньому рівні, зі слов'янськими написами, родовим знаком Рюриковичів, портретом князя Володимира, вони є неперевершеними зразками вітчизняної культури і символами прадавності української державності.

Отже, скарби, виявлені у м. Києві у ХІХ ст. під час землевпорядних та будівельних робіт доводять, що у І тисячолітті на київських землях в грошовому обміні поряд з натуральними продуктами використовували як монети іноземного походження — римські та арабські, рідше візантійські, а з Х ст. — златники та срібляники руських князів. На жаль, відомості про більшість з цих монет, знайдених у м. Києві, залишилися лише в архівних документах та працях істориків того часу. Встановити сучасне їх місце знаходження майже неможливо. Це пов'язано з втратою більшості монет з цих скарбів завдяки нерозумінню більшості робітників-землевпорядників значення своїх знахідок, а також складу дореволюційних та довоєнних колекцій, їх описів під час бурхливих подій ХХ ст. Лише незначна кількість стародавніх монет нині зберігається у музеях м. Києва.





Ваш КОНСУЛЬТАНТ

Роз'яснення, коментарі, відповіді

ЗМІСТ

38 ВІДКРИТА ЛЕКЦІЯ

Алла КАЛЬНІЧЕНКО

**ДОБРОВІЛЬНА ВІДМОВА ВІД ПРАВА ВЛАСНОСТІ
НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ**

41 ПОРАДИ РАДАМ

41 Зареєструвати земельні ділянки та право комунальної власності на них рада може без надання їх у користування іншим особам

43 При виникненні земельного спору межу ділянки може відновити лише землевпорядна організація

45 АНАЛІЗУЄМО СИТУАЦІЮ

45 Нормативна грошова оцінка є основою для визначення орендної плати за землі державної та комунальної власності

46 Про припинення права користування земельними ділянками

47 Покупці придбали будинок, але не оформили на себе право власності на присадибну ділянку.

Чи може спадкоємець попереднього власника претендувати на цю землю?

48 РОЗ'ЯСНЕННЯ ПОДАТКІВЦЯ

Катерина ГРИВНАК

48 **ПРО НАРАХУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ПОДАТКУ ГРОМАДЯНАМ**

48 Ким і як громадянам нараховується земельний податок та орендна плата?

49 Особливості нарахування земельного податку

51 **ЗАПИТАННЯ, ПРОДИКТОВАНІ ПРАКТИКОЮ**

51 Чи подаватиме податкову декларацію особа, яка має пільгу щодо плати за землю?

52 Як власнику придбаної землі сплачувати податок, якщо він не отримав податкового повідомлення?

52 ТЕМУ ПІДКАЗАВ ЧИТАЧ

**ПРО ВИПРАВЛЕННЯ ПОМИЛОК,
ДОПУЩЕНИХ ПРИ ПРИВАТИЗАЦІЇ ЗЕМЛІ**

55 ЗАПИТУВАЛИ — ВІДПОВІДАЄМО...

55 Прибережні захисні смуги встановлюються на землях усіх категорій

56 Чи правомірне рішення селищної ради про встановлений розмір орендної плати за неприватизовану земельну ділянку власнику будинку?

56 Як у селі створити парк відпочинку

57 Особливості спадкування землі, якщо спадкодавець проживав у зоні АТО

58 Чи можна оформити у власність водний об'єкт?

АНОНС

**ЧИТАЙТЕ У НАСТУПНОМУ ВИПУСКУ
«ВАШОГО КОНСУЛЬТАНТА»:**

■ **ЗЕЛЕНИЙ (СІЛЬСЬКИЙ) ТУРИЗМ.**
Які землі і як можуть використовуватися?

■ **ЯК ОФОРМИТИ ПРАВО**
на земельну ділянку, що використовується багато років, але в архіві документів про її надання немає?

■ **ЯК ОФОРМИТИ**
решту паю (пасовища, сінокоси), якщо земельний пай (рілля) частково оформлено

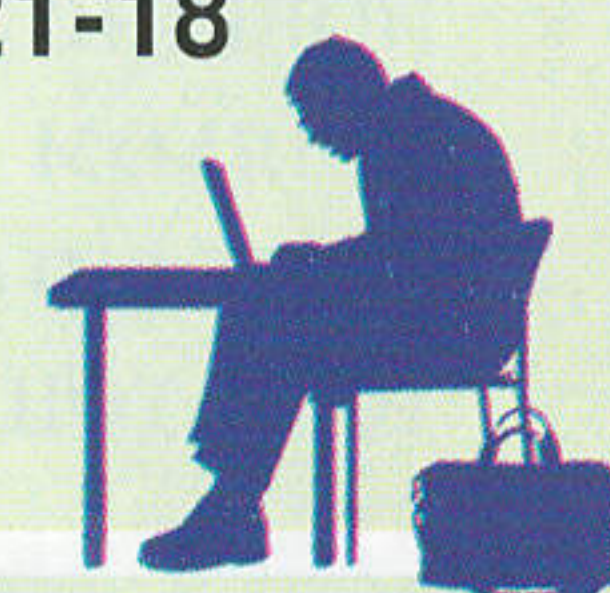
■ **ЯК ІНОЗЕМЦЮ ПРИДБАТИ**
житловий будинок і присадибну ділянку, яка складається з ОЖБ та ОСГ?

■ **ПРО ВИДІЛЕННЯ ЧАСТКИ**
із спільної власності на земельну ділянку

**ПЕРЕДПЛАЧУЙТЕ ЖУРНАЛ
«ЗЕМЛЕВПОРЯДНИЙ ВІСНИК»**
і читайте в ньому відкриті лекції, роз'яснення, коментарі, поради, відповіді на запитання, щоб не помилятися!

Наші електронні і поштова адреси:
zemvisnuk@ukr.net
zemvisnuk_ua@ukr.net
04080, м. Київ,
вул. Кирилівська, 105

Контактні телефони:
044-468-21-30, 044-468-21-18
067-442-33-09, 050-7-000-779
Факс:
044-468-21-30, 044-468-21-18
Веб-сайт:
<http://zemvisnuk.com.ua>



З прийняттям у 1992 році нової редакції Земельного кодексу в Україні поряд із державною та комунальною власністю на землю було запроваджено приватну власність. Право власності складається з трьох правомочностей — володіння, користування та розпорядження власника своїм майном (Цивільне право України).

Володіння — це можливість власника бути в безпосередньому фактичному зв'язку з річчю. Володіння треба розуміти не як постійний матеріальний зв'язок особи з річчю. Тобто можна володіти річчю, але не користуватися нею, або можна володіти річчю, але не бути її власником.

Користування — це можливість вилучення корисних властивостей речі для задоволення потреб власника чи інших осіб. Наприклад, власник земельної ділянки, обробляючи землю, користується нею і отримує у власність вирощену на ній сільгосппродукцію.

Власник може використовувати своє майно для здійснення господарської та іншої, не забороненої законом, діяльності. Користуючись майном, власник зобов'язаний не завдавати шкоди довкіллю, не порушувати прав та охоронюваних законом інтересів інших осіб, дотримуватись моральних засад суспільства (ст. 41 Конституції України).

Власник може сам користуватися належним йому майном або надати таке право іншій особі. У цьому випадку передача власником права користування іншій особі здійснюється відповідно до укладеного договору шляхом розпорядження майном (договір оренди, суперфіцію, іпотеки тощо).

ДОБРОВІЛЬНА ВІДМОВА від права власності на земельну ділянку



Розпорядження — це волевиявлення власника майна щодо подальшої долі належного йому майна. Тобто розпоряджаючись своїм майном, у тому числі і земельною ділянкою, власник може своє майно продати або подарувати, передати в оренду, іпотеку тощо.

Право розпорядження тісно пов'язане з особою власника. Власник або безпосередньо приймає рішення про розпорядження своїм майном, або опосередковано — через своїх представників.

Відмова від права власності на земельну ділянку також є елементом розпорядження власною земельною ділянкою. У цьому випадку власник, відмовляючись від права власності на свою земельну ділянку, повертає її у державну або комунальну власність, і таким чином його право власності на цю ділянку припиняється.

Так, серед підстав припинення права власності на земельну ділянку відповідно до ст. 140 Земельного кодексу України є добровільна відмова власника земельної ділянки від права на неї.

Порядок припинення права власності на земельну ділянку шляхом добровільної відмови від неї визначений ст. 142 цього ж Кодексу. Нею, зокрема, встанов-

лено, що припинення права власності на земельну ділянку у разі добровільної відмови власника землі на користь держави або територіальної громади здійснюється за його заявою до відповідного органу. Таким чином, власник земельної ділянки, який бажає відмовитися від неї, на свій вибір звертається із заявою про добровільну відмову від права власності на неї до місцевої ради або районної державної адміністрації.

На таку заяву відповідний орган має відреагувати і прийняти рішення про згоду на отримання цієї ділянки у державну або комунальну власність або ж про відмову від цього.

У разі згоди на одержання права власності на земельну ділянку власник та органи виконавчої влади або місцевого самоврядування укладають угоду про передачу права власності на земельну ділянку. Ця угода підлягає обов'язковому нотаріальному посвідченню. Тобто, відмовляючись від права власності на земельну ділянку, її власник відмовляється від самої земельної ділянки і фактично відбувається зміна власника земельної ділянки шляхом переходу прав власності від відчужувача такого права («відмовника») до набувача такого права.

Що ж таке відчуження земельної ділянки і чи можна застосувати цей термін у випадку добровільної відмови від права власності від неї її власником?

Взагалі термін **відчуження** передбачає собою перехід прав власності від однієї особи до іншої.

Відчуження майна може здійснюватися оплатно або безоплатно, у формі дарування, і в основному за бажанням власника майна, яке відчужується на підставі договору з набувачем майна. Хоча іноді відчуження може здійснюватися і примусово, наприклад, за рішенням суду. Законом України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» надано визначення терміну «відчуження земельних ділянок». Так, **відчуження земельних ділянок**, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, для суспільних потреб або

з мотивів суспільної необхідності — це **перехід права власності на земельні ділянки**, інші об'єкти нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, за плату в державну чи комунальну власність шляхом їх викупу чи примусового відчуження для потреб держави, територіальної громади, суспільства в цілому.

Підпунктом 14.1.31 п. 14.1 ст. 14 Податкового кодексу також дається визначення терміну «відчуження майна». Так, відчуження майна за Податковим кодексом — це будь-які дії платника податків, унаслідок вчинення яких такий платник податків у порядку, передбаченому законом, втрачає право власності на майно, що належить такому платнику податків, або право користування, зокрема, природними ресурсами, що у визначеному законодавством порядку надані йому в користування.

Взагалі, відчуження земельної ділянки передусім пов'язано з переходом прав власності від її власника до набувача цього права, і не може пов'язуватися виключно з передаванням такої земельної ділянки, оскільки її може бути передано в оренду, інше

користування при збереженні права власності за власником, а не користувачем.

Отже, як вбачається, добровільна відмова від права власності на земельну ділянку пов'язана з переходом цього права на ділянку згідно з добровільним волевиявленням сторін щодо можливості такого переходу від власника землі до набувача (органу місцевого самоврядування чи органу виконавчої влади) шляхом укладання угоди між ними. Така угода відповідно до вимог Земельного та Цивільного кодексів України має бути укладена у письмовій формі та нотаріально посвідчена. При цьому відмова органу місцевого самоврядування чи органу виконавчої влади у наданні «згоди на одержання права власності на земельну ділянку» унеможливить взагалі таку «добровільну відмову».

Враховуючи вищезазначене, добровільна відмова власника земельної ділянки від права власності на неї на користь держави (в особі органу виконавчої влади) або ж територіальної громади (в особі місцевої ради) є відчуженням земельної ділянки її власником.

Чи можливо відмовитися від права власності на «підмораторні» земельні ділянки?

Заборона відчуження (мораторій) земель товарного сільгоспвиробництва та деяких земель для ведення особистого селянського господарства встановлена п. 15 Перехідних положень Земельного кодексу України. Зокрема цим пунктом встановлено, що до набрання чинності законом про обіг земель сільгосппризначення, але не раніше

01.01.2018 р., **не допускається купівля-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок і зміна цільового призначення (використання) земельних ділянок**, які перебувають у власності громадян та юридичних осіб для ведення товарного сільгоспвиробництва, земельних ділянок, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, а також земельних часток (паїв), крім передачі їх у спадщину, обміну земельної ділянки на іншу земельну ділянку

відповідно до закону та вилучення (викупу) земельних ділянок для суспільних потреб, а також, крім зміни цільового призначення (використання) земельних ділянок з метою їх надання інвесторам, — учасникам угод про розподіл продукції для здійснення діяльності за такими угодами.

Оскільки добровільна відмова від права власності на земельну ділянку є нічим іншим, як відчуженням такої ділянки, то до відміни мораторію відмовитися від права власності на «підмораторну» земельну ділянку не можна.

На чю користь власник земельної ділянки має відмовитися від права на неї — територіальної громади чи держави?

Законодавством чітко не врегульовано це питання, тому за мовчазною згодою на сьогодні добровільна відмова від права власності на земельну ділянку її власником здійснюється з врахуванням місця розташування такої ділянки, а саме — в межах населених пунктів на користь відповідних сільських, селищних, міських рад, а за межами населених пунктів — відповідних органів виконавчої влади.

Таким чином, при добровільній відмові власника земельної ділянки, яка розташована в межах населеного пункту, від права власності на неї, така відмова здійснюється на користь місцевої територіальної громади і угода про перехід права власності на підставі добровільної відмови власника укладається між власником земельної ділянки та місцевою радою,

яка є її представницьким органом. У випадку розташування земельної ділянки за межами населеного пункту добровільна відмова від права власності на неї здійснюється її власником на користь держави в особі районної державної адміністрації.

Іншим підходом до цієї проблеми є добровільна відмова від земельної ділянки на користь того, хто прийняв рішення про безоплатну передачу її у власність. Враховуючи те, що до 01.01.2002 року рішення про безоплатну передачу громадянину у власність земельних ділянок як в межах населеного пункту, так і за межами здійснювали місцеві ради, то і відмова здійснюється на користь такої ради незалежно від місця розташування земельної ділянки.

Крім того, за відсутності законодавчого врегулювання цього питання, власник земельної ділянки може на власний розсуд вирішити на чю користь він бажає відмовитися від права власності на свою земельну ділянку.

Враховуючи вищезазначене, за відсутності чіткого регулювання Земельним та Цивільним кодексами України питання суб'єк-

ту набуття права власності на земельну ділянку при добровільній відмові від права власності на неї її власником, таким суб'єктом може бути і орган місцевого самоврядування, і відповідна державна адміністрація незалежно від місця розташування земельної ділянки. Вирішення такого питання має базуватися на такому:

- до якого органу звернувся власник із заявою про добровільну відмову від права власності на земельну ділянку;
- який орган надав згоду на одержання права власності на земельну ділянку при добровільній відмові від такого права її власником.

При цьому ще раз наголошую, що немає жодної заборони щодо можливості звернення, наприклад, до місцевої ради із заявою про добровільну відмову від права власності на земельну ділянку її власника у зв'язку з відмовою надати згоду на отримання такого права при попередньому зверненні власника земельної ділянки до районної державної адміністрації.

З якого моменту припиняється право власності на земельну ділянку при добровільній відмові від такого права її власником?

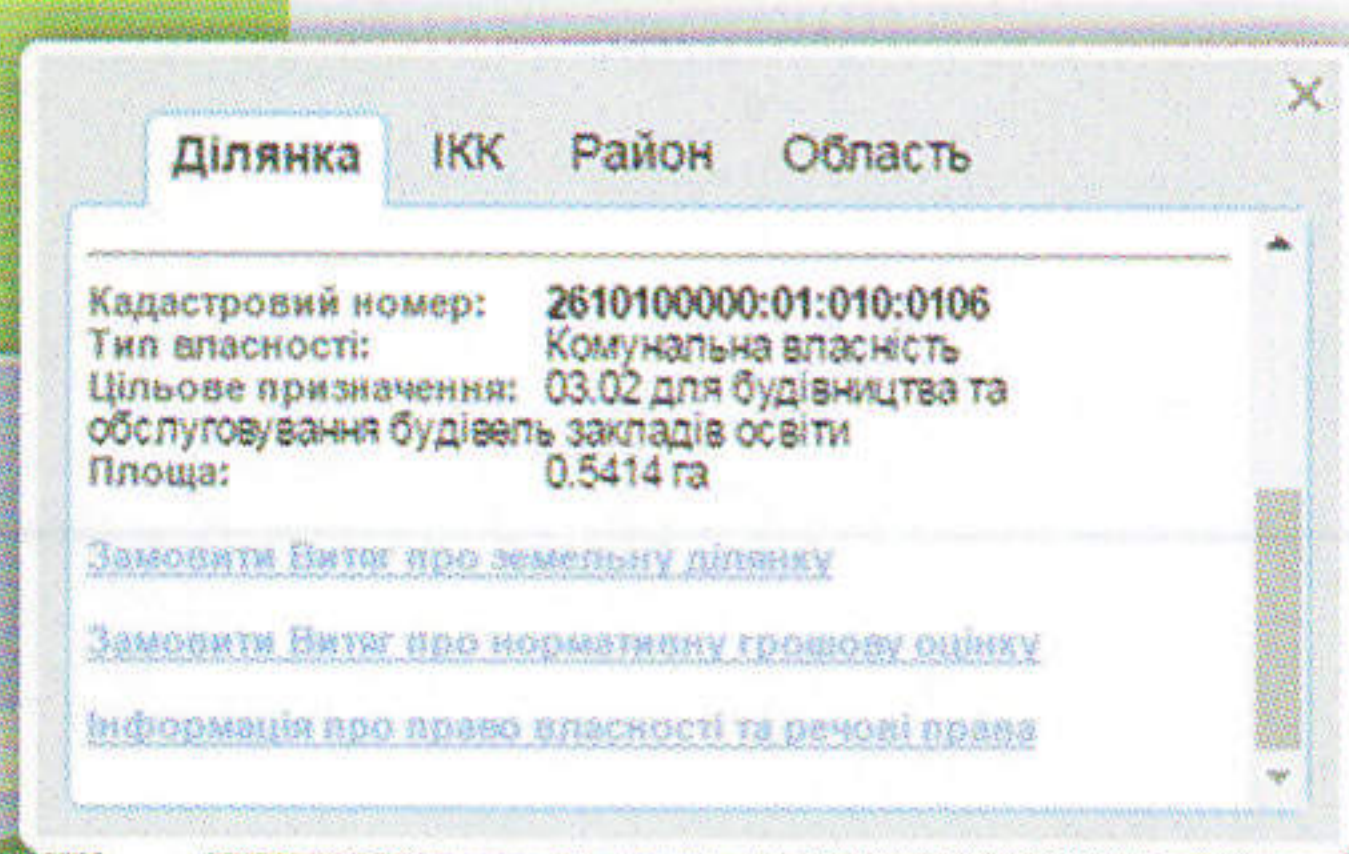
Статтею 347 Цивільного кодексу України встановлено, що особа може відмовитися від права власності на майно, заявивши про це або вчинивши інші дії, які свідчать про її від-

мову від права власності. У разі відмови від права власності на майно, права на яке підлягають державній реєстрації, право власності на нього припиняється з моменту внесення за заявою власника відповідного запису до державного реєстру.

Тобто, після укладання угоди про передачу права власності на земельну ділянку від власника такої ділянки до відповідного органу місцевого самоврядування або органу виконавчої влади, нотаріус, який посвідчує цю угоду, реєструє право власності на

цю ділянку за державою в особі органу виконавчої влади або ж за відповідною територіальною громадою в особі її виконавчого органу — ради, і саме з цього моменту право власності відчужувача припиняється, а набувача такого права виникає.

Тобто, право власності на земельну ділянку при добровільній відмові припиняється з моменту внесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.



ЗАРЕЄСТРУВАТИ ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ та право комунальної власності на них рада може без надання їх у користування іншим особам

Просимо надати роз'яснення щодо ситуації, яка склалася з оформленням земельної ділянки під будівлями закладів освіти на території нашої громади.

Ситуація така: отримавши право власності на будівлі шкіл, селищна рада замовила та розробила проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок у власність Солонянської селищної ради, але на етапі подання землепорядної документації на погодження до територіального органу Держгеокадастру проектна землепорядна організація наголосила на створенні комунального підприємства або передачі у власність комунальному закладу освіти нерухомого майна (будівлі школи) для подальшої реєстрації земельної ділянки та права власності на неї, мотивуючи це тим, що з моменту ведення пілотного проекту щодо надання висновків Держгеокадастром стався випадок негативного висновку на проект землеустрою, відповідно до якого відводилася земельна ділянка у комунальну власність для будівництва об'єкта,

пов'язаного з обслуговуванням жителів територіальної громади (сміттєзвалище). Відповідно до цього висновку експерт посилається на норми ГКУ, а саме статей 8, 92, 123 ЗКУ: «відведення та надання земельної ділянки для господарських цілей повинно здійснюватися на утворене сільською радою комунальне підприємство чи спеціалізовану установу». Таким чином виникла суперечка між нами та проектною землепорядною організацією щодо питання: чи може сільська, селищна рада отримати у власність земельну ділянку під закладами освіти, не створюючи комунального підприємства?

Сподіваємося на допомогу!

З повагою

**Відділ з питань юридичної роботи,
комунальної власності та земельних відносин
Солонянської об'єднаної територіальної громади**

Солонянський район
Дніпропетровської області

Пунктом 3 Перехідних і прикінцевих положень Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» встановлено, що з дня набрання чинності цим Законом землями комунальної власності відповідних територіальних громад вважаються:

а) земельні ділянки:

на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна комунальної власності відповідної територіальної громади;

які перебувають у постійному користуванні органів місцевого самоврядування, комунальних підприємств, установ, організацій;

б) всі інші землі, розташовані в межах відповідних населених пунктів, крім земельних ділянок приватної власності та земельних ділянок, зазначених у підпунктах «а» і «б» пункту 4 цього розділу.

ОТЖЕ,

всі землі в межах населеного пункту, крім вже переданих у приватну власність та земель, на яких розміщені об'єкти державної власності, перебувають у комунальній власності. У тому числі земельні ділянки на яких розміщені комунальні заклади освіти, культури, охорони здоров'я тощо, також є земельними ділянками комунальної власності.

Приймати рішення радою (власником) про надання земельної ділянки собі ж у власність не потрібно, адже ця ділянка і так уже перебуває у комунальній власності відповідно до згаданого вище Закону.

Як власник рада має право замовити будь-який проект землеустрою щодо власних земель, у тому числі і щодо відведення земельної ділянки. Однак, слід розуміти, що така ділянка може надаватися у постійне користування комунальній юридичній особі, якщо вона створена, або ж без надання такої ділянки ні в користування, ні у власність.

Якщо школа, дитячий садочок чи інший об'єкт комунальної власності побудований раніше, територія цього закладу огорожена парканом, то земе-

льна ділянка раніше була сформована, а, отже, не потрібно її відводити. Мова йде лише про визначення або відновлення меж земельної ділянки для розміщення та обслуговування вже побудованого раніше об'єкта комунальної власності та реєстрацію цієї ділянки в Державному земельному кадастрі, — фактично про впорядкування земель комунальної власності в межах населеного пункту.

Проектом землеустрою, за яким можна зареєструвати земельну ділянку під існуючим об'єктом нерухомості у Державному земельному кадастрі, може бути:

- проект відведення, якщо ніколи не визначалася ділянка для такого об'єкта або об'єкт тільки проектується;
- технічна документація зі вста-

новлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), якщо такий об'єкт побудований, межі земельної ділянки цього об'єкта обмежені парканом, є детальний план території або був відповідний проект будівництва;

- технічна документація з інвентаризації земель, у тому числі і земель населеного пункту.

До речі, останню доцільно замовляти, коли мова йде про більш як одну земельну ділянку. Тобто, якщо у комунальній власності Солонянської об'єднаної громади перебуває декілька шкіл, то, на наш погляд, доцільно було б замовити саме технічну документацію з інвентаризації земель.

Розробка таких проектів землеустрою має фінансуватися з місцевого бюджету. Щодо техніч-

ної документації з інвентаризації земель, то фінансувати її розробку можливо за рахунок коштів, які надходять від втрат сільськогосподарського або лісогосподарського виробництва. Так, відповідно до частини другої статті 209 Земельного кодексу України кошти, що надходять у порядку відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, використовуються на освоєння земель для сільськогосподарських і лісогосподарських потреб, поліпшення відповідних угідь, охорону земель відповідно до розроблених програм та проектів землеустрою, **а також на проведення інвентаризації земель**, проведення нормативної грошової оцінки землі. Використання цих коштів на інші цілі не допускається.

Що стосується державної реєстрації права комунальної власності на земельні ділянки шкіл територіальної громади, то відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та пунктів 5 і 6 Прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» державна реєстрація права територіальної громади на земельні ділянки здійснюється на підставі заяви органів, які згідно із статтею 122 Земельного кодексу України передають земельні ділянки у власність або у користування, до якої додається витяг з Державного земельного кадастру про відповідну земельну ділянку.

У разі якщо відомості про земельні ділянки, зазначені у пункті 3 Прикінцевих та пере-

хідних положень Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності», не внесені до Державного реєстру земель, надання дозволу на розроблення документації із землеустрою, що є підставою для державної реєстрації таких земельних ділянок, а

також її затвердження здійснюються:

- у межах населених пунктів — сільськими, селищними, міськими радами;
- за межами населених пунктів — органами виконавчої влади, які відповідно до закону здійснюють розпорядження такими земельними ділянками.

ОТЖЕ:

в межах сіл (населених пунктів) всі землі, крім земель, переданих у приватну власність, є комунальними землями. Власник земельної ділянки — об'єднана територіальна громада в особі відповідної ради — може прийняти рішення і замовити проект землеустрою щодо земель під школами, зареєструвати ці ділянки у Державному земельному кадастрі, потім звернутися до державного реєстратора та зареєструвати право комунальної власності на них.

Приймати рішення про передачу цієї ділянки із комунальної власності об'єднаної територіальної громади у комунальну власність цій же громаді (тобто самому собі) не потрібно.



ПРИ ВИНИКНЕННІ ЗЕМЕЛЬНОГО СПОРУ межу ділянки може відновити лише землевпорядна організація

До сільської ради звертався житель села гр. Н. зі скаргами щодо вирішення земельного спору щодо меж між суміжними земельними ділянками задля приведення меж земельної ділянки гр. Н. відповідно до даних державного акта про право власності на землю. Земельні ділянки гр. Н. та суміжних землекористувачів приватизовані, що підтверджується існуючими державними актами на право власності на земельну ділянку. Межі земельних ділянок в натуру (на місцевості) не винесені та не встановлені межові знаки. Комісія сільської ради неодноразово здійснювала виїзд до скаржника і рекомендувала винести межі земельних ділянок в натуру (на місцевості) та встановити межові знаки. Оскільки земельний спір не врегульовано, заявнику рекомендовано звернутися до суду. Заявник звернувся до суду з позовом до сільської ради «Про визнання бездіяльності протиправною та зобов'язання розглянути земельний спір».

На виконання виконавчого листа за рішенням суду виїзна комісія з представниками земельного відділу РДА склала акт, де зазначила, що візуально встановити фактичний розмір земельної ділянки неможливо і рекомендувала власникам суміжних земельних ділянок звернутися щодо винесення меж земельних ділянок в натуру (на місцевості) до юридичних осіб, що володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та у складі якої працює не менше двох сертифікованих інженерів-землевпорядників, або фізичної особи-підприємця, який володіє необхідним технічним і технологічним забезпеченням та є сертифікованим інженером-землевпорядником.

На підставі цього акта виконавцем було закрито виконавче провадження, але скаржник звернувся до суду і скасував дану постанову. Як сільська рада може виконати вимоги рішення суду та врегулювати цей земельний спір?

Богуславська сільська рада, Дніпропетровська область

Статтею 158 Земельного кодексу України визначені органи, які мають вирішувати земельні спори. Так, земельні спори вирішуються судами, органами місцевого самоврядування та центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин. Виключно судом вирішуються земельні спори з приводу володіння, користування і розпорядження земельними ділянками, що перебувають у власності громадян і юридичних осіб, а також спори щодо розмежування територій сіл, селищ, міст, районів та областей.

Органи місцевого самоврядування вирішують земельні спори у межах населених пунктів щодо меж земельних ділянок, що перебувають у власності і користуванні громадян, та додержання громадянами правил

добросусідства, а також спори щодо розмежування меж районів у містах.

Центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, вирішує земельні спори щодо меж земельних ділянок за межами населених пунктів, розташування обмежень у використанні земель та земельних сервітутів.

Частиною п'ятою цієї статті встановлено, що у разі незгоди власників землі або землекористувачів з рішенням органів місцевого самоврядування, центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, спір вирішується судом.

Порядок розгляду земельних спорів визначений статтею 159 цього ж Кодексу. Так, зокрема, земельні спори розглядаються за

участю зацікавлених сторін, які повинні бути завчасно повідомлені про час і місце розгляду спору. У разі відсутності однієї зі сторін при першому вирішенні питання і відсутності офіційної згоди на розгляд питання розгляд спору переноситься. Повторне відкладання розгляду спору може мати місце лише з поважних причин.

У рішенні органу місцевого самоврядування або центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, визначається порядок його виконання.

У випадку, якщо земельний спір стосується меж суміжних земельних ділянок, — без залучення землевпорядної організації або фізичної особи-підприємця, який має відповідний сертифікат, вирішити його у більшості випадків неможливо.

✓ **Нагадаю**, що відповідно до статті 55 Закону України «Про землеустрій» встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) проводиться відповідно до топографо-геодезичних і картографічних матеріалів за допомогою спеціальних приладів.

Встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) здійснюється на основі технічної документації із землеустрою, якою визначається місцеположення поворотних точок меж земельної ділянки в натурі (на місцевості). Межі земельної ділянки в натурі (на місцевості) закріплюються межовими знаками встановленого зразка.

У разі, якщо межі земельних ділянок в натурі (на місцевості) збігаються з природними та штучними лінійними спорудами і рубежами (річками, струмками, каналами, лісосмугами, шляхами, шляховими спорудами, парканами, огорожами, фасадами будівель та іншими лінійними

спорудами і рубежами тощо), межові знаки можуть не встановлюватися. Власники землі та землекористувачі, в тому числі орендарі, зобов'язані дотримуватися меж земельної ділянки, **закріпленої в натурі (на місцевості) межовими знаками встановленого зразка**. Межові знаки здаються за актом під нагляд на збереження власникам землі та землекористувачам, у тому числі орендарям.

Відповідно до частини другої статті 26 Закону України «Про землеустрій» розробниками документації із землеустрою є:

– *юридичні особи, що володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та у складі яких працює за основним місцем роботи не менше двох сертифікованих інженерів-землевпорядників, які є відповідальними за якість робіт із землеустрою;*

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

ОТЖЕ:

якщо комісія з вирішення земельних спорів не може візуально чітко визначити порушення або не порушення межі одним із суміжних землевласників чи землекористувачів, для врегулювання цього спору мають бути залучені землевпорядна організація або сертифікований інженер-землевпорядник, які, за допомогою спеціальних приладів, відновлять межі ділянки. За результатом цієї роботи комісія може зробити висновки чи було порушення меж земельної ділянки, і, якщо так, то надати припис порушнику про припинення його незаконних дій та відновлення прав постраждалої сторони.

Наостанок.

Якщо є необхідність у встановленні або відновленні меж інших земельних ділянок на території населеного пункту, або ж виявлення земель, які не використовуються, використовуються не за цільовим призначенням, не відповідають фактичним розмірам або змінено їх конфігурацію, то на території цього населеного пункту доцільно замовити та провести інвентаризацію земель. Так, відповідно до статті 35 Закону України «Про землеустрій» інвентаризація земель проводиться з метою встановлення місця розташування об'єктів землеустрою, їхніх меж, розмірів, правового статусу, виявлення земель, що не використовуються, використовуються нерационально або не за

цільовим призначенням, виявлення і консервації деградованих сільськогосподарських угідь і забруднених земель, встановлення кількісних та якісних характеристик земель, необхідних для ведення державного земельного кадастру, здійснення державного контролю за використанням та охороною земель і прийняття на їх основі відповідних рішень органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування.

Крім того, фінансування інвентаризації земель за замовленням органу місцевого самоврядування можливо здійснити не з місцевого бюджету, а за рахунок коштів, які надійшли від втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва (ст. 208 Земельного кодексу України).

✓ Звергаємо увагу:

частиною п'ятою статті 158 Земельного кодексу України у разі незгоди власників землі або землекористувачів з рішенням органів місцевого самоврядування, центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, спір вирішується судом. При цьому слід врахувати, що згідно зі статтею 161 цього ж Кодексу рішення органів місцевого самоврядування вступає в силу з моменту його прийняття, а його оскарження у суді призупиняє їх виконання.



НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА Є ОСНОВОЮ ДЛЯ ВИЗНАЧЕННЯ ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ ЗА ЗЕМЛІ державної та комунальної власності

Частиною четвертою ст. 136 Земельного кодексу України (ЗКУ) встановлено, що підготовку лотів до проведення земельних торгів забезпечує організатор земельних торгів. У випадку продажу на аукціоні земельних ділянок комунальної власності або прав на них організатором торгів виступає відповідна рада або об'єднана територіальна громада.

Підготовка лотів до проведення земельних торгів включає:

- а) виготовлення, погодження та затвердження в установленому законодавством порядку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки;
- б) державну реєстрацію земельної ділянки;
- в) державну реєстрацію речового права на земельну ділянку;
- г) отримання витягу про НГО земельної ділянки відповідно до ЗУ «Про оцінку земель» у разі продажу на земельних торгах права оренди на неї;
- г) проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки відповідно до ЗУ «Про оцінку земель», крім випадків продажу на земельних торгах права оренди на неї;
- д) встановлення стартової ціни продажу земельної ділянки, яка щодо земель державної та комунальної власності не може бути нижчою за експертну грошову оцінку земельної ділянки;
- е) встановлення стартового розміру річної орендної плати, який щодо земель державної та комунальної власності не може бути меншим розміру орендної плати, визначеного Податковим кодексом України;

Селищна рада затвердила перелік земельних ділянок для продажу права оренди на земельних торгах. Нормативна грошова оцінка (НГО) земель смт Біленьке затверджена рішенням селищної ради у 2011 році і є діючою на сьогодні. Однак в матеріалах цієї грошової оцінки відсутня НГО однієї земельної ділянки.

Головне управління Держгеокадастру у Донецькій області вважає за можливе для визначення НГО вищезазначеної земельної ділянки користуватися НГО цієї земельної ділянки за 2008 рік з урахуванням коефіцієнтів індексації.

Враховуючи інтерес компетентних органів до вирішення земельних питань, просимо підтвердити чи заперечити можливість вирішення нашої проблеми.

Ігор НІКУЛОЧКІН, селищний голова

Донецька область, м. Краматорськ, смт Біленьке

- є) встановлення стартової ціни продажу прав емфітевзису, суперфіцію земельної ділянки, яка щодо земель державної чи комунальної власності не може бути нижчою за ринкову вартість відповідного права, визначену шляхом проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок;
- ж) визначення виконавця земельних торгів, дати та місця проведення земельних торгів.

Відповідно до ст. 15 ЗУ «Про оцінку земель» підставою для проведення оцінки земель (бонітування ґрунтів, економічної оцінки земель та НГО земельних ділянок) є рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування.

НГО земельних ділянок може проводитися також на підставі договору, який укладається заінтересованими особами в порядку, встановленому законом.

Підставами для проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки є договір, який укладається заінтересованими особами в порядку, встановленому законом, а також рішення суду.

Порядок проведення НГО земельних ділянок визначений ст. 18 цього ж Закону, а саме: НГО земельних ділянок проводиться відповідно до державних стандартів, норм, правил, а також інших нормативно-правових актів на землях усіх категорій та форм власності. НГО земельних ділянок проводиться:

- розташованих у межах населених пунктів незалежно від їх цільового призначення — не рідше ніж один раз на 5-7 років;
- розташованих за межами населених пунктів земельних ділянок сільгосппризначення — не рідше ніж один раз на 5-7 років, а несільськогосподарського призначення — не рідше ніж один раз на 7-10 років.

Враховуючи зазначене, НГО земельної ділянки є обов'язковою для визначення розміру орендної плати за землі державної та комунальної власності. А тому, на наш погляд, продаж права оренди земельної ділянки без оновленої нормативної грошової оцінки є ризиком для можливих негативних наслідків та скасування результатів земельних торгів.



До Вас звертається Першотравнева сільська рада з проханням допомогти у вирішенні невідкладної проблеми. В кінці 90-х років рішенням виконавчого комітету Першотравневої сільської ради людині була надана у користування земельна ділянка площею 0.1500 га для ведення ОСГ. Ця земельна ділянка розташована за межами населеного пункту. Весь цей час людина користувалася нею, справно сплачуючи податки. Наразі ця земельна ділянка їй стала не потрібна і людина звернулася до сільської ради з заявою про припинення права користування.

Оскільки після розмежування повноважень щодо розпорядження землями органи місцевого самоврядування не мають права приймати рішення відносно земель, що розташовані за межами населених пунктів, сільська рада звернулася за консультацією до відділу земельних ресурсів, де було роз'яснено, що оскільки рішення про надання права користування земельною ділянкою приймалося сільською радою, то і припинити це право теж має сільська рада. Сесією сільської ради було прийняте рішення про припинення права користування та зняття даної земельної ділянки з обліку особистих селянських господарств, але прокуратурою на це рішення було накладено протест із роз'ясненнями про неправомірність його прийняття. Рішення було скасоване, права на земельну ділянку так і залишилися за користувачем.

З огляду на це просимо Вас роз'яснити механізм, за яким громадянам, що опинилися в подібному становищі, можна буде припинити своє право користування земельними ділянками. Заздалегідь вдячні.

Першотравнева сільська рада

ПРО ПРИПИНЕННЯ ПРАВА КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ ДІЛЯНКАМИ

Найперше, при вирішенні питання про припинення користування земельною ділянкою необхідно зрозуміти, а чи виникло це право у користувача у законному порядку?

Нагадаю, що до 2002 року земельні ділянки громадянам надавалися у постійне та тимчасове користування (у тому числі і на умовах оренди) для ведення особистого підсобного господарства, городництва, сінокосіння та випасання худоби.

Право постійного користування виникало після отримання відповідного державного акта на право постійного користування земельною ділянкою, а право тимчасового користування — після укладання договору на тимчасове користування землею або договору оренди земельної ділянки.

Отже, необхідно віднайти рішення ради, яким громадянину була передана у користування земельна ділянка, з якого буде зрозуміло на якому праві ця ділянка передавалася. А звідси необхідно буде визначити, чи отримував громадянин державний акт на постійне користування земельною ділянкою, якщо йому земля передавалася саме у постійне користування, або ж чи укладався договір оренди земельної ділянки або тимчасового користування.

Якщо приймалося лише рішення про надання у користування земельної ділянки і громадянин не має жодного право-

встановлюючого документа, то вважається що він своє право користування цією ділянкою не узаконив, а, отже, враховуючи норми статті 142 Земельного кодексу України, припинити фактичне і не узаконене користування земельною ділянкою може рада за заявою користувача. При цьому, оскільки правовстановлюючі документи не виготовлялися і право користування не реєструвалося, то й вносити будь-які зміни або записи у реєстри не потрібно. Зміни вносяться лише у матеріали статистичної звітності.

Інша ситуація, якщо громадянин отримав державний акт, або його право користування узаконене відповідним договором.

У цьому випадку відповідно до цієї ж статті 142 та статті громадянин має звернутися вже до того органу, який має право приймати рішення про припинення права користування земельною ділянкою. На сьогодні таким органом державної влади, що має право припинити право постійного користування земельною ділянкою на підставі добровільної відмови та прийняти рішення про визнання державного акта на право постійного користування таким, що втратив чинність, а також достроково розірвати дію договору оренди чи договору тимчасового користування згідно зі статтею 15-1 Земельного кодексу України є Держгеокадастр в особі його Головного управління в області.

Покупці придбали будинок, але не оформили на себе право власності на присадибну ділянку.

Громадянка за договором купівлі-продажу у 1999 році продала житловий будинок з господарськими будівлями без присадибної земельної ділянки. Після цього вона виїхала на проживання до доньки. Земельна ділянка площею 0,31 га була приватизована згідно з рішенням сесії сільської ради від 10.12.1993 року № 12/21, про що був зроблений запис в її паспорті, однак державного акта вона не отримала. Нові власники (покупці) не оформили присадибну ділянку на себе, яка так і залишилася обліковуватися за попереднім власником. Землевпорядник сільської ради неодноразово нагадувала власникам будинку про необхідність оформлення права власності або користування земельною ділянкою, однак за різних обставин вони цього не зробили.

У 2012 році ця громадянка померла. Після її смерті донька відкрила спадкову справу та оформила право на спадщину на земельний пай, а на зазначену вище земельну ділянку не претендувала. Нині донька претендує на частину присадибної земельної ділянки площею 0,26 га, а 0,05 га залишає для обслуговування будинку його нинішнім власником. На ці 0,26 га донька подала заяву до сільської ради з проханням надати дозвіл на розробку технічної документації по встановленню меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) для ведення особистого селянського господарства.

Чи можливе прийняття такого рішення? І якщо це частина земельної ділянки, то, очевидно, формується нова ділянка, яку необхідно надавати на умовах аукціону?

Михайло КАПЕРИЗ,
сільський голова

Майданецька с/р
Черкаська область

ЧИ МОЖЕ СПАДКОЄМЕЦЬ ПОПЕРЕДНЬОГО ВЛАСНИКА ПРЕТЕНДУВАТИ НА ЦЮ ЗЕМЛЮ?

На час укладання договору купівлі-продажу житлового будинку (1999 рік) чинною була норма статті 30 Земельного кодексу України в редакції 1992 року. Так, нею було встановлено, що при переході права власності на будівлю і споруду разом з цими об'єктами у розмірах, передбачених статтею 67 цього Кодексу, переходить і право власності або право користування земельною ділянкою без зміни її цільового призначення. У разі зміни цільового призначення надання земельної ділянки у власність або користування здійснюється в порядку відведення.

Право власності або право користування земельною ділянкою у перелічених випадках посвідчувалося Радами народних депутатів відповідно до вимог статті 23 цього Кодексу.

Аналогічна норма є і в новому Земельному кодексі України, який набув чинності з 2002 року.

При прийнятті радою рішення у 1993 році було допущено помилку, а саме: передано у власність земельну ділянку не для будівництва та обслуговування житлового будинку, який на цій ділянці був розміщений, а для ведення підсобного господарства.

Разом з тим, за обліком, який вівся і ведеться сільською радою, житловий будинок та земельна

ділянка, на якій він розміщений, має значитися як єдина садиба — будинок та присадибна ділянка.

До покупця житлового будинку згідно з вищезазначеними нормами перейшла і земельна ділянка, на якій цей будинок розміщений.

Оскільки мова йде про земельну ділянку, яка рішенням ради вже була передана у приватну власність, то рада не може надавати будь-яких дозволів на складання землевпорядних документів з метою приватизації цієї ділянки іншою особою без скасування попереднього рішення.

Скасування такого рішення може бути за заявою громадянина або за рішенням суду.

Крім того, земельна ділянка, яка була приватизована за рішенням ради, успадковується у повному розмірі. Не можна за бажанням спадкоємця поділити успадковану земельну ділянку до оформлення права власності на неї.

На наш погляд, найкращим виходом із ситуації, яка склалася — звернення покупця до суду про визнання за ним права власності на земельну ділянку, яке перейшло до нього при придбанні житлового будинку відповідно до статті 30 Земельного кодексу України в редакції 1992 року, чинного на час укладання такого договору.

РОЗ'ЯСНЕННЯ ПОДАТКІВЦЯ

ПРО НАРАХУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ПОДАТКУ ГРОМАДЯНАМ



Катерина ГРИВНАК, державний радник податкової служби III рангу

КИМ І ЯК ГРОМАДЯНАМ НАРАХОВУЄТЬСЯ ЗЕМЕЛЬНИЙ ПОДАТОК ТА ОРЕНДНА ПЛАТА?

Згідно з п. 287.2 ст. 287 Податкового кодексу облік фізичних осіб — платників податку і нарахування відповідних сум проводяться контролюючими органами за місцем знаходження земельної ділянки щороку до 1 травня.

Підставою для нарахування земельного податку, як визначає п. 286.1 ст. 286 Податкового кодексу, є дані державного земельного кадастру.

Центральні органи виконавчої влади, що реалізують державну політику у сфері земельних відносин та у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, у сфері будівництва, щомісяця, але не пізніше 10 числа наступного місяця, а також за запитом відповідного контролюючого органу за місцезнаходженням земельної ділянки подають інформацію, необхідну для обчислення і справляння плати за землю, у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.

Слід зазначити, що дані державного земельного кадастру містять сукупність відомостей і документів про місце розташування та правовий режим земельних ділянок, їх оцінку, кла-

сифікацію земель, кількісну та якісну характеристики, розподіл серед власників землі та землекористувачів, підготовлених відповідно до закону (п.п. 14.1.42 п. 14.1 ст. 14 Податкового кодексу).

Нарахування фізичним особам сум податку проводиться контролюючими органами (за місцем знаходження земельної ділянки), які надсилають (вручають) платникові за місцем його реєстрації до 1 липня поточного року податкове повідомлення-рішення про внесення податку за встановленою формою (абз. 1 п. 286.5 ст. 286 Податкового кодексу).

Відповідно до п. 271.1 ст. 271 Податкового кодексу базою оподаткування земельним податком є нормативна грошова оцінка земельних ділянок з урахуванням коефіцієнта індексації, та площа земельних ділянок, нормативну грошову оцінку яких не проведено.

Пунктом 284.1 ст. 284 вказаного Кодексу також визначено, що органи місцевого самоврядування встановлюють ставки плати за землю та пільги щодо земельного податку, що сплачується на відповідній території.

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

Ставки земельного податку з урахуванням п.п. 12.4.1 п. 12.4 ст. 12 Податкового кодексу встановлюються сільськими, селищними, міськими радами та радами об'єднаних територіальних громад, що створені згідно із законом та перспективним планом формування територій громад, в межах ставок, визначених ст. 274 та 277 цього Кодексу.

Підставою для нарахування орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, як визначає п. 288.1 ст. 288 Податкового кодексу, є договір оренди такої земельної ділянки.

Податковий період, порядок обчислення орендної плати, строк сплати та порядок її зарахування до бюджетів застосовується відповідно до вимог ст. 285-287 Податкового кодексу. Розмір орендної плати встановлюється у договорі оренди, але річна сума платежу: — не може бути меншою розміру земельного податку, встанов-

- леного для відповідної категорії земельних ділянок на відповідній території;
- не може перевищувати 12 відсотків нормативної грошової оцінки;
- може перевищувати 12 відсотків нормативної грошової оцінки, у разі визначення орендаря на конкурентних засадах;
- для пасовищ у населених пунктах, яким надано статус гірських, не може перевищувати розміру земельного податку;
- для баз олімпійської, параолімпійської та дефлімпійської підготовки, перелік яких затверджується Кабінетом Міністрів України, не може перевищувати 0,1 відсотка нормативної грошової оцінки.

Отже, контролюючі органи для визначення власникам земельних ділянок розміру земельного податку використовують дані державного земельного кадастру щодо площі земельних ділянок, їх нормативної грошо-

вої оцінки з урахуванням коефіцієнтів індексації, а також рішення відповідних рад щодо ставок земельного податку. Для визначення землекористувачам розміру орендної плати контролюючі органи використовують дані державного земельного кадастру та договорів оренди земельних ділянок щодо площі земельних ділянок, їх нормативної грошової оцінки з урахуванням коефіцієнтів індексації, розміру орендної плати.

При цьому враховуються особливості обчислення та сплати земельного податку, встановлені ст. 286 та 287 Податкового кодексу.

Так, у разі переходу права власності на земельну ділянку від одного власника — юридичної або фізичної особи до іншого протягом календарного року податок сплачується попереднім власником за період з 1 січня цього року до початку того місяця, в якому припинилося право

власності на зазначену земельну ділянку, а новим власником — починаючи з місяця, в якому він набув право власності (абзац другий п. 286.5 ст. 286 Податкового кодексу).

При переході права власності на будівлю, споруду (їх частину) податок за земельні ділянки, на яких розташовані такі будівлі, споруди (їх частини), з урахуванням прибудинкової території сплачується на загальних підставах з дати державної реєстрації права власності на таку земельну ділянку (п. 287.6 ст. 287 Податкового кодексу).

Власник нежилого приміщення (його частини) у багатоквартирному житловому будинку сплачує до бюджету податок за площі під такими приміщеннями (їх частинами) з урахуванням пропорційної частки прибудинкової території з дати державної реєстрації права власності на нерухоме майно (п. 287.8 ст. 287 Податкового кодексу).

місцем знаходження земельної ділянки), які надсилають (вручають) платникам за місцем його реєстрації до 1 липня поточного року податкове повідомлення-рішення про внесення податку. Сплачується податок фізичними особами протягом 60 днів з дня вручення податкового повідомлення-рішення (п. 287.5 ст. 287 ПКУ).

Стаття 281 ПКУ встановлює пільги із земельного податку для окремих категорій фізичних осіб. Так, згідно з п. 281.1 цієї статті від сплати земельного податку звільняються:

- інваліди першої і другої групи;
- фізичні особи, які виховують трьох і більше дітей віком до 18 років;
- пенсіонери (за віком);
- ветерани війни та особи, на яких поширюється дія Закону України «Про статус вете-

ОСОБЛИВОСТІ НАРАХУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ПОДАТКУ

Земельний податок як одна із форм плати за землю є обов'язковим місцевим податком у складі податку на майно.

Відповідно до ст. 269, 270 Податкового кодексу України (далі — ПКУ) платниками земельного податку є власники земельних ділянок, земельних часток (паїв) та землекористувачі, а об'єктами оподаткування — земельні ділянки, які перебувають у власності або користуванні, та земельні частки (паї), які перебувають у власності.

Для громадян, на відміну від юридичних осіб, які самостійно обчислюють суму земельного податку та подають податкову декларацію із цього податку до

контролюючого органу за місцем знаходження земельної ділянки, ПКУ визначає окремий порядок нарахування та сплати земельного податку. Підставою для нарахування цього податку є дані державного земельного кадастру (п. 286.1 ст. 286 ПКУ).

У зв'язку з прийняттям Закону України від 21.12.2016 № 1797-VIII «Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо покращення інвестиційного клімату в Україні» (далі — Закон № 1797), з 1 січня 2017 року змінилася редакція п.286.5 ст. 286 ПКУ, згідно з якою нарахування фізичним особам сум земельного податку проводиться контролюючими органами (за

ранів війни, гарантії їх соціального захисту»;
— фізичні особи, визнані законом особами, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи.

При цьому, звільнення від сплати податку за земельні ділянки для вищезазначених категорій фізичних осіб поширюється на одну земельну ділянку за такими видами використання у межах граничних норм:

- для ведення особистого селянського господарства — у розмірі не більш як 2 га;
- для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка): у селах — не більш як 0,25 га, в селищах — не більш як 0,15 га, в містах — не більш як 0,10 га;
- для індивідуального дачного будівництва — не більш як 0,10 га;
- для будівництва індивідуальних гаражів — не більш як 0,01 га;
- для ведення садівництва — не більш як 0,12 га.

З 1 січня 2017 року Законом № 1797 внесено зміни до ст. 281 ПКУ в частині застосування пільги із земельного податку фізичною особою.

Так, ст. 281 ПКУ доповнено новим п. 281.4, абзац перший якого визначає, що якщо вищезазначені категорії фізичних осіб, які звільняються від сплати земельного податку, мають у власності декілька земельних ділянок одного виду використання, то такі особи до **1 травня поточного року** подають письмову заяву у довільній формі до контролюючого органу за місцем знаходження земельної ділянки про самостійне обрання/зміну земельної ділянки для застосування пільги.

Одночасно, відповідно до абзацу другого цього пункту, пільга починає застосовуватися до об-

раної земельної ділянки з базового податкового (звітного) періоду, в якому подано таку заяву.

Як бачимо, з одного боку, у першому абзаці п. 281.4 для того, щоб скористатися пільгою із земельного податку надано право фізичній особі подати заяву до **1 травня** поточного року, а виходячи із норми другого абзацу цього ж пункту — щоб скористатися пільгою з **1 січня 2017 року**, фізична особа має подати заяву в січні 2017 року.

Однак, враховуючи, що облік платників-фізичних осіб здійснюється до 1 травня поточного року, то якщо заява про застосування пільги подана до 1 травня 2017 року, така фізична особа буде користуватися пільгою у 2017 році, а якщо після 1 травня 2017 року, то починаючи з місяця, у якому подана така заява.

Отже, ті категорії громадян, які підпадають під дію пільги із земельного податку і мають у власності більше ніж одну земельну ділянку одного виду користування (наприклад, дві присадибні ділянки або дві ділянки для ведення садівництва), можуть звернутися до відповідного контролюючого органу за місцем знаходження земельної ділянки і подати заяву щодо самостійного обрання земельної ділянки для застосування пільги із земельного податку. Якщо громадянин цього не зробить, контролюючий орган самостійно обере таку земельну ділянку.

Безумовно, що громадянин, який має право на застосування пільги із земельного податку та має декілька земельних ділянок однакового цільового використання, зацікавлений у тому, щоб обрати саме ту земельну ділянку, по якій нарахування податку є більшим, однак для цього потрібно отримати інформацію по кожній земельній ді-

лянці від контролюючого органу за місцем знаходження ділянки.

Якщо до громадянина перейшло право власності на земельну ділянку протягом календарного року (з 1 січня по 31 грудня поточного року), то він буде сплачувати земельний податок починаючи з місяця, у якому він набув право власності, а попередній власник — за період з 1 січня цього року до початку того місяця, в якому припинилося право власності на земельну ділянку.

У такому випадку контролюючий орган надсилає (вручає) податкове повідомлення-рішення новому власнику після отримання інформації про перехід права власності. Якщо перехід права власності на земельну ділянку відбувається після 1 липня поточного року, то контролюючий орган надсилає (вручає) попередньому власнику нове податкове повідомлення-рішення. Попереднє податкове повідомлення-рішення вважається скасованим (відкликаним).

Слід зазначити, що облік фізичних осіб-платників податку і нарахування відповідних сум земельного податку проводяться контролюючими органами за місцем знаходження земельної ділянки щороку до **1 травня** (п. 287.2 ст. 287 ПКУ). Податкове повідомлення-рішення про внесення земельного податку надсилається (вручається) платникові до **1 липня** поточного року (п. 286.5 ст. 286 ПКУ).

При цьому слід врахувати, що Законом № 1797 внесено зміни до п. 286.5 ст. 286 ПКУ в частині уточнення нарахування податкового зобов'язання фізичним особам.

Так, платники податку мають право звернутися із письмовою заявою до контролюючого органу за місцем знаходження земельної ділянки для проведення звірки даних щодо:

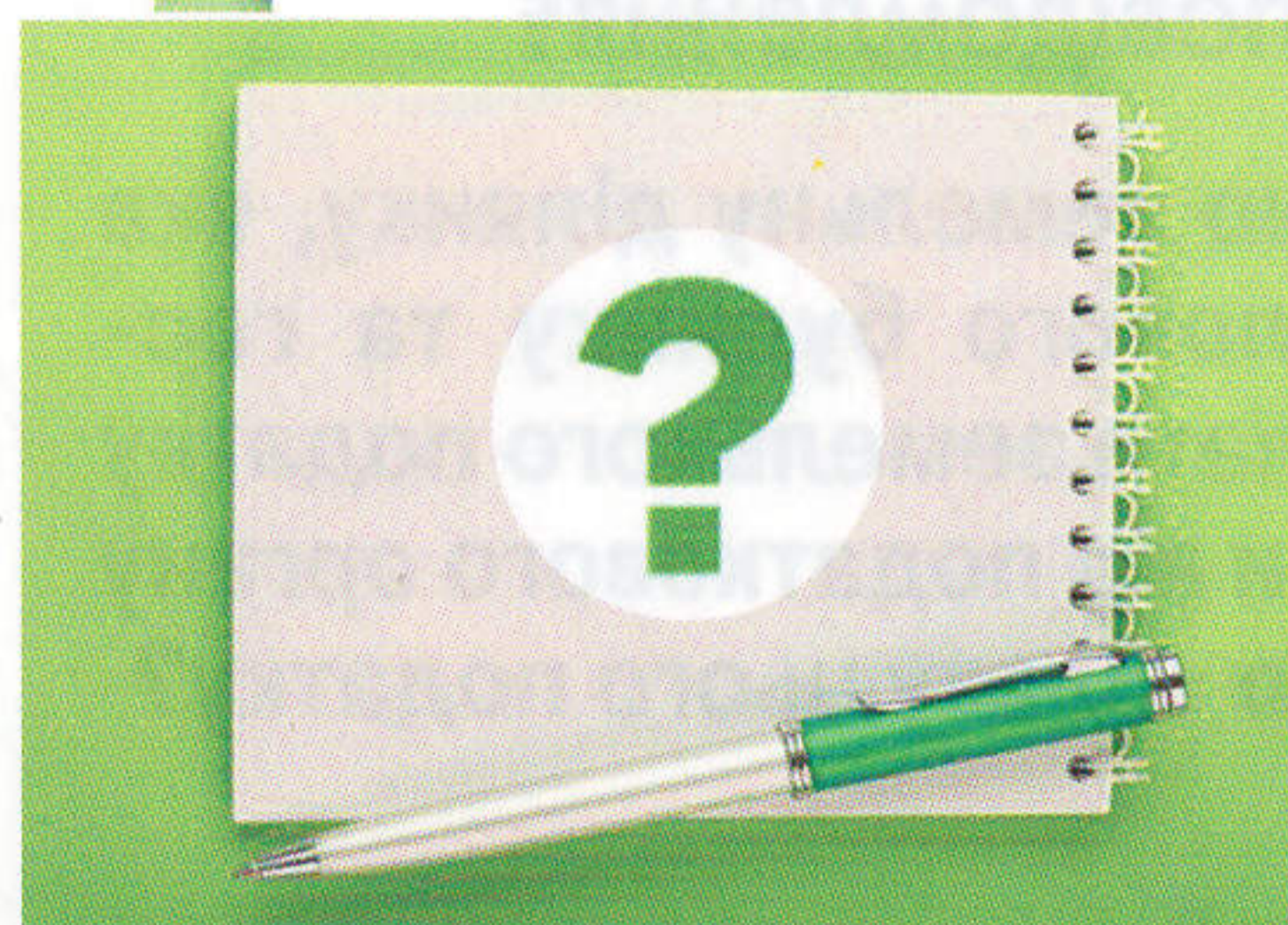
- розміру площі земельної ділянки, що перебуває у власності та/або користуванні платника податку;
- права на користування пільгою із сплати податку;
- розміру ставки податку;
- нарахованої суми податку.

У разі виявлення розбіжностей між даними контролюючих органів та даними, підтвердженими платником податку на підставі оригіналів відповідних документів, зокрема документів на право власності, користування пільгою, контролюючий орган за місцем знаходження земельної ділянки проводить протягом десяти робочих днів перерахунок суми податку і надсилає (вручає) йому нове податкове повідомлення-рішення. При цьому попереднє податкове повідомлення-рішення вважається скасованим (відкликаним).

Як бачимо, у період з **1 травня по 1 липня 2017 року** контролюючі органи надсилають громадянам повідомлення на сплату земельного податку за 2017 рік, а громадяни мають сплатити цей податок до бюджету, як уже зазначалося, протягом 60 днів з моменту їх вручення.

Однак, конкретних термінів проведення звірки з контролюючим органом щодо цих даних, зокрема, права на користування пільгою із сплати податку та правильності нарахування фізичним особам суми земельного податку, не встановлено. Це означає, що фізичні особи можуть це зробити протягом року, звернувшись до відповідного контролюючого органу за місцем знаходження земельної ділянки.

Нагадаємо, що у сільській та селищній місцевості громадяни можуть сплатити земельний податок через каси сільських (селищних) рад або рад об'єднаних територіальних громад за квитанцією про приймання податкових платежів.



ЗАПИТАННЯ, продиктовані практикою

Чи подаватиме податкову декларацію особа, яка має пільгу щодо плати за землю?

Юридична особа не сплачує земельний податок, оскільки їй надана пільга згідно з рішенням ради. Чи звільняється така особа від обов'язку подання податкової декларації за земельну ділянку, з якої земельний податок не справляється через застосування пільги?

Ні, не звільняється.

Податкова декларація є документом, що подається платником податків до відповідного контролюючого органу у строки, встановлені законом, на підставі якого здійснюється нарахування та/або сплата податкового зобов'язання.

Податкова декларація складається за формою, затвердженою в порядку, визначеному положеннями п. 46.5 ст. 46 Податкового кодексу та чинному на час її подання.

Згідно з п. 49.2. ст. 49 Податкового кодексу платник податків зобов'язаний за кожний встановлений цим Кодексом звітний період, в якому виникають об'єкти оподаткування, або у разі наявності показників, які підлягають декларуванню, відповідно до вимог цього Кодексу подавати податковій декларації щодо кожного окремого податку, платником якого він є.

Відповідно до п. 286.2 ст. 286 Податкового кодексу платники плати за землю (крім фізичних осіб) самостійно обчислюють суму податку щороку станом на

1 січня і не пізніше 20 лютого поточного року подають відповідному контролюючому органу за місцезнаходженням земельної ділянки податкову декларацію на поточний рік за встановленою формою з розбивкою річної суми рівними частками за місяцями.

У даному випадку юридична особа є платником земельного податку та має об'єкт оподаткування — земельну ділянку, однак не сплачує цей податок до місцевого бюджету у зв'язку із наданням їй пільги органом місцевого самоврядування.

Нормами Податкового кодексу не передбачено звільнення від обов'язку подання податкових декларацій платниками у разі наявності об'єкта оподаткування та надання пільги місцевою радою.

Отже, у даному випадку юридична особа має подавати податкову декларацію із земельного податку, в якій, зокрема, відобразити код пільги, розмір пільги та її суму (колонки 14, 15 та 16 розділу I форми Декларації).

Як власнику придбаної землі сплачувати податок, якщо він не отримав податкового повідомлення?

Фізичною особою у 2015 році придбано земельну ділянку, яка надавалася для обслуговування житлового будинку та господарських будівель. Який порядок сплати земельного податку у рік придбання земельної ділянки, коли від податкового органу покупцю не надійшло повідомлення про сплату цього податку?

Порядок обчислення плати за землю встановлено Податковим кодексом України. У даному випадку слід керуватися нормами цього Кодексу, які діяли у 2015 році, тобто у рік придбання земельної ділянки. Так, згідно з п. 286.5 ст. 286 Податкового кодексу нарахування фізичним особам сум земельного податку проводиться контролюючими органами, які мають видати платникові до 1 липня поточного року податкове повідомлення-рішення про внесення податку за встановленою формою.

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

У такому випадку контролюючий орган надсилає податкове повідомлення-рішення новому власнику після отримання інформації про перехід права власності.

Підставою для нарахування земельного податку є дані державного земельного кадастру (п. 286.1 ст. 286 Податкового кодексу).

Податковий кодекс визначає, що центральні органи виконавчої влади, що реалізують державну політику у сфері земельних відносин та у сфері державної реєстрації речових прав на неру-

хоме майно, щомісяця, але не пізніше 10 числа наступного місяця, а також за запитом відповідного контролюючого органу за місцезнаходженням земельної ділянки подають інформацію, необхідну для обчислення і справляння плати за землю.

При отриманні інформації про набуття фізичною особою права власності на земельну ділянку контролюючий орган здійснює нарахування сум земельного податку починаючи з місяця, в якому у нового власника виникло право власності, та надсилає податкове повідомлення-рішення такій фізичній особі. Податок підлягає сплаті протягом 60 днів з дня вручення податкового повідомлення-рішення (п. 287.5 ст. 287 Податкового кодексу).

У випадку, якщо контролюючий орган не надіслав фізичній особі податкове повідомлення-рішення про сплату земельного податку, а фізична особа є власником земельної ділянки і платником земельного податку за придбану земельну ділянку (крім випадків, коли така фізична особа належить до категорії осіб, визначених п.п. 281.1.1 п. 281.1 ст. 281 Податкового кодексу, що звільняються від сплати земельного податку), то фізичній особі слід самостійно звернутися до відповідного податкового органу за місцем знаходження земельної ділянки для отримання податкового повідомлення-рішення про сплату земельного податку.

ПРО ВИПРАВЛЕННЯ ПОМИЛОК, ДОПУЩЕНИХ ПРИ ПРИВАТИЗАЦІЇ ЗЕМЛІ

Не можна погодитися з Вами щодо того, що до 2002 року земельні ділянки в селах, у тому числі і під житловими будинками, передавалися у власність громадянам виключно для ведення особистого підсобного господарства. На час прийняття рішення ради про передачу Вам земельної ділянки у приватну власність були чинними норми Земельного кодексу України в редакції 1992 року, якими, зокрема, визначалося, що в межах населених пунктів громадянам передаються у приватну власність земельні ділянки, які перебували в їхньому користуванні для будівництва та обслуговування житлових будинків (присадибна земельна ділянка), для особистого підсобного господарства та для інших цілей. Так, відповідно до статей 65 та 67 цього Кодексу було встановлено таке:

Стаття 65. Землі сільських населених пунктів

До земель сільського населеного пункту належать усі землі, що знаходяться в межах, установлених для цього пункту в порядку землеустрою.

Землі сільського населеного пункту перебувають у віданні сільської Ради народних депутатів. Межі сільських населених пунктів встановлюються і змінюються районною, міською в адміністративному підпорядкуванні якої є район, Радою народних депутатів.

До вас звертається жителька села Безуглівка Ніжинського району Чернігівської області Стрілко Ганна Іванівна. Я значний час пропрацювала секретарем Безуглівської сільської ради, здавалося, що розумію процес приватизації, але, ставши пенсіонеркою, потрапила у складну ситуацію. Думаю, що у багатьох сільських та міських жителів виникають подібні проблеми. Суть проблеми:

У 1991 році я придбала житловий будинок в с. Безуглівка, біля якого обліковувалося 0,51 га землі. У 1994 році я приватизувала землю, що підтверджується державним актом на право приватної власності на землю. На той час сільською радою приймалося рішення про передачу землі у власність, яке записано у державному акті, з цільовим призначенням «для ведення особистого підсобного господарства», хоча на ділянці розміщений житловий будинок, господарські будівлі і споруди, що видно із виготовленої на той час технічної документації і по запису в державному акті на 4-й сторінці. Тоді всім так приватизували землю! А з 2002 року почали вже у рішеннях розписувати площі приватизації: 0,25 га для будівництва та обслуговування житлового будинку і господарських будівель та споруд, решта — для ведення особистого селянського господарства.

Я спокійно жила з цим державним актом донині, але життя наближається до кінця і я вирішила навести лад у своїх документах. Оскільки запис у старому державному акті не відповідав дійсності (бо фактично у мене завжди була присадибна ділянка 0,25 га та 0,26 га для ведення особистого селянського господарства), то я звернулася до Безуглівської сільської ради з проханням внести зміни до рішення сільської ради від 15.04.1994 року, яким мені земля передавалася у власність.

Я думала замовлю техніку, отримаю кадастрові номери і проблема вирішиться. Однак, в місцевому управлінні Держгеокадастру мені сказали, що необхідно замовити техніку на всю землю, зареєструвати її та право на неї, потім замовити дві техніки та поділити її на дві ділянки одного цільового призначення, після цього виготовити проект землеустрою на одну з них у зв'язку зі зміною цільового призначення. При цьому моя хата побудована у 1961 році. Це все приблизно буде коштувати понад 7 тисяч гривень!!!

За що я маю платити такі гроші, адже ті, хто нині приватизує вперше, замовляють тільки технічну документацію, що значно дешевше, а я як власник маю платити такі великі кошти. Порадьте, як мені і багатьом людям вийти з такого незрозумілого і складного становища.

Ганна СТІЛКО

Чернігівська область

Використання земель сільського населеного пункту здійснюється відповідно до проектів планування та забудови даного населеного пункту.

Стаття 67. Земельні ділянки для індивідуального житлового, гаражного і дачного будівництва
Громадянам за рішенням сільської, селищної, міської Ради народних депутатів передаються у власність або надаються у користування земельні ділянки для будівництва індивідуальних жилих будинків, господарських будівель, гаражів і дач.

Розмір ділянок для будівництва та обслуговування жилого бу-

динку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) повинен бути не більше: у сільських населених пунктах — 0,25 гектара, селищах міського типу — 0,15 гектара, а для членів колективних сільськогосподарських підприємств і працівників радгоспів — не більше 0,25 гектара, у містах — 0,1 гектара.

Розмір земельних ділянок для індивідуального дачного будівництва не повинен перевищувати 0,1 гектара, будівництва індивідуальних гаражів — не більше 0,01 гектара.

Крім того, цим Кодексом передбачалося також, що згідно зі

статтею 56 громадянам за рішенням сільської, селищної, міської Ради народних депутатів в межах населених пунктів передаються безоплатно у власність земельні ділянки для ведення особистого підсобного господарства у розмірах, вказаних у земельно-облікових документах, або надаються безоплатно у власність у розмірі не більше 0,6 гектара.

За бажанням громадян їм додатково можуть надаватися земельні ділянки у користування.

Отже, за нормами Земельного кодексу України на селі громадянам передавалися безоплатно земельні ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), а також для ведення особистого підсобного господарства.

Державні акти на право приватної власності на землю до 1999 року заповнювалися відповідно до Інструкції про порядок складання, видачі, реєстрації і зберігання державних актів на право власності на землю і право постійного користування землею, договорів на право тимчасового користування землею (в тому числі на умовах оренди), затвердженої наказом Держкомзему № 43 від 15.04.93 (далі — Інструкція).

Так, згідно з підпунктом 1.4 Інструкції власникам землі або землекористувачам, яким передано (надано) декілька черезсмужних земельних ділянок, розташованих на території Ради народних депутатів, видається один державний акт з відображенням на плані меж усіх переданих (наданих) земельних ділянок.

Отже, на час видачі Вам державного акта на право приватної власності на землю тричі було допущено помилку. Перша — у рішенні ради про передачу земельної ділянки у власність, де замість

присадибної ділянки (для будівництва та обслуговування житлового будинку і господарських будівель та споруд), зазначено тільки земельну ділянку сільськогосподарського призначення (для ведення особистого підсобного господарства).

Друга помилка вже виходила з першої при виготовленні технічної документації зі складання документа, що посвідчує право приватної власності на земельну ділянку (земельні ділянки), де була зазначена лише земельна ділянка сільськогосподарського призначення — «для ведення особистого підсобного господарства». І остання — при заповненні та видачі державного акта.

До речі, право приватної власності на декілька земельних ділянок посвідчувалося одним державним актом із зазначенням в ньому двох цільових призначень — «для будівництва та обслуговування житлового будинку і господарських будівель і споруд» та «для ведення особистого підсобного господарства». Так заповнювалися державні акти до 2004-го, а в деяких областях — до 2007 років.

На жаль, місцева рада, яка приймала рішення про приватизацію землі громадянами, не ввчила відповідних норм Земельного кодексу України (в редакції 1992 року), що й привело до нинішніх негативних наслідків.

Крім того, Ваш державний акт містить дописки, що заборонено чинним законодавством.

Так, відповідно до підпункту 2.4 Інструкції при заповненні бланків державних актів на право власності на землю, постійного користування землею і договорів на право тимчасового користування землею (в тому числі на умовах оренди) всі записи мають бути зроблені чітко і акуратно, помарки і виправлення не допускаються.

План зовнішніх меж земельної ділянки у бланках державних актів складається у масштабі, що забезпечує їх чітке зображення.

На плані показуються всі елементи, вказані у п. 2.3.

У виключних випадках допускається виносити нумерацію точок і довжину ліній на вільне місце.

Також слід зазначити, що відповідно до п. 1 та 2 розділу 8 «Вимоги до документів, що подаються для вчинення нотаріальної дії» Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженого наказом Мін'юсту від 22.02.2012 № 296/5:

1. Нотаріуси не приймають для вчинення нотаріальних дій документи, які не відповідають вимогам законодавства або містять відомості, що принижують честь, гідність та ділову репутацію фізичної особи або ділову репутацію юридичної особи, які мають підчистки або дописки, закреслені слова чи інші незастережені виправлення, документи, тексти яких неможливо прочитати внаслідок пошкодження, а також документи, написані олівцем.

2. Дописки, закреслені слова чи інші виправлення, які є в документах, що подаються для вчинення нотаріальних дій, повинні бути застережені підписом відповідної посадової особи і печаткою установи, підприємства або організації (у разі наявності) чи особи, яка видала документ. При цьому виправлення повинні бути зроблені таким чином, щоб можна було прочитати як виправлене, так і помилково написане, а потім виправлене чи закреслене.

Враховуючи вищезазначене, пропонуємо розглянути інший від запропонованого працівниками Держгеокадастру шлях виправлення помилок.

Згідно із Декретом КМУ від 26.12.1992 р. № 15 «Про привати-

зацію земельних ділянок» право власності громадян виникало з дня прийняття відповідного рішення радою з послідуною видачею державного акта на право приватної власності на неї. Тож, виходячи з цього, з дня прийняття цього рішення Ви є власником землі.

Оскільки мова йде про помилки, пропонуємо їх виправити шляхом внесення відповідних змін до рішення ради (розділити на присадибну ділянку (0,25 га) та для ведення особистого підсобного господарства (решта). На підставі цього необхідно скасувати державний акт як такий, що виданий помилково, та повернути його у відділ Держгеокадастру (в архів). На підставі рішення ради 1994 року із внесеними в нього змінами замовити дві технічні документації — окремо на земельну ділянку «для будівництва та обслуговування житлового будинку і господарських будівель та споруд» площею 0,25 га та на земельну ділянку «для ведення особистого селянського господарства», оскільки з 2002 року особисте підсобне трансформувалося у особисте селянське. Зареєструвати ці дві ділянки в Державному земельному кадастрі, а потім зареєструвати право власності на них у Державному реєстрі прав.

Якщо Держгеокадастр відмовить, їхню відмову можна буде оскаржити у судовому порядку.

Другим можливим шляхом виправлення ситуації є добровільна відмова від права власності на земельну ділянку згідно з нормами статті 142 Земельного кодексу України, передача цієї землі у землі комунальної власності та прийняття нового рішення про передачу Вам у приватну власність двох земельних ділянок за розробленою технічною документацією.

ПРИБЕРЕЖНІ ЗАХИСНІ СМУГИ ВСТАНОВЛЮЮТЬСЯ НА ЗЕМЛЯХ УСІХ КАТЕГОРІЙ

Відповідно до ст. 60 Земельного кодексу України вздовж річок, морів і навколо озер, водосховищ та інших водойм з метою охорони поверхневих водних об'єктів від забруднення і засмічення та збереження їх водності встановлюються прибережні захисні смуги.

Прибережні захисні смуги встановлюються по берегах річок та навколо водойм уздовж урізу води (у меженний період) шириною:

- а) для малих річок, струмків і потічків, а також ставків площею менш як 3 га — 25 метрів;
- б) для середніх річок, водосховищ на них, водойм, а також ставків площею понад 3 га — 50 метрів;

ОТЖЕ:

1. Необхідно визначити чи може експлуатуватися будівля за її цільовим призначенням без шкоди для водного об'єкта (ставка). Якщо це можливо, або фактичне використання будівлі безпосередньо пов'язане із використанням водного об'єкта, то відмови у погодженні є необґрунтованими. За необхідності прибережна захисна смуга може бути встановлена на переданій в оренду земельній ділянці іншого цільового призначення, ніж землі водного фонду
2. Якщо експлуатація будівлі не пов'язана із використанням водного об'єкта і цей об'єкт



Підприємство є власником нежитлової будівлі, яка була давно побудована і придбана у власність. Розташовується ця будівля за межами населеного пункту в адміністративних межах сільської ради. Поряд із будівлею знаходиться недіюча технічна водойма (ставок). З метою оформлення права користування земельною ділянкою підприємство звернулося до землевпорядної організації для виготовлення проекту землеустрою щодо відведення ділянки в оренду. Проте на цей проект неможливо отримати позитивні висновки, оскільки значна частина будівлі фактично знаходиться у прибережній захисній смузі водойми. Якщо виділити земельну ділянку під будівлею, то вона перетинатиметься із прибережною захисною смугою. Тому у нас немає жодних можливостей для обслуговування цієї будівлі.

Просимо роз'яснити: як у такій ситуації можливо отримати земельну ділянку в оренду?

Чернівецька область

БЛОШКО І. І.

в) для великих річок, водосховищ на них та озер — 100 метрів.

При крутизні схилів більше трьох градусів мінімальна ширина прибережної захисної смуги подвоюється.

Прибережні захисні смуги встановлюються на земельних ділянках усіх категорій земель, крім земель морського транспорту.

недіючий, тобто не використовується за тим призначенням, яке було передбачене при його створенні (будівництві), то може бути порушене питання про подальшу долю цього штучно утвореного водного об'єкта аж до можливого його осушення. Однак спочатку необхідно знайти особу, на балансі якої ця водойма перебуває або перебувала.

3. Навіть якщо все залишається без змін, земельна ділянка, на якій розміщується будівля, що перебуває у приватній власності, раніше виділялася для будівництва цієї будівлі і, можливо, в архіві можуть зберігатися відповідні документи. При цьому слід врахувати, що якщо це раніше були зем-

Частиною третьою ст. 61 цього ж Кодексу встановлено, що об'єкти, що знаходяться у прибережній захисній смузі, можуть експлуатуватися, якщо при цьому не порушується її режим. Не придатні для експлуатації споруди, а також ті, що не відповідають встановленим режимам господарювання, підлягають винесенню з прибережних захисних смуг.

лі, надані у постійне користування колгоспу, то рішення про будівництво та виділення ділянки під таке будівництво приймалося безпосередньо цим колгоспом. За наявності такого рішення вважається, що земельна ділянка під існуючою будівлею виділялася, і якщо не змінюється цільове призначення будівлі і земельної ділянки для її розміщення та обслуговування, то розробляти проект землеустрою щодо її відведення не потрібно. У такому випадку оформлення права оренди здійснюватиметься на підставі технічної документації щодо встановлення (відновлення) земельної ділянки в натурі (на місцевості).

ЧИ ПРАВОМІРНЕ РІШЕННЯ СЕЛИЩНОЇ РАДИ ПРО ВСТАНОВЛЕНИЙ РОЗМІР ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ ЗА НЕПРИВАТИЗОВАНУ ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ ВЛАСНИКУ БУДИНКУ ?

Відповідно до статті 288 Податкового кодексу України підставою для нарахування орендної плати за земельну ділянку є договір оренди такої земельної ділянки. Договір оренди земель державної і комунальної власності укладається за типовою формою, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 03.03.2004 № 220. Платником орендної плати є орендар земельної ділянки. Об'єктом оподаткування є земельна ділянка, надана в оренду. Розмір та умови внесення орендної плати встановлюються у договорі оренди між орендодавцем (власником) і орендарем.

Згідно з пунктом 5 цієї ж статті розмір орендної плати встановлюється у договорі оренди, але річна сума платежу:



У 2014 році фізична особа придбала житловий будинок. У договорі купівлі-продажу вказано «земельна ділянка не приватизована». У 2017 році громадянин — новий власник будинку — звернувся до ради із заявою про безоплатну приватизацію земельної ділянки. Рішенням сесії йому було відмовлено, оскільки громадянин уже використав своє право на безоплатну приватизацію, і запропонували оформити договір оренди. Але враховуючи, що земельна ділянка знаходиться серед житлових будинків, а фактично використовується для ведення фермерського господарства (збудовано зернохословище, зберігається сільгосптехніка, різні добрива тощо), депутати вирішили встановити розмір орендної плати 10 відсотків від нормативно-грошової оцінки. Громадянин хоче оскаржувати наше рішення.

Просимо роз'яснити: чи правомірне наше рішення?

Наталія КОЗЛОВЕЦЬ,
сільський голова

Великокрупільська селищна рада,
Згурівський район Київської області

- не може бути меншою розміру земельного податку, встановленого для відповідної категорії земельних ділянок на відповідній території;
- не може перевищувати 12 відсотків нормативної грошової оцінки.
- може перевищувати граничний розмір орендної плати у разі визначення орендаря на конкурентних засадах.

Оскільки мова йде про оренду земельної ділянки комунальної власності, то сільська рада мала право встановлювати орендну плату у розмірі, що не перевищує 12 відсотків від нормативної грошової оцінки такої ділянки.

Крім того, звертаємо увагу на те, що відповідно до вимог Земельного кодексу України використовувати земельні ділянки необхідно за їх цільовим призначенням. Оскільки мова йде про придбання житлового будинку, то використання будинку та земельної ділянки має бути відповідним. Якщо новий власник житлового будинку самовільно змінив функціональне використання будинку і узаконив це, то має відбутися також і зміна цільового призначення земельної ділянки. Однак, таке можливо лише за виконання умов, визначених статтею 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».

ЯК У СЕЛІ СТВОРИТИ ПАРК ВІДПОЧИНКУ



Сільська рада хоче створити в межах населеного пункту парк відпочинку з дитячим майданчиком та зеленими насадженнями. Як сільській раді правильно оформити та виділити земельну ділянку?

Олена БУРЕНКО

Рішення про створення парку відпочинку в межах населеного пункту приймається місцевою радою на підставі розробленої та затвердженої містобу-

дівної документації (генерального плану, детального плану території або зонування території). За необхідності спочатку вносяться необхідні зміни до такої документації.

Якщо для утримання такого парку не планується створювати відповідне комунальне господарство, то в рішенні зазначається лише кадастровий номер ділянки, на якій створюється парк. Тобто ця ділянка за проектом землеустрою формується та реєструється у Державному земельному кадастрі. Замовником такої документації виступатиме місцева рада як власник. Звертаємо

увагу на те, що у рішенні не має надаватися дозвіл на розробку такої документації і тим більше не має йтися про передачу такої ділянки у комунальну власність або постійне користування раді або її виконавчому органу.

Однак у рішенні про створення парку відпочинку з дитячим майданчиком та зеленими насадженнями має бути зазначено: за рахунок яких коштів і в якому обсязі він створюється, а також які заходи з благоустрою необхідно провести і хто їх виконуватиме.

Нагадуємо також про необхідність оприлюднення такого рішення до набрання ним чинності.

ОСОБЛИВОСТІ СПАДКУВАННЯ ЗЕМЛІ, ЯКЩО СПАДКОДАВЕЦЬ ПРОЖИВАВ У ЗОНІ АТО

З метою забезпечення прав громадян у зв'язку із проведенням антитерористичної операції на сході України Верховною Радою України прийнято Закон від 2 вересня 2014 року № 1669-VII «Про тимчасові заходи на період проведення антитерористичної операції». Зокрема, ст. 9-1 цього Закону встановлено, що у разі якщо останнім місцем проживання спадкодавця є населений пункт, на території якого органи державної влади тимчасово не здійснюють або здійснюють не в повному обсязі свої повноваження, затверджений рішенням КМУ, то місцем відкриття спадщини є місце подання першої заяви, що свідчить про волевиявлення щодо спадкового майна, спадкоємців, виконавців заповіту, осіб, заінтересованих в охороні спадкового майна, або вимоги кредиторів.

Також місцем відкриття спадщини є місце подання першої заяви у випадку, якщо місце проживання спадкодавця невідоме, а нерухоме майно або основна його частина знаходиться на непідконтрольній території.

Спадкова справа підлягає реєстрації відповідно до Порядку реєстрації деяких спадкових справ у Спадковому реєстрі, затвердженому постановою КМУ від 15.04.2015 року № 210.

Разом з тим, оскільки спадкодавець помер у 1996 році, а Ви як спадкоємець дізналися про земельний пай, який належав спадкодавцеві на праві власності у 2010 році, то термін для прийняття Вами спадщини закінчився.



Звернутися до вас мене змушують обставини, пов'язані з оформленням спадщини на земельну частку (пай) моєї бабусі.

Бабуся померла 1996 року в м. Луганськ (нині — окупована територія). До самої смерті вона там була зареєстрована та проживала разом з донькою, яка померла 2001 року.

У селі Славгород Краснопільського району Сумської області у бабусі є пай (сертифікат на право на земельну частку (пай)), який нині перебуває у невитребуваних паях по Славгородській сільській раді. Ми про це дізналися у 2010 році після телефонного дзвінка нам із сільської ради, що вони займаються переоформленням таких паїв. Щоб їхати в Луганськ і займатися переоформленням паю на той час не було можливості з різних причин, потім почалася війна на сході.

Зараз ТОВ «Славгород» займається (надає допомогу) у переоформленні неуспадкованих паїв, але питання в тому, який механізм, процедура оформлення спадщини, якщо спадкодавець помер на території проведення АТО, а спадкоємці знаходяться за межами цієї території? З чого потрібно почати і до кого звернутися?

Чи можливе відкриття спадщини не за місцем останнього проживання спадкодавця, а за принципом «першої поданої заяви», чи за місцем мого проживання відповідно до внесених змін до чинного законодавства у зв'язку з проведенням АТО на сході України?

Іван РАГУЛІН

Нагадаю, що відповідно до статей 1270 та 1272 Цивільного кодексу для прийняття спадщини встановлюється строк у шість місяців, який починається з часу відкриття спадщини. Якщо виникнення в особи права на спадкування залежить від неприйняття спадщини або відмови від її прийняття іншими спадкоємцями, строк для прийняття нею спадщини встановлюється у три місяці з моменту неприйняття іншими спадкоємцями спадщини або відмови від її прийняття. Якщо строк, що залишився, менший як три місяці, він продовжується до трьох місяців. Якщо спадкоємець протягом строку, встановленого ст. 1270 цього Кодексу, не подав заяву про прийняття спадщини, він вважається таким, що не прийняв її.

За позовом спадкоємця, який пропустив строк для прийняття спадщини з поважної причини, суд може визначити йому додатковий строк, достатній для подання ним заяви про прийняття спадщини.

Отже, Вам як спадкоємцю спершу необхідно у судовому порядку отримати додатковий термін прийняття спадщини, а потім

звернутися до будь-якого нотаріуса на підконтрольній території із заявою про прийняття спадщини, враховуючи, що місцем відкриття спадщини є місце подання першої заяви. Однак цей принцип «подання першої заяви» буде працювати, якщо раніше жоден спадкоємець не звертався із заявою про прийняття спадщини.

Якщо спадкову справу було відкрито нотаріусом до початку конфлікту на непідконтрольній території, Ви не зможете звернутися до іншого нотаріуса. Відповідно до законодавства спадкоємець позбавлений права повторно звернутися до іншого нотаріуса із заявою про прийняття спадщини.

Тому необхідно з'ясувати, чи відкривалася спадкова справа після смерті спадкодавця за останнім місцем його проживання, якщо так, то чи не виїхав цей нотаріус на підконтрольну територію.

З'ясувавши ці обставини, Ваші подальші дії будуть такими: звернення до нотаріуса, який відкривав спадкову справу, або звернення до суду про визнання права власності на спадкове майно.

ЧИ МОЖНА ОФОРМИТИ У ВЛАСНІСТЬ ВОДНИЙ ОБ'ЄКТ?

Згідно з Водним кодексом України водні відносини в Україні регулюються цим Кодексом, Законом України «Про охорону навколишнього природного середовища» та іншими актами законодавства.

Земельні, гірничі, лісові відносини, а також відносини щодо використання та охорони рослинного і тваринного світу, територій та об'єктів природно-заповідного фонду, атмосферного повітря, виключної (морської) економічної зони та континентального шельфу України, що виникають під час користування водними об'єктами, регулюються відповідним законодавством України (ст. 2).

Згідно зі ст. 6 цього ж Кодексу **води (водні об'єкти) є виключно власністю Українського народу і надаються тільки у користування.** Український народ здійснює право власності на води (водні об'єкти) через Верховну Раду України, Верховну Раду АР Крим і місцеві ради.

Разом з тим, ст. 59 Земельного кодексу України встановлено, що землі водного фонду можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності. Так, громадянам та юридичним особам за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування можуть безоплатно передаватися у власність замкнені природні водойми (загальною площею до 3 га). Власники на своїх земельних ділянках можуть у встановленому порядку створювати рибогосподарські, протиерозійні та інші штучні водойми.

Отже, як виняток, Земельний кодекс України ст. 56 визначає



Відповідно до частини четвертої статті 59 Земельного кодексу України громадянам та юридичним особам за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування можуть безоплатно передаватися у власність замкнені природні водойми загальною площею до 3-х гектарів. На території Любашівського району є така водойма. Вона знаходиться за межами населеного пункту. Пошуки у різних джерелах порядку оформлення у власність водойми площею до 3-х гектарів результатів не дали.

Прошу Вас надати покрокову схему оформлення у власність замкненої природної водойми загальною площею до 3-х гектарів, яка розташована за межами населеного пункту.

Олександр БОБРОВСЬКИЙ

Одеська область

можливість отримати у власність невеликі (до 3-х га) замкнені природні водойми. Це стосується водних об'єктів, які розміщені на сільськогосподарських землях і входять до складу сільськогосподарських угідь, і які можуть передаватися у власність під час паювання, наприклад, фермерських або інших сільськогосподарських земель.

Так, частиною восьмою ст. 7 Закону України «Про фермерське господарство», яка була чинною до травня 2016 року, встановлювалося, що землі лісового і водного фондів, що входять до складу сільськогосподарських угідь, не можуть передаватися у приватну власність для ведення фермерських господарств, за винятком невеликих — до 5 га ділянок лісів у складі угідь фермерського господарства і невеликих — до 3 га ділянок під замкненими природними водоймами. Фермерське господарство має право проводити залісення частини земель та будувати замкнену водойму на земельній ділянці, що належить фермерському господарству чи його членові на праві приватної власності. Законом України від 31.03.2016 № 1067-VIII ця норма була включена.

Враховуючи вищезазначене, якщо мова йде про приватизацію водного об'єкта не в сенсі

загального сільськогосподарського використання, а окремо, то це не вбачається можливим.

Якщо є намір отримати водний об'єкт у приватну власність для рибогосподарських потреб, то також необхідно взяти до уваги вимоги ст. 51 Водного кодексу України. Зокрема, нею передбачено, що у користування на умовах оренди для рибогосподарських потреб, культурно-оздоровчих, лікувальних, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей, проведення науково-дослідних робіт можуть надаватися водосховища (крім водосховищ комплексного призначення), ставки, озера та замкнені природні водойми.

Не підлягають передачі у користування на умовах оренди для рибогосподарських потреб водні об'єкти, що:

- використовуються для питних потреб;
 - розташовані в межах територій та об'єктів, що перебувають під охороною відповідно до Закону України «Про природно-заповідний фонд України».
- Водні об'єкти надаються у користування за договором оренди земель водного фонду на земельних торгах у комплексі із земельною ділянкою.

На листи читачів відповідала Алла КАЛЬНІЧЕНКО, юрист редакції



ЗМІСТ

- 59** ПОСТАНОВА КАБІНЕТУ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ
від 31 травня 2017 року № 374
Про внесення змін до постанови Кабінету
Міністрів України від 1 серпня 2011 р. № 835
- 60** НАКАЗ АГРАРНОЇ ПОЛІТИКИ ТА
ПРОДОВОЛЬСТВА УКРАЇНИ
від 23 травня 2017 року № 262
Про затвердження Порядку нормативної
грошової оцінки земель
сільськогосподарського призначення
- 61** ПОРЯДОК нормативної грошової оцінки земель
сільськогосподарського призначення
- 62** НАКАЗ МІНІСТЕРСТВА ЕКОНОМІЧНОГО РОЗВИТКУ
І ТОРГІВЛІ УКРАЇНИ
від 14 квітня 2017 року № 572
Про затвердження Порядку обліку особистих
селянських господарств сільськими, селищними
та міськими радами
- 64** НАКАЗ ДЕРЖАВНОЇ СЛУЖБИ СТАТИСТИКИ УКРАЇНИ
від 14 квітня 2017 року № 90
Про визнання таким, що втратив чинність,
наказу Державного комітету статистики України
від 26 жовтня 2009 року № 409 «Про затвердження
Порядку обліку особистих селянських господарств
сільськими, селищними та міськими радами»



КАБІNET МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

ПОСТАНОВА
від 31 травня 2017 р.
№ 374

Про внесення змін
до постанови Кабінету
Міністрів України
від 1 серпня 2011 р. № 835

Кабінет Міністрів України постановляє:

Внести до постанови Кабінету Міністрів України від 1 серпня 2011 р. № 835 «Деякі питання надання Державною службою з питань геодезії, картографії та кадастру та її територіальними органами адміністративних послуг» (Офіційний вісник України, 2011 р., № 59, ст. 2374; 2013 р., № 2, ст. 41; 2015 р., № 46, ст. 1472; 2016 р., № 25, ст. 992) такі зміни:

- у підпункті 4 пункту 2 слова «мінімальної заробітної плати» замінити словами «прожиткового мінімуму для працездатних осіб»;
- у тексті додатка 1 до постанови слова «мінімальної заробітної плати» замінити словами «прожиткового мінімуму для працездатних осіб».

Прем'єр-міністр України

В. ГРОЙСМАН

ПОРІВНЯЛЬНА ТАБЛИЦЯ

Стара редакція	Чинна редакція
<p>Постанова Кабінету Міністрів України від 1 серпня 2011 р. № 835 «Деякі питання надання Державною службою з питань геодезії, картографії та кадастру та її територіальними органами адміністративних послуг» (Офіційний вісник України, 2011 р., № 59, ст. 2374; 2013 р., № 2, ст. 41; 2015 р., № 46, ст. 1472; 2016 р., № 25, ст. 992)</p>	
<p>2. Установити, що:</p> <p>4) адміністративний збір справляється у відповідному розмірі від мінімальної заробітної плати у місячному розмірі, встановленої законом на 1 січня календарного року, в якому надається відповідна адміністративна послуга.</p>	<p>2. Установити, що:</p> <p>4) адміністративний збір справляється у відповідному розмірі від прожиткового мінімуму для працездатних осіб у місячному розмірі, встановленої законом на 1 січня календарного року, в якому надається відповідна адміністративна послуга.</p>

Продовження порівняльної таблиці

Стара редакція		Чинна редакція	
Додаток 1 до постанови Кабінету Міністрів України від 1 серпня 2011 р. № 835 «Деякі питання надання Державною службою з питань геодезії, картографії та кадастру та її територіальними органами адміністративних послуг» (Офіційний вісник України, 2011 р., № 59, ст. 2374; 2013 р., № 2, ст. 41; 2015 р., № 46, ст. 1472; 2016 р., № 25, ст. 992)			
Найменування послуги	Розмір плати за надання послуги	Найменування послуги	Розмір плати за надання послуги
2. Надання відомостей з Державного земельного кадастру у формі:		2. Надання відомостей з Державного земельного кадастру у формі:	
1) витягів з Державного земельного кадастру про:		1) витягів з Державного земельного кадастру про:	
землі в межах адміністративно-територіальних одиниць	0,06 розміру мінімальної заробітної плати	землі в межах адміністративно-територіальних одиниць	0,06 розміру прожиткового мінімуму для працездатних осіб
обмеження у використанні земель земельну ділянку	0,055 розміру мінімальної заробітної плати 0,05 розміру мінімальної заробітної плати	обмеження у використанні земель земельну ділянку	0,055 розміру прожиткового мінімуму —»— 0,05 розміру прожиткового мінімуму —»—
2) довідки, що містить узагальнену інформацію про землі (території)	0,06 розміру мінімальної заробітної плати	2) довідки, що містить узагальнену інформацію про землі (території)	0,06 розміру прожиткового мінімуму для працездатних осіб
3) вкопіювання з картографічної основи Державного земельного кадастру, кадастрової карти (плану)	0,03 розміру мінімальної заробітної плати	3) вкопіювання з картографічної основи Державного земельного кадастру, кадастрової карти (плану)	0,03 розміру прожиткового мінімуму для працездатних осіб
3. Надання відомостей з Державного земельного кадастру у формі копії документа, що створюється під час ведення Державного земельного кадастру	0,03 розміру мінімальної заробітної плати	3. Надання відомостей з Державного земельного кадастру у формі копії документа, що створюється під час ведення Державного земельного кадастру	0,03 розміру прожиткового мінімуму для працездатних осіб
4. Пошук, перегляд, копіювання та роздрукування відомостей з Державного земельного кадастру про:		4. Пошук, перегляд, копіювання та роздрукування відомостей з Державного земельного кадастру про:	
земельні угіддя (за 1 кв. дециметр плану масштабу 1:2000-1:5000 території населених пунктів та масштабу 1:5000-1:10000 за межами населених пунктів)	0,065 розміру мінімальної заробітної плати	земельні угіддя (за 1 кв. дециметр плану масштабу 1:2000-1:5000 території населених пунктів та масштабу 1:5000-1:10000 за межами населених пунктів)	0,065 розміру прожиткового мінімуму для працездатних осіб
частини земельної ділянки, на яку поширюється дія земельного сервітуту, договору суборенди земельної ділянки	0,07 розміру мінімальної заробітної плати	частини земельної ділянки, на яку поширюється дія земельного сервітуту, договору суборенди земельної ділянки	0,07 розміру прожиткового мінімуму для працездатних осіб
координати поворотних точок меж об'єктів кадастру (за один аркуш формату А4 (до 30 точок меж об'єктів)	0,065 розміру мінімальної заробітної плати	координати поворотних точок меж об'єктів кадастру (за один аркуш формату А4 (до 30 точок меж об'єктів)	0,065 розміру прожиткового мінімуму для працездатних осіб
бонітування ґрунтів (за 1 кв. дециметр плану масштабу 1:5000-1:10000 за межами населених пунктів)	0,1 розміру мінімальної заробітної плати	бонітування ґрунтів (за 1 кв. дециметр плану масштабу 1:5000-1:10000 за межами населених пунктів)	0,1 розміру прожиткового мінімуму для працездатних осіб
5. Виправлення технічної помилки у відомостях Державного земельного кадастру не з вини органу, що здійснює його ведення	0,13 розміру мінімальної заробітної плати	5. Виправлення технічної помилки у відомостях Державного земельного кадастру не з вини органу, що здійснює його ведення	0,13 розміру прожиткового мінімуму для працездатних осіб



**МІНІСТЕРСТВО АГРАРНОЇ ПОЛІТИКИ
ТА ПРОДОВОЛЬСТВА УКРАЇНИ**

**НАКАЗ
від 23 травня 2017 року
№ 262**

**Про затвердження Порядку
нормативної грошової
оцінки земель
сільськогосподарського
призначення**

Відповідно до статті 12 Закону України «Про оцінку земель», пункту 8 Положення про Міністерство аграрної політики та продовольства України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25 листопада 2015 року № 1119, НАКАЗУЮ:

1. Затвердити Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення (далі — Порядок), що додається.

2. Департаменту землеробства та технічної політики в АПК забезпечити подання цього наказу на державну реєстрацію до Міністерства юстиції України.

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

4. Контроль за виконанням цього наказу покласти на першого заступника Міністра М. Мартинюка.

Міністр

Т. Кутовий

ЗАТВЕРДЖЕНО
Наказ Міністерства аграрної політики
та продовольства України
23.05.2017 № 262

Зареєстровано в Міністерстві юстиції України
31 травня 2017 р. за № 679/30547

ПОРЯДОК нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення

I. Загальні положення

1. Цей Порядок визначає процедуру проведення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення: сільськогосподарські угіддя (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища, перелоги) та несільськогосподарські угіддя на землях сільськогосподарського призначення.

2. Інформаційною базою для нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, у тому числі земель під господарськими будівлями і дворами, є відомості Державного земельного кадастру (кількісна і якісна характеристика земель, бонітування ґрунтів, економічна оцінка земель), документація із землеустрою.

3. Нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться юридичними особами, які є розробниками документації із землеустрою відповідно до Закону України «Про землеустрій».

II. Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення

1. Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення проводиться відповідно до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 16 листопада 2016 року № 831 (далі — Методика).

2. Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення визначається відповідно до нормативу капіталізованого рентного доходу на землях сільськогосподарського призначення природно-сільськогосподарських районів Автономної Республіки Крим, областей, м. Києва та Севастополя згідно з додатком до Методики та показників бонітування ґрунтів шляхом складання шкал нормативної грошової оцінки агропромислових груп ґрунтів природно-сільськогосподарських районів (для сільськогосподарських угідь).

3. У разі коли агропромислові групи ґрунтів сільськогосподарських угідь на земельній ділянці сільськогосподарського призначення не визначено, застосовується норматив капіталізованого рентного доходу відповідного сільськогосподарського угіддя

природно-сільськогосподарського району Автономної Республіки Крим, області, м. Києва та Севастополя.

4. У разі застосування статті 277 Податкового кодексу України щодо визначення ставок земельного податку від нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по Автономній Республіці Крим або по області за земельні ділянки, розташовані за межами населених пунктів, нормативну грошову оцінку яких не проведено, нормативна грошова оцінка одиниці площі ріллі по Автономній Республіці Крим або по області приймається згідно з додатком 1.

5. До показників нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по Автономній Республіці Крим або по області та нормативів капіталізованого рентного доходу на землях сільськогосподарського призначення природно-сільськогосподарських районів Автономної Республіки Крим, областей, м. Києва та Севастополя застосовуються коефіцієнти індексації нормативної грошової оцінки земель відповідно до Податкового кодексу України.

III. Документація з нормативної грошової оцінки

1. За результатами проведення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення у межах району складається технічна документація про нормативну грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення району, що затверджується у порядку, встановленому законом.

2. Технічна документація про нормативну грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення району включає:

пояснювальну записку, що містить мету проведення оцінки, опис об'єкта оцінки, розрахунки нормативної грошової оцінки земель району;

завдання на виконання робіт із зазначенням підстави, умов та строків виконання робіт;

рішення про проведення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення району, прийняте відповідно до Закону України «Про оцінку земель»;

виколювання з кадастрових карт (планів) з відображенням природно-сільськогосподарських районів у межах району;

картограму розповсюдження агропромислових груп ґрунтів району;

шкалу нормативної грошової оцінки агропромислових груп ґрунтів сільськогосподарських угідь району.

3. До затвердження технічної документації про нормативну грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення району нормативна грошова оцінка окремої земельної ділянки може визначатись за технічною документацією про нормативну грошову оцінку земельної ділянки сільськогосподарського призначення, що затверджується у порядку, встановленому законом, та включає:

пояснювальну записку, що містить мету проведення оцінки, опис об'єкта оцінки, розрахунки нормативної грошової оцінки земель району; завдання на виконання робіт із зазначенням підстави, умов та строків виконання робіт; вкопювання з кадастрової карти (плану) або інші графічні матеріали, на яких вказане місце розташування земельної ділянки; вкопювання з кадастрових карт (планів) з відображенням природно-сільськогосподарських районів; картограму розповсюдження агропромислових груп ґрунтів на земельній ділянці; шкалу нормативної грошової оцінки агропромислових груп ґрунтів сільськогосподарських угідь земельної ділянки.

4. Дані про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки оформляються за заявою зацікавленої особи (додаток 2) як витяг із технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки (додаток 3).

5. З метою внесення даних до Державного земельного кадастру про нормативну грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення оформлюється електронний документ відповідно до вимог Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 року № 1051 (із змінами).

**Заступник директора департаменту —
начальник управління
виробництва продукції
рослинництва та насінництва
Департаменту землеробства та
технічної політики в АПК** **Л.В. Сухомлин**

З додатками до Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення можна ознайомитися в рубриці «Офіційні документи» на веб-сайті журналу за адресою zemvisnuk.com.ua



**МІНІСТЕРСТВО ЕКОНОМІЧНОГО
РОЗВИТКУ І ТОРГІВЛІ УКРАЇНИ**

**НАКАЗ
від 14 квітня 2017 року № 572**

Зареєстровано в Міністерстві
юстиції України
05 травня 2017 р. за № 574/30442

**Про затвердження Порядку обліку
особистих селянських господарств
сільськими, селищними та
міськими радами**

Відповідно до статті 4 Закону України «Про особисте селянське господарство», Закону України «Про державну статистику» та з метою організації ведення

сільськими, селищними, міськими радами обліку особистих селянських господарств НАКАЗУЮ:

1. Затвердити Порядок обліку особистих селянських господарств сільськими, селищними та міськими радами, що додається.

2. Департаменту економічної стратегії та макроекономічного прогнозування забезпечити подання цього наказу в установленому порядку на державну реєстрацію до Міністерства юстиції України.

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

4. Контроль за виконанням цього наказу покласти на заступника Міністра економічного розвитку і торгівлі України відповідно до розподілу функціональних обов'язків та Голову Державної служби статистики України.

**Перший віце-прем'єр-міністр України —
Міністр економічного розвитку
і торгівлі України** **С.І. Кубів**

ЗАТВЕРДЖЕНО
Наказ Міністерства економічного
розвитку і торгівлі України
14.04.2017 № 572

Зареєстровано в Міністерстві юстиції України
05 травня 2017 р. за № 574/30442

**ПОРЯДОК обліку особистих
селянських господарств сільськими,
селищними та міськими радами**

І. Загальні положення

1. Цей Порядок установлює правила організації збору первинних даних про особисті селянські господарства.

2. У цьому Порядку терміни вживаються у значеннях, наведених в Законі України «Про особисте селянське господарство».

3. Облік особистих селянських господарств здійснюють сільські, селищні та міські ради за такими формами первинної облікової документації: формою № 1 «Облікова картка об'єкта погосподарського

обліку» (далі — форма № 1) та формою № 3 «Список осіб, яким надані земельні ділянки для ведення особистого селянського господарства із земель міських поселень» (далі — форма № 3), які затверджуються Державною службою статистики України.

4. Форму № 1 використовують для обліку особистих селянських господарств сільські, селищні, міські ради, на території яких розташовані сільські населені пункти, форму № 3 — міські, а також селищні ради в частині міських поселень.

Форму № 1 заповнюють на підставі суцільних обходів домогосподарств і опитування населення в період з 01 по 18 січня кожного року, наявних документів, зокрема паспортів, свідоцтв, земельно-кадастрової документації, правовстановлюючих документів, письмових заяв і усних повідомлень громадян.

Форму № 3 заповнюють на підставі рішень органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування про передачу земельних ділянок у власність та користування для ведення особистого селянського господарства, земельно-кадастрової документації, письмових заяв і усних повідомлень громадян.

5. У разі ведення громадянином особистого селянського господарства для його обліку у формах № 1 і № 3 зазначаються прізвище, ім'я, по батькові особи, якій була надана земельна ділянка для ведення особистого селянського господарства, площа земельної ділянки, яка належить цій особі або перебуває в її користуванні в межах сільської, селищної, міської ради, прізвище, ім'я, по батькові осіб, які разом з нею ведуть особисте селянське господарство, а також назва і дата документа, який засвідчує право власності або право користування цією земельною ділянкою. У випадках, передбачених статтею 11 Закону України «Про особисте селянське господарство», проставляється дата припинення ведення особистого селянського господарства. Крім того, у формі № 3 зазначається адреса реєстрації місця проживання особи, якій надано земельну ділянку для ведення особистого селянського господарства.

6. Протягом року сільські, селищні, міські ради систематично здійснюють відповідні записи про зміни, що відбуваються у веденні особистого селянського господарства: зміни членства в особистому селянському господарстві, зміни в складі та розмірах площ земельної ділянки/земельних ділянок, їхньої оренди тощо із зазначенням дати і причин змін та за потреби з посиланням на документи, що засвідчують ці зміни.

7. У разі рішення членів особистого селянського господарства про припинення його діяльності або якщо не залишилося жодного члена господарства або спадкоємця, який бажає продовжити його ведення, або в разі припинення прав на землю згідно із Земельним кодексом України сільські, селищні, міські ради за місцем розташування земельної ділян-

ки, наданої для особистого селянського господарства, вилучають таке господарство з обліку особистих селянських господарств.

II. Облік особистих селянських господарств у формі № 1

1. Облік особистих селянських господарств та їх членів здійснюється у формі № 1 «Облікова картка об'єкта погосподарського обліку» у розділі II «Список осіб, які ведуть особисте селянське господарство», який містить основні відомості про таких громадян. У графі «Відмітка про ведення особистого селянського господарства», що складається з двох частин «ведеться» і «припинено», для громадян, яким у встановленому законом порядку передано у власність або оренду ділянку для ведення особистого селянського господарства, а також осіб, які перебувають у сімейних чи родинних стосунках і спільно проживають з особою, якій надана земельна ділянка з відповідним цільовим призначенням, фіксується їхнє волевиявлення вести (брати участь, бути членом особистого селянського господарства) або припинити ведення особистого селянського господарства шляхом проставлення у відповідній частині графі підпису члена особистого селянського господарства із зазначенням дати.

2. У разі ведення форми № 1 лише в електронному вигляді громадянин підтверджує власне волевиявлення вести або припинити ведення особистого селянського господарства шляхом надання уповноваженій особі сільської, селищної, міської ради відповідної письмової заяви. У разі ведення форми № 1 у паперовому вигляді дані до неї вносяться на основі усного повідомлення чи письмової заяви громадянина на його вибір.

3. У графі «Примітка» для громадян, яким відповідно до законодавства виділена земельна ділянка для ведення особистого селянського господарства (до 01 січня 2002 року — для особистого підсобного господарства) та які мають відповідний запис у графі «Відмітка про ведення особистого селянського господарства» у частині «ведеться», зазначаються вид і дата видачі документа, який установлює право власності або право користування цією ділянкою. У цій графі для громадян, які мають відповідний запис у графі «Відмітка про ведення особистого селянського господарства», у частині «припинено» проставляється причина припинення ведення особистого селянського господарства відповідно до статті 11 Закону України «Про особисте селянське господарство». За необхідності до графі може вноситися інша довідкова інформація щодо ведення громадянином особистого селянського господарства, збирання якої не заборонено законодавством.

4. У разі виявлення громадянином бажання припинити ведення особистого селянського господарства або повторно розпочати його ведення записи у графі

«Відмітка про ведення особистого селянського господарства» проставляються відповідно до пунктів 1-3 розділу II цього Порядку.

5. Якщо на територіях сільських, селищних, міських рад є домоволодіння з прилеглою земельною ділянкою з цільовим призначенням «для ведення особистого селянського господарства» або земельна ділянка для ведення особистого селянського господарства без розташованих на ній будівель (землеволодіння), місце проживання власника якого/якої зареєстровано за межами відповідної ради, а право власності на нього/неї набуто на підставі успадкування, придбання за договором купівлі-продажу, дарування, міни, ренти, інших цивільно-правових угод, облік особистих селянських господарств здійснюється відповідно до пунктів 1-4 розділу II цього Порядку.

III. Облік особистих селянських господарств у формі № 3

1. Форма № 3 складається міськими, а також селищними радами в частині міських поселень за умови виділення громадянам із земель, закріплених за міськими радами, земельних ділянок для ведення особистого селянського господарства в порядку, передбаченому законодавством.

2. Записи до форми № 3 вносяться на підставі відповідних рішень органів виконавчої влади та міських, селищних рад про передачу земельних ділянок у власність та користування для ведення особистого селянського господарства з подальшим унесенням уточнень і змін до наявних записів. У разі якщо на територіях селищ міського типу та міських поселень раніше вже були виділені земельні ділянки для ведення особистого підсобного господарства, особи, яким вони були виділені, також уносяться до цієї форми.

3. До форми № 3 вносяться відомості про особу, якій надана земельна ділянка для ведення особистого селянського господарства, та осіб, які разом з нею ведуть особисте селянське господарство.

4. Записи стосовно особи, якій надана земельна ділянка для ведення особистого селянського господарства, та осіб, які ведуть особисте селянське господарство разом з нею, засвідчуються підписом цієї особи.

**Директор департаменту
економічної стратегії
та макроекономічного
прогнозування**

Н.І. Горшкова



**ДЕРЖАВНА СЛУЖБА СТАТИСТИКИ
УКРАЇНИ**

НАКАЗ від 14 квітня 2017 року № 90

Зареєстровано в Міністерстві
юстиції України
05 травня 2017 р. за № 573/30441

**Про визнання таким,
що втратив чинність,
наказу Державного комітету
статистики України
від 26 жовтня 2009 року № 409
«Про затвердження Порядку
обліку особистих селянських
господарств сільськими,
селищними та міськими радами»**

Відповідно до статті 4 Закону України «Про особисте селянське господарство», пункту 9 Положення про Державну службу статистики України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 23 вересня 2014 року № 481, з метою приведення нормативно-правових актів у галузі статистики у відповідність із законами України НАКАЗУЮ:

1. Визнати таким, що втратив чинність, наказ Державного комітету статистики України від 26 жовтня 2009 року № 409 «Про затвердження Порядку обліку особистих селянських господарств сільськими, селищними та міськими радами», зареєстрований у Міністерстві юстиції України 19 січня 2010 року за № 44/17339.

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

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

4. Контроль за виконанням цього наказу покласти на першого заступника Голови Іщенка А.В.

Голова

І.Є. Вернер

НОВА ТЕХНОЛОГІЯ BLOCKCHAIN ДОПОМОЖЕ ЗАХИСТИТИ ІНФОРМАЦІЮ Державного земельного кадастру

16 червня відбулося підписання Меморандуму про співпрацю щодо створення новітньої цифрової системи захисту даних Державного земельного кадастру від зовнішнього втручання. Програмний продукт буде розроблено на базі технології Blockchain, яка є найбільш досконалою із існуючих на сьогодні в сфері захисту даних.

Меморандум підписали перший заступник Міністра аграрної політики та продовольства України Максим Мартинюк, заступник Міністра юстиції України Денис Чернишов, Голова Державного агентства з питань електронного урядування України Олександр Риженко, виконавчий директор «Transparency International Ukraine» Ярослав Юрчишин та генеральний директор «Bitfury Holding B.V.» Валерій Вавілов.

«Державний земельний кадастр є потужною інформаційною системою, яка містить в собі дані про земельні ділянки, часткову інформацію про власників, про обмеження щодо використання земельних ділянок. Тому ми всі розуміємо, що питання безпеки інформаційних даних земельного кадастру та зведення рівня людського втручання до мінімуму є першочерговим завданням для повноцінного функціонування системи та гарантування прав громадян. Blockchain є одним з тих інструментів, який дозволить нам виконати це завдання», — зазначив Максим Мартинюк.

За словами першого заступника Міністра, перевагою Blockchain є те, що структура системи передбачає наявність стороннього аудитора, який буде здійснювати нагляд за коректністю її функціонування і сприятиме прозорості інформаційного ресурсу. Передбачено, що такий зовнішній аудит може здійснювати міжнародна антикорупційна організація Transparency International Україна.

«Новітні технології — потужний механізм запобігання корупції та індикатор прозорості влади. Transparency International Україна й надалі продовжуватиме моніторити, контролювати якість державного управління та сприяти становленню відповідального партнерства «золото-

го трикутника» — громадянське суспільство, влада та бізнес», — зауважив Ярослав Юрчишин, виконавчий директор Transparency International Україна.

Також Transparency International може надати якісну антикорупційну експертизу при розробці програмного забезпечення та застосуванні Blockchain.

«Перед нами стоїть важлива задача — забезпечити максимальний захист даних Державного земельного кадастру, зокрема і в контексті проведення земельної реформи та запуску ринку землі. І від сьогодні, після підписання Меморандуму, ми почнемо технічне виконання цієї задачі, що дозволить нам вийти на новий щабель захисту інформації ДЗК», — підкреслив Максим Мартинюк.

За повідомленням прес-служби Мінагрополітики

■ ДОВІДКОВО

Blockchain — це принципово нова технологія зберігання інформації, яка вже успішно застосовується в американських і західних банках. Основа технології Blockchain полягає в розподіленому зберіганні інформації.

Transparency International — антикорупційна організація, заснована 1993 року в Берліні колишнім директором Світового банку Пітером Айгеном. Діє більш ніж у 100 країнах світу. Українське відділення працює з 1999 року.

Землевпорядний Вісник

НАУКОВО-ВИРОБНИЧИЙ ЖУРНАЛ

Запізнилися з передплатою?
Липневий випуск
журналу можна
замовити в редакції!

Ось і промайнуло півроку... Здається, ще вчора ми нагадували вам про початок передплатної кампанії на 2017-й рік і на перше його півріччя зокрема, а сьогодні ми з нетерпінням чекаємо результатів передплати «Землевпорядного вісника» на друге півріччя. Більше того, Державне підприємство по розповсюдженню періодичних видань «Преса» вже просить редакцію до 30 червня надати відповідну інформацію про наш журнал для розміщення в «Каталозі видань України «Преса поштою» на 2018 рік.

Час таки справді невблаганний. Не встиг оглянутися, як оголошена передплатна кампанія на наступних півроку вже завершилася. І в редакції лунають телефонні дзвінки: «У поштовому відділенні нам відмовили в передплаті «Землевпорядного вісника» на півроку. Сказали, що ми запізнилися — замовлень вже не приймають, хіба що із серпня... А чи не можна в редакції замовити липневий випуск?»

ДЛЯ ВСІХ, ХТО ЗАПІЗНИВСЯ З ПЕРЕДПЛАТОЮ НАШОГО ЖУРНАЛУ У ВІДДІЛЕННЯХ ПОШТОВОГО ЗВ'ЯЗКУ НА НАСТУПНИХ ТРИ ЧИ ШІСТЬ МІСЯЦІВ: замовити липневий та й наступні випуски журналу можна у редакції, надіславши на наші електронні адреси повідомлення із зазначенням своїх реквізитів для виставлення рахунку. Для доставки журналу обов'язково зазначте точну поштову адресу та повне найменування одержувача, а також термін передплати. За відсутності Інтернету можна це зробити за зазначеними телефонами.



Наші електронні та поштова адреси:

- zemvisnuk@ukr.net
- zemvisnuk_ua@ukr.net
- 04080, м. Київ-80, вул. Кирилівська, 105

Контактні телефони:

044-468-21-18,
044-468-21-30,
067-442-33-09,
050-7-000-779

Факс:

044-468-21-30,
044-468-21-18

Веб-сайт:

<http://zemvisnuk.com.ua>

ПЕРЕДПЛАТНИЙ ІНДЕКС
ЖУРНАЛУ НЕЗМІННИЙ

48783