

Наш передплатний індекс 48783

# Землепорядний Вісник

НАУКОВО-ВИРОБНИЧИЙ ЖУРНАЛ

7 2017



## ЗЕЛЕНИЙ ТУРИЗМ

# ШЛЯХ ДО РОЗВИТКУ СІЛЬСЬКИХ ТЕРИТОРІЙ





# Законодавчі ініціативи у липні

## ■ ГЛАВА УРЯДУ ЗА ТЕ, ЩОБ ЗЕМЛЯ СТАЛА ІНСТРУМЕНТОМ ВІДРОДЖЕННЯ ФЕРМЕРСТВА

Здійснення земельної реформи та створення моделі використання землі як активу має на меті відновити фермерство в Україні та відродити село, — сказав 16 липня в ефірі телеканалу 112.UA Прем'єр-міністр України Володимир Гройсман.

«Я проти дискусії «мораторій (на продаж землі) чи не мораторій». Я за те, щоб українська земля була інструментом відродження українського фермерства, села», — сказав Глава Уряду.

Він підкреслив помилковість твердження про село, як «про поле, де лише сіють, збирають, вантажать на корабель і продають зерно за валюту». «Для мене село, аграрний сектор — зовсім інше», — сказав Володимир Гройсман і звернув увагу на необхідність розвивати території, закладати умови розвитку невеликих фермерських господарств, які формуватимуть додану вартість.

«Треба змінювати структуру економіки, розвивати малий і середній бізнес. Для мене надзвичайно важливо розвиток фермерства, малих підприємств, які починають створювати додану вартість, якісний продукт на селі, адже вони не тільки збирають, а й переробляють продукцію, дбайливо доглядають землю, розвивають тваринництво. Такі підприємства треба розвивати, давати їм можливості для зростання», — сказав Володимир Гройсман.

Він підкреслив, що розвиток малого й середнього бізнесу, підтримка мікропідприємств може стати новою точкою економічного росту для України.

## ■ ПАРЛАМЕНТСЬКИЙ КОМІТЕТ УХВАЛИВ ЗАКОНОПРОЕКТ ЩОДО ЗМІНИ ПРАВИЛ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ МАСИВІВ

Комітет з питань аграрної політики та земельних відносин Верховної Ради на своєму засіданні 12 липня підтримав законопроект від 23 лютого 2017 року № 6049-1 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо оптимізації використання масивів земель сільськогосподарського призначення», розроблений групою народних депутатів.

Схвалений комітетом документ дає орендарям земельних ділянок, розташованих в земельних масивах, право надавати їх в суборенду орендарю в цьому ж масиві іншої земельної ділянки без погодження з орендодавцем.

Крім того, передбачається, що особи, які використовують понад 75% загальної площі масиву, отримають переважне право орендувати інші його землі в разі, коли це не створює перешкод в раціональному використанні орендованих земель. Також прописано, що місце розташування та межі земельних ділянок масиву можуть змінюватися в процесі консолідації земель.

Депутати також пропонують визнати комунальною власністю територіальних громад невитребувані землі ліквідованих колективних сільгоспприємств.

Документ також спрямований на вирішення проблем з використанням земельних ділянок під запроектованими при паюванні землі польовими дорогами.

## ■ В УКРАЇНІ ХОЧУТЬ ВІДНОВИТИ ПРАВА ФЕРМЕРСЬКИХ ГОСПОДАРСТВ ЩОДО ЗЕМЕЛЬ ПОСТІЙНОГО КОРИСТУВАННЯ

У Верховній Раді України зареєстровано законопроект щодо відновлення прав і законних інтересів фермерських господарств та громадян України — членів фермерських господарств (№6594-1).

Документ пропонує відновити права фермерських господарств та фермерів — громадян України, які не змогли успадкувати земельні ділянки сільськогосподарського призначення, надані до 2002 р. у постійне користування голові їхньої родини — фермеру для створення такого господарства, на одержання такої земельної ділянки в довгострокову оренду без проведення земельних торгів і лише з метою використання цих ділянок для ведення фермерського господарства.

«Спадкоємці для реалізації своїх прав вимушені звертатися до суду. А позиція судів, як не прикро, підтверджує припинення такого права разом із смертю особи, якій воно належало. Отже, багато фермерських господарств припиняють діяльність після смерті керівника і через це погіршується соціально-економічний рівень життя на селі», — розповів ініціатор цього законопроекту народний депутат Вадим Івченко.

На його думку, прийняття цього законопроекту допоможе відновити законні права спадкоємців та сприятиме розвитку малого та середнього підприємництва на селі, зайнятості сільського населення, економічного і соціального розвитку сільських територій.



## 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 сільськогосподарської дослідної станції Інституту сільського господарства Карпатського регіону НААНУ

**Людмила ЗІНКОВСЬКА**, головний редактор

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

© «Землевпорядний вісник», 2017

## ВИДАВЕЦЬ

Редакція журналу «Землевпорядний вісник»

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

**АДРЕСА РЕДАКЦІЇ:** 04080, м. Київ-80, вул. 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. 395. Наклад 4380 прим. Підписано до друку 21.07.2017 р. Віддруковано у ТОВ «Ріджи». Адреса: м. Київ, вул. Кирилівська, 82.

## 2 З КРУГЛОГО СТОЛУ

Тетяна КОЛЯДИНСЬКА

### РИНОК ЗЕМЕЛЬ: ЧОМУ ЙОГО БОЯТЬСЯ І НА ЩО СПОДІВАЮТЬСЯ?

- Мораторій свою місію виконав
- Головне – стартувати
- Чому агрохолдинги «проти»

## 6 ЗЕМЕЛЬНІ АУКЦІОНИ В УКРАЇНІ

Олесь ПРУТЕНКО

## 6 ЛОТИ ЗНИКАЮТЬ ЩОМІСЯЧНО. ЧОМУ?

## 8 ЩО, ДЕ І ЗА СКІЛЬКИ ПРОДАНО У ЧЕРВНІ 2017 РОКУ

## 12 ДЕРЖГЕОКАДАСТР ІНФОРМУЄ СКІЛЬКИ ЗЕМЛІ ВИДІЛЕНО УЧАСНИКАМ АТО

## 14 З ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ

Олена ХОДАКІВСЬКА, Ірина ЮРЧЕНКО

### НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ: РЕНТОУТВОРЮЮЧІ ЧИННИКИ

## 20 ПОРУШУЄМО ПРОБЛЕМУ

Володимир ЧЕРНОВ

### ОСОБЛИВО ЦІННІ... З КІЛЬКОМА НЕВІДОМИМИ

- Горе від сміття
- Тенденція до погіршення
- Цифри є, але справжніх ніхто не знає
- Труба для найкращих чорноземів
- Косив Ясь без упину

## 23 ВАШ КОНСУЛЬТАНТ

## 49 ОФІЦІЙНІ ДОКУМЕНТИ





## РИНОК ЗЕМЕЛЬ:

# ЧОМУ ЙОГО БОЯТЬСЯ І НА ЩО СПОДІВАЮТЬСЯ?

**Н**авколо ринку сільгоспземель уже не перший рік ламають списи прихильники їх продажу та противники. Одні переконують, що з його впровадженням оживуть села, бо це дасть можливість тим, хто має землю, але не працює на ній, продати свою власність, а тим, хто хоче створити або розвивати власний бізнес — бути впевненими, що землю, у яку вкладають працю і кошти, через 10-20 чи й 49 років у них чи у їхніх нащадків не заберуть. Другі сумніваються, треті категорично проти. Бо, мовляв, до ринку ще не готові, найбільше національне багатство тут же скуплять за безцінь олігархи та іноземці, а прості селяни програють — адже його відкриття лобіюють саме багатії та агрохолдинги. До того ж країна потерпатиме ще й від лиха екологічного, оскільки такі власники нещадно експлуатуватимуть землю, бо вона для них лише засіб для отримання надприбутків.

Упродовж травня-липня в областях відбуваються круглі столи з питань формування ринку землі в Україні, які проводять Національна асоціація сільськогосподарських дорадчих служб спільно з Українською Асоціацією Медіа Бізнесу.

Наш кореспондент побувала на такому заході у Дніпрі.

На жаль, дискусії там не вийшло й опонентів не знайшлося. За «круглим столом» не було самих людей від землі, для блага яких, власне, й запроваджується ринок і більшість яких — це констатували й виступаючі — проти продажу землі, бо бояться залишитися ошуканими. Чи вистачить наведених учасниками зібрання аргументів, щоб селяни змінили свою думку щодо скасування мораторію? Чи повірять їм на слово? Адже урядового законопроекту про обіг сільгоспземель, який обговорювали на круглому столі, ще не оприлюднено.

Далі — пряма мова.

### «МОРАТОРІЙ СВОЮ МІСІЮ ВИКОНАВ»

■ **Станіслав ГОРБАТОВИЧ**,  
незалежний експерт  
ГО «Спілка оцінювачів землі»:

— По суті, ринок землі у нас уже впроваджено, але він частково обмежений мораторієм. Мораторій свою місію виконав. Навели порядок, видали державні акти, кожен знає, де його ділянка. Тому треба говорити не про «запуск» самого ринку, а про зняття мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення.

Ми прагнемо побудувати ринкову економіку. Але щодо ринку землі, то тут лишаємо соціалізм. Так не можна. Знявши мораторій і прийнявши закон про обіг земель сільськогосподарського призначення, маємо щось зробити у цьому напрямку.



■ **Юрій БУТЕНКО**,  
заступник начальника-  
начальник управління з контролю  
за використанням та охороною  
земель Головного управління  
Держгеокадастру  
в Дніпропетровській області:

— Мораторій стосується земельних ділянок, які перебувають у власності громадян та юридичних осіб, наданих для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельних ділянок, виділених в натурі власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, а також земельних часток (паїв). Тобто землі, на які розповсюджується мораторій, перебувають переважно у власності фізичних осіб. Станом на сьогодні певна частина ринку обігу земель існує — це земельні ділянки, виділені із земель запасу для особистого селянського господарства, для індивідуального садівництва.

Але слід зауважити, що мораторій — це тимчасовий захід. Як може тимчасовий захід тривати вже більше п'ятнадцяти років?

■ **Олександр ВЕЛИЧКО**,  
доктор економічних наук,  
професор кафедри менеджменту  
і права Дніпровського державного  
аграрно-економічного університету:

— Проект закону про обіг земель сільгосппризначення — не новий. Найбільш активно ця тема обговорювалася у 2011 році. І навіть аналогічний закон попереднім парламентом був прийнятий у першому читанні. Той документ значною мірою відображає сутність пропозицій, які зараз закладаються у новий закон про обіг земель сільськогосподарського призначення. Та ж ідея про можливість доступу до ринку земель виключно громадян України. Ті ж обмеження щодо обсягів землі, щодо набуття права власності на одну особу — тоді мова йшла про сто п'ятдесят гектарів, зараз — двісті.

Питання ринку землі знову актуальне і буде надалі таким, якщо не вирішиться зараз. І справа тут не тільки в МВФ — мовляв, він вимагає прийняти цей закон, а інакше не буде нам чергового траншу. Коріння тут набагато глибші.

Є багато причин, чому земельна реформа у нас триває так довго і чому Україна — одна з небагатьох країн, де вона до кінця не реалізована. Тут особлива ситуація. Адже ми маємо унікальні обсяги родючих земель, незважаючи на те, що знаходяться вони в зоні ризикованого землеробства, тобто, є ризики вкласти гроші і не повернути їх. Велику роль відіграє цивілізаційний фактор. Нам складно інтегруватися в Європу, оскільки маємо непросту попередню історію. У тридцять років селянство неохоче йшло в колгоспи, і ми знаємо якими жахливими методами це було простимульовано. Так само й зараз український селянин залишається консервативним — він з великою недовірою сприймає зміни і знову не довіряє: мовляв, що б не говорив уряд про ринок земель, насправді буде не так, як кажуть.

У мене немалий досвід спілкування з різними людьми, які мають відношення до землі. Свого часу був керівником робочої групи, яка проводила семінари із сільськими головами, фермерами з питань земельної реформи. Їхні настрої за шість років практично не змінилися. Більшість виробників, власників земельних паїв, сільських голів не підтримують ідею введення ринку землі.

Але чи варто завжди орієнтуватися на думку більшості? Якби ми так робили, то хіба була би проведена судова реформа (думаю, більшість суддів не були її прихильниками)? Чи запрацювала б система електронних декларацій (державні службовці навряд чи голосували б за неї)? Якби ми орієнтувалися на думку більшості керівників бюджетних установ,

мабуть, не діяла б і система ПРО-ЗОРО. Тому в цьому контексті важливо тримати державницьку позицію і орієнтуватися, як говорив Черчилль, не на наступні вибори, а на майбутні покоління. Звичайно, потрібно враховувати думку селян, але й брати до уваги мотиви — чим викликана ця думка, які стоять за цим інтереси і які перспективи того, що ця думка зміниться і люди переконуються в тому, що були не праві і що все не так страшно.

■ **Роман БЕЗУС**,  
доктор економічних наук,  
професор кафедри маркетингу  
Дніпровського державного  
аграрно-економічного університету:

— Перспектива ринку землі особливо не байдуха для тих, хто має плани на розширення, хто хоче вийти за межі виробництва молока чи ягід, чи овочів для себе, а хоче займатися дрібнотоварним виробництвом і реалізувати надлишки на ринках або в кооперативах. Але для цих людей питання ринку землі не те щоб закрите, воно маловідоме. От є асоціації фермерів, але я не знаю такої організації, яка б представляла власників особистих селянських господарств і займалася питаннями підприємництва на селі.

Мій колега з Житомира проводив дослідження у сільській місцевості: цікавився, звідки селяни (не керівники господарств) дізнаються про ринок землі і земельну реформу. Так от, 63 відсотки — з того, що розказали родичі, сусіди (якість цієї інформації, погодьтеся, невисока), 25 відсотків — з радіо, телебачення (знову ж таки, беручи до уваги, що канали віддзеркалюють політику власників, важко прогнозувати, наскільки об'єктивну інформацію люди отримують), 8 відсотків — від керівників товариств, фермерських господарств (вона напряду пов'язана з позицією керівника), 4 відсотки — з Інтернету.



## «ГОЛОВНЕ — СТАРТУВАТИ...»

### ■ Станіслав ГОРБАТОВИЧ:

— Багато з тих, хто має паї, не збираються їх продавати. Але нарікають на те, що держава забрала у них право продати власність. У розмовах навпаки частіше питають, як купити земельну ділянку.

У нас чомусь ринок землі здебільшого сприймають як купівлю-продаж. Але коли починалася робота над законопроектом, то насамперед думали про те, щоб дрібний виробник — фермер — мав дешеві кредити. Під що він їх може отримати? Під земельну ділянку. Банки були готові і тоді, готові і сьогодні надавати такі кредити, але для цього треба відкрити ринок. Банку не потрібна земля, йому потрібні гроші. І якщо з ним не розраховалися по кредиту, він забирає земельну ділянку і продає її — це за умови, що буде відкритий ринок. А сьогодні жодний банк не дасть дешевий кредит під земельну ділянку, а лише на загальних підставах для бізнесу, під заставу власного будинку, наприклад.

### ■ Юрій БУТЕНКО:

— Передбачається поетапне впровадження ринку землі. Перші два роки планується продаж земель державної та комунальної власності. Відповідно продавцем буде держава або територіальна громада, які матимуть можливість діяти згідно із ситуацією: виставляти певні лоти чи не виставляти залежно від того, як реагує ринок. За цей період визначиться попит і можна буде прогнозувати, як відбуватиметься продаж паїв і як це може вплинути на економічні показники, у тім числі і на інфляцію. Можливо, доведеться продовжити перший етап.

### ■ Олександр ВЕЛИЧКО:

— Я не думаю, що наступного ж дня після введення закону в дію всі побіжать продавати землю. По-перше, існує психологічний бар'єр — багато людей цінують цю власність і будуть вичікувати, як розвиватиметься ситуація. По-друге, укладено багато договорів оренди — у кого на п'ять-сім, а в кого на 49 років. Тому це будуть точкові рухи, і поступово довіра приходитиме. Головне — стартувати.

Важлива складова у цій реформі — політична. У нас давно говорять про формування середнього класу. Це база у будь-якій країні для стабільності і розвитку демократії. Там, де немає середнього класу, в тім числі на селі, є великі ризики руху вліво чи вправо, великі ризики сепаратизму. Люди, які працюють на землі, найміцніше пов'язані зі своєю країною та її інтересами. Фермер не повезе свій бізнес в іншу країну. Це — опора. І цю опору в Україні важливо створити.

Інша не менш важлива — соціальна складова. Необхідно ліквідувати таке ганебне явище як тіньовий ринок землі. Дуже багато речей відбувається не прозоро. Сьогодні багато людей йдуть на місцеві вибори (і не приховують цього), щоб отримати доступ до зв'язків і до землі. Щоб через політичний ресурс отримати економічні вигоди і розширити свій бізнес. Припинити таку практику можна лише маючи певні інструменти, і ринок землі такі інструменти дає.

Щодо економічної вигоди, то об'єктивно земельна реформа і введення в обіг земель сільськогосподарського призначення, в першу чергу, орієнтовані на інтереси дрібнотоварних виробників. Сьогодні ми маємо парадоксальну ситуацію в аграрному секторі України. За попередніми підсумками 2016-2017 маркетингового

року, фактичні обсяги експорту зерна сягають 44 мільйонів тонн, що є абсолютним рекордом для України. Це при тому, що значна частина території окупована. У сільське господарство прийшли нові технології (їх привели аграрні корпорації, агрохолдинги), ми маємо досить розвинену мережу аграрної освіти. Але ці досягнення різко контрастують із зuboжінням села. Це протиріччя треба усувати.

Ринок землі доведеться вводити поступово. Інакше нереально це зробити. Хай будуть обмеження, хоча з економічної точки зору це погано, бо чим більше держава регулює, тим менше коштуватиме земля. Не прийдуть іноземні інвестори — це знову ж таки здешевлює її вартість. Присутність юридичних осіб на ринку зумовлює зростання ціни на землю, оскільки більше платоспроможних учасників. Але однією економікою все неможливо виміряти.

## ЧОМУ АГРОХОЛДИНГИ «ПРОТИ»

### ■ Станіслав ГОРБАТОВИЧ:

— Існує міф про те, що відкриття ринку землі лобіюють олігархи та агрохолдинги. Насправді ж їх влаштовує нинішня ситуація — десятки тіньових схем дозволяють агрохолдингам прибирати землю до рук. А згідно з проектом закону, який розробляється урядом, агрохолдингам забороняється купувати землю — вони поза процесом. Тому їм не вигідно, щоб цей законопроект набрав чинності, і вони докладають для цього усіх зусиль.

Законопроект спрямований на те, щоб навпаки — розвивати фермерські господарства, дрібний бізнес. Передбачено, що держава буде продавати земельні ділянки для підтримки фермерських господарств, особливо початківців, у розстрочку.



Аби протистояти створенню латифундій пропонується обмеження щодо купівлі землі — не більше 200 гектарів в одні руки. Купувати можуть тільки громадяни України, які до того ж підтвердили, що у них немає іншого громадянства. Ці обмеження не на користь агрохолдингів. Бо коли відкриється ринок, вони мають узаконити свої тіньові покупки, і не зможуть цього зробити.

Безумовно, з відкриттям ринку вартість земельних ділянок буде зростати. Науковці прогнозують, що у перший-другий рік досить солідно, а за п'ять років ціна може зрости до 75 відсотків.

Сьогодні ми всі розрахунки робимо, виходячи з нормативної грошової оцінки. Але коли приймали закон про оцінку земель, то сподівалися, що ця «нормативка» проіснує п'ять-сім років. А далі ринок покаже справжню вартість землі, і, виходячи з вартості, будуть нараховуватися і орендна плата, і податки. Але завдяки мораторію нормативна оцінка виявилася дуже живучою. Хоч вона не відображає ринкової вартості, а створена була для того, щоб запровадити оподаткування. Тому й орендна плата, яка розраховується від «нормативки», також не реальна. Коли запрацює ринок землі і на ньому складеться ринкова вартість, то, безумовно, й оренда теж подорожчає. Так, фермер змушений буде платити більше. Але якщо у нього буде 200 га викупленої землі, хай ще 300 чи 500 га він орендуватиме — проблема невелика. А от агрохолдингам доведеться платити за мільйони гектарів набагато більше, ніж вони платять зараз. Де ж брати надприбутки?

■ **Віктор КУЛІНІЧ**,  
начальник управління землеустрою та охорони земель Головного управління Держгеокадастру в Дніпропетровській області:

— Я вважаю, що ринок землі має бути однозначно. Але хоч

акцентувати увагу на негараздах і непорозуміннях, які на сьогодні існують. Наприклад: як, викупивши посередині масиву земельну ділянку, виокремити її, щоб мати можливість обробляти? Відсутній механізм консолідації земель. Це питання давно назріло і виникло воно не у зв'язку із законом про ринок земель. Уявіть, що ваша ділянка всередині масиву, під'їзду до неї немає, ніхто не хоче брати її в оренду, а вам податок платити треба. Вас поставлять у такі умови, що продасте її за безцінь...

І ще варто зауважити, що зміна власників паїв ніяк не відобразиться на орендних відносинах: навіть якщо власник продасть свій пай, незавершений договір оренди залишиться в силі. Таким чином буде захищено поточну бізнес-модель в АПК.

■ **Юрій БУТЕНКО:**

— Безперечно, ринок землі відносини між орендарем і орендодавцем робить більш врегульованими і цивілізованими. За нинішніх умов у договорах оренди між орендарями та власниками паїв (на відміну від оренди земель державної та комунальної власності) немає обмежень щодо форми та розміру оплати. Я бачив договори, укладені на 49 років, де передбачено два мішки зерна і, у разі смерті, — труна та 150 гривень на поховання... Інша ситуація: орендодавець отримує наперед невелику орендну плату, проїдає її, а земельна ділянка фактично належить орендареві.

Так от, у разі зняття мораторію продаж земельної ділянки не може відбутися за ціну, меншу від тієї, що визначена згідно з експертною оцінкою. Або ж вона продається на конкурентних засадах — через розміщення на електронній платформі, або прямим шляхом — через укладання нотаріального правочину: нотаріус має впевнитися у реальності

цих правовідносин і в тому, що кожна зі сторін розуміє умови, які викладені в договорі купівлі-продажу. Отже, селяни будуть краще захищені, ніж у нинішній ситуації.

З приводу нещадної експлуатації земель. За безгосподарське використання земельної ділянки передбачена кримінальна відповідальність. З березня 2017 року Держгеокадастр набув нових повноважень — контролювати дотримання законодавства про захист ґрунтів. В області вже нараховано близько 700 тис. гривень штрафних санкцій за порушення. Найбільш поширеними є самовільне використання ділянок та використання їх не за призначенням. Ми закликаємо повідомляти нам про подібні випадки.

■ **Максим МАКСИМОВ**,  
голова Дніпропетровської сільськогосподарської дорадчої служби:

— Ми допомагаємо розвивати сімейні ферми. Так от, зараз головним стримуючим фактором є не гроші, а відсутність землі. Чимало людей повертаються в села, бо в місті не так багато роботи. А вільних земельних ділянок немає. У новому законі має бути передбачено, що землі державної власності держава має на пільгових умовах передавати для створення нового бізнесу на селі. Звідки взяли фермери? Вони ніколи б не з'явилися, якби 25 років тому держава не надала їм безкоштовно у користування 50 чи 100 гектарів для створення фермерського господарства. Ринок має відкрити молодим людям доступ до землі, а, отже, можливість започаткувати власну справу. Для цього потрібно передбачити фінансові інструменти та організаційні заходи.

За «круглим столом» сиділа  
**Тетяна КОЛЯДИНСЬКА**

м. Дніпро



# Лоти зникають щомісячно.

## ЧОМУ?



Огляд земельного ринку за червень розпочну з листа, який 18 липня електронною поштою надійшов до редакції від Майї Симоненко, начальника відділу ринку та оцінки земель Головного управління Держгеокадастру у Волинській області. Він для мене дуже цінний — автор листа оцінює щомісячні журнальні публікації за результатами проведених земельних аукціонів, а, головне, зазначає причини зникнення лотів після проведення оголошених торгів.

«Дякуємо за Ваші цікаві, змістовні, корисні аналітичні матеріали про земельні торги в Україні, які публікуються в «Землевпорядному віснику», — пише Майя Симоненко. — В останньому номері «Землевпорядного вісника» (№ 6 від 2017 року) у статті «Що, де і за скільки продано у травні 2017 року» зазначено перелік організаторів торгів, що причетні до зникнення лотів, зокрема згадується Головне управління Держгеокадастру у Волинській області, Ковельська та Нововолинська міські ради Волинської області.

Пояснюємо:

- по лоту № 14482 (аукціон № 7619, земельна ділянка з кадастровим номером 0720886200:00:001:0110) результати земельних торгів опубліковано на сайті Держгеокадастру.
- по лоту № 14733 (аукціон № 7604, земельна ділянка з кадастровим номером 0710400000:13:004:0055) відповідно до розпорядження

Ковельського міського голови від 29.05.2017 № 143-р «Про анулювання земельних торгів» та рішення Ковельської міської ради від 22.06.2017 № 27/18 «Про затвердження розпорядження міського голови» результати земельних торгів від 19.05.2017 по лоту № 14733 анульовані у зв'язку з несплатою переможцем в установлений строк належної суми за придбаний лот.

Оператором області направлена оператору центрального рівня інформація щодо оновлення статусу про результати торгів. При оновленні сторінки лоту оператором району буде внесено інформацію із зазначенням підстав для анулювання торгів і результати будуть опубліковані на сайті.

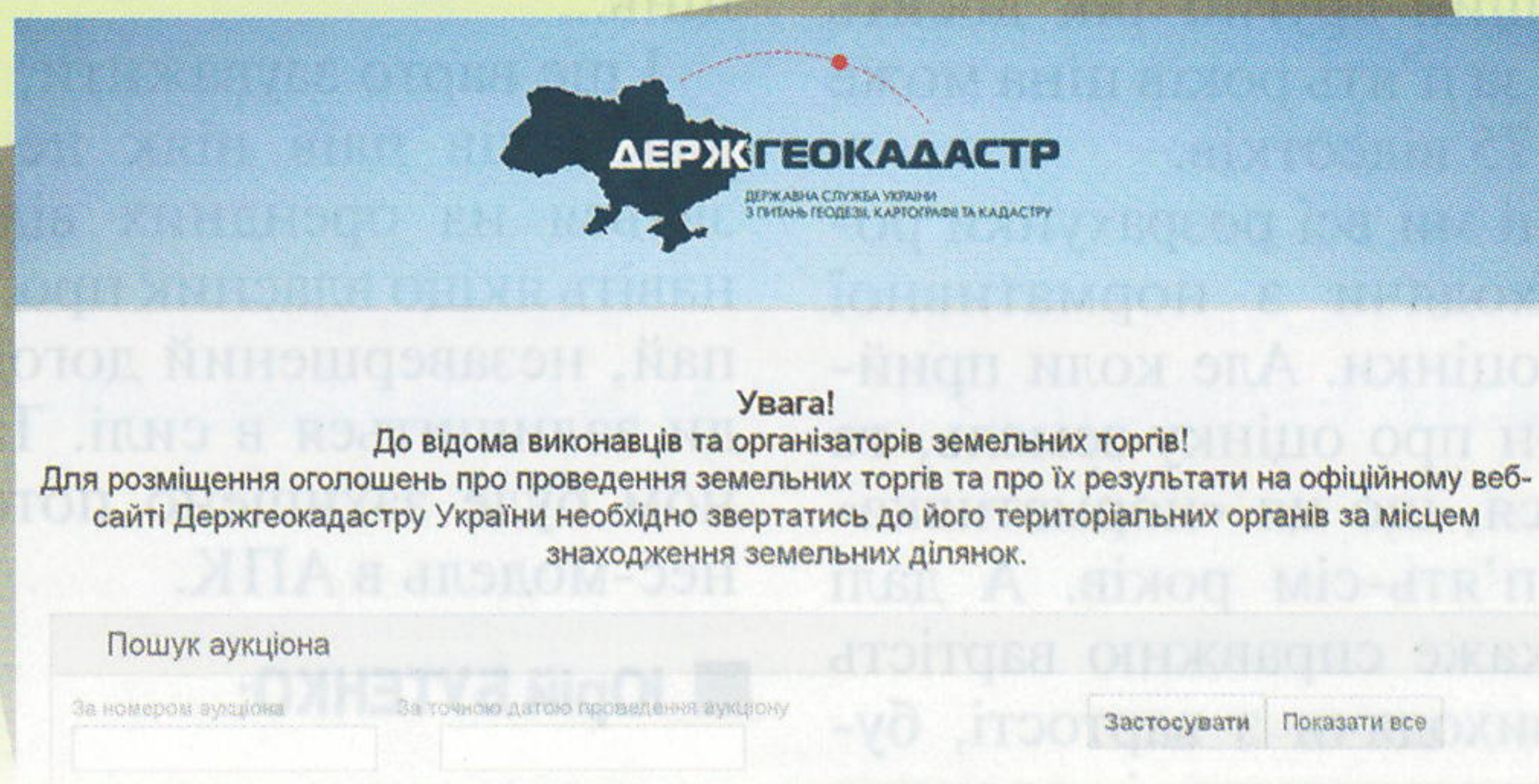
- по лоту № 14726 (аукціон № 7723, земельна ділянка з кадастровим номером 0710700000:01:009:0014) при розміщенні результатів торгів виник збій Програми і в ого-

лошенні не зазначалися термін оренди і розмір орендної плати. В таких випадках також виправляється помилка оператором центрального рівня.

Хочу наголосити, що в переважній більшості помилки виникають при завантаженні відеофайла із записом проведення торгів. Виправлення помилок здійснюється на рівні ДЗК Держгеокадастру, після чого лот повертається на рівень району для внесення результатів торгів. У цей період (він може бути декілька тижнів) лот зникає з сайту.

Бажаємо Вам міцного здоров'я і творчої наснаги. Чекаємо нових цікавих публікацій!» — цими словами завершується відгук на мою попередню публікацію, за яку я дякую Майї Дмитрівні.

Явище зникнення лотів відстежуватиму й надалі, бо, грішним ділом, мимоволі виникає багато запитань до організаторів торгів в регіонах та столиці.





**Н**а календарі 20 липня 2017 року. Закінчується робочий день. Відкриваю рубрику «Земельні аукціони» офіційного веб-сайту Держгеокадастру України. Нарешті бачу конкретну інформацію про зниклий і згаданий у листі лот № 14482 (земельна ділянка 15,72 га за кадастровим номером 0720886200:00:001:0110, аукціон № 7619, що відбувся 11 травня 2017 року) — під час торгів його реалізували на 3,5% дорожче від стартового розміру річної плати за користування ділянкою, яку оформлено в оренду на 7 років.

Шукаю результати торгів за іншим лотом № 14733 — пошукова система інформує: «немає записів». З наведеного листа знаю, що торги анульовані у зв'язку з несплатою переможцем в установленний строк належної суми за придбаний лот — Ковельський міський голова та Ковельська міська рада ухвалили з цього приводу рішення відповідно 29.05.2017 та 22.06.2017, а сам аукціон № 7604 проведено ще 19.05.2017.

Досі «немає записів» і по лоту № 14725 аукціону № 7723, що відбувся 12.05.2017. З листа Майї Симоненко щодо цього випадку відомо — помилку, що сталася через збій програми, виправляє оператор центрального рівня.

Зауважу, що по інших лотах цих же аукціонів інформація є — вона була вчасно виставлена на сайті!

Що ж, за порадою автора листа, почекаю ще «декілька тижнів», хоч почав свій відлік уже третій місяць по проведених аукціонах.

До речі, така ситуація простежується і в інших областях. Часом організатори торгів витрачають місяці, щоб врешті-решт сповістити «торги не відбулися».

**Н**е обійшлося без порушеної проблеми і в червні. Хто ж винен у зволіканні подання інформації, хто все ж таки відповідає за цю ділянку в організації земельних торгів?

Чітка відповідь на це запитання є у Земельному кодексі України. Відповідно цитую частину третю і частину шосту статті 137, а також абзац другий частини п'ятої статті 138 і абзац перший статті 139:

*«Виконавець земельних торгів після отримання документів та матеріалів на лот забезпечує опублікування на офіційному веб-сайті центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, а також, за бажанням організатора земельних торгів, у друкованих засобах масової інформації оголошення про проведення земельних торгів»;*

*«Земельні торги проводяться не раніше 30 днів та не пізніше 90 днів після оприлюднення оголошення»;*

*«Рішення про анулювання торгів приймається організатором земельних торгів у п'ятиденний строк після виникнення підстави для анулювання»;*

*«Організатор земельних торгів не пізніше п'яти робочих днів після проведення торгів розміщує на офіційному веб-сайті центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, відеозапис торгів і повідомлення про їх результати за кожним лотом, а також за бажанням організатора торгів, публікує це повідомлення у друкованих засобах масової інформації, в яких було розміщено оголошення про їх проведення, із зазначенням:*

- 1) місця розташування, розміру земельної ділянки та її кадастрового номера;*
- 2) ціни продажу земельної ділянки або розміру річної плати за користування земельною ділянкою, визначених за результатами торгів;*
- 3) строку користування земельною ділянкою (у разі продажу права оренди, суперфіцію, емфітевзису);*
- 4) Цільового призначення земельної ділянки».*

Отже, за гласність проведення торгів та оголошення їх результатів в установлені терміни відпо-

відальні організатори та виконавці торгів — кожен за свою ділянку.

Цього разу до порушників Кодексу долучилися Сумська облдержадміністрація та Державне підприємство «Центр державного земельного кадастру», які 23 червня 2017 року на аукціон № 8075 виставили 4 лоти — 4 ділянки для рибогосподарських потреб загальною площею 43, 8638 га зі стартовим розміром річної плати за користування земельними ділянками 51861,83 грн. Щоб довідатися про результати цих торгів, щодня відвідую сайт Держгеокадастру, та марно, навіть на ранок 21 липня 2017 року інформація незмінна — «немає записів» — лоти зникли безслідно.

Наркевицька селищна рада Волочиського району Хмельницької області — організатор продажу права оренди ділянок для будівництва та обслуговування будівель торгівлі провела 12.06.2017 аукціон № 7949 — про результат реалізації двох лотів інформацію подала, а лот № 15234 — земельна ділянка, стартовий розмір річної плати за користування якої був найвищим, зник з попередньо опублікованого оголошення. 39 днів поспіль жодної інформації про нього нема. Надіюся, у Наркевичах не забули про обов'язковість виконання норм законодавства.

Якщо причиною несвоєчасного інформування про результати торгів є робота територіальних органів Держгеокадастру за місцем знаходження земельних ділянок, прошу організаторів торгів повідомити про це редакцію. Проблему треба вирішувати, навіть, якщо вона виникає на рівні центрального органу влади. Технологічну систему щодо розміщення результатів торгів можна вдосконалити — було б лише бажання! Цікаво, що скаже з цього приводу керівництво ДЗК Держгеокадастру?! На думку спало прислів'я «Іван киває на Петра, а Петро — на Івана», але у такий спосіб справі не зарадити.



# ЩО, ДЕ І ЗА СКІЛЬКИ ПРОДАНО у червні 2017 року

Інформація про торги, за результатами яких укладено договори оренди земельних ділянок державної та комунальної власності для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. Період — червень 2017 року

У червні проведено 163 аукціони, на яких було виставлено 389 лотів — 389 ділянок загальною площею 5816,8309 га, за які організатори торгів сподівалися виручити 42 млн 405 тис грн. Загалом червневі аукціони не вдалися — виручка становить лише 47,81 відсоток до запланованої суми. До місцевих бюджетів за результатами проведених аукціонів не надійде 22 млн 129 тис. грн.

Реалізовано лише 57 відсотків лотів. 104 торги не відбулися, 33 — анульовано, по 25 торгах інформація відсутня, 5 лотів зникло з оголошеного переліку.

Найгіршими організаторами торгів червня є:

- Головне управління Держгеокадастру у Миколаївській області — 8 торгів не відбулося із 9;
- Головне управління Держгеокадастру у Волинській області — 20 торгів не відбулося із 27;

— Головне управління Держгеокадастру у Тернопільській області — 11 торгів не відбулося, 4 — анульовані, 1 торг — скасований із 27;

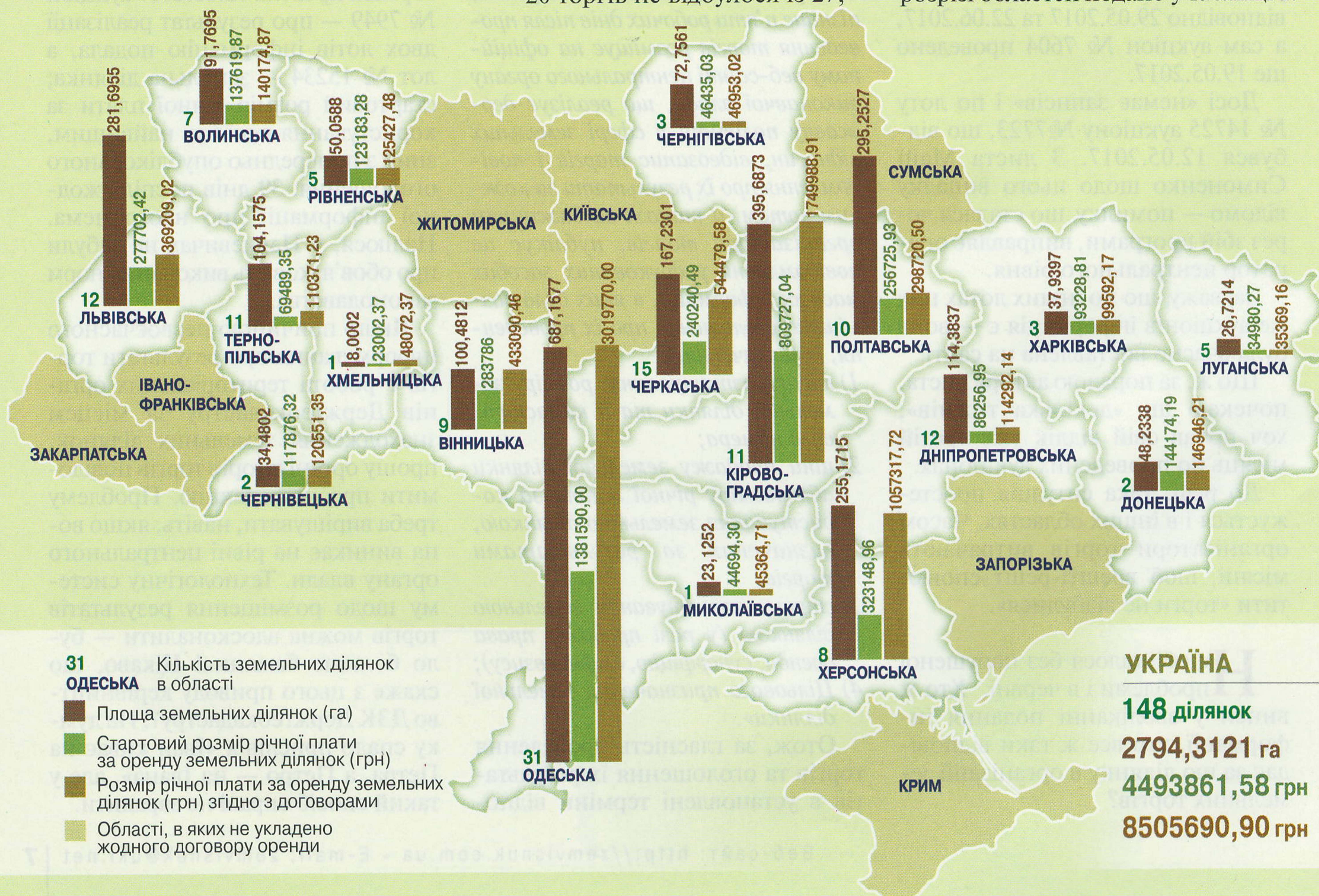
— Головне управління Держгеокадастру у Луганській області — 3 торги не відбулося, 2 — анульовано, по 1 торгах відсутня інформація про їх результати із 10;

— Головне управління Держгеокадастру у Херсонській області — 4 торги анульовано, 1 торг не відбувся із 8;

— Головне управління Держгеокадастру у Хмельницькій області — 5 торгів не відбулося, 4 — анульовані із 17

Усі оголошені торги успішно провели Головні управління Держгеокадастру в Одеській, Полтавській та Чернігівській областях.

Розширенішу інформацію про результати червневих аукціонів в розрізі областей подано у таблиці 1.





Таблиця 1. ПЛОЩА ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК, ВИСТАВЛЕНИХ НА ТОРГИ. ВИТОРГ ЗА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ ТА РЕЗУЛЬТАТИВНІСТЬ ТОРГІВ.  
Період — червень 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         | 184,4086  | 731366,48   | 548201,28   | -183165,20                                    | 20                                      | 11  | 0                            | 4                                 | 5   | 0   |
| 2                         | Волинська         | 558,4037  | 899828,16   | 243221,27   | -656606,89                                    | 36                                      | 16  | 0                            | 20                                | 0   | 0   |
| 3                         | Дніпропетровська  | 222,9378  | 3875872,29  | 311388,25   | -3564484,04                                   | 27                                      | 14  | 0                            | 13                                | 0   | 0   |
| 4                         | Донецька          | 124,0112  | 223240,81   | 209923,09   | -13317,72                                     | 5                                       | 2   | 0                            | 0                                 | 3   | 0   |
| 5                         | Житомирська       | 2,0267  | 4753042,00  | 5032240,50  | +279198,50                                    | 3                                       | 3   | 0                            | 0                                 | 0   | 0   |
| 6                         | Закарпатська      | 0,1902  | 206674,82   | 226749,10   | +20074,28                                     | 2                                       | 2   | 0                            | 0                                 | 0   | 0   |
| 7                         | Запорізька        | 3,6675  | 300476,77   | 375595,77   | +75119,00                                     | 1                                       | 1   | 0                            | 0                                 | 0   | 0   |
| 8                         | Івано-Франківська | 13,0121   | 555164,58   | 526711,18   | -28453,40                                     | 6                                       | 3   | 0                            | 2                                 | 1   | 0   |
| 9                         | Київська          | 2,3340  | 1638940,00  | 0,00  | -1638940,00                                   | 1                                       | 0   | 1                            | 0                                 | 0   | 0   |
| 10                        | Кіровоградська    | 982,2051  | 2255245,85  | 1788859,87  | -466385,98                                    | 27                                      | 16  | 6                            | 2                                 | 3   | 0   |
| 11                        | Луганська         | 230,7273  | 308907,90   | 35369,16  | -273538,74                                    | 11                                      | 5   | 2                            | 3                                 | 1   | 0   |
| 12                        | Львівська         | 354,5259  | 2463643,99  | 586210,39   | -1877433,60                                   | 27                                      | 18  | 0                            | 9                                 | 0   | 0   |
| 13                        | Миколаївська      | 147,7812  | 164945,57   | 65551,28  | -99394,29                                     | 15                                      | 5   | 0                            | 10                                | 0   | 0   |
| 14                        | Одеська           | 701,8924  | 6360197,23  | 5672512,39  | -687684,84                                    | 38                                      | 32  | 0                            | 6                                 | 0   | 0   |
| 15                        | Полтавська        | 301,3588  | 448717,28   | 492631,75   | +43914,47                                     | 12                                      | 12  | 0                            | 0                                 | 0   | 0   |
| 16                        | Рівненська        | 94,0227   | 245619,51   | 198059,44   | -47560,07                                     | 15                                      | 11  | 0                            | 3                                 | 1   | 0   |
| 17                        | Сумська           | 44,9828   | 315457,14   | 0,00  | -315457,14                                    | 7*                                      | 0   | 0                            | 3                                 | 0   | 4   |
| 18                        | Тернопільська     | 389,6876  | 330727,31   | 135781,23   | -194946,08                                    | 33                                      | 12  | 5                            | 16                                | 0   | 0   |
| 19                        | Харківська        | 124,1601  | 1191013,14  | 1103479,62  | -87533,52                                     | 18                                      | 6   | 1                            | 1                                 | 10  | 0   |
| 20                        | Херсонська        | 548,0940  | 517511,50   | 1259512,75  | +742001,25                                    | 17                                      | 11  | 5                            | 1                                 | 0   | 0   |
| 21                        | Хмельницька       | 233,9489  | 521755,64   | 346012,41   | -175743,23                                    | 20**                                    | 10  | 4                            | 5                                 | 0   | 1   |
| 22                        | Черкаська         | 335,8948  | 607640,68   | 711852,22   | +104211,54                                    | 32                                      | 18  | 9                            | 5                                 | 0   | 0   |
| 23                        | Чернівецька       | 34,7532   | 203025,32   | 218472,70   | +15447,38                                     | 3                                       | 3   | 0                            | 0                                 | 0   | 0   |
| 24                        | Чернігівська      | 180,8699  | 184335,74   | 187772,08   | +3436,34                                      | 12                                      | 11  | 0                            | 0                                 | 1   | 0   |
| 25                        | м. Київ           | 0,9344  | 13102056,00   | 0,00  | -13102056,00                                  | 1                                       | 0   | 0                            | 1                                 | 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   |
| <b>Загалом по Україні</b> |                   | <b>5816,8309</b>                                  | <b>42405405,71</b>  | <b>20276107,73</b>                                    | <b>-22129297,98</b>                           | <b>389</b>                              | <b>222</b>  | <b>33</b>                    | <b>104</b>                        | <b>25</b>   | <b>5</b>  |

\* Чотири земельних ділянки за такими кадастровими номерами, аукціонами та лотами — №5924180600:01:001:0213, №8075, №15479; №5924188800:03:003:0142, №8075, №15490; №5924188200:01:006:0299, №8075, №15502; №5924180600:01:001:0212, №8075, №15529 з оголошеного списку про торги зникли.  
\*\* Одна земельна ділянка за таким кадастровим номером, аукціоном та лотом — №6820955700:01:005:0003, №7949, №15234 з оголошеного списку про торги зникла.

Тепер про обіг земель за їх цільовим призначенням. Сегмент ринку, що стосується земель для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, у червні знизився на 2% проти травня — становив лише 38% від усіх пропозицій. І за результативністю червень поступився попередньому місяцеві — викуплено 54% виставлених на торги лотів — це на 6% менше за травень.

Хоч 124 лоти не знайшли собі господарів, проте запланованої виручки досягнуто за рахунок значного зростання стартових розмірів річної плати за користування 148 ділянками — у середньому ціни зросли більше ніж на 89%.

Повну інформацію про результати аукціонів шостого місяця у розрізі областей можна довідатися з інфографіки.

Про середню річну плату за оренду 1 гектара землі в районах, що провели аукціони і уклали договори оренди, у таблиці 3.

Друге місце за кількістю виставлених на торги лотів посідають ділянки для будівництва та обслуговування будівель торгівлі. 34 лоти успішно придбано учасниками торгів із запропонованих цього разу 51. У таблиці 2 про це детальніше.

Пожвавішали аукціони з продажу права оренди земельних ділянок для ведення фермерського господарства. За результатами торгів тут стартові ціни в

середньому зросли на 30,65%. Про результати торгів у розрізі областей можна довідатися з таблиці 4.

Щомісячно на ринку земель виставляються лоти — земельні ділянки на продажу та оренду для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості. 9 із 14 ділянок зголосилися учасники торгів викупити та взяти в оренду. Стартові ціни під час аукціонів тут трималися на позначці зростання в межах 2,375.

\* Огляд обігу земель підготовлено за інформацією сайту Держгеокадастру України.



Таблиця 2. **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 |
|---|--|------------|---|--|--|--------------|
| Житомирська м/р   | м. Житомир, вул. Ватутіна, 29<br>1810136300:05:025:0017  | 1,1000     | 3923040,00                              | -  | 4158422,40   | -            |
| Великобerezнянська сел/р<br>Закарпатська обл.                 | смт Великий Березний, вул. Шевченка, 77 г<br>2120855100:03:003:0012                                  | 0,0085     | 11864,00                                | -  | 12457,20   | -            |
| Королівська сел/р<br>Виноградівський р-н Закарпатська обл.    | с. Королево, вул. Червоноармійська, 52<br>2121255600:03:003:0023                                     | 0,1817     | 194810,82                               | -  | 214291,90  | -            |
| Поздимирська с/р<br>Радехівський р-н Львівська обл.           | с. Поздимир, вул. Вигідська<br>4623984400:01:004:0220  | 0,0126     | 15000,00                                | -  | 16500,00   | -            |
| Рудківська м/р<br>Самбірський р-н Львівська обл.              | м. Рудки, вул. Лісна, 50<br>4624210400:01:001:0256   | 0,0158     | 10675,00                                | -  | 36307,00   | -            |
| Борівська с/р<br>Рокитнівський р-н Рівненська обл.            | с. Борове, вул. Центральна<br>5625081700:01:002:0038   | 0,0700     | 17612,00                                | -  | 20255,00   | -            |
| Березівська с/р<br>Рокитнівський р-н Рівненська обл.          | с.Березове, вул. Першотравнева<br>5625080800:01:005:0001   | 0,0659     | 14847,00                                | -  | 17073,00   | -            |
|   | с.Березове, вул. Першотравнева<br>5625080800:01:005:0003   | 0,0500     | 12360,00                                | -  | 14214,00   | -            |
|   | с.Березове, вул. Першотравнева<br>5625080800:01:005:0002   | 0,0588     | 13401,00                                | -  | 16081,00   | -            |
| Богодухівська м/р<br>Харківська обл.                          | м. Богодухів, вул. Харківська<br>6320810100:00:004:0419  | 0,0060     | 9100,00                                 | -  | 10010,00   | -            |
| Сербичанська с/р<br>Сокирянський р-н Чернівецька обл.         | с. Сербичани, вул. Республіканська,<br>урочище «Автобусна зупинка»<br>7324089000:01:001:0490         | 0,2730     | 85149,00                                | -  | 97921,35   | -            |
| Гайсинська м/р<br>Вінницька область                           | м. Гайсин, вул. Тімірязєва, 1-к/2<br>0520810100:10:002:0303  | 0,0060     | -                                       | 3724,66  | 3724,66  | 10 років     |
| Пнівненська с/рада<br>Камінь-Каширський р-н<br>Волинська обл. | с. Пнівне, вул. Перемоги<br>0721486201:01:001:0304   | 0,0270     | -                                       | 3293,46  | 3359,30  | 49 років     |
|   | с. Пнівне, вул. Центральна<br>0721486201:01:001:0305   | 0,0325     | -                                       | 3964,36  | 4103,10  | 49 років     |
|   | с. Пнівне, вул. Перемоги<br>0721486201:01:001:0303   | 0,0448     | -                                       | 5464,71  | 5546,64  | 49 років     |
|   | с. Фаринки, вул. Філіновича<br>0721486206:01:001:0230  | 0,0237     | -                                       | 2906,90  | 2935,96  | 49 років     |
| Устилузька м/рада<br>Волинський р-н Волинська обл.            | м. Устилуг, вул. Володимирська, 12-б<br>0720510400:01:001:1730                                       | 0,0080     | -                                       | 6415,68  | 6544,00  | 20 років     |
| Кіровоградська м/р  | м. Кропивницький, вул. Холодноярська<br>3510100000:02:002:0396                                       | 0,0030     | -                                       | 853,85   | 20000,53   | 10 років     |
|   | м. Кропивницький, вул. Холодноярська<br>3510100000:04:010:0027                                       | 0,0030     | -                                       | 881,72   | 5300,54  | 10 років     |
| Павлоградська м/р<br>Дніпропетровська обл.                    | м.Павлоград, вул. Центральна<br>(район колишньої військової частини)<br>1212400000:02:011:0083       | 0,2520     | -                                       | 68461,85                                       | 69146,47   | 10 років     |
| Миколаївська м/р<br>Миколаївська обл.                         | м. Миколаїв, вул. Велика Морська, 12<br>84810137200:08:008:0010                                      | 0,0062     | -                                       | 4738,55  | 5714,69  | 5 років      |
|   | м. Миколаїв, вул. Будівельників ріг просп.<br>Богоявленського (Жовтневого)<br>4810136900:01:022:0030 | 0,0083     | -                                       | 4564,34  | 5504,59  | 5 років      |
|   | м. Миколаїв, вулиця Озерна, 2/2<br>4810136300:12:017:0034  | 0,0026     | -                                       | 1593,18  | 1921,38  | 5 років      |
| Гощанська сел/р<br>Рівненська обл.                            | смт Гоща<br>5621255100:01:001:0614   | 0,0088     | -                                       | 3122,49  | 3690,21  | 5 років      |
| Новокаховська м/р<br>Херсонська обл.                          | м. Нова Каховка, вул. Історична, в р-ні<br>автошколи<br>6510700000:01:001:1061                       | 0,0088     | -                                       | 10788,10                                       | 11435,38   | 5 років      |
|   | Нова Каховка, вул. Піонерська, в р-ні буд. №22<br>6510700000:01:001:0880                             | 0,0276     | -                                       | 27182,10                                       | 30036,21   | 5 років      |
| Жашківська м/р<br>Черкаська обл.                              | м. Жашків, вул. Вокзальна, 1-в 1<br>7120910100:02:001:1595   | 0,0200     | -                                       | 6652,22  | 6818,52  | 5 років      |
| Наркевицька сел/р<br>Волочиський р-н Хмельницька обл.         | смт Наркевичі, вул. Заводська<br>6820955700:01:010:0002  | 0,0140     | -                                       | 2486,12  | 2510,98  | 5 років      |
|   | смт Наркевичі, вулиця Заводська<br>6820955700:01:010:0001  | 0,0400     | -                                       | 7103,20  | 7174,24  | 5 років      |
| Маньківська сел/р<br>Черкаська обл.                           | смт Маньківка, вул. Леніна, б/н<br>7123155100:01:003:0998  | 0,4140     | -                                       | 52799,49                                       | 53063,48   | 7 років      |
| Менська м/р<br>Чернігівська обл.                              | м. Мена, вул. Вокзальна<br>7423010100:01:003:0994  | 0,0010     | -                                       | 293,73   | 351,06   | 10 років     |
|   | м. Мена, вул. Вокзальна<br>7423010100:01:003:0995  | 0,0010     | -                                       | 293,73   | 351,06   | 10 років     |
|   | м. Мена, вул. Шевченка<br>7423010100:01:003:0996   | 0,0010     | -                                       | 293,73   | 501,00   | 10 років     |
|   | м. Мена, вул. Шевченка<br>7423010100:01:003:0997   | 0,0010     | -                                       | 293,73   | 501,00   | 10 років     |



Таблиця 3. **СЕРЕДНЬОЗВАЖЕНА РІЧНА ПЛАТА ЗА ОРЕНДУ 1 га ЗЕМЛІ ДЛЯ ВЕДЕННЯ ТОВАРНОГО СІЛЬГОСПВИРОБНИЦТВА ЗА РЕЗУЛЬТАТАМИ АУКЦІОНІВ, ПРОВЕДЕНИХ У ЧЕРВНІ 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) | Назва областей та районів | Середньозважена річна плата за оренду 1 га землі для ведення товарного с/г виробництва (грн) |
|---------------------------|--|---------------------------|--|---------------------------|--|
| <b>Вінницька:</b>         |  | <b>Львівська:</b>         |  | <b>Тернопільська:</b>     |  |
| Вінницький                | 3316,23  | Бродівський               | 1352,53  | Збаразький                | 5563,10  |
| Тулчинський               | 5680,93  | Буський                   | 469,01   | Козівський                | 505,21   |
| Чернівецький              | 3274,74  | Дрогобицький              | 409,54   | Монастириський            | 1044,91  |
| <b>Волинська:</b>         |  | Миколаївський             | 780,26   | Чортківський              | 499,16   |
| Ковельський               | 1715,47  | Сокальський               | 7317,70  | <b>Рівненська:</b>        |  |
| Любомльський              | 1517,14  | <b>Полтавська:</b>        |  | Млинівський               | 2544,27  |
| Маневицький               | 810,93   | Гадяцький                 | 682,37   | <b>Херсонська:</b>        |  |
| Турійський                | 1587,34  | Диканський                | 465,64   | Іванівський               | 12078,35   |
| <b>Дніпропетровська:</b>  |  | Карлівський               | 1547,73  | Каланчацький              | 540,09   |
| Криворізький              | 1279,92  | Котелевський              | 1123,54  | Каховський                | 4214,60  |
| Царичанський              | 1306,06  | Полтавський               | 7748,61  | Новотроїцький             | 2009,01  |
| Покровський               | 347,30   | Шишацький                 | 853,39   | <b>Хмельницька:</b>       |  |
| <b>Донецька:</b>          |  | <b>Одеська:</b>           |  | Новоушицький              | 6008,90  |
| Костянтинівський          | 2579,79  | Великомихайлівський       | 2663,15  | <b>Черкаська:</b>         |  |
| Красноармійський          | 3204,74  | Тарутинський              | 2696,41  | Городищенський            | 10112,79   |
| <b>Кіровоградська:</b>    |  | Ширяївський               | 4787,76  | Жашківський               | 1331,32  |
| Вільшанський              | 2501,08  | <b>Харківська:</b>        |  | Звенигородський           | 2267,07  |
| Олександрійський          | 4315,07  | Дергачівський             | 1517,83  | Золотоніський             | 358,39   |
| Устинівський              | 1709,71  | Красноградський           | 3320,06  | Кам'янський               | 978,09   |
| <b>Луганська:</b>         |  | Чугуївський               | 2732,75  | Маньківський              | 1540,16  |
| Новоковорський            | 2108,70  | <b>Чернігівська:</b>      |  | Чигиринський              | 4624,61  |
| Сватівський               | 1385,35  | Носівський                | 705,83   | Чорнобаївський            | 2879,54  |
| <b>Миколаївська:</b>      |  | Сновський                 | 1173,03  | <b>Чернівецька:</b>       |  |
| Веселинівський            | 1961,70  | Сосницький                | 312,79   | Кіцманський               | 6995,68  |

Таблиця 4. **ІНФОРМАЦІЯ ПРО ОРЕНДУ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ ВЕДЕННЯ ФЕРМЕРСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА. Період — червень 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 |
|---|--|------------|--|--|--------------|
| Несвічівська с/р Луцький р-н Волинська обл.             | с. Несвіч 0722884000:01:001:1498   | 20,7397    | 46966,95                                       | 47436,61   | 7 років      |
|   | с. Несвіч 0722884000:01:001:1497   | 3,0806     | 1098,86  | 5101,07  | 7 років      |
| Головне управління Держгеокадастру у Херсонській обл.   | Одрадівська с/р Новотроїцький р-н 6524483000:02:001:0044                         | 49,7571    | 36528,24                                       | 160723,44  | 7 років      |
| Головне управління Держгеокадастру у Хмельницькій обл.  | Митинецька с/р Красилівський р-н 6822787400:02:005:0018                          | 4,6062     | 6459,20  | 8539,20  | 7 років      |
|   | Митинецька с/р Красилівський р-н 6822787400:02:005:0016                          | 6,5763     | 8782,00  | 11491,00   | 7 років      |
|   | Яворовецька с/р Красилівський р-н 6822789800:05:002:0045                         | 15,0343    | 18718,99                                       | 18904,99   | 7 років      |
|   | Яворовецька с/р Красилівський р-н 6822789800:07:003:0035                         | 20,8162    | 18895,07                                       | 19177,07   | 7 років      |
|   | Білівська с/р Ізяславський р-н 6822180400:05:011:0552                            | 11,9561    | 35202,88                                       | 35730,92   | 7 років      |
|   | Білівська с/р Ізяславський р-н 6822180400:05:010:0595                            | 24,5621    | 42656,27                                       | 43082,83   | 7 років      |
|   | Летавська с/р Чемеровецький р-н 6825285800:10:002:0084                           | 37,9447    | 145508,47                                      | 151328,81  | 7 років      |
| Головне управління Держгеокадастру у Чернігівській обл. | Кіптівська сільська територіальна громада Козелецький р-н 7422086800:63:150:0001 | 11,7671    | 13279,45                                       | 14540,86   | 7 років      |
|   | Кіптівська сільська територіальна громада Козелецький р-н 7422086800:63:154:0001 | 24,1614    | 26314,85                                       | 30261,65   | 7 років      |
|   | Кіптівська сільська територіальна громада Козелецький р-н 7422086800:63:128:0001 | 27,5377    | 34960,44                                       | 38805,82   | 7 років      |
|   | Кіптівська сільська територіальна громада Козелецький р-н 7422086800:63:104:0001 | 44,6154    | 54957,05                                       | 55506,61   | 7 років      |

Три ділянки із 9 взято в оренду для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку. Право оренди продано у двічі дорожче за стартову ціну.

Для ведення рибогосподарських потреб пропонувалося 9 ділянок — право оренди викуплено на 3 загальною площею понад 25 га, розмір річної плати за користування ними становить більше 115 тис. грн.

По одній-дві ділянки оформлено в оренду для сінокосіння та випасання худоби, для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення, а також туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування, для розміщення та експлуатації будівель і споруд додаткових транспортних послуг та допоміжних операцій, громадської забудови тощо.

**Олесь ПРУТЕНКО**

м. Київ

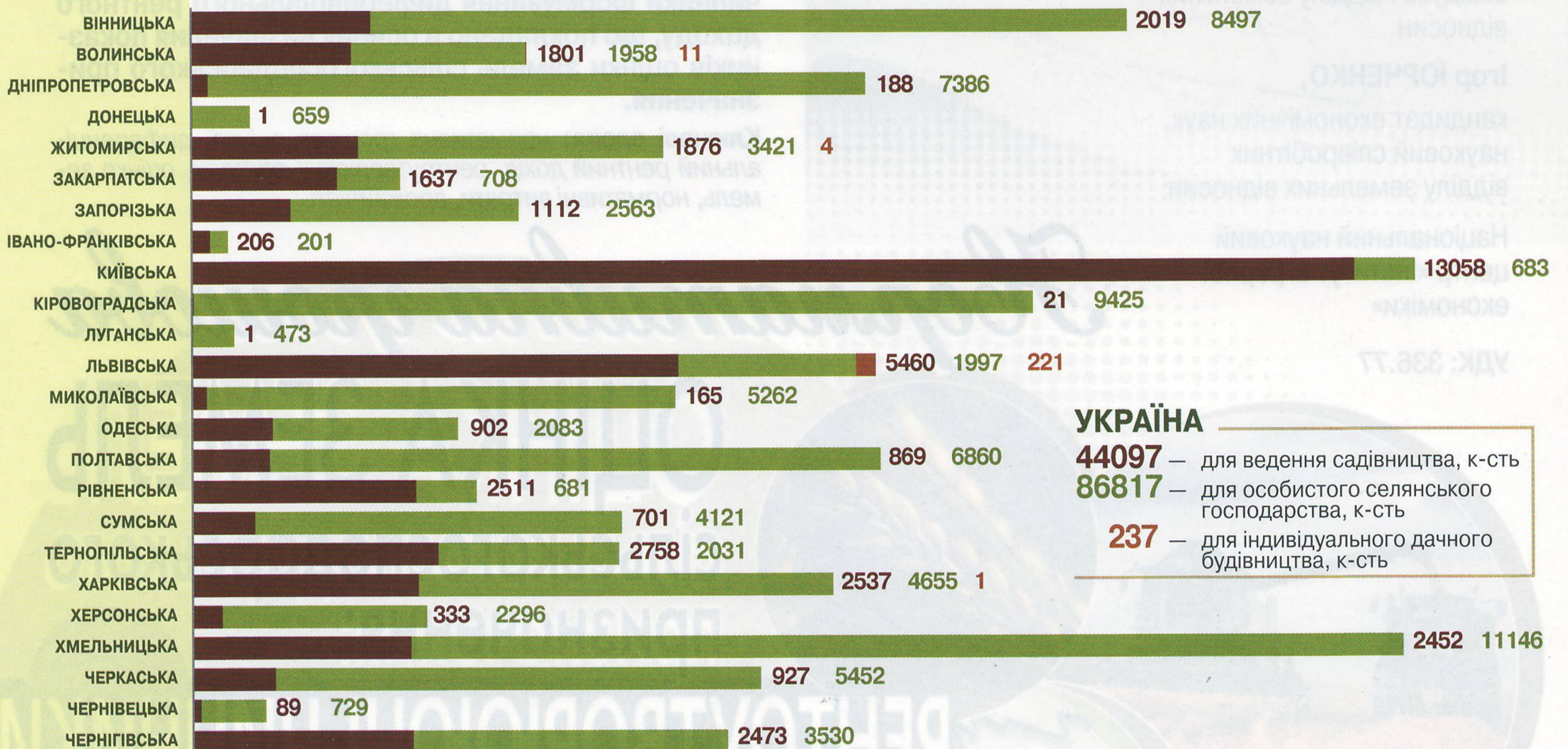






# ВИДІЛЕНО УЧАСНИКАМ АТО

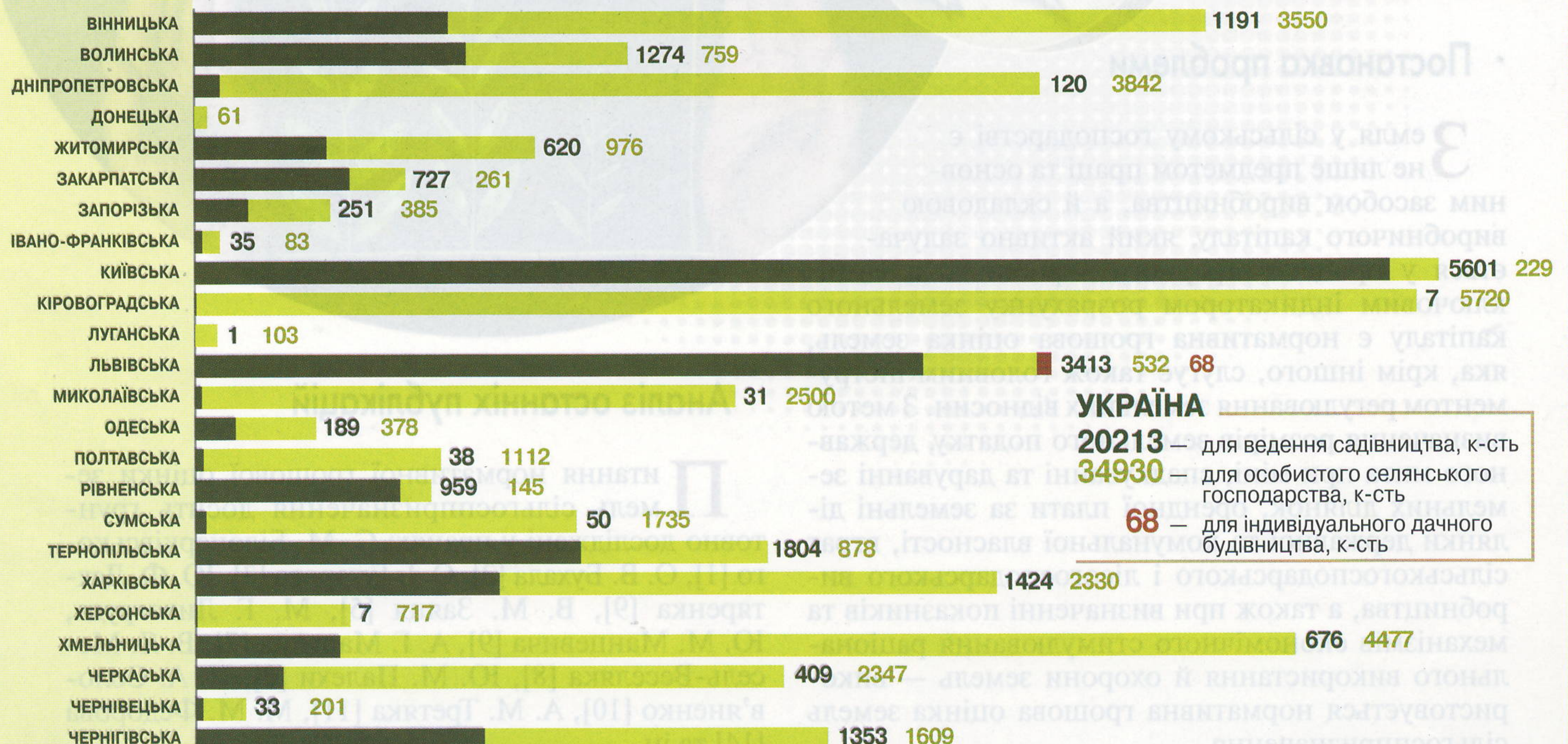
## ✓ ПРИЙНЯТО НАКАЗІВ ЩОДО НАДАННЯ ДОЗВОЛІВ НА РОЗРОБЛЕННЯ ПРОЄКТІВ ЗЕМЛЕУСТРОЮ (станом на 05.07.2017 р.)



### УКРАЇНА

**44097** — для ведення садівництва, К-сть  
**86817** — для особистого селянського господарства, К-сть  
**237** — для індивідуального дачного будівництва, К-сть

## ✓ ПРИЙНЯТО НАКАЗІВ ЩОДО ЗАТВЕРДЖЕННЯ ПРОЄКТІВ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ТА НАДАННЯ У ВЛАСНІСТЬ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК (станом на 05.07.2017 р.)



### УКРАЇНА

**20213** — для ведення садівництва, К-сть  
**34930** — для особистого селянського господарства, К-сть  
**68** — для індивідуального дачного будівництва, К-сть



**Ольга ХОДАКІВСЬКА,**  
доктор економічних наук,  
завідувач відділу земельних  
відносин

**Ігор ЮРЧЕНКО,**  
кандидат економічних наук,  
науковий співробітник  
відділу земельних відносин

Національний науковий  
центр «Інститут аграрної  
економіки»

УДК: 336.77

У статті розкрито ретроспективний огляд нормативно-правового забезпечення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. Висвітлено ключові рентоутворюючі чинники формування диференціального рентного доходу, що покладено в основу визначення показників оцінки земель сільськогосподарського призначення.

**Ключові слова:** нормативна грошова оцінка, диференціальний рентний дохід, рентоутворюючі фактори, оцінка земель, нормативні витрати, врожайність.

# Нормативна грошова

# ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ:

# РЕНТОУТВОРЮЮЧІ ЧИННИКИ

## Постановка проблеми

Земля у сільському господарстві є не лише предметом праці та основним засобом виробництва, а й складовою виробничого капіталу, який активно залучається у процеси аграрного виробництва. Нині ключовим індикатором розрахунку земельного капіталу є нормативна грошова оцінка земель, яка, крім іншого, слугує також головним інструментом регулювання земельних відносин. З метою визначення розмірів земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, а також при визначенні показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання й охорони земель — використовується нормативна грошова оцінка земель сільгосппризначення.

## Аналіз останніх публікацій

Питання нормативної грошової оцінки земель сільгосппризначення досить ґрунтовно досліджені у працях: С. М. Білоцерківського [1], О. В. Бухала [2], О. І. Гуторова [3], Ю. Ф. Дехтяренка [9], В. М. Заяця [5], М. Г. Лихогруда, Ю. М. Манцевича [9], А. Г. Мартина [7], В. Я. Месель-Веселяка [8], Ю. М. Палехи [9], Н. А. Солов'яненко [10], А. М. Третьяка [11], М. М. Федорова [14] та ін.



Незважаючи на вагомий внесок вітчизняних науковців у розроблення теоретико-методологічних засад оцінки земель та практичних аспектів її застосування, відкритими залишаються питання щодо уточнення величини рентоутворюючих чинників у ринкових умовах господарювання, які формують розміри диференціального рентного доходу, покладеного в основу розрахунку показників оцінки земель. Крім того, нова методика визначення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення не повною мірою відображає сучасні економічні реалії та якісний стан земель.

**Метою дослідження** є аналіз рентоутворюючих чинників диференціального рентного доходу, який покладений в основу визначення показників нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення.

### Виклад основного матеріалу

**Н**а початку проведення земельної реформи було визначено, що плата за земельні ділянки, які передаються у власність, спадщину, дарування та одержання банківського кредиту під заставу земельної ділянки проводиться за нормативною ціною. Відповідно до Закону України від 03.07.1992 р. № 2535-ХІІ «Про плату за землю» нормативна ціна землі встановлювалася на рівні «стократного розміру за неї» [ф4]. Але, як показав час, такий підхід до визначення ціни земельної ділянки не відображав реальної її вартості, тому його застосування було досить обмеженим і тривало порівняно не довго.

Указом Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва» від 10.11.1994 р. № 666/ Кабінету Міністрів України доручалося забезпечити розробку методики грошової оцінки земель [12]. На його виконання у липні 1995 року вперше в нашій державі було розроблено й запроваджено нормативну грошову оцінку земель. Принципове значення цього Указу полягало у тому, що він заклав рентну концепцію грошової оцінки земель.

Таким чином, у 1995 році в Україні здійснено грошову оцінку сільгоспугідь усіх сільськогосподарських підприємств (оцінка орних земель, земель під багаторічними насадженнями, сіножатями, пасовищами) за методикою, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 р. № 213, Порядком грошової оцінки земель

сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затвердженого спільним наказом Держкомзему України, Держкоммістобудування України, Мінсільгосппроду України та Української академії аграрних наук від 27 листопада 1995 року № 76.

Незважаючи на зміни у законодавстві, нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення виконувала і продовжує виконувати важливі економічні та регуляторні функції. Надто важливою її роль була при проведенні паювання земель, переданих до колективної власності колективним сільськогосподарським підприємствам і організаціям.

Починаючи з 2000 року, грошова оцінка земельних ділянок щороку станом на 1 січня уточнювалася на коефіцієнт індексації, порядок проведення якої затверджувався Кабінетом Міністрів України згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 12.05.2000 р. №783 «Про проведення індексації грошової оцінки земель».

З 1 січня 2012 року вступила в дію постанова Кабінету Міністрів України від 31.10.2011 р. «Про внесення змін до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів», положенням якої передбачена норма: «для врахування змін у рентному доході, який створюється при виробництві зернових культур, до показників нормативної грошової оцінки ріллі, проведеної станом на 1 липня 1995 р. (з урахуванням індексації) застосовується коефіцієнт 1,756». У результаті цього нормативна грошова оцінка 1 га ріллі в Україні у 2012 році підвищилася до 20635 грн. Цей коефіцієнт на інші види сільськогосподарських угідь, зокрема, багаторічні насадження, сінокоси та пасовища, не поширювався.

За повідомленням Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастру) станом на 1 січня 2016 р. нормативну грошову оцінку було проіндексовано на коефіцієнт 1,2. Кумулятивне значення коефіцієнта індексації з 1995 р. становило 4,796. Якщо у 1995 р. грошова оцінка 1 га ріллі у Полтавській області становила 4121 грн, багаторічних насаджень — 12460 грн, природних сіножатей — 1567, природних пасовищ — 1099 грн, то за результатами індексації станом на 01.01.2016 року вона становила 34253, 50900, 7146,28 та 5439 грн відповідно (табл. 1).

Законом України від 11 грудня 2003 р. № 1378-IV «Про оцінку земель» закріплено механізм нормативно-методичного регулювання оцінки земель через відповідні нормативно-правові акти, що встановлюють порядок її проведення, організації і виконання земельно-оціночних робіт, склад і



Таблиця 1  
**НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ УГІДЬ ПОЛТАВСЬКОЇ ОБЛАСТІ\***

| Рік (на початок року) | Рілля | Багаторічні насадження | Природні сіножаті | Природні пасовища |
|-----------------------|-------|------------------------|-------------------|-------------------|
| 1995 (на 01.07.)      | 4121  | 12460                  | 1567              | 1099              |
| 2000                  | 8316  | 21700                  | 3047              | 2319              |
| 2000 до 1995 (+; -)   | 4195  | 9240                   | 1480              | 1220              |
| 2005                  | 10026 | 26162                  | 3673              | 2796              |
| 2005 до 2000 (+; -)   | 1710  | 4462                   | 626               | 477               |
| 2010                  | 13014 | 33961                  | 4768              | 3629              |
| 2010 до 2005 (+; -)   | 2988  | 7799                   | 1095              | 833               |
| 2016                  | 34253 | 50900                  | 7146              | 5439              |
| 2016 до 2010 (+; -)   | 21239 | 16939                  | 2378              | 1810              |

Джерело: розраховано автором за даними Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастру).

\* з урахуванням коефіцієнта індексації на початок року, грн за 1 га.

Таблиця 2  
**ВИРОБНИЦТВО ЗЕРНОВИХ І ЗЕРНОБОБОВИХ КУЛЬТУР БЕЗ КУКУРУДЗИ У СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ПІДПРИЄМСТВАХ ПОЛТАВСЬКОЇ ОБЛАСТІ (1996-2015 рр.)**

| Рік  | Зібрана площа, га | Урожайність, ц/га | Витрати на 1 га, грн | Собівартість реалізованої продукції за 1 ц, грн | Ціна реалізації 1 ц, грн |
|------|-------------------|-------------------|----------------------|---|--------------------------|
| 1996 | 505460            | 22,9              | 202,4                | 8,99  | 18,4                     |
| 1997 | 438817            | 21,4              | 289,1                | 13,84   | 18,8                     |
| 2000 | 384375            | 18,4              | 398,0                | 26,52   | 43,1                     |
| 2005 | 546700            | 27,0              | 638,8                | 36,56   | 41,7                     |
| 2010 | 397300            | 22,8              | 2102,1               | 108,16  | 110,4                    |
| 2013 | 293700            | 39,9              | 4355,6               | 135,13  | 137,0                    |
| 2014 | 248600            | 41,3              | 5183,1               | 164,5   | 195,1                    |
| 2015 | 311300            | 41,1              | 7654,3               | 226,1   | 301                      |

Джерело: розраховано за даними Головного управління статистики Полтавської області.

зміст технічної документації та звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок, вимоги до них, порядок їх виконання, а також визначають склад і зміст технічної документації.

Разом з тим, Законом України від 18.01.2001 р. № 2238-III «Про стимулювання розвитку сільськогосподарства на період 2001-2004 років» урегульовується пріоритетний розвиток сільськогосподарства та закріплюються норми, зокрема, стосовно формування цінового, податкового і кредитного механізмів з урахуванням специфіки сільськогосподарства як галузі з сезонним характером виробництва, уповільненим оборотом капіталу і низькою нормою прибутку. При цьому показник норми прибутку визначено як відношення прибутку галузі до середньорічної вартості основних та оборотних засобів, включаючи вартість землі за її нормативною грошовою оцінкою.

В основу визначення показників нормативної грошової оцінки земель було покладено дифе-

ренціальний рентний дохід, визначений на основі економічної оцінки 1988 року, що розраховувався за ефективністю вирощування зернових культур без кукурудзи, оскільки вони вирощуються практично на всіх землях і займають найбільшу частку у структурі посівних площ.

За визначенням М. М. Федорова та В. Я. Месель-Веселяка, диференціальний рентний дохід є «основою диференціальної ренти, що створюється на кращих і середніх землях за рахунок вищої продуктивності праці. Він включає диференціальну ренту I, яка утворюється під дією родючості ґрунту і місцезнаходження земельної ділянки, та диференціальну ренту II, яка створюється за рахунок інтенсивності використання земель» [15, с. 5].

Вчені звертають увагу на те, що у сільськогосподарському виробництві використовуються не тільки родючі, а й гірші за якістю землі, тому виникають умови для формування на всіх землях (незалежно від якості та місцезнаходження) абсолютного рентного доходу (абсолютної ренти). На час опрацювання методики нормативної грошової оцінки земель абсолютний рентний дохід становив величину, еквівалентну 1,6 ц зерна. Ця величина додавалася до диференціального рентного доходу, який формується на земельних ділянках з урахуванням їх місцезнаходження та рівня інтенсивності виробництва [6, с. 12; 8, с. 14].

Разом з тим, науковці наголошують, що застосування індексації нормативної грошової оцінки земель за єдиним коефіцієнтом призвело до неточності показників оцінки, що зумовило некоректність розрахунків при її застосуванні в економічній практиці. Пояснюється це тим, що не може бути однакових змін як у продуктивності сільськогосподарських земель, так і в ефективності вкладеного капіталу у виробництво одночасно в усіх суб'єктів господарювання [10, 16].

Проте розрахунок нормативної грошової оцінки земель до березня 2017 року ґрунтувався саме на такому підході, коли при проведенні індексації нормативної грошової оцінки її показники (по областях, районах, господарствах, окремих земельних ділянках) збільшувалися на однакову величину, що залежала від рівня інфляції в країні. Як результат, завищувався або занижувався земельний податок та орендна плата за землю, неточно визначалася вартість землі-капіталу, що викривляло розрахунок мінімальної ціни на сільськогосподарську продукцію і дискредитувало включення вартості землі (як виробничого капіталу) в економічний оборот [14, с. 4].



Станом на 1 січня 2017 року нормативна грошова оцінка одного гектара орних земель України становила 30938 грн, багаторічних насаджень — 53861, сіножатей — 7239, пасовищ — 5667 грн. Середньозважений показник по сільськогосподарських угіддях — 27282 грн/га. Найвищий показник грошової оцінки орних земель мала Черкаська (39811 грн/га), найнижчий — Житомирська (20581 грн/га) області.

У березні 2017 року набула чинності нова методика нормативної грошової оцінки сільськогосподарських земель (постанова КМУ № 831 від 16 листопада 2016 р.), відповідно до якої грошова оцінка ріллі зменшиться із 30,9 до 27,5 тис. грн, багаторічних насаджень — з 59,3 до 52,8 тис. грн, сінокосів — з 7,3 до 6,5 тис. грн, а пасовищ — з 5,7 до 5,1 тис. грн за гектар.

У цілому таке зменшення грошової оцінки можна охарактеризувати позитивно, однак виникає декілька запитань, які потребують відповіді. По-перше, зменшення грошової оцінки не торкнеться сільськогосподарських земель Житомирської, Закарпатської, Кіровоградської, Луганської, Миколаївської, Харківської та Одеської областей. Щодо Одеської області, то тут вона підвищиться проти існуючої більш як на 3 тис. грн, а у Кіровоградській — лише на 10 грн! І немає жодної різниці — зросла нормативна оцінка угідь чи зменшилася, змінилася вона на 10 тис. грн чи лише на 10 грн на гектар — землекористувачу<sup>1</sup> доведеться виготовляти нову технічну документацію, яка міститиме відповідні розрахунки та планово-картографічні матеріали. Далі підготовлена сертифікованим інженером-землевпорядником технічна документація підлягає державній землевпорядній експертизі. За наявності позитивного висновку експертизи, технічна документація підлягає затвердженню районною радою. Лише після цього нові відомості про оцінку земельних ділянок вносяться до Державного земельного кадастру й стають доступними для землевласників і землекористувачів.

По-друге, додаткового пояснення потребує таке. Абсолютно однакоими виявилися показники нормативної грошової оцінки одного гектара ріллі Миколаївської, Луганської, Вінницької та Дніпропетровської областей (27078,3 грн), Одеської та Донецької (31167,7 грн), Львівської і Рівненської (22049,5 грн), Івано-Франківської та Київської (26194,1 грн) областей. Хоча ці області мають різну структуру ґрунтового покриву, неоднакову природну його врожайність, різний рівень господарювання, а відповідно й економічної

Таблиця 3

**РОЗРАХУНОК РЕНТНОГО ДОХОДУ ЗА РЕЗУЛЬТАТАМИ ВИРОБНИЦТВА ЗЕРНОВИХ КУЛЬТУР У СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ПІДПРИЄМСТВАХ ПОЛТАВСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

| Рік                               | Урожайність зернових з гектара, ц | Середня ціна реалізації 1 ц зерна, грн | Валова продукція з гектара, грн | Виробничі витрати на 1 га, грн | Диференціальний рентний дохід, грн/га | Диференціальний рентний дохід у натуральному виразі, ц/га | Загальний рентний дохід, ц/га* |
|-----------------------------------|-----------------------------------|--|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|---|--------------------------------|
| 1996                              | 22,9                              | 18,4                                   | 421,4                           | 202,4                          | 148,1                                 | 8,1   | 9,7                            |
| 2000                              | 18,4                              | 43,1                                   | 793,0                           | 398,0                          | 255,7                                 | 5,9   | 7,5                            |
| 2005                              | 27,0                              | 41,7                                   | 1125,9                          | 638,8                          | 263,5                                 | 6,3   | 7,9                            |
| 2006                              | 23,6                              | 50,3                                   | 1187,1                          | 649,9                          | 309,7                                 | 6,2   | 7,8                            |
| 2007                              | 23,1                              | 81,2                                   | 1875,7                          | 829,0                          | 756,6                                 | 9,3   | 10,9                           |
| 2008                              | 39,0                              | 79,6                                   | 3104,4                          | 1527,4                         | 1042,4                                | 13,1  | 14,7                           |
| 2009                              | 30,2                              | 75,0                                   | 2265,0                          | 1454,0                         | 302,1                                 | 4,0   | 5,6                            |
| 2010                              | 22,8                              | 110,4                                  | 2517,1                          | 2102,1                         | -320,7                                | -2,9  | -1,3                           |
| 2011                              | 30,0                              | 139,4                                  | 4182,0                          | 2943,8                         | 207,9                                 | 1,5   | 3,1                            |
| 2012                              | 28,9                              | 156,7                                  | 4528,6                          | 3905,8                         | -744,2                                | -4,7  | -3,1                           |
| 2013                              | 39,9                              | 137,0                                  | 5466,3                          | 4355,6                         | -413,8                                | -3,0  | -1,4                           |
| 2014                              | 41,3                              | 195,7                                  | 8083,6                          | 5183,1                         | 1086,4                                | 5,6   | 7,2                            |
| 2015                              | 41,1                              | 301,0                                  | 12370,4                         | 7654,3                         | 2073,1                                | 6,8   | 8,4                            |
| <b>Середнє за 2007- 2015 роки</b> |                                   |  |                                 |                                |                                       |   |                                |
| 2007-2015 рр.                     | 32,9                              | 141,8                                  | 4932,6                          | 3328,4                         | 439,3                                 | 3,3   | 6                              |

Джерело: розраховано за даними Головного управління статистики Полтавської області та алгоритмом ННЦ «Інститут аграрної економіки».  
\* абсолютний рентний дохід — 1,6 ц/га

оцінки. Однаковим для цих областей є лише бал бонітету! Природно виникає запитання: для чого було робити складні розрахунки та використовувати непрості математичні формули, якщо у результаті все звелось до балів бонітету 1993 року?

Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення має відображати об'єктивні зміни родючості ґрунтів, що можливо лише на основі розрахунку рентного доходу, який залежить від таких рентоутворюючих чинників як урожайність зернових культур, витрат на їх вирощування та ціни реалізації.

За результатами виробництва зернових та зернобобових культур у Полтавській області можна зробити висновок, що темп зростання виробничих витрат не відповідає темпам росту врожайності, від чого залежить диференціальний рентний дохід

<sup>1</sup> Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України «Про затвердження Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення» № 262 від 23.05.2017 р.



та відповідно нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення (табл. 2).

За період з 1997 по 2015 рік проти 1996 року на виробництві зернових культур спостерігається високий середньорічний темп приросту виробничих витрат (37,2%) і ціни реалізації (29,3%) та значно менші темпи приросту врожайності (3,7%).

За алгоритмом, розробленим науковцями ННЦ «Інститут аграрної економіки» [13], розраховано диференціальний рентний дохід за фактичними даними за тривалий період (табл. 3).

Як свідчать дані таблиці, врожайність зернових у 2015 році (41,1 ц/га) підвищилася лише на 5,4% проти 2008 року (39,0 ц/га). Однак витрати за цей період зросли у 5 разів (з 1527,4 грн/га до 7654,3 грн/га), а ціна реалізації у 3,8 раза (з 79,6 грн/ц до 301,0 грн/ц). У результаті диференціальний рентний дохід виявився майже вдвічі більшим (2073,1 грн/га проти 1042,4 грн/га). У період з 2010 по 2013 рік включно він взагалі був від'ємним.

Досить красномовно зміни диференціального рентного доходу віддзеркалює рисунок 1. За два роки (з 1996 по 1998 рр.) загальний рентний дохід знизився з 9,7 ц/га до мінус 3,7 ц/га. Найвище його значення (14,7 ц/га) мало місце у 2008 році, далі спостерігаємо тенденцію до зниження — у 2010, 2012 та 2013 роках — мінус 1,3 ц/га, 3,1 і 1,4 ц/га відповідно з подальшим зростанням показника у 2015 році до 8,4 ц/га.

Розрахунки диференціального рентного доходу та значні коливання його розмірів свідчать про те, що фактичні дані врожайності і витрат не забезпечують достовірності оцінки земель на сучасному рівні.

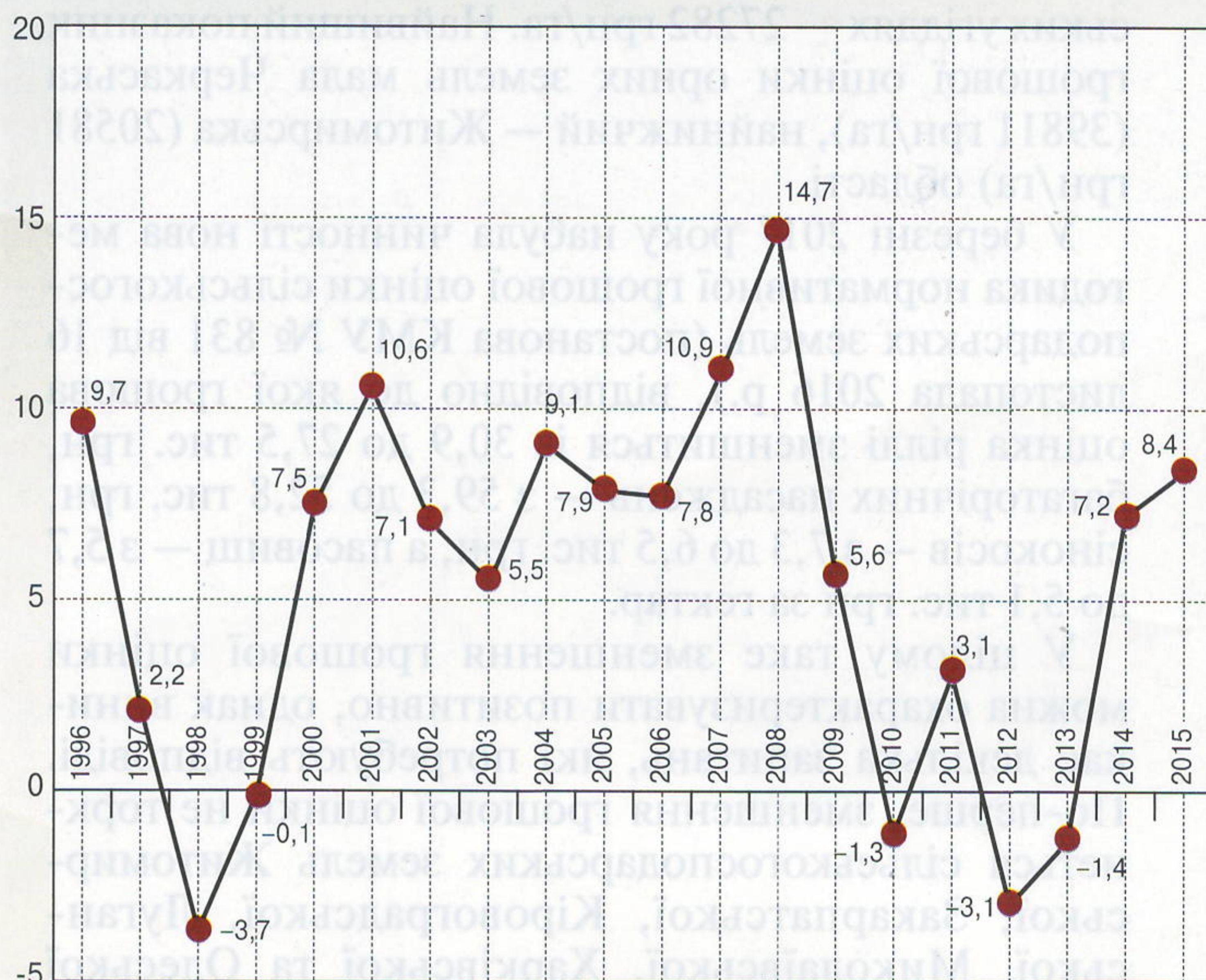


Рис. 1. ЗАГАЛЬНИЙ РЕНТНИЙ ДОХІД ЗА ВИРОБНИЦТВОМ ЗЕРНОВИХ КУЛЬТУР У СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ПІДПРИЄМСТВАХ ПОЛТАВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

Джерело: розраховано за даними Головного управління статистики Полтавської області та алгоритмом ННЦ «Інститут аграрної економіки».

## НОРМАТИВНАЯ ДЕНЕЖНАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ: РЕНТООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ

Ходаковская О. В., Юрченко И. В.

В статье выполнен ретроспективный обзор нормативно-правового обеспечения нормативной денежной оценки земель сельскохозяйственного назначения. Освещены ключевые рентообразующие факторы формирования дифференциального рентного дохода, который положен в основу расчёта показателей оценки земель сельскохозяйственного назначения.

**Ключевые слова:** нормативная денежная оценка, дифференциальный рентный доход, рентообразующие факторы, оценка земель, нормативные затраты, урожайность.

\*\*\*

Ходаковская О. В., доктор экономических наук, заведующая отделом земельных отношений Национального научного центра «Институт аграрной экономики», iae\_zem@ukr.net, +38098-085-37-82.

Юрченко И. В., кандидат экономических наук, научный сотрудник отдела земельных отношений Национального научного центра «Институт аграрной экономики», yourchenkoua@gmail.com, +38097-707-26-32.

## NORMATIVE MONETARY ASSESSMENT OF LANDS OF AGRICULTURAL PURPOSE: FACTORS OF RENT FORMING

Khodakivska O., Yurchenko I.

In article, the retrospective review of laws, which regulate normative monetary assessment of lands of agricultural purpose, is executed. The major key factors of rent forming which affect the formation of differential rental income which are the basis for calculation of indicators of an assessment of agricultural lands are analysed.

**Keywords:** standard monetary assessment, differential investment income, factors of rent forming, assessment of lands, standard costs, productivity.

\*\*\*

Khodakivska Olha, Doctor of Economics, Head of the department of land relations National Scientific Center «Institute of agrarian economy», iae\_zem@ukr.net, +38098-085-37-82.

Yurchenko Ihor, PhD in Economic sciences, researcher of land relations National Scientific Center «Institute of agrarian economy», yourchenkoua@gmail.com, +38097-707-26-32.

## Література

- Білокриницький С. М. Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення Чернівецької області / С. М. Білокриницький, Г. Л. Заповольська // Землевпорядний вісник. — 2013. — №1. — С. 24-28.
- Бухало О. В. Підвищення ефективності сільськогосподарського землекористування за рахунок вдосконалення нормативно-грошової оцінки земель. Економічні, екологічні та соціальні аспекти використання земельних ресурсів в Україні: кол. моногр. / О. В. Бухало, Є. М. Улько // за ред. д.е.н., професора, чл.-кор. НААН О. В. Ульянченка; Харк. нац. аграр. ун-т. — Х : Смуґаста тип., 2015. — с. 128-146.
- Гуторов О. І. Методичні засади удосконалення (оновлення) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення / О. І. Гуторов // Науковий вісник ЛНАУ. — 2012. — №39. — С. 61-67.
- Закон України «Про плату за землю» [Електронний ресурс] — Режим доступу до ресурсу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2535-12>.
- Заяць В. М. Розвиток ринку сільськогосподарських земель: моногр. / Заяць В.М. — К.: ННЦ ІАЕ, 2011. — 408 с.
- Лісовий М. В. Продуктивність основних типів ґрунтів України / М. В. Лісовий, А. В. Комариста/Збірник наукових праць Харківського національного аграрного університету // Вісник Харківського національного аграрного університету ім. В. В.Докучаєва. — 2008. — №2. — С. 12-14.
- Мартин А. Г. Оновлення методичних засад нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення / А. Г. Мартин [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://goo.gl/f4i1BM>.



## Висновки

Нова методика нормативної грошової оцінки сільськогосподарських земель призвела до отримання однакових значень на землях, які мають різну структуру ґрунтового покриву, неоднакову природну врожайність та на яких застосовується різний рівень господарювання. За таких умов значення нормативної грошової оцінки не може бути однаковим, тому дана методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення потребує подальшого доопрацювання.

Темпи зростання таких рентоутворюючих факторів як виробничі витрати не відповідають темпам росту врожайності, у результаті чого відбуваються значні коливання розмірів рентного доходу, що свідчить про некоректність використання фактичних даних урожайності і фактичних витрат при оцінці земель за нинішніх умов.

Таким чином, на сучасному етапі виникає необхідність пошуку інших величин рентоутворюючих чинників, що забезпечать достовірну оцінку земель сільгосппризначення в ринкових умовах господарювання, що зумовлює необхідність проведення подальших наукових розвідок у даному напрямі.

8. Месель-Веселяк В. Я. Методологічні і методичні принципи грошової оцінки сільськогосподарських угідь / В. Я. Месель-Веселяк, М. М. Федоров // Економіка АПК. — 1995. — № 7. — С. 11-16.
9. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні / Ю.Ф. Дехтяренко, М.Г. Лихогруд, Ю.М. Манцевич, Ю.М. Палеха. — К.: Профі, 2002. — 256 с.
10. Солов'яненко Н.А. Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення у регулюванні земельних відносин / Н.А. Солов'яненко // Землевпорядний вісник. — 2015. — № 3. — С. 43-46.
11. Удосконалення методики оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні / А. М. Третяк, В. М. Третяк, Н. А. Третяк, О. Ф. Ковалишин // Економіст. — 2016. — №5. — С. 38-40.
12. Указ Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва» [Електронний ресурс] — Режим доступу до ресурсу: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/666/94/ed19941110>.
13. Федоров М. М. Нові методичні підходи щодо удосконалення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення / М. М. Федоров, В. Я. Месель-Веселяк // Економіка АПК. — 2016. — №2. — С. 22-29.
14. Федоров М. М. Нормативна грошова оцінка земель як складова механізму регуляторної політики держави / М. М. Федоров // Економіка АПК. — 2009. — №11. — С. 3-9.
15. Федоров М. М. Об'єктивна необхідність і основні методичні принципи удосконалення методики економічної оцінки земель / М. М. Федоров // Економіка АПК. — 2004. — №5. — С. 3-11.
16. Ходаківська О.В. Вплив деградаційних процесів на нормативну грошову оцінку орних земель / О. В. Ходаківська, Н. А. Солов'яненко, А. П. Матвієнко // Вісник аграрної науки. — 2016. — № 7. — С. 60-64.

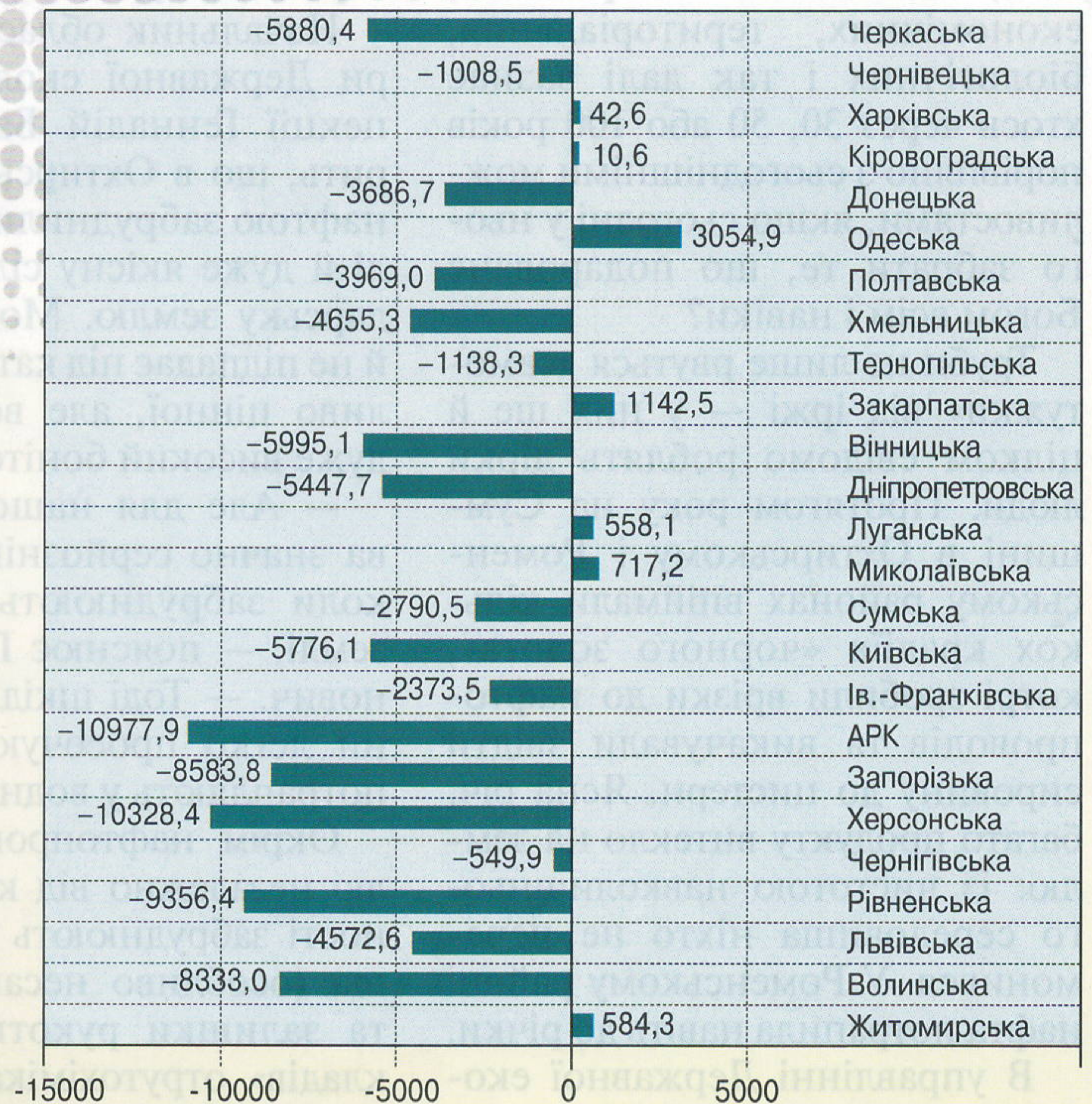
## ДОВІДКОВО ■ ДОВІДКОВО ■ ДОВІДКОВО

### НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА ОДИНИЦІ ПЛОЩІ РІЛЛІ, визначена до Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення<sup>1</sup>

| Найменування регіону | Нормативна грошова оцінка 1 га, грн | Найменування регіону | Нормативна грошова оцінка 1 га, грн |
|----------------------|-------------------------------------|----------------------|-------------------------------------|
| АР Крим              | 25 696,74                           | Львівська            | 22 049,46                           |
| Області:             |                                     | Миколаївська         | 27 078,28                           |
| Вінницька            | 27 078,28                           | Одеська              | 31 167,66                           |
| Волинська            | 21 607,36                           | Полтавська           | 30 283,47                           |
| Дніпропетровська     | 27 078,28                           | Рівненська           | 22 049,46                           |
| Донецька             | 31 167,66                           | Сумська              | 26 636,19                           |
| Житомирська          | 21 165,27                           | Тернопільська        | 28 901,92                           |
| Закарпатська         | 27 520,38                           | Харківська           | 32 549,20                           |
| Запорізька           | 25 254,64                           | Херсонська           | 24 370,45                           |
| Івано-Франківська    | 26 194,09                           | Хмельницька          | 29 841,37                           |
| Київська             | 26 194,09                           | Черкаська            | 33 930,75                           |
| Кіровоградська       | 32 107,11                           | Чернівецька          | 32 991,29                           |
| Луганська            | 27 078,28                           | Чернігівська         | 23 873,10                           |

<sup>1</sup> Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України «Про затвердження Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення» № 262 від 23.05.2017 р.

### ЗМІНИ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ОРНИХ ЗЕМЕЛЬ у зв'язку з набуттям чинності новою методикою, грн/га



<sup>1</sup> Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення» № 831 від 16 листопада 2016 р.



## ГОРЕ ВІД СМІТТЯ

**М**ова піде про таку специфічну категорію, як особливо цінні землі, але спочатку поговоримо про нафту. В Україні нафти небагато і майже половина її видобувається на Сумщині. Від того місцевим жителям більше мороки, аніж зиску. Точніше, мороки вдосталь, а зиску — майже ніякого.

Цьогорічної зими протягом якогось місяця в Охтирському районі Сумської області чотири рази виникали пориви на нафтопроводах, і щоразу екологи повідомляли про перевищення в ґрунті вмісту шкідливих речовин у десятки, а то й сотні разів. Після цього експерти підраховували шкоду, заподіяну довкіллю. Як підраховують ту шкоду — залишається незрозумілим, бо насправді мова йде про втрати, яким немає ціни. Хто може сказати, яких збитків — моральних, економічних, територіальних, біологічних і так далі зазнає хтось через 30, 50 або 100 років порівняно з сьогоднішніми можливостями, якщо сьогодні у нього забрати те, що подароване Богом всім і навіки?

Труби не лише рвуться «самотужки» від іржі — у них ще й цілком свідомо роблять дірки люди. Протягом року на Сумщині в Охтирському і Роменському районах впіймали кількох крадіїв «чорного золота», котрі зробили врізки до нафтопроводів та викачували звідти сировину до цистерн. Ясна річ, багато продукту витекло на землю: із чистотою навколишнього середовища ніхто не церемонився. У Роменському районі нафта потрапила навіть до річки.

В управлінні Державної екологічної інспекції в Сумській області повідомили, що за забруднення одного гектара землі

підприємство «Охтирканафтогаз» заплатило приблизно 270 тис. грн. Мізерна сума порівняно з усвідомленням, що частина забрудненої території, цілком можливо, вже ніколи не повернеться до первісного стану. Значно більше грошей стягують із нафтовидобувників сільськогосподарські підприємства, які підраховують не екологічні та моральні збитки для нинішнього і прийдешніх поколінь, а матеріальну вартість кількох недоотриманих урожаїв.

Начальник обласної структури Державної екологічної інспекції Геннадій Базаров говорить, що в Охтирському районі нафтою забруднили у тому числі й дуже якісну сільськогосподарську землю. Можливо, вона й не підпадає під категорію особливо цінної, але все одно має дуже високий бонітет.

— Але для нашого відомства значно серйозніша ситуація, коли забруднюються супіщані землі, — пояснює Геннадій Іванович. — Тоді шкідливі речовини легко просочуються вниз і потрапляють у водні горизонти.

Окрім нафтопромислів, землю незалежно від категорії цінності забруднюють сміттєзвалища (особливо несанкціоновані) та залишки рукотворних «покладів» отрутохімікатів. За словами Г. Базарова, у Лебединському районі Сумської області немає жодного стаціонарного

сміттєполігону, тож неважко здогадатися, куди місцеві жителі дівають тверді побутові відходи. У них немає детальних карт, куди можна, а куди не бажано викидати сміття, бо там знаходяться особливо цінні землі.

## ТЕНДЕНЦІЯ ДО ПОГІРШЕННЯ

**З**гідно з даними головного управління Держгеокадастру в Сумській області, земельний фонд регіону становить 2 млн 383 тис. гектарів, з яких майже 1 млн 700 тис. гектарів — це сільськогосподарські угіддя. Таким чином, область розорана більш як на 71%, і це дуже високий відсоток порівняно з більшістю інших регіонів України, не кажучи вже про розвинені держави світу. У цивілізованих державах намагаються якнайбільше землі не розорати та посіяти там кукурудзу чи соняшник, а засадити лісом та у вигляді зеленого оазису передати нащадкам.

Про використання особливо цінних земель на території Сумщини я намагався поговорити із начальником відділу землеустрою та охорони земель Головного управління Держгеокадастру в області Іваном Дубовиком. На жаль, із того нічого не вийшло: Іван Іванович повідомив, що спілкуватиметься із журналістом

# ОСОБЛИВО ЦІННІ... З КІЛЬКОМА НЕВІДОМИМИ





лише з дозволу очільниці головного управління Наталії Усик. Після цього кудись надовго виїшов. Як виявилось, не за тим, аби одержати санкцію на інтерв'ю, бо коли повернувся, зробив вигляд, що присутності кореспондента не помічає. Тому доведеться користуватися «інформацією з відкритих джерел»: добре, що дещо є в тому числі і на офіційному сайті Головного управління Держгеокадастру на Сумщині. Хочеться також сподіватися, що начальник Головного управління Наталія Усик порадить підлеглим охочіше спілкуватися із журналістами, інакше в останніх може скластися враження, що чиновники хочуть щось приховати від громадськості.

Згідно з оприлюдненою на сайті відомства довідкою, «використання земельних ресурсів на Сумщині не відповідає вимогам природокористування». Це й так усі знають, тому й хотілося розпитати, що робиться чи хоча б планується зробити в області, аби ліквідувати земельні дисбаланси.

Згідно з висновками фахівців, на Сумщині порушені екологічні співвідношення площ ріллі, природних кормових угідь, лісів та інших земельних ділянок. Окрім цього, у Головному управлінні Держгеокадастру констатують, що значні площі землі на території Сумщини забруднені промисловими та побутовими відходами, нафтою та нафто-

продуктами, отрутохімікатами та іншими шкідливими речовинами. І — головний, дуже нерадісний висновок: «Земельні ресурси області мають сталу тенденцію до погіршення за досліджуваними показниками».

## ЦИФРИ Є, АЛЕ СПРАВЖНІХ НІХТО НЕ ЗНАЄ

Через географічне положення Сумщини, де є ділянки і Полісся, і Лісостепу, і навіть трохи Степу, земельні ресурси області складаються аж із 70 видів ґрунтів. У свою чергу, вони поділені на 250 ґрунтових відмін. Частина території належить до категорії особливо цінних земель, однак більшість ділянок — це кислі, солонцюваті та засолені ґрунти. Кислі ґрунти становлять майже 36 відсотків площі всіх сільськогосподарських угідь — 611 тис. га. На сьогодні 19,5 тис. га угідь на території Сумщини перезволені, а понад 62 тис. га — заболочені.

Особливо цінних земель в області не так вже й багато — думається, їх не більше 20 відсотків від загальної площі, але точної цифри вам сьогодні не назве ніхто. Останні предметні обстеження ґрунтів на Сумщині робилися ще у 1980-1981 роках, і звідтоді ситуація кардинально змінилася. Звичайно ж, не у кращий бік, бо землю останнім часом використовують по-варварськи. (До речі, це один із аргументів на користь запрова-

дження ринку землі в Україні, бо лише реальний господар не псуватиме своє поле, а дбатиме за підвищення його якості, щоб передати вічний капітал дітям та онукам. Але це, звичайно, зовсім інша тема, на якій сьогодні ми зупинятися не будемо).

Крилатий вислів «терра інкогніта» («невідомо земля») сьогодні актуальний, як ніколи. Скільки маємо особливо цінних земель, невідомо в масштабах всієї держави. Офіційні цифри коливаються від 13,4 млн га до 12 млн га, а у відсотках — від 42,1 до 28,6% загальної площі угідь. Такі глибокі розбіжності у цифрах свідчать про необхідність проведення ґрунтознавчих досліджень та осучаснення бонітету земель, однак чи зможе сьогодні держава піти на такі витрати? Разом із тим, навряд чи можна сьогодні говорити про ринок сільгоспземель без проведення бонітування ґрунтів.

## ТРУБА ДЛЯ НАЙКРАЩИХ ЧОРНОЗЕМІВ

Значна частина особливо цінних земель належить до території міста Суми. Загальна їх площа — 1,1 тис. га. Зрозуміло, що приміські землі рідко коли використовуються для сільськогосподарського товарного виробництва — значно вигідніше відвести ці гектари під житлове чи інше будівництво. Не секрет, що цільове призначення земель у таких випадках намагаються змінити всіма правдами і неправдами. Але зміна цільового призначення особливо цінних земель у багатьох випадках допускається і чинним законодавством! Причому, на таких ділянках можна не лише будувати





дороги та електричні магістралі, а й прокласти трубопроводи та видобувати корисні копалини. Навряд чи хто сьогодні знає, скільки особливо цінних земель втратила Україна через хижачий промисел бурштинокопачів, але за великим рахунком, чи набагато відрізняються ті втрати від тих, які постійно зазнає Сумщина внаслідок нафтових та хімічних забруднень території?

Кримінальний кодекс України передбачає серйозну відповідальність за самовільне захоплення особливо цінних земель аж до позбавлення волі на строк до 2-х років. Такі покарані і справді були, у тому числі й на Сумщині, але проблема в таких випадках зводиться лише до порушення чийогось права власності. Чомусь не пригадується випадку, аби десь когось покарали за те, що перевів ділянку із категорії особливо цінних земель до категорії кислих або засолених. Але ж саме це порушення земельного законодавства насправді — найсерйозніше, бо поступово, з року в рік, значна частина найкращих у світі чорноземів перетворюється на звичайнісіньку територію. Добре, якщо не пустелю.

## КОСИВ ЯСЬ БЕЗ УПИНУ

**Н**а Сумщині розташований заповідник «Михайлівська цілина» — шматочок незайманого степу, якого ніколи, протягом не лише століть, а тисячоліть не торкався плуг людини. Згідно зі статтею 150 Земельного кодексу України, ця первозданна територія належить до категорії особливо цінних земель. Але саме на прикладі Михайлівської цілини можна продемонструвати, як ми ставимося до свого найголовнішого природного багатства.

Заповідник «Михайлівська цілина» був створений у 1928 році і мав на той час площу 202 га. За кілька десятиріч вона однозначно змінилася. Сьогодні ніхто не скаже, яку точну площу має заповідник, бо вже дуже багато років її ніхто не перемеряв. До безцінних лук, які ніколи не бачили ґрунтообробних пристроїв, почали підкрадатися чгарники та дерева, і їм вже давно загрожує заліснення. У грудні 2009 року, вже під «завісу» президентства Віктора Ющенка, місцеві патріоти таки «достукалися» до земляка і «вибили» з нього указ стосовно Михайлівської цілини. Шматочок первозданного степу у Лебединському районі на Сумщині вивели зі складу Українського Степового заповідника в окрему природоохоронну структуру. Площу заповідника вирішили збільшити на 883 га. Остання обставина дуже важлива, бо лише на великій площі можна ефективно боротися із залісненням. Але далі справа так і не пішла. Окремої адміністрації у заповіднику не створили, необхідних природоохоронних заходів не передбачили. А найголовніше, ніхто не знає, де взяти ті кілька сотень додаткових гектарів — земля-бо біля заповідника розпайована!

Не так давно на території заповідника «Михайлівська цілина» помітили аграріїв, котрі косили там сіно. Використовували при цьому важку техніку. Косарів оштрафували на якихось 3 тис. грн. Якщо таке відбувається — виходить, що заповідник існує не фактично, а лише формально? Усвідомивши такі нерадїсні реалії, Сумська обласна рада на сесії, що відбулася 7 липня, прийняла звернення до Кабінету Міністрів, у якому вимагає від уряду забезпечити ви-

конання президентського указу 2009 року, що стосується Михайлівської цілини. Якими будуть наслідки — побачимо, однак обізнані люди, з якими вдалося поспілкуватися на цю тему, налаштовані песимістично.

Окрім нафтових забруднень та несанкціонованих сміттєзвалищ, в області вистачає ще й застарілих пестицидів, які також не питають, які ґрунти та води робити непридатними — особливо цінні чи «звичайні». За словами директора Департаменту екології та охорони природних ресурсів Сумської облдержадміністрації Ігоря Кривокуба, таких отрутохімікатів на території регіону залишилося 554 тонни. Ще не дуже давно їх було 3,5 тис. тонн, тож сьогоднішню цифру можна вважати оптимістичною. Разом із тим, 242 тонни отрути — майже половина — лежить зараз на території Сумського району. Земля в цьому районі вважається однією з найкращих в регіоні. Тут знаходиться майже 60 тис. га нееродованих та несолонцюватих чорноземів — чи не найбільше в області. Знову ж таки, напрошується дуже просте запитання. Чому, коли з території Сумщини вивозили пестициди, не звільняли від отрути у першу чергу особливо цінні землі та наближені до них ділянки?

Відповідь на це запитання очевидна, і вона сконцентрована у відомому афоризмі: що маємо — не бережемо, а коли втрачаємо, тоді й побиваємось. Мало пишатися найкращими у світі чорноземами, пора вже щось робити для того, аби не втратити цей безцінний ресурс.

**Володимир ЧЕРНОВ**

Сумська область





# Ваш КОНСУЛЬТАНТ

Роз'яснення, коментарі, відповіді

## ЗМІСТ

### 24 ВІДКРИТА ЛЕКЦІЯ

Людмила СПІЦИНА

**ЗАКОНОДАВЧІ ЗАСАДИ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ НА УМОВАХ ЕМФІТЕВЗИСУ В УКРАЇНІ**

### 29 НОВЕ В ЗАКОНОДАВСТВІ

Знято заборону на погодження відчуження та зміну цільового призначення лісових земель

### 30 ЗАКОН І ПРАКТИКА

Ганна БЕКОВСЬКА, Костянтин РЕПІН

**СІЛЬСЬКИЙ ТУРИЗМ:  
ПРОБЛЕМИ ЗАКОНОДАВЧОГО РЕГУЛЮВАННЯ**

### 35 ТЕМУ ПІДКАЗАВ ЧИТАЧ

35 Колективна власність на землю: проблеми паювання

38 Як іноземцю придбати житловий будинок та присадибну ділянку, яка складається з двох — з цільовим призначенням для ОЖБ та ОСГ?

39 Про можливість переведення самозаліснених сільгоспземель у лісгосподарські

### 41 ПОРАДИ РАДАМ

41 Про зміну цільового призначення землі при переведенні будівлі з нежитлової в житлову

42 Як оформити право на земельну ділянку, що використовується багато років, а в архіві відсутні документи про її надання?

### 44 ДЕРЖГЕОКАДАСТР ІНФОРМУЄ НОВИНИ ЗАКОНОПРОЕКТНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

### 45 ЗАПИТУВАЛИ — ВІДПОВІДАЄМО...

45 Про орендну плату за землі комунальної власності

46 Про викуп земельної ділянки комунальної власності для розміщення і обслуговування будинку

46 Для ведення ОСГ надаються сільгоспугіддя

### 48 З ОСТАННЬОЇ ПОШТИ

**ПРО ДЕЯКІ ПРОБЛЕМИ ВИЗНАННЯ СПАДЩИНИ ВІДУМЕРЛОЮ**

## АНОНС

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

■ **ЯК НАДАТИ ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ** учасникам АТО за рахунок земель, що перебувають у користуванні, та із земель відумерлої спадщини

■ **ЧИ МОЖНА ЗМІНИТИ** цільове призначення землі з ОСГ на ОЖБ?

■ **ЧИ МОЖЕ СІЛЬСЬКА РАДА** надавати земельні ділянки за рахунок земель господарського двору колишніх КСП?

■ **ЯК РОЗШИРИТИ МЕЖІ** населеного пункту під забудову, якщо землі орендуються для сільгосппотреб?

■ **ЧИ МОЖЕ ЗЕМЕЛЬНА ДІЛЯНКА** для ОЖБ бути більшою за гранично допустимі площі, визначені Земельним кодексом?

**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>





# ЗАКОНОДАВЧІ ЗАСАДИ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ НА УМОВАХ ЕМФІТЕВЗИСУ В УКРАЇНІ



ЦИВІЛЬНИЙ  
КОДЕКС  
України

## ПОНЯТТЯ, ВСТАНОВЛЕННЯ ТА РЕЄСТРАЦІЯ ПРАВА ЕМФІТЕВЗИСУ

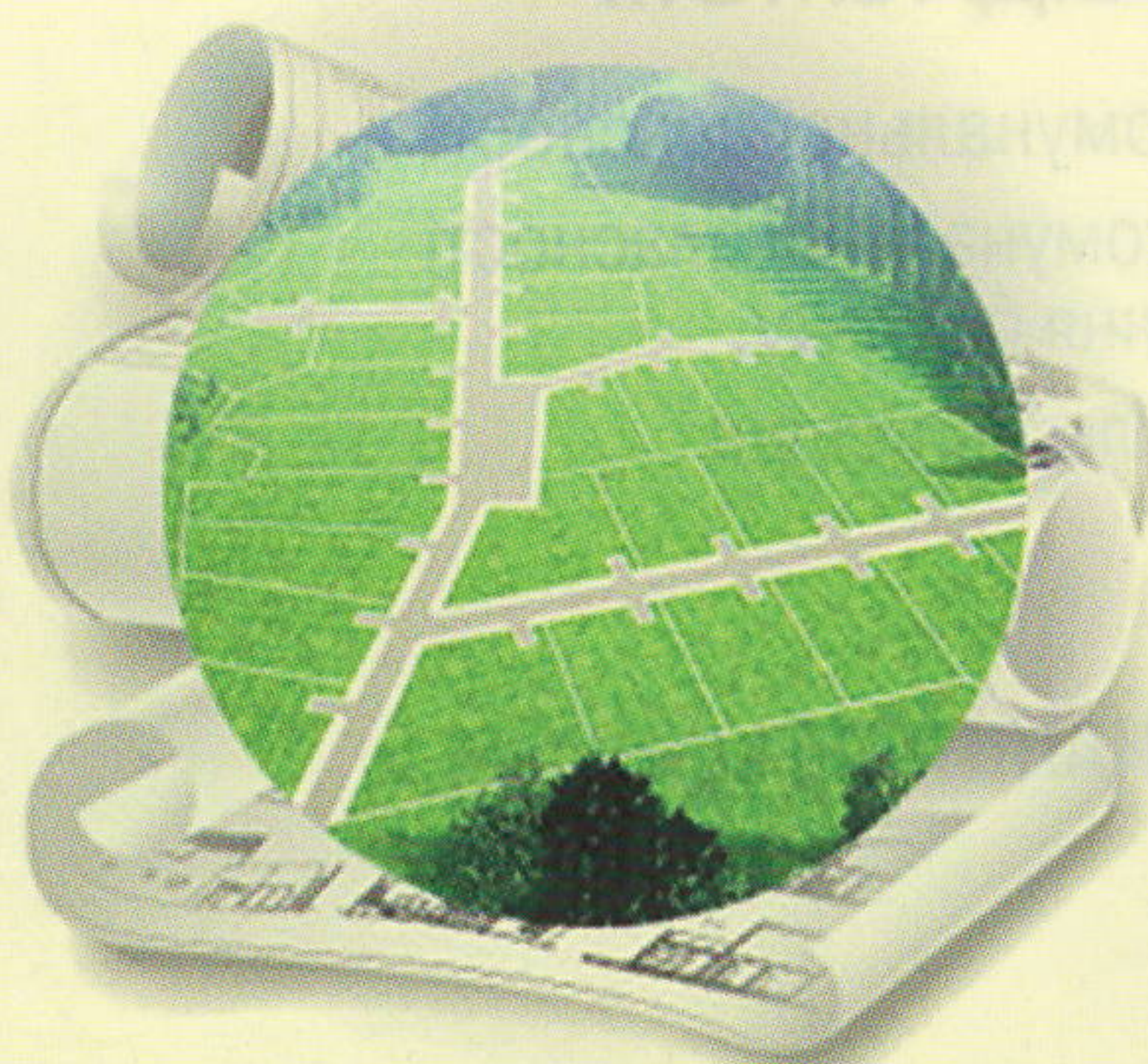
Право емфітевзису є одним із видів речових прав (ст. 395 Цивільного кодексу України). Згідно зі ст. 407 Цивільного кодексу України (далі — ЦКУ) та ст. 102-1 Земельного кодексу України (далі — ЗКУ) це право встановлюється договором між власником земельної ділянки і особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб.

Регулювання відносин, що виникають у процесі встановлення, реалізації, припинення та захисту права емфітевзису здійснюються на підставі глави 33 ЦКУ та ст. 102-1 ЗКУ. Укладання договорів про надання права корис-

тування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб здійснюється відповідно до ЦКУ з урахуванням вимог ЗКУ.

Право емфітевзису може виникати на землях приватної, державної та комунальної власності. Власники земельних ділянок сільгосппризначення можуть надати свою ділянку в користування зацікавленій особі, уклавши з нею договір емфітевзису. А органи державної влади та органи місцевого самоврядування згідно зі ст. 127 ЗКУ здійснюють продаж права емфітевзису щодо земельних ділянок державної чи комунальної власності громадянам та юридичним особам на конкурентних засадах у формі аукціону. Продаж права емфітевзису на конкурентних засадах у формі аукціону здійснюється у випадках та порядку, встановлених главою 21 цього Кодексу.

Відповідно до ст. 136 ЗКУ підготовка лотів до проведення земельних торгів включає державну реєстрацію земельної ділянки. Таким чином, право емфітевзису щодо земель державної чи комунальної власності, яке набувається на земельних торгах, набувається після реєстрації права власності на земельні ділянки в Державному реєстрі прав.







**Людмила СПІЦИНА,**  
юрист

## ДЕЯКІ ОСОБЛИВОСТІ ДОГОВОРУ ПРО ВСТАНОВЛЕННЯ ЕМФІТЕВЗИСУ

ЦКУ та ЗКУ не приділяють багато уваги правовому регулюванню договору про встановлення емфітевзису. Зокрема, жоден нормативний акт не визначає форму такого договору. Тому, враховуючи норми ст. 206, 208, 209 ЦКУ, він укладається у простій письмовій формі. Однак для більшого захисту прав сторін договору бажано його нотаріально посвідчити.

Статтею 640 ЦКУ встановлено, що договір є укладеним з моменту одержання особою, що запропонувала укласти договір, відповіді про прийняття цієї пропозиції. Якщо відповідно до акта цивільного законодавства для укладення договору необхідні також передання майна або вчинення іншої дії, договір є укладеним з моменту передання відповідного майна або вчинення певної дії.

Відповідно до ст. 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що підлягають дер-

жавній реєстрації відповідно до цього Закону, виникають з моменту такої реєстрації. Право емфітевзису підлягає державній реєстрації і виникає з дати його державної реєстрації.

Таким чином, дата укладання договору емфітевзису в часі може не співпадати з датою виникнення права емфітевзису. Однак, сторони можуть в договорі визначити момент набуття чинності договору, наприклад: «Договір є укладеним та земельна ділянка вважається переданою власником землекористувачу в користування на праві емфітевзису з моменту державної реєстрації цього права».

## СУБ'ЄКТИ ДОГОВОРУ ЕМФІТЕВЗИСУ

Сторонами договору емфітевзису є власник земельної ділянки та особа, яка виявила бажання використовувати сільськогосподарську землю для сільськогосподарських потреб.

### ● Власник

Щодо земель приватної власності стороною договору виступає громадянин або юридична особа, яким земельна ділянка належить на праві власності, що підтверджується відповідними правовстановлюючими документами.

Законодавством встановлені певні обмеження щодо набуття у власність сільськогосподарських земель. Так, іноземці не можуть набувати у власність землі сільгосппризначення, а успадковані ними такі ділянки мають бути відчужені протягом одного року. Отже, іноземна особа, будучи власником успадкованої земельної ділянки, за логікою норм

Якщо ж сторони домовилися про нотаріальне посвідчення договору, то договір є укладеним з моменту його нотаріального посвідчення. При цьому одночасно відбувається підписання його сторонами, нотаріальне посвідчення та реєстрація права емфітевзису. В разі, якщо право на укладення договору емфітевзису набувається на земельних торгах, договір емфітевзису земельної ділянки між організатором земельних торгів і їх переможцем укладається безпосередньо в день проведення торгів і, на відміну від договору купівлі-продажу, може бути укладений в простій письмовій формі.

ЗКУ, не може укласти договір емфітевзису на термін, який перевищує один рік. Однак, якщо протягом року успадкована сільськогосподарська земельна ділянка іноземцем не відчужена, то особа залишається власником землі, адже сам факт закінчення річного терміну не є підставою для припинення права власності на землю (лист Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 16.01.2013 № 10-71/0/4-13). Тому, на мою думку, термін, на який така особа надає в користування земельну ділянку, не може бути обмеженим. Тим більше, що у разі відчуження земельної ділянки договір зберігає чинність, оскільки перехід права власності на земельну ділянку не є підставою для припинення права емфітевзису (ст. 148-1 ЗКУ).

Щодо земель комунальної власності стороною договору емфітевзису виступають відповідні сільські, селищні чи міські ради. Щодо земель державної власності з 2013 року стороною договору емфітевзису виступають територіальні органи Держгеокадастру.



● **Емфітевт**

Інша сторона договору емфітевзису — це землекористувач (емфітевт), тобто особа, яка виявила бажання користуватися земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб.

Статтею 22 ЗКУ визначено, хто саме і для яких потреб може набувати в користування землі сільськогосподарського призначення, в тому числі на умовах емфітевзису. Найбільш широкими повноваженнями набути право користування земельними ділянками наділені громадяни України. Вони можуть отримати в користування землі для ведення особистого селянського господарства, садівництва, городництва, сінокосіння та випасання худоби, ведення товарного сільгоспвиробництва, фермерського господарства. Та якщо уважно читати норми ЗКУ, то з'ясується, що набути в користування земельні ділянки на умовах емфітевзису громадянам досить проблематично, адже:

- *землі для сінокосіння і випасання худоби, громадяни можуть тільки орендувати (ст.34 ЗКУ);*
- *земельні ділянки для городництва надаються громадянам або їх об'єднанням тільки в оренду (ст. 36 ЗКУ);*
- *земельні ділянки для садівництва можуть набувати громадяни України, садівничі товариства із земель державної і комунальної власності в користування на умовах оренди. Щодо земель приватної власності такого обмеження не встановлюється;*
- *земельні ділянки для ведення особистого селянського господарства надаються громадянам в користування на умовах оренди (ст. 5 ЗУ «Про особисте селянське господарство»).*

Сільгосппідприємства можуть набувати в користування сільськогосподарські землі без будь-яких обмежень, в тому числі і на умовах емфітевзису, для ведення товарного сільгоспвиробництва.

Несільськогосподарські підприємства, установи та організації можуть набувати землі для ведення підсобного господарства в оренду. Державні і комунальні сільгосппідприємства, установи та організації набувають земельні ділянки із земель державної і комунальної власності у постійне користування, землі приватної власності можуть набути в користування на умовах оренди.

Можливість використання земель сільгосппризначення на

**ОБ'ЄКТ ДОГОВОРУ ЕМФІТЕВЗИСУ**

**З**аконодавство передбачає можливість встановлення права емфітевзису щодо державних, комунальних та приватних земель. Це право може бути встановлено щодо земельної ділянки сільськогосподарського призначення, яка сформована та зареєстрована в Державному земельному кадастрі і їй присвоєно кадастровий номер (ст. 79-1 ЗКУ). У договорі має бути детальний опис земельної ділянки (кадастровий номер, місце розташування, форма власності, категорія земельної ділянки, вид цільового призначення, наявні обмеження, обтяження, ціль використання тощо). Таку інформацію про земельну ділянку можна отримати з Поземельної книги за витягом про земельну ділянку з Державного земельного кадастру. Крім того, власник зобов'язаний вказати, що на момент укладення дого-

умовах емфітевзису вищезазначеними особами законодавець прямо не передбачає.

Чи можна зробити висновок, що цим юридичним особам заборонено набувати в користування землі на умовах емфітевзису? На мою думку, ні. Законодавець при внесенні змін до ЗКУ, коли вводилося поняття емфітевзису, забув доповнити норми глави 5 Кодексу таким правом. Як показує практика, фермерські господарства та інші юридичні особи набувають землі на умовах емфітевзису. В Запорізькій області є судова практика, за якою право емфітевзису для фермерських господарств визнається встановленим з підстав, визначених Законом.

вору земельна ділянка не перебуває під арештом чи заборонною, щодо неї не ведуться судові спори, вона не заставлена, у податковій заставі не перебуває, щодо неї не укладено будь-яких договорів щодо відчуження чи користування з іншими особами.

Право емфітевзису може встановлюватися як щодо сільськогосподарських, так і несільськогосподарських угідь, на яких можуть бути розташовані будівлі, споруди, об'єкти незавершеного будівництва сільськогосподарського призначення.

Перед укладенням договору користувач повинен оглянути земельну ділянку і впевнитися в тому, що вона є придатною до використання для сільськогосподарських потреб. У разі встановлення права емфітевзису щодо земельних ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва рекомендується додати до договору агрохімічний паспорт поля.



## ТЕРМІН ДІЇ ДОГОВОРУ ЕМФІТЕВЗИСУ

Відповідно до статті 408 ЦКУ строк договору про надання права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб встановлюється договором. Щодо приватних земель законодавчо не встановлений максимальний і мінімальний термін дії договору емфітевзису. Однак, враховуючи, що в користування надаються землі сільгосппризначення, доцільно мінімальний термін дії права емфітевзису визначати з урахуванням періоду ротації основної сівозміни згідно з проектами землеустрою.

Строк користування земельною ділянкою державної чи комунальної власності для сільськогосподарських потреб не може перевищувати 50 років (стаття 102-1 ЗКУ).

При обговоренні умов договору про термін його дії сторони мають чітко усвідомлювати, що строк договору впливає на інші умови договору. Тому інтереси власника землі і емфітевта повинні бути збалансованими і взаємовигідними.

Термін дії договору емфітевзису відраховується від певної дати. Як вже було сказано, в разі простої письмової форми договору, дата його укладення не співпадає з датою реєстрації права емфітевзису. Тому саме договором має бути визначено, з якої дати рахується термін дії договору: з дати державної реєстрації права емфітевзису; з дати його підписання сторонами; дати передачі земельної ділянки користувачу.

Договір емфітевзису може укладатися на невизначений строк. В цьому випадку кожна зі сторін може відмовитися від договору, попередньо попере-

дивши про це другу сторону не менш як за один рік. Перш ніж укласти договір емфітевзису на невизначений термін, слід звернути особливу увагу на такі умови, як порядок розрахунку за користування ділянкою та умови її повернення.

## ПЛАТА ЗА КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЮ ДІЛЯНКОЮ ДЛЯ СІЛЬГОСППОТРЕБ

Однією з умов договору емфітевзису є плата за користування земельною ділянкою. Чи може договір емфітевзису носити безоплатний характер? Цивільний і Земельний кодекси прямо не прописують, що право емфітевзису може бути платним чи безоплатним. Разом з тим, ЦКУ передбачає обов'язок користувача вносити плату за користування земельною ділянкою (ст.410). Це дає можливість зробити висновок про те, що право користування земельною ділянкою на правах емфітевзису є платним. Розмір плати, її форма, умови, порядок і строки випла-

## ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН ЗА ДОГОВОРОМ ЕМФІТЕВЗИСУ

ЦКУ, ЗКУ та договором емфітевзису визначаються права та обов'язки сторін. Слід звернути увагу на обсяг прав, які переходять до користувача на умовах емфітевзису та які залишаються у власника ділянки.

### ● Права і обов'язки власника земельної ділянки

До користувача в повному обсязі переходить тільки право ко-

Пролонгацію чи поновлення договору емфітевзису законодавством не передбачено, але сторони можуть домовитися про переважне право емфітевта перед іншими особами про продовження його дії або на укладення на новий строк.

ти встановлюються договором. Розрахунок її необхідно зробити у грошовій формі, однак, за домовленістю сторін, вона може сплачуватися у відробітковій, натуральній або змішаній формах. Сторони договору емфітевзису можуть передбачити договором як одноразову виплату за весь термін використання земельної ділянки, так і внесення плати за користування у визначений договором період, наприклад, один раз на рік тощо.

Крім плати за користування земельною ділянкою, користувач за домовленістю може сплачувати інші платежі, встановлені законом. Користувач не є платником земельного податку, але можливо передбачити договором, що емфітевт вносить плату від імені власника землі.

ристування для сільськогосподарських потреб. Користування земельною ділянкою для інших потреб залишається за власником. Цивільний і Земельний кодекси не передбачають переходу права володіння земельною ділянкою до емфітевта. За власником залишається право розпоряджатися ділянкою, наприклад, він може її відчужити. Але право власника на розпорядження ділянкою може бути обмежене договором емфітевзису, наприклад, встановлення переважного права емфітевта на викуп ділянки.

Права та обов'язки землевласника врегульовані ст. 409 ЦКУ.



Зокрема, власник земельної ділянки має право:

- *вимагати від землекористувача використання її за призначенням, встановленим у договорі;*
- *на одержання плати за користування нею;*
- *у разі продажу права емфітевзису — переважне перед іншими особами право на його придбання за ціною, що оголошена для продажу, та на інших рівних умовах; на одержання відсотків від ціни продажу, встановлених договором купівлі-продажу.*

ЦКУ прописує єдиний обов'язок власника земельної ділянки: не перешкоджати землекористувачеві у здійсненні його прав. Водночас зі змісту права емфітевзису та інших нормативних актів витікають інші обов'язки власника земельної ділянки, а саме: обов'язок прийняти від землекористувача плату за користування земельною ділянкою; сплачувати до відповідного бюджету земельний податок відповідно до вимог чинного законодавства та інші платежі, які відповідно до законодавства він зобов'язаний сплачувати.

Враховуючи вимоги ст. 148-1 ЗКУ, договором необхідно зобов'язати власника повідомити емфітевта про відчуження земельної ділянки іншій особі та підписати угоду про заміну сторони договору (власника).

### ● Права і обов'язки емфітевта

Статтею 410 ЦКУ визначені права та обов'язки землекористувача. Зокрема, емфітевт має право користуватися земельною ділянкою в повному обсязі відповідно до договору. Сторони можуть у договорі за необхідності уточнити способи використання земельної ділянки.

Крім того, користувач має право:

- *власності на всю продукцію і всі доходи, отримані від користування земельною ділянкою;*
- *самостійно господарювати на земельній ділянці, дотримуючись умов договору;*
- *відчужувати і передавати у порядку спадкування право емфітевзису;*
- *передавати право емфітевзису у заставу;*
- *встановлювати земельний сервітут щодо земельної ділянки на строк, що не перевищує строк використання земельної ділянки на праві емфітевзису за договором.*

Сторони можуть домовитися про переважне перед іншими особами право емфітевта на придбання у власність земельної ділянки за ціною, що оголошена для продажу, та на інших рівних умовах. Також у договорі може бути визначено право користувача зводити на земельній ділянці, обтяженій емфітевзисом, тимчасові будівлі, споруди, необхідні для ведення сільського господарства. Емфітевт за необхідності може обмежити своє право користування земельною ділянкою, уклавши договір земельного сервітуту (ст. 100 ЗКУ). При цьому сервітут може бути встановлений лише на термін дії договору емфітевзису.

ЦКУ визначає такі зобов'язання землекористувача:

- *вносити плату за користування земельною ділянкою, а також інші платежі, встановлені законом;*
- *ефективно використовувати земельну ділянку відповідно до її цільового призначення, підвищувати її родючість, застосовувати природоохоронні технології виробництва, утримуватися від дій, які можуть призвести до погіршення екологічної ситуації.*

## ПІДСТАВИ ТА ПОРЯДОК ВНЕСЕННЯ ЗМІН ДО ДОГОВОРУ ТА ПРИПИНЕННЯ ПРАВА ЕМФІТЕВЗИСУ

**П**ерелік підстав припинення права емфітевзису визначений ст. 412 ЦКУ. Так, це право припиняється у разі:

- *поєднання в одній особі власника земельної ділянки та землекористувача;*
- *спливу строку, на який було надано право користування;*
- *викупу земельної ділянки у зв'язку із суспільною необхідністю.*

Проте цей перелік підстав припинення емфітевзису в позасудовому порядку не є вичерпним. Емфітевзис може бути

## ВІДЧУЖЕННЯ ПРАВА ЕМФІТЕВЗИСУ

**Е**мфітевзис є відчужуваним речовим правом. Так, відповідно до ст. 407 ЦКУ право користування чужою земельною ділянкою для сільгосппотреб (емфітевзис) може відчужуватися за цивільно-правовими угодами і передаватися у порядку спадкування. При цьому відчужується не сама земельна ділянка, а лише право користування нею.

У разі продажу права користування земельною ділянкою власник цієї земельної ділянки має переважне перед іншими особами право на його придбання за ціною, що оголошена для продажу, та на інших рівних умовах (ст. 411 ЦКУ). Тому емфітевт має письмово попередити землевласника про відчуження права емфітевзису. Якщо протягом одного місяця власник не надішле письмової згоди на придбання, право емфітевзису може бути відчужене іншій особі.

У разі порушення такого права власник земельної ділянки



припиненим з підстав, визначених ст. 141 ЗКУ та загальними нормами ЦКУ.

Перехід права власності на земельну ділянку не є підставою для припинення договору емфітевзису. Згідно зі ст. 148-1 ЗКУ до особи, яка набула право власності на земельну ділянку, що перебуває у користуванні іншої особи, з моменту переходу права власності на земельну ділянку переходять права та обов'язки попереднього власника земельної ділянки за чинним договором емфітевзису щодо такої земельної ділянки. За згодою сторін до договору можуть бути внесені зміни із зазначенням нового власника земельної ділянки. Бажано все це

відобразити у договорі емфітевзису. Право емфітевзису є припиненим з дати державної реєстрації в Державному реєстрі прав.

### ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН

**С**пеціальні норми законодавства не встановлюють відповідальності за недотримання умов договору емфітевзису. Тому за невиконання або неналежає виконання умов договору сторони несуть відповідальність відповідно до законодавства України. Договором також можуть бути визначені відповідні правові наслідки порушення умов договору емфітевзису.

наділяється правом звернутися до суду з позовом про переведення на нього прав та обов'язків покупця емфітевзису, внісши на депозитний рахунок суду грошову суму, яку за договором повинен сплатити покупець.

До таких вимог застосовується позовна давність в один рік. Передача власником свого переважного права купівлі права емфітевзису іншій особі не допускається.

У разі продажу емфітевтом права користування земельною ділянкою іншій особі власник земельної ділянки має право на одержання відсотків від ціни продажу (вартості права), встановлених договором.

В разі відчуження емфітевтом належного йому права користування земельною ділянкою способом, відмінним від продажу, згода власника земельної ділянки на відчуження та сплата відсотків на його користь не потребується.

Вартість права емфітевзису визначається на підставі експертної оцінки, яку здійснюють суб'єкти господарської діяльності, що мають відповідну ліцензію на проведення оціночних робіт.

Якщо таке право має вартість і може відчужуватися, то може бути і об'єктом застави, що є привабливим для сільськогосподарського виробника в отриманні додаткових коштів на розширення виробництва тощо. При цьому, у випадку неповернення кредиту, таке право як майнове право боржника підлягає продажу на аукціоні. Заставодержателем земельних ділянок сільськогосподарського призначення та прав на них (оренди, емфітевзису) можуть бути лише банки (ст. 133 Земельного кодексу України).

Таким чином, право емфітевзису в Україні з одного боку досить чітко прописано в законодавчому полі. З іншого, на відміну від оренди, не обмежене жорсткими рамками закону і дає сторонам свободу для досягнення домовленостей, що найбільш відповідають взаємним інтересам при укладенні договору емфітевзису. Тому в Україні право емфітевзису на сьогодні є дуже поширеним і інтерес до нього як у сільгоспвиробників, так і у власників землі постійно збільшується.

## ЗНЯТО ЗАБОРОНУ НА ПОГОДЖЕННЯ ВІДЧУЖЕННЯ ТА ЗМІНУ ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЛІСОВИХ ЗЕМЕЛЬ

**К**абінет Міністрів України своїм розпорядженням від 14 червня 2017 р. № 401-р скасував своє розпорядження від 10 квітня 2008 р. № 610 «Деякі питання розпорядження земельними лісовими ділянками» та шість розпоряджень, якими вносилися зміни до нього.

Нагадаємо, що розпорядженням Кабінету Міністрів України від 10 квітня 2008 р. № 610 «Деякі питання розпорядження земельними лісовими ділянками» до законодавчого врегулювання питань запобігання зловживанням під час відчуження та зміни цільового призначення земельних лісових ділянок було заборонено прийняття рішень органами виконавчої влади про надання згоди на вилучення ділянок, їх передачу у власність та оренду із зміною цільового призначення, крім випадків, коли за умови обґрунтування неможливості реалізації альтернативних варіантів вирішення питання ділянки вилучалися і передавалися у постійне користування та/або в оренду.

З дня набрання чинності розпорядження Кабінету Міністрів України від 14 червня 2017 р. № 401-р «Про визнання такими, що втратили чинність, деяких розпоряджень Кабінету Міністрів України», тобто з 14 червня цього року вище зазначена заборона знята.





# СІЛЬСЬКИЙ ТУРИЗМ: ПРОБЛЕМИ законодавчого регулювання

С поконвіку люди подорожували, щоб пізнати світ, відкрити для себе щось нове, сповнитися натхненням і враженнями, відпочити душею і, повернувшись додому з близьких чи далеких країн, іншими очима глянути довкола. І раптом зробити для себе несподіване відкриття: так і в нас є чим подивувати своїх й іноземних туристів — просто до цього багато чого не помічали, не надавали значення, не цінували!

Особливо це актуально звучить нині, коли в українців з'явилися більші можливості для туристичних поїздок в Європу через запровадження безвізового режиму, а водночас з'явилася можливість співставити — що бачили там і що маємо тут у себе — усе ж пізнається в порівнянні! І дійти незаперечного висновку: Україна — не менш приваблива своєю природою, краєвидами, кліматом, історією, пам'ятками, культурою, традиціями, звичаями для туристів країна. Потрібно лиш учитися цим уміло користатися! Мандрувати і відпочивати можна і в рідній країні, зокрема, в її мальовничих селах, але для цього треба створити належні умови.





**Щ**о ж таке туризм в цілому та «зелений (екологічний)» або «сільський» туризм, зокрема, з точки зору закону?

Згідно зі статтею 1 Закону України «Про туризм»:

**туризм** — тимчасовий виїзд особи з місця проживання в оздоровчих, пізнавальних, професійно-ділових чи інших цілях без здійснення оплачуваної діяльності в місці, куди особа від'їжджає.

Статтею 4 цього ж Закону, залежно від категорій осіб, які здійснюють туристичні подорожі (поїздки, відвідування), їх цілей, об'єктів, що використовуються або відвідуються, чи інших ознак визначено такі види туризму:

- дитячий;
- молодіжний;
- сімейний;
- для осіб похилого віку;
- для інвалідів;
- культурно-пізнавальний;
- лікувально-оздоровчий;
- спортивний;
- релігійний;
- екологічний (зелений);
- сільський;
- підводний;
- гірський;
- пригодницький;
- мисливський;
- автомобільний;
- самодіяльний тощо.

Особливості окремих видів туризму встановлюються законом.

**Зелений туризм** — це відпочинок «на природі», у тому числі і в сільській місцині або взагалі поза межами населених пунктів, тобто в місцевості, яка приваблює своєю природністю та недоторканістю. Тому «зелений туризм» є більш загальним поняттям таких видів туризму, як «сільський» та «екологічний».

Такий туризм позитивно впливає на фізичне та моральне здоров'я людини, дозволяє вільно спілкуватися з природою, знімати стрес та інші негативні наслідки урбанізації. При цьому природа має залишатися у тому ж стані і не погіршуватися. Діяльність, що призводить до погіршення природного стану довкілля, має бути припинена.

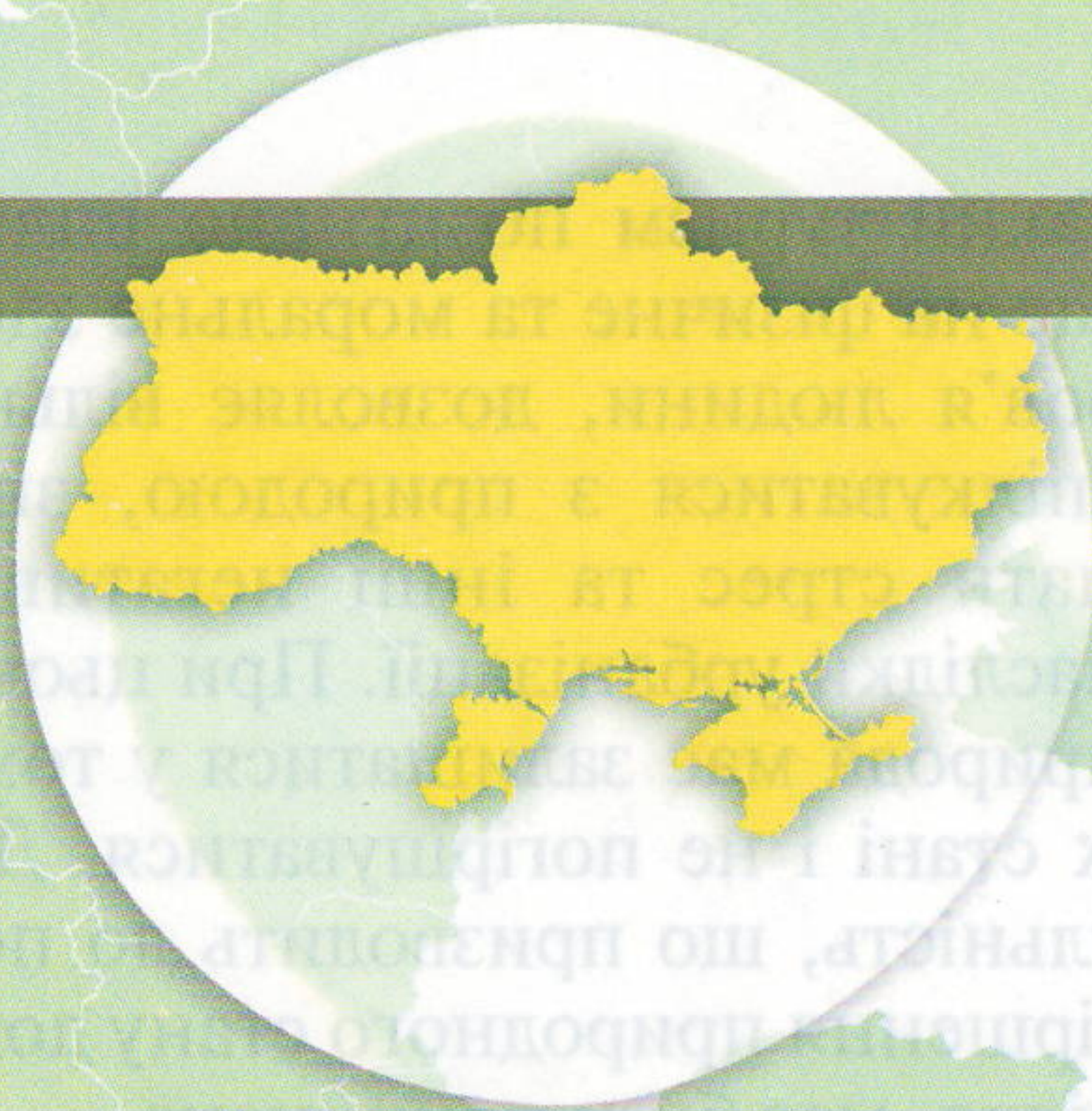
**З**начну частину в туристичному бізнесі займає зелений (екологічний) чи сільський туризм, який набуває все більшу популярність, перш за все у жителів мегаполісів. Так, за статистикою, 35% мешканців міст Євросоюзу віддають перевагу відпустці у сільській місцевості. Третина їде туди, щоб відпочити від напруженого ритму міського життя, 20% — поєднують відпочинок з активними самостійними подорожами, стільки ж — хочуть просто провести час на природі.

Згідно з офіційними статистичними даними Всесвітньої туристичної організації «зелені» подорожі займають від 7 до 20% у загальному обсязі туристичних поїздок. До речі, в деяких країнах світу вагомим, а то й основним джерелом доходу є дохід від туристичної діяльності. На початок другого десятиліття XXI століття найбільше від туризму на душу населення заробляли такі країни:

#### ТОП-25 КРАЇН, НАЙБІЛЬШЕ ЗАРОБЛЯЮТЬ НА ТУРИЗМІ:

| Країна                          | Надходження від туризму на душу населення | Населення  | Середні витрати одного туриста |
|---------------------------------|---|------------|--------------------------------|
| Британські Віргінські острови   | \$17 621                                  | 24 000     | \$1 285                        |
| Макао                           | \$16 797                                  | 557 400    | \$9000                         |
| Аруба                           | \$14 771                                  | 1 484      | \$1 445                        |
| Американські Віргінські острови | \$12 466                                  | 106 405    | \$2 495                        |
| Теркс і Кайкос                  | \$12 420                                  | 44 493     | \$1 885                        |
| Кайманові острови               | \$12 042                                  | 55 456     | \$1 995                        |
| Люксембург                      | \$7 909                                   | 511 800    | \$4 170                        |
| Багамські острови               | \$6 288                                   | 353 658    | \$1 205                        |
| Бермудські острови              | \$5 451                                   | 64 237     | \$1 305                        |
| Ангілья                         | \$5 319                                   | 15 236     | \$1 280                        |
| Антигуа і Барбуда               | \$4 947                                   | 86 295     | \$1 375                        |
| Палау                           | \$4 842                                   | 21 000     | \$1 020                        |
| Острови Кука                    | \$3 396                                   | 17 791     | \$865                          |
| Кіпр                            | \$2 904                                   | 838 897    | \$960                          |
| Сент-Кітс і Невіс               | \$2 652                                   | 54 000     | \$875                          |
| Французька Полінезія            | \$2 076                                   | 274 000    | \$2 610                        |
| Мальта                          | \$1 990                                   | 417 617    | \$1 090                        |
| Сент-Люсія                      | \$1 985                                   | 166 526    | \$1 090                        |
| Австрія                         | \$1 876                                   | 8 452 835  | \$790                          |
| Хорватія                        | \$1 523                                   | 4 290 612  | \$865                          |
| Ліван                           | \$1 433                                   | 4 259 000  | \$4 230                        |
| Швейцарія                       | \$1 417                                   | 7 952 600  | \$1 405                        |
| Гонконг                         | \$1 313                                   | 7 103 700  | \$660                          |
| Єгипет                          | \$1 275                                   | 82 240 000 | \$245                          |
| Греція                          | \$1 209                                   | 10 787 690 | \$965                          |





- За географічною характеристикою Україна займає понад 5,7% території Європи і 0,44% території світу. Це держава Східної Європи, що розташована на південному заході Східноєвропейської рівнини (95% території) та частині пасми Українських Карпат і Кримських гір (5% території). Її протяжність з півночі на південь — 893 км, із заходу на схід — 1316 км.
- Україна розташована майже в трьох годинних поясах, а поблизу села Ділове Рахівського району Закарпатської області міститься географічний центр Європи.
- Горизонтальні зони в Україні змінюють одна одну з півночі на південь: мішано-лісові ландшафти, лісостеп і степ. Мішані ліси займають північ сходу і тягнуться зі сходу на захід більш як на 750 км (Українське Полісся). Лісистість наближається до 60%. Лісостеп простягається з південного заходу на північний схід. Це зона інтенсивного землеробства: орні землі становлять 70%, ліси — 12%.

- Степова зона займає 40% площі сходу. З південного заходу на північний схід вона простягається майже на 1000 км. Ширина зони наближається до 500 км. Орні землі становлять близько 75%, лісистість — лише 3%. Розораність земель сягає 80%.
- На півдні Україну омивають Чорне і Азовське моря. В Україні налічується близько 73 тис. річок і водотоків завдовжки майже 248 тис. км. 125 річок мають довжину понад 100 км. Найгустіша річкова система — в Українських Карпатах. Дніпро — третя за довжиною та площею басейну річка Європи.
- В Україні близько 20 тис. озер. Найбільші з них Сасик (210 кв. км), Ялуг (149 кв. км), Катлабух (68 кв. км), Світязь (24,2 кв. км). Особливою увагою туристів користується гірське озеро Синевир (7 кв. км).

Взагалі, найбільші доходи від туристичної галузі мають США, Франція, Іспанія, Велика Британія та Китай. Україна за надходженнями від туризму знаходиться на 69 місці.

У світі найбільшого розвитку сільський туризм досяг у країнах Північної Америки та Європи. Так, ЄС розглядає сільський зелений туризм як визначальний чинник розвитку

сільських територій і спосіб «прив'язки» трудових ресурсів до проживання й праці в сільській місцевості. За оцінкою Європейської Федерації фермерського та сільського туризму (Euro Gites), європейський ринок налічує близько 2 млн ліжко-місць. В Україні ж поки що лише близько 150 тис. потенційних учасників зеленого туризму.

Розвиток сільського зеленого туризму в Європі розпочався в середині XIX ст. Європейський Союз вбачає в сільському туризмі основний важіль економічного підйому своїх сільських територій. Для України сільський зелений туризм — нове поняття, хоча відпочинок на селі використовувався відомими українськими письменниками, художниками, артистами і політиками з давніх часів.

На початку 50-их років в Європі через збитки у сільському господарстві чимало фермерів почали виїжджати до міст. Щоб зупинити міграцію уряд Франції запропонував організувати на фермах умови для прийому туристів. А в 70-их сільський туризм отримав самостійний статус. Нині він приносить 1 млрд дол. прибутку до держбюджету Франції та 3 млрд дол. — до бюджетів її регіонів.

**В**ідпочинок на селі здатний не лише задовольнити потреби у відпочинку туристів, їх спілкуванні з природою, а також занурити їх в активне сільське життя, ознайомити з сільськими традиціями, культурою, народними промислами та ремеслами. Тому, якщо сільський туризм забезпечити на належному рівні, він дасть можливість активізувати розвиток самого села, вдихнути нові життєві сили та відродити його. Адже якщо громада зрозуміє, що індустрія туризму створює можливості додаткових надходжень до місцевого бюджету та заробітків для людей, то вже найближчим часом ми побачимо розвиток інфраструктури сіл, зупинення відтоку місцевих жителів, які у пошуках роботи переїжджали до міст, а то й до інших країн, стрімке підвищення їх рівня життя, а відтак омоло-



дження місцевого населення за рахунок підвищення рівня народжуваності та переїзду молоді з великих населених пунктів.

Ще одним позитивним моментом для розвитку сіл України є те, що сільський туризм спонукає селян відроджувати народні промисли, як то лозоплетіння, гончарство, ковальство, різьбярство та інше, які, крім пізнавального елемента для туристів, є також джерелом заробітку селян, оскільки розширюється ринок збуту їхніх виробів.

**О**тже, сільський туризм передбачає отримання прибутку особами, які надають послуги у цій сфері. Тому доцільно розглянути питання, чи обов'язково вони мають бути зареєстровані суб'єктами підприємницької діяльності?

На жаль, окремого закону про сільський або зелений туризм немає, а тих норм, які містяться у Законі «Про туризм» для регулювання цього виду туристичної діяльності, недостатньо.

Разом з тим, питання зеленого або сільського туризму певною мірою присутні в інших Законах України. Так, Закон «Про особисте селянське господарство» передбачає можливість участі таких господарств у сфері сільського зеленого туризму. Зокрема, у визначенні особистого селянського господарства (ст. 1 Закону) зазначено таке:

*«Особисте селянське господарство — це господарська діяльність, яка проводиться без створення юридичної особи фізичною особою індивідуально або особами, які перебувають у сімейних чи родинних відносинах і спільно проживають, з метою задоволення особистих потреб шляхом виробництва, переробки і споживання сільськогосподарської продукції, реалізації її надлишків та надання*

*послуг з використанням майна особистого селянського господарства, у тому числі й у сфері сільського зеленого туризму».*

Тобто, саме особисте селянське господарство створюється та ведеться на некомерційній основі (без створення суб'єкта підприємницької діяльності), однак, надання окремих туристичних послуг відповідно до вимог Закону «Про туризм» потребує наявності необхідних для цього дозвільних документів та може здійснюватися лише суб'єктом підприємницької діяльності.

Згідно з визначеннями, які вживаються у цьому Законі:

- **туристичний продукт** — попередньо розроблений комплекс туристичних послуг, який поєднує не менше ніж дві такі послуги, що реалізується або пропонується для реалізації за визначеною ціною, до складу якого входять послуги перевезення, послуги розміщення та інші туристичні послуги, не пов'язані з перевезенням і розміщенням (послуги з організації відвідувань об'єктів культури, відпочинку та розваг, реалізації сувенірної продукції тощо);
- **супутні туристичні послуги та товари** — послуги та товари, призначені для задоволення потреб споживачів, надання та виробництво яких несуттєво скоротиться без їх реалізації туристам; характерні туристичні послуги та товари — послуги та товари, призначені для задоволення потреб споживачів, надання та виробництво яких суттєво скоротиться без їх реалізації туристам.

Статтею 5 цього ж Закону встановлено, що суб'єктами, які здійснюють та/або забезпечують туристичну діяльність (далі

— суб'єкти туристичної діяльності), є:

- **туристичні оператори** (далі — туроператори) — юридичні особи, створені згідно із законодавством України, для яких виключною діяльністю є організація та забезпечення створення туристичного продукту, реалізація та надання туристичних послуг, а також посередницька діяльність із надання характерних та супутніх послуг і які в установленому порядку отримали ліцензію на туроператорську діяльність;
- **туристичні агенти** (далі — турагенти) — юридичні особи, створені згідно із законодавством України, а також фізичні особи — суб'єкти підприємницької діяльності, які здійснюють посередницьку діяльність з реалізації туристичного продукту туроператорів та туристичних послуг інших суб'єктів туристичної діяльності, а також посередницьку діяльність щодо реалізації характерних та супутніх послуг;
- **інші суб'єкти підприємницької діяльності**, що надають послуги з тимчасового розміщення (проживання), харчування, екскурсійних, розважальних та інших туристичних послуг;
- **фізичні особи, які не є суб'єктами підприємницької діяльності** та надають послуги з тимчасового розміщення (проживання), харчування тощо.

Враховуючи зазначене, сільський зелений туризм у цілому є новою формою підприємницької діяльності у сфері малого підприємництва.

Згадаємо, що **мале підприємництво** — це будь-яка самотійна,



систематична, ініціативна діяльність (виробнича, комерційна, фінансова, страхова) підприємства та громадян, яка проводиться на власний ризик, з метою реалізації економічних інтересів, де зайнято до 50 працівників, і обсяг виручки від реалізації продукції за рік становить до 10 млн гривень.

Якщо надання послуг у сфері сільського туризму здійснюється на договірній основі з туроператорами чи турагентами, тобто суб'єктами підприємницької діяльності у туристичній сфері, то фізичні особи у рамках ведення особистого селянського господарства або фермерського господарства не зможуть надавати певні послуги без реєстрації себе суб'єктами підприємницької діяльності з тимчасового розміщення (проживання) в готелях з обслуговуванням, харчування в спеціальних закладах (кафе, ресторанах тощо), екскурсійних, розважальних та інших туристичних послуг. Разом з тим, якщо проживання туристів не вимагає від власників земельних ділянок або будівель чи споруд (колиба, намет, курінь тощо) спеціального обслуговування туристів, то це, у свою чергу, не потребуватиме від їх власника спеціального дозволу та реєстрації його суб'єктом підприємницької діяльності. Наприклад, харчуватися такі туристи можуть разом із сім'єю господаря селянського або фермерського господарства продуктами, вирощеними у ньому.

Як різновид сільського туризму виник **агротуризм** — відпочивальний туризм, що передбачає використання особистого селянського господарства та фермерського господарства. Агротуризм може мати різні форми, але завжди включає винаймання помешкання. Враховуючи норми

Закону України «Про туризм», туристи можуть винаймати помешкання з обслуговуванням безпосередньо в межах присадибної ділянки або розміщення на нічліг з самообслуговуванням на землях особистого селянського або фермерського господарств, наприклад, в кемпінгах, наметах, куренях тощо. В агротуризмі особисте селянське господарство та фермерське господарство фактично є предметом інтересу для туриста, оскільки передбачає у тому числі і безпосереднє спостереження за роботою у цих господарствах з вирощування тваринної або рослинної сільськогосподарської продукції, а іноді навіть безпосередню участь у такому виробництві, тобто поєднання відпочинку з короткостроковою працею (активний відпочинок).

Спробою врегулювати деякі питання, пов'язані із наданням особистими селянськими господарствами послуг у сфері сільського туризму, стала розробка законопроекту, який був зареєстрований ще у 2015 році у Верховній Раді за № 2232. Цим документом пропонується внести зміни до Закону України «Про особисте селянське господарство». Зокрема, частину першу статті 7 «Права та обов'язки членів особистого селянського господарства» доповнити тим, що члени господарств мають право *«добровільно надавати за плату або безоплатно послуги у сфері сільського зеленого туризму, а саме послуги з розміщення (проживання) не більше ніж на 10 місць, харчування, а також організації дозвілля й заходів, пов'язаних із використанням майна особистого селянського господарства, місцевими звичаями і традиціями гостинності»*.

А статтю 10 «Державна підтримка особистих селянських господарств» пропонується доповнити тим, що органи місцевого самоврядування та виконавчої влади сприяють в організації у сільській місцевості фахової підготовки та перепідготовки членів особистого селянського господарства, у тому числі з надання послуг сільського зеленого туризму.

Однак, на жаль, цей законопроект прийнято лише у першому читанні, та й він не вирішує всіх питань, пов'язаних із наданням послуг у сфері сільського туризму в рамках ведення особистого селянського господарства.

Розвиток сільського зеленого туризму в Україні, на наш погляд, є можливістю не тільки зберегти наше українське село, дати йому новий розвиток, а й, враховуючи міжнародний досвід, залучити значні кошти для розвитку інфраструктури, збільшення робочих місць та, найголовніше, зберегти наші українські землі. Адже сільський і зелений туризм стимулюватиме збереження сільськогосподарських угідь та природних ландшафтів, зменшить обсяг забудов, які є руйнівними для землі, річок, озер, луків, лісів тощо, стимулюватиме розвиток сільських громад, фермерських, особистих селянських господарств, виховуватиме дбайливе ставлення до природи, передусім, молоді.

Крім того, враховуючи міжнародний інтерес до України (на жаль, поки що більше політичний, ніж туристичний), маємо надію, що з часом наша країна, маючи надзвичайний природний потенціал, стане однією з найпривабливіших для міжнародного екологічного та сільського туризму.

**Ганна БЕКОВСЬКА**, юрист  
**Костянтин РЄПІН**



Доброго дня, шановна редакціє науково-виробничого журналу «Землевпорядний вісник»!

До вас звертаються співвласники колишнього КСП «Колос», що знаходився у Наталівській сільській раді Вільнянського району Запорізької області. На сторінках журналу спостерігали, як ви допомагали громадянам з Нової Чорторії розпаювати землю. Ми теж хочемо провести розпаювання землі, але ріллю ми розпаювали у 2003 році, а ось сінокоси та пасовища залишилися не розпаюваними.

Провели загальні збори співвласників не розпаюваних часток (паїв) — сіножатей та пасовищ колективної власності колишнього КСП «Колос», обрали робочу групу, яка буде виконувати роботи по розпаюванню, та почали працювати.

Двічі писали листа до Запорізької районної державної адміністрації про надання дозволу на розробку науково-технічної документації та на виготовлення документів на право приватної власності на не розпаювані сіножаті та пасовища, однак, отримали негативну відповідь. Потім звернулися до вищезгаданого адресата за наданням юридичної допомоги у вирішенні питання розпаювання сінокосів та пасовищ.

При одержанні державних актів на право приватної власності на землю (рілля) сертифікати були забрані співробітниками колишнього відділу земельних ресурсів Запорізького району в архів. Свого часу в приміщенні, де розміщувався цей відділ, виникла пожежа і архів згорів. За копіями (дублікатами) сертифікатів ми звернулися до ДП «Запорізький науководослідний та проектний інститут землеустрою», але отримали відмову.

Маємо «зачароване коло». А тим часом Запорізька районна державна адміністрація надає наші колективні землі, не питаючи у нас дозволу, якомусь підприємству в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

Дуже сподіваємося на допомогу, оскільки віримо, що переможуть люди, які свого часу трудилися на цій землі.

**Світлана ЦИГАНОВА**

с. Лижине  
Запорізький район  
Запорізька область

Відповідає на листи юрист редакції Алла КАЛЬНИЧЕНКО

# КОЛЕКТИВНА ВЛАСНІСТЬ НА ЗЕМЛЮ:

## ПРОБЛЕМИ ПАЮВАННЯ



**Н**айперше, на що слід звернути увагу при вирішенні питання розпаювання пасовищ і сінокосів членами колишнього КСП «Колос», це те, що сертифікати на право на земельну частку (пай) не повинні були вилучатися у їхніх власників до повного виділення всіх паїв у натурі (на місцевості) та оформлення вже на ці виділені пайові земельні ділянки правовстановлюючих документів.

Відсутність документа, який підтверджує право члена колишнього КСП на пай, може перешкодити процесу паювання пасовищ і сінокосів між зазначеними особами. Тому необхідно буде в судовому порядку визнати право на земельну частку пай в нерозподілених сінокосах та пасовищах, які були включені до державного акта на колективну власність, виданого КСП «Колос» за громадянами, зазначеними у списку-додатку до цього акта.

При цьому слід враховувати, що відповідно до статті 2 Закону України «Про порядок виділення

в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» основним документом, що посвідчує право на земельну частку (пай), є сертифікат на право на земельну частку (пай), виданий районною (міською) державною адміністрацією.

Документами, що посвідчують право на земельну частку (пай), також є:

- свідоцтво про право на спадщину;
- посвідчені у встановленому законом порядку договори купівлі-продажу, дарування, міни, до яких додається сертифікат на право на земельну частку (пай);
- рішення суду про визнання права на земельну частку (пай).

Документом, що посвідчує право на земельну частку (пай) громадян України, зазначених в абзаці п'ятому частини першої статті 1 цього Закону, є трудова книжка члена колективного або іншого сільськогосподарського підприємства чи нотаріально засвідчена виписка з неї.



Таким чином, враховуючи норми пункту 17 Перехідних положень Земельного кодексу України, позовними вимогами мають бути визнання неправомірними дії територіальних органів земельних ресурсів про вилучення сертифікатів на земельну частку (пай) до виділення паїв в інших, ніж рілля, угіддях та зобов'язання повернути вилучені сертифікати на право на земельну частку (пай) громадянам. Таким чином, незаконним вилученням сертифікатів органами земельних ресурсів їх власники фактично були позбавлені права власності на частину земельної частки (паю), яка належить їм відповідно до Державного акта на право колективної власності на землю, а також неможливістю використовувати свої паї та отримувати доходи від користування нею чи у вигляді орендної плати.

Якщо буде доведено, що всі сертифікати на право на земельну частку (пай), які були вилучені територіальним органом земельних ресурсів після виділення частини земельного паю на ріллі, знищені пожежею, а нові видати неможливо, то рішенням суду можливо визнати право громадян на решту земельної частки паю щодо пасовищ та сінокосів.

Тільки після цього райдержадміністрація матиме право за заявою кожного власника паю прийняти розпорядження щодо виділення належної йому земельної частки (паю) в пасовищах та сінокосах в натурі (на місцевості) відповідно до проекту паювання цих угідь.

Однак, таке можливо лише у випадку, якщо загальними зборами членів колишнього КСП «Колос» не приймалося рішення про подальше спільне використання пасовищ і сінокосів. Якщо таке рішення приймалося,

то необхідно було виділити ці пасовища та сінокоси і оформити право спільної власності на них.

**Щ**о ж стосується замовлення проекту паювання цих угідь між членами колишнього КСП «Колос», то такий проект замовляється відповідно до рішення загальних зборів громадян, які зазначені у списку-додатку до Державного акта на право колективної власності на землю, і затверджується також зборами. Ніяких дозволів для замовлення проекту отримувати не потрібно. Дозвіл потрібен тільки у випадку, якщо відповідно до вимог Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» роботи з розробки проектів паювання будуть фінансуватися з державного або місцевого бюджету (ст. 5).

Якщо ж проект фінансуватиметься за рахунок громадян, що мають право на земельну частку (пай), то не потрібно брати згоду на замовлення такого проекту, а погоджуватиметься вже розроблений проект.

Крім того, перед тим, як замовляти проект паювання не розпайованих пасовищ і сіножатей, слід впевнитися, що раніше такий проект не виготовлявся. Для цього необхідно звернутися до розробника проекту паювання земель, на підставі якого була виділена частина земельної частки (паю) на ріллі. Тобто, зазначеним проектом могло передбачатися паювання всіх угідь, а фактично було розпайовано з виділенням в натурі лише частину паю — на ріллі. Ці роботи могли фінансуватися не громадянами — власниками паїв, а з державного бюджету або з інших джерел, а тому виділення земельного паю відбулося частково — лише на ріллі.

Якщо ж паювалася із виділення в натурі (на місцевості) лише рілля, а рішенням загальних зборів пасовища та сінокоси було залишено у спільному використанні, то відповідно до Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» пасовища та сінокоси мали виділити єдиним масивом. Так, статтею 4 цього Закону встановлено, що особам, які мають право на виділення їм у натурі (на місцевості) двох чи більше земельних часток (паїв) із земель, що перебувають у користуванні одного сільськогосподарського підприємства, земельні ділянки за їх бажанням виділяються єдиним масивом.

Громадянам (подружжю) та іншим особам, які подали до відповідної сільської, селищної, міської ради чи районної державної адміністрації спільну заяву чи клопотання, підписані кожним із них, про виділення в натурі (на місцевості) належних їм земельних часток (паїв) єдиним масивом, виділяється одна земельна ділянка у спільну власність.

**Р**азом з тим, на нашу думку, питання можна спробувати вирішити більш простим шляхом.

Нагадаю, що відповідно до статті 5 Земельного кодексу України (в редакції 1992 року) земля може належати громадянам на праві колективної власності. Суб'єктами права колективної власності на землю є колективні сільськогосподарські підприємства, сільськогосподарські кооперативи, садівницькі товариства, сільськогосподарські акціонерні товариства, у тому числі створені на базі радгоспів та інших державних сільськогосподарських підприємств.



Розпорядження земельними ділянками, що перебувають у колективній власності громадян, здійснюється за рішенням загальних зборів колективу співвласників.

Пунктом 7 Перехідних положень чинного Земельного кодексу України встановлено, що громадяни та юридичні особи, **що одержали у власність**, у тимчасове користування, в тому числі на умовах оренди, земельні ділянки у розмірах, що були передбачені раніше діючим законодавством, **зберігають права на ці ділянки**.

Тому, враховуючи норми статті 4 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» та рішення загальних зборів про спільне використання пасовищ та сінокосів, громадяни, які зазначені у списку-додатку до державного акта на право колективної власності на землю, мають звернутися до райдержадміністрації про виділення їм цих угідь єдиним масивом.

Після цього потрібно замовити технічну документацію на встановлення меж земельних ділянок (пасовищ і сінокосів) та зареєструвати ці ділянки у Державному земельному кадастрі.

Після реєстрації цих ділянок у земельному кадастрі отримати витяги з нього та подати документи до державного реєстратора про державну реєстрацію права спільної часткової власності на ці ділянки. При цьому нагадаю, що Указом Президента України від 8 серпня 1995 року № 720 «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям» визначалося, що при паюванні вартість і розміри в умовних кадастрових гектарах земельних часток (паїв) усіх членів

підприємства, кооперативу, товариства є рівними.

Тому для державного реєстратора необхідно надати державний акт на право колективної власності на землю із списком-додатком громадян, рішення про спільне використання сінокосів та пасовищ, розпорядження райдержадміністрації про виділення пасовищ і сінокосів єдиним масивом у спільну часткову власність громадян, зазначених у списку-додатку до державного акта на право колективної власності на земельну ділянку, з підтвердженням рівності їх часток.

Державний реєстратор за заявою кожного співвласника (члена колишнього КСП «Колос», зазначеного у списку-додатку до державного акта на право колективної власності) має зареєструвати право власності на його частку у кожній земельній ділянці. Наприклад, 3 земельні ділянки пасовищ та 4 ділянки сінокосів, а у списку-додатку зазначено 100 осіб, то за кожною особою із цього списку має бути зареєстровано право власності на 1/100 щодо кожної земельної ділянки. Якщо серед осіб, включених до списку-додатку до державного акта на право колективної власності на землю є такі, що померли і їх спадкоємці вже оформили спадщину, то їм необхідно буде звернутися до того ж нотаріуса, який відкривав спадкову справу та видавав відповідне свідоцтво про вирішення питання щодо цього питання.

Також важливо пам'ятати, що при виникненні спільної часткової власності на майно не потрібно всім співвласникам одночасно звертатися до державного реєстратора. Така дія може бути поступовою. Тобто кожен співвласник самостійно, або упов-

новаживши на це іншу особу, має право звернутися у будь-який час до державного реєстратора щодо реєстрації права власності на свою частку пасовищ та сінокосів.

**К**рім того, дуже важливим є питання подальшої долі цих сінокосів та пасовищ. Для упорядкування використання цих угідь вже як спільної власності громадян доцільно рішенням загальних зборів визначити уповноважену особу або осіб на здійснення необхідних дій щодо реєстрації земельних ділянок та послідуєчого їх використання.

Може бути створена також юридична особа, наприклад, обслуговуючий кооператив, який є неприбутковим та покликаним обслуговувати, в першу чергу, своїх членів. До речі, кооператив може займатися сільськогосподарським виробництвом, або передавати ці землі або їх частину в оренду іншим особам, звичайно, якщо таке буде вирішено загальними зборами його членів.

За необхідності співвласнику або групі співвласників, які виявили бажання відокремитися і господарювати самостійно, за згодою інших співвласників можуть виділятися в натурі належні їм частки, у тому числі і єдиним масивом. Так, відповідно до частини четвертої статті 88 Земельного кодексу України учасник спільної часткової власності на земельну ділянку має право на отримання в його володіння, користування частини спільної земельної ділянки, що відповідає розміру його частки.

І насамкінець, землі пасовищ та сінокосів за рішенням загальних зборів можуть передаватися в управління сільській раді для створення на них громадських пасовищ.



# ЯК ІНОЗЕМЦЮ ПРИДБАТИ ЖИТЛОВИЙ БУДИНОК ТА ПРИСАДИБНУ ДІЛЯНКУ, ЯКА СКЛАДАЄТЬСЯ З ДВОХ — З ЦІЛЬОВИМ ПРИЗНАЧЕННЯМ ДЛЯ ОЖБ ТА ОСГ?

Статтею 81 ЗКУ встановлено, що іноземці та особи без громадянства можуть набувати право власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення в межах населених пунктів, а також на земельні ділянки несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві приватної власності.

Право власності на земельні ділянки іноземці та особи без громадянства можуть набувати у разі:

- а) придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами;
- б) викупу земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві власності;
- в) прийняття спадщини.

Однак, землі сільськогосподарського призначення, прийняті у спадщину іноземцями, а також особами без громадянства, протягом року підлягають відчуженню.

Тому іноземець чи особа без громадянства має право придбати у власність житловий будинок та присадибну земельну ділянку. Присадибна земельна ділянка — це ділянка з цільовим призначенням «для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд» (ОЖБ), яка відноситься до земель житлової та громадської забудови.

Земельна ділянка для ведення особистого селянського господарства — це земельна ділянка сільгосппризначення, яка не може придбаватися іноземцями та особами без громадянства.

Так сталося, що у більшості випадків у минулому це була єдина присадибна земельна ділянка,

однак, оскільки земельним законодавством визначені граничні розміри земельних ділянок, у тому числі і присадибних, які можуть безоплатно передаватися у приватну власність громадянам України, то надлишок площі такої ділянки приватизовувався за іншим цільовим призначенням — до 2002 року для ведення осо-

## ■ 1-й шлях:

До продажу власник будинку та земельних ділянок ініціює зміну цільового призначення однієї з них — призначеної для ОСГ на ОЖБ. Тобто, власник без погодження із місцевою радою замовляє проект відведення земельної ділянки для зміни її цільового призначення та подає на затвердження до ради. Рада затверджує проект відведення та змінює цільове призначення земельної ділянки з ОСГ на ОЖБ. Потім він за техдокументацією об'єднує ці ділянки в одну і продає вже єдину ділянку разом з житловим будинком, або ж продає іноземцю житловий будинок і дві земельні ділянки для ОЖБ.

## ■ 2-й шлях:

Якщо власник земельної ділянки не бажає змінювати цільове призначення земельної ділянки для ОСГ або таке відчуження проводиться у терміновому порядку, то укладається угода про перехід права власності на житловий будинок та земельну ділянку для ОЖБ. Щодо земельної ділянки, призначеної для ОСГ: укладається безстроковий договір емфітевзису з можливою разовою оплатою на весь термін користування. При цьому нагадаю, що право емфітевзису може відчужуватися емфітевтом (користувачем), а також це право спадкується.

## ■ 3-й шлях

Відчужується житловий будинок та земельна ділянка для ОЖБ. Від земельної ділянки, призначеної для ОСГ, власник відмовляється у порядку, передбаченому статтею 142 Земельного кодексу України. Потім іноземець може орендувати в місцевої ради земельну ділянку для ОСГ, укласти договір емфітевзису або ж звернутися до ради за дозволом щодо надання дозволу на розробку проекту її відведення для викупу із зміною цільового призначення та подальшого об'єднання з придбаною раніше земельною ділянкою для ОЖБ.



До земель лісогосподарського призначення належать лісові землі, на яких розташовані лісові ділянки, та нелісові землі, зайняті сільськогосподарськими угіддями, водами й болотами, спорудами, комунікаціями, малопродуктивними землями тощо, які надані в установленому порядку та використовуються для потреб лісового господарства (ст. 5 Лісового кодексу України).

Віднесення земельних ділянок до складу земель лісогосподарського призначення здійснюється відповідно до земельного законодавства.

Оскільки незрозуміло, про які землі йдеться в листі — державні, комунальні чи приватні, — пропонуємо розглянути можливість заліснення сільськогосподарських земель як малопродуктивних з послідуочим можливим переведенням їх у землі лісогосподарського призначення.

#### Статтею 171 Земельного кодексу України встановлено, що:

— До деградованих земель відносяться:

- а) земельні ділянки, поверхня яких порушена внаслідок землетрусу, зсувів, карстоутворення, повеней, добування корисних копалин тощо;
- б) земельні ділянки з еродованими, перезволоженими, з підвищеною кислотністю або засоленістю, забрудненими хімічними речовинами ґрунтами та інші.

— До малопродуктивних земель відносяться сільськогосподарські угіддя, ґрунти яких характеризуються негативними природними властивостями, низькою родючістю, а їх господарське використання за призначенням є економічно неефективним.

## ПРО МОЖЛИВІСТЬ ПЕРЕВЕДЕННЯ САМОЗАЛІСНЕНИХ СІЛЬГОСПЗЕМЕЛЬ У ЛІСОГОСПОДАРСЬКІ

У зв'язку з проведенням цього року в державних лісогосподарських підприємствах області польових лісовпорядкувальних робіт інженери-таксатори лісовпорядкувальних експедицій фіксуватимуть факти зміни цільового призначення земель сільськогосподарського призначення. Сумське обласне управління лісового та мисливського господарства просить роз'яснити: як перевести нелісові землі сільськогосподарського призначення (ріллю, сіножаті, пасовища, багаторічні насадження) в лісові — вкриті або не вкриті лісом — землі, якщо по факту вони перетворилися у вкриті лісовою рослинністю землю внаслідок самосіву лісових дерев і чагарників?

**О. ТОВСТУХА**, заступник начальника

Сумського обласного управління лісового та мисливського господарства

#### Статтею 172 визначено, що:

1. Консервації підлягають деградовані і малопродуктивні землі, господарське використання яких є екологічно небезпечним та економічно неефективним. Консервації підлягають також техногенно забруднені земельні ділянки, на яких неможливо одержати екологічно чисту продукцію, а перебування людей на цих земельних ділянках є небезпечним для їх здоров'я.
2. Консервація земель здійснюється шляхом припинення їх господарського використання на визначений термін та залуження або заліснення.
3. Консервація земель здійснюється за рішеннями органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування на підставі договорів з власниками земельних ділянок.

**П**орядок консервації земель затверджений наказом Мінагрополітики України від 26.04.2013 р. № 283 (далі — Порядок). Цей Порядок визначає організаційні засади щодо консервації дегра-

дованих і малопродуктивних земель, господарське використання яких є екологічно небезпечним та економічно неефективним, а також техногенно забруднених земельних ділянок, на яких неможливо одержати екологічно чисту продукцію, а перебування людей на цих земельних ділянках є небезпечним для їх здоров'я. Порядок поширюється на органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування, які передають земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність або користування відповідно до повноважень (далі — уповноважені органи), а також на власників земельних ділянок та землекористувачів.

Цей Порядок є обов'язковим для виконання органами виконавчої влади, власниками земельних ділянок та землекористувачами і має рекомендаційний характер для органів місцевого самоврядування (п.1 Порядку).

Консервація земель здійснюється шляхом припинення їх господарського використання на визначений строк та залуження або заліснення (п.2 Порядку).

Консервація земель, які перебувають у власності чи користу-



ванні юридичних або фізичних осіб, здійснюється за ініціативою власників земельних ділянок і землекористувачів. Якщо на ці ділянки не оформлено право власності або користування, подання про їх консервацію здійснюється за ініціативою уповноваженого органу (п. 4 Порядку).

Згідно з п. 6 Порядку власник земельної ділянки або землекористувач з метою проведення консервації земель подає заяву до уповноваженого органу за місцем розташування земельної ділянки із зазначенням причин необхідності проведення її консервації.

До заяви додаються:

*копія документа, що посвідчує право на земельну ділянку; агрохімічний паспорт поля, земельної ділянки (у разі консервації сільськогосподарських угідь); матеріали власних спостережень.*

Також слід зазначити, що консервацію земель може ініціювати не власник чи користувач земельної ділянки, а також територіальні органи Держгеокадастру або Держекоінспекції при виявленні земель, що потребують консервації. У цьому випадку, територіальні органи Держгеокадастру та/або територіальні органи Держекоінспекції видають власнику земельної ділянки чи землекористувачу припис (розпорядження) про припинення їх господарського використання. Якщо на земельні ділянки, які підлягають консервації, не оформлено право власності або користування, територіальні органи Держгеокадастру та/або Держекоінспекції України вносять до уповноважених органів за місцем розташування земельної ділянки клопотання щодо ініціювання уповноваженими органами проведення робіт з консервації земель.

Після отримання клопотання, припису (розпорядження) упов-

новажені органи, власники земельних ділянок або землекористувачі зобов'язані протягом 30 днів ініціювати проведення робіт з консервації земель (п.5 Порядку).

На підставі заяви уповноважений орган у місячний строк видає розпорядження (рішення) про створення комісії з обстеження земель у природі (на місцевості) та підготовки висновків про доцільність їх консервації.

До складу комісії залучаються власник земельної ділянки, землекористувач, представники уповноважених органів, у тому числі територіальних органів Держгеокадастру та/або Держекоінспекції України, які внесли клопотання про ініціювання проведення

### УВАГА!

Після закінчення строку консервації земель, визначеного проектом консервації, на підставі заяви власника земельної ділянки або землекористувача чи з власної ініціативи уповноважений орган в місячний строк створює комісію з обстеження законсервованих земель в природі (на місцевості).

До складу комісії входять власник земельної ділянки, землекористувач, представники уповноважених органів, у тому числі територіальних органів Держгеокадастру та/або Держекоінспекції України, які внесли клопотання про ініціювання проведення робіт з консервації земель, а також представники державної установи «Інститут охорони ґрунтів України». Комісія проводить обстеження законсервованих зе-

робіт з консервації земель, а також представники державної установи «Інститут охорони ґрунтів України». Комісія після обстеження земель у природі (на місцевості) готує звіт та висновок про доцільність консервації земель і подає їх до уповноваженого органу (п. 7 та 8 Порядку).

Уповноважений орган у місячний строк розглядає подані матеріали та висновок і видає розпорядження (рішення) про консервацію земель, на підставі якого розробляється робочий проект землеустрою щодо консервації земель (далі — проект консервації земель), яким визначаються види, способи консервації земель, строк проведення консервації, напрями викорис-

мель у природі (на місцевості) і вносить до уповноважених органів пропозицію щодо повернення земель до попереднього використання, продовження строків консервації **або інші пропозиції, направлені на їх раціональне та екологічно безпечне використання.**

Власник земельної ділянки має право звернутися із клопотанням до уповноваженого органу про виділення рівноцінної земельної ділянки взамін земель, які стали екологічно небезпечними, економічно неефективними, техногенно забрудненими не з його вини.

На час проведення консервації земель забороняється зміна цільового призначення земельної ділянки та ведення будь-якої діяльності, крім передбаченої проектами консервації земель (п.17 — 20 Порядку).



тання земель (п.9 Порядку). За-  
мовником проекту консервації  
земель можуть бути органи ви-  
конавчої влади, Рада міністрів  
Автономної Республіки Крим,  
органи місцевого самоврядуван-  
ня, землевласники і землекори-  
стувачі (далі — замовник) (п.10  
Порядку).

Проект консервації земель  
розробляється суб'єктом госпо-  
дарювання, що є виконавцем  
робіт із землеустрою відповідно  
до Закону України «Про земле-  
устрій» (п.11 Порядку).

При консервації земель за не-  
обхідності встановлюються (від-  
новлюються) межі земельних ді-  
лянок та відомості про них вно-  
сяться до Державного земельного  
кадастру (п.16 Порядку).

**К**рім вище зазначеного, може  
бути ініційована на рівні області  
програма, яка могла б передбача-  
ти різні шляхи переведення сіль-  
госпземель, які природно само-  
заліснилися у лісогосподарські,  
наприклад:

- викуп земельних ділянок у їх  
власників (непідмораторні зем-  
лі для ведення ОСГ);
- обмін заліснених земель на ін-  
ші, придатні для сільськогоспо-  
дарського використання (у тому  
числі і підмораторні);
- викуп для суспільних потреб  
(у тому числі і підмораторні);
- відмова власників або землеко-  
ристувачів від права власності  
або права користування земель-  
ним ділянками з послідувачим  
їх переведенням у лісогосподар-  
ські землі;
- прийняття рішення про ство-  
рення об'єкта природно-запо-  
відного фонду
- прийняття рішення про переве-  
дення державних земель сіль-  
госппризначення в лісогоспо-  
дарські землі тощо.

## ПРО ЗМІНУ ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЛІ при переведенні будівлі з нежитлової в житлову

На території ради приватний підприємець орендує земельну ділянку для ведення комерційної діяльності площею 0,03 га, про що укладено відповідний договір. На земельній ділянці розташована нежитлова споруда — магазин, який протягом року не працює. До селищної ради цей приватний підприємець звернувся із заявою про зміну цільового призначення земельної ділянки з комерційного на будівництво та обслуговування житлового будинку та господарських будівель і споруд. Генеральний план селища знаходиться на стадії виготовлення.

Поясніть, будь ласка, які мають бути наші дії, щоб задовольнити прохан-  
ня приватного підприємця. Що потрібно робити в першу чергу: змінювати  
цільове призначення земельної ділянки чи переводити будівлю з нежитло-  
вої у житлову?

**Олег ІВАНСЬКИЙ,**

спеціаліст 1-ї категорії Ков'язької селищної ради

с/мт Ков'яги

Валківський район Харківська область

**Ч**астиною четвертою ст. 24  
Закону України «Про регулю-  
вання містобудівної діяльності»  
встановлено, що зміна цільового  
призначення земельної ділянки,  
яка не відповідає плану зонуван-  
ня території та/або детальному  
плану території забороняється.

План зонування та детальний  
план території в межах населе-  
ного пункту розробляються на  
основі генерального плану тери-  
торії (ст.ст.18, 19 Закону України  
«Про регулювання містобудівної  
діяльності»).

План зонування території роз-  
робляється на основі генераль-  
ного плану населеного пункту (у  
його складі або як окремий доку-  
мент) з метою визначення умов  
та обмежень використання тери-  
торії для містобудівних потреб у  
межах визначених зон та з метою  
створення сприятливих умов для  
життєдіяльності людини, забез-

печення захисту територій від  
надзвичайних ситуацій техноген-  
ного та природного характеру,  
запобігання надмірній концент-  
рації населення і об'єктів ви-  
робництва, зниження рівня за-  
бруднення навколишнього при-  
родного середовища, охорони та  
використання територій з особ-  
ливим статусом, у тому числі  
ландшафтів, об'єктів історико-  
культурної спадщини, а також зе-  
мель сільгосппризначення і лісів.

Детальний план у межах на-  
селеного пункту уточнює поло-  
ження генерального плану на-  
селеного пункту та визначає  
планувальну організацію і роз-  
виток частини території. Він  
розробляється з метою визна-  
чення планувальної організації і  
функціонального призначення,  
просторової композиції і пара-  
метрів забудови та ландшафт-  
ної організації кварталу, мікро-



району, іншої частини території населеного пункту, призначених для комплексної забудови чи реконструкції.

Враховуючи зазначене, зміна цільового призначення земельної ділянки можлива після затвердження генерального плану селища або детального плану його території.

Що стосується питання переведення нежитлової будівлі у житлову, то це не є проблемою при оформленні користування земельною ділянкою (для комерційного використання) та наявності детального плану території.

Тобто, якщо користування земельною ділянкою узаконене (укладений договір оренди та зареєстроване право оренди в Державному реєстрі прав), місцева рада не заперечує проти зміни її цільового призначення, яке не суперечитиме генеральному плану селища або детальному плану території, то цього вже достатньо для початку процедури переведення житлової будівлі у нежитлову. Потім, коли будівля буде переведена у житлову, розробляється проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки та змінюється її цільове призначення.

При цьому, якщо орендарем у договорі оренди земельної ділянки виступає не громадянин, а фізична особа-підприємець, то необхідно буде припинити його дію та переоформляти право на цю ділянку саме на громадянина — власника будівлі.

Якщо орендарем є громадянин — власник магазину, то можливо внести відповідні зміни до договору оренди земельної ділянки або за згодою сторін розірвати його та після зміни цільового призначення земельної ділянки передати її громадянину — власнику вже офіційно оформленого житлового будинку у власність або користування на умовах оренди.

Цього року у п'ятому випуску журналу була опублікована стаття «Як новому власнику житлового будинку чи гаража оформити земельну ділянку, на якій вони розміщені». Нас цікавить схоже питання: як власнику житлового будинку, право на який виникло давно, оформити земельні ділянки:

- для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (будинок побудований до 2002 року);
- для ведення особистого селянського господарства (біля будинку);
- для ведення особистого селянського господарства (на урочищі).

Власник житлового будинку не може знайти в архіві рішення про передачу йому земельних ділянок у приватну власність або не звертався із відповідною заявою з 1993 по 2004 роки.

Річ у тому, що після об'єднання жителі сіл, які ввійшли в територіальну громаду, звертаються із заявою про надання дозволу на виготовлення технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) до центру громади, але деякі старости стверджують, що у них не збереглися навіть журнали реєстрації заяв про передачу земельних ділянок безоплатно у приватну власність.

Якщо особа звертається із заявою про надання дозволу на виготовлення технічної документації про встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) для подальшої її приватизації, то які документи вона має додати до заяви?

Порадьте, як правильно діяти в таких випадках?

**Рукшинська об'єднана територіальна громада**

с. Рукшин  
Хотинський район  
Чернівецька область

**Ч**астинами першою та другою статті 118 Земельного кодексу України встановлено, що громадянин, зацікавлений у приватизації земельної ділянки, яка перебуває у його користуванні, подає заяву до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, який передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу.

Рішення органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування щодо приватизації земельних ділянок приймається у місячний строк **на підставі технічних матеріалів та**

**документів, що підтверджують розмір земельної ділянки.**

Документами, які підтверджують розміри присадибної земельної ділянки громадянина, можуть бути довідки з поземельної (земельно-шнурової) книги, яка ведеться і зберігається органами місцевого самоврядування.

Так, відповідно до частини п'ятої статті 20 Земельного кодексу Української РСР (1970 р.) право землекористування громадян, які проживали в сільській місцевості, засвідчувалося записами в земельно-шнурових книгах сільськогосподарських підприємств і організацій та погосподарських книгах сільських Рад, а в містах



# ЯК ОФОРМИТИ ПРАВО НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ, ЩО ВИКОРИСТОВУЄТЬСЯ БАГАТО РОКІВ, А В АРХІВІ ВІДСУТНІ ДОКУМЕНТИ ПРО ЇЇ НАДАННЯ?

і селища міського типу — в реєстрових книгах виконавчих комітетів міських, селищних Рад народних депутатів.

Рішення, які приймалися сільгосп підприємством (колгоспом), якого вже немає, могли не зберегтися, однак відомості про користувача у місцевій раді мають бути обов'язково.

Тому підтвердженням того, що у сільському населеному пункті громадянин користується певною земельною ділянкою, має бути запис у земельно-шнурових або погосподарських книгах відповідної ради.

Разом з тим, нагадаю, що статтю 121 Земельного кодексу України встановлено граничні розміри земельних ділянок, які можуть передаватися безоплатно у власність громадянам України для будівництва та обслуговування житлових будинків, господарських будівель і споруд, а саме:

- у селах — не більше 0,25 га;
- в селищах — не більше 0,15 га;
- в містах — не більше 0,10 га.

Тому надлишок площі передають безоплатно у власність для іншого цільового призначення — для ведення особистого селянського господарства.

Крім того, частиною четвертою статті 116 цього ж Кодексу встановлено обмеження щодо кількості приватизації земель-

них ділянок, а саме, що передача земельних ділянок безоплатно у власність громадян у межах норм, визначених цим Кодексом, проводиться один раз по кожному виду використання.

Частиною дев'ятою статті 55 Закону України «Про землеустрій» встановлено, що якщо на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) передбачається здійснити передачу земельної ділянки державної чи комунальної власності у власність чи користування, на якій розташовано житловий будинок, право власності на який зареєстровано, така технічна документація розробляється на замовлення власника житлового будинку без надання дозволу органом місцевого самоврядування. Тобто власник будинку може замовити технічну документацію для встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд самостійно без відповідного дозволу місцевої ради.

Щоб приватизувати земельну ділянку для ведення особистого селянського господарства дозвіл на розробку вищезазначеної технічної документації є обов'язковим.

Тому не буде помилкою, якщо громадянин звернеться із заявою до ради про надання дозволу на виготовлення технічних документацій щодо встановлення (відновлення) меж кожної земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Щодо приватизації двох земельних ділянок одного і того ж цільового призначення, але розташованих у різних місцях, то чинне законодавство дозволяє безоплатну приватизацію лише однієї. Інша може бути куплена або передана в оренду.

**Я**кщо ж у сільській раді не залишилося жодних документів щодо обліку домогосподарств, а житловий будинок збудований і право власності на нього оформлене, то оформлення прав на земельні ділянки може відбуватися у порядку, визначеному статтею 119 Земельного кодексу України, тобто за давністю користування.

Цією статтею, зокрема, передбачено, що громадяни, які добросовісно, відкрито і безперервно користуються земельною ділянкою протягом 15 років, але не мають документів, які б свідчили про наявність у них прав на цю земельну ділянку, можуть звернутися до органу державної влади, Ради міністрів Автономної Республіки Крим або органу місцевого самоврядування з клопотанням про передачу її у власність або надання у користування. Розмір цієї земельної ділянки встановлюється у межах норм, визначених цим Кодексом.

Передача земельної ділянки у власність або в користування громадян на підставі набувальної давності здійснюється в порядку, встановленому цим Кодексом.



ДЕРЖГЕОКАДАСТР ІНФОРМУЄ

# Новини законопроектної діяльності



У ПЕРІОД З 1 ТРАВНЯ ПО 30 ЧЕРВНЯ 2017 РОКУ

- Суб'єктами законодавчої ініціативи внесено до Верховної Ради України VIII скликання 19 проектів законів України, які стосуються реалізації державної політики у сфері топографо-геодезичної і картографічної діяльності, земельних відносин, землеустрою, а також у сфері Державного земельного кадастру, державного нагляду (контролю) в агропромисловому комплексі в частині дотримання земельного законодавства, використання та охорони земель усіх категорій і форм власності, родючості ґрунтів:
- «Про внесення змін до Розділу Х «Перехідні положення» Земельного кодексу щодо вжиття невідкладних заходів із прискорення паювання земель державної власності» (реєстр. № 6433 від 11.05.2017), внесений народним депутатом України Рабіновичем В. З.;
  - «Про внесення змін до Закону України «Про оренду землі» (щодо забезпечення збалансованого соціально-економічного розвитку сільських територій)» (реєстр. № 6464 від 18.05.2017), внесений народними депутатами України Шиньковичем А. В., Герегою О. В., Мельниченком В. В. та іншими;
  - «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо доповнення істотних умов договору оренди землі за умовою про цільове використання земельної ділянки, наданої в оренду» (реєстр. № 6483 від 22.05.2017), внесений народним депутатом України Бубликом Ю. В.;
  - «Про мораторій на зміну цільового призначення земельних ділянок з метою збереження об'єктів фізичної культури і спорту» (реєстр. № 6487 від 23.05.2017), внесений народними депутатами України Силантьєвим Д. О., Ляшком О. В., Івченком В. Є. та іншими;
  - «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення порядку продажу права оренди на земельні ділянки сільськогосподарського призначення» (реєстр. № 6513 від 25.05.2017), внесений народним депутатом України Рудиком С. Я.;
  - «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення деяких аспектів нафтогазової галузі» (реєстр. № 3096д від 25.05.2017), внесений народними депутатами України Бельковою О. В., Домбровським О. Г., Кацер-Бучковською Н. В. та іншими;
  - «Про внесення змін до Земельного кодексу України та деяких інших законодавчих актів України (щодо збільшення норм безоплатної приватизації земельних ділянок для ведення особистого селянського господарства)» (реєстр. № 6524 від 30.05.2017), внесений народним депутатом України Яценком А. В.;
  - «Про сільськогосподарську кооперацію» (реєстр. № 6527 від 31.05.2017), внесений народними депутатами України Лабазюком С. П., Бакуменком О. Б., Галасюком В. В. та іншими;
  - «Про визнання такими, що втратили чинність, деяких актів Української РСР у сфері земельних відносин» (реєстр. № 6535 від 01.06.2017), внесений Кабінетом Міністрів України;
  - «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо поліпшення інвестиційного клімату в Україні» (реєстр. № 6540 від 06.06.2017), внесений Кабінетом Міністрів України;
  - «Про внутрішній водний транспорт» (реєстр. № 2475а, доопрац. 08.06.2017), внесений народними депутатами України Козирем Б. Ю., Кононенком І. В., Дубневичем Я. В. та іншими;
  - «Про внутрішній водний транспорт» (реєстр. № 2475а-3 від 16.06.2017), внесений народними



депутатами України Вадатурським А. О., Ляш-ком О. В. та Семенухою Р. С.;

- «Про внесення зміни до Розділу Х «Перехідні положення» Земельного кодексу України щодо першочергового права громадян України — спадкоємців осіб, які мали у постійному користуванні земельні ділянки, на оренду такої землі» (реєстр. № 6594 від 20.06.2017), внесений народним депутатом України Купрієм В. М.;
- «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо становлення і розвитку сільськогосподарської кооперації та її державної підтримки» (реєстр. № 6527-1 доопрац. 27.06.2017), внесений народними депутатами України Тимошенко Ю. В., Івченком В. Є.;
- «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо фінансових послуг у галузі поштового зв'язку» (реєстр. № 6601 від 21.06.2017), внесений народними депутатами України Курилом В. С., Рибалкою С. В., Рекою А. О. та іншими;
- «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння розвитку виноградарства» (реєстр. № 6603 від 21.06.2017), внесений народними депутатами України Мірошніченком І. В., Лабазюком С. П., Лунченком В. В. та іншими;
- «Про внесення змін до Закону України «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту» щодо гарантій забезпечення земельними ділянками ветеранів війни» (реєстр. № 6605 від 21.06.2017), внесений народними депутатами України Продан О. П., Мельником С. І., Куліченком І. І. та іншими;
- «Про порядок утворення, ліквідації, встановлення і зміни меж районів» (реєстр. № 6636 від 22.06.2017), внесений народними депутатами України Федоруком М. Т., Мельником С. І., Ледовських О. В. та іншими;
- «Про внесення змін до пункту 6-2 Розділ V «Прикінцеві положення» Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» щодо деяких питань спорудження меморіально-музейного комплексу Героїв Небесної Сотні» (реєстр. № 6659 від 29.06.2017), внесений народними депутатами України Геращенко І. В., Іоновою М. М., Луценко І. С.

Відділ з питань європейської інтеграції та взаємодії з Верховною Радою України  
Юридичного департаменту Держгеокадастру

## ПРО ОРЕНДНУ ПЛАТУ ЗА ЗЕМЛІ КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ



Фізична особа придбала господарські будівлі в межах населеного пункту, що підтверджується свідоцтвом на право власності. Ця особа користується земельною ділянкою площею 11,2090 га, на яку нею виготовлено технічну документацію для укладання договору оренди. Цільове призначення земельної ділянки — «для ведення товарного сільськогосподарського виробництва» (свиноферма). Згадана земельна ділянка не передавалася у колективну власність і віднесена до земель запасу сільської ради. Нормативна грошова оцінка ділянки визначена. Як сільській раді як орендодавцю нарахувати орендну плату?

**Наталія ОЛЕНИЧ**,  
спеціаліст по земельних ресурсах  
Зубівської сільської ради

Миргородський район  
Полтавська область

**В**ідповідно до ст. 93 Земельного кодексу України право оренди земельної ділянки — це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності. Орендна плата за землю — це платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою. Відповідно до ст. 21 Закону України «Про оренду землі» розмір, форма і строки внесення орендної плати за ділянки державної та комунальної власності встановлюються відповідно до Податкового кодексу України.

Відповідно до п. 288.4 ст. 288 Податкового кодексу розмір та умови внесення орендної плати встановлюються у договорі оренди між орендодавцем (власником) і орендарем. Водночас п. 288.5 ст. 288 цього Кодексу визначено, що розмір орендної плати встановлюється у договорі оренди, але річна сума платежу:

- 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 12-відсотковий розмір орендної плати у разі визначення орендаря на конкурентних засадах.

✓ **Отже, сільська рада, незалежно, хто є орендарем — громадянин чи суб'єкт підприємницької діяльності, на свій розсуд, може встановити розмір орендної плати в розмірі від 3 до 12% від нормативної грошової оцінки цієї ділянки.**



## ПРО ВИКУП ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ ДЛЯ РОЗМІЩЕННЯ І ОБСЛУГОВУВАННЯ БУДИНКУ

Статтею 128 Земельного кодексу України передбачено, що власник нерухомого майна має право викупити земельну ділянку, на якій це майно розміщене. Так, громадянин, який зацікавлений у придбанні земельної ділянки у власність, має подати заяву до відповідної ради. У заяві зазначаються місце розташування земельної ділянки, її цільове призначення, розміри та площа, а також згода на укладення договору про оплату авансового внеску в рахунок оплати ціни земельної ділянки.

До заяви додаються:

а) документи, що посвідчують право власності на нерухоме

майно (будівлі та споруди), розташоване на цій земельній ділянці;

б) копія документа, що посвідчує особу.

Якби земельна ділянка на час подання заяви використовувалася громадянином за укладеним договором оренди, то до заяви додатково мав би додаватися і такий договір. Разом з тим, норма частини другої цієї статті не містить обов'язковості надання такого документа, а лише у випадку його наявності.

Рада у місячний строк розглядає заяву і приймає рішення про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо



Звертається до вас землевпорядник Великосорочинської ОТГ з проханням допомогти:

До нас звернувся громадянин, який має 2 житлові будинки. Право безоплатної приватизації земельної ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку використав за однією адресою, а за іншою — виявив бажання викупити земельну ділянку.

Яка процедура продажу землі сільською радою? Які потрібні рішення сесії? На що посилатися?

Договору оренди земельної ділянки не уклали, технічної документації немає, генеральний план населеного пункту не затверджений.

З повагою **Наталія СЕМЕНЕЦЬ**

відведення земельної ділянки (якщо такий проект відсутній) та/або про проведення експертної грошової оцінки земельної

## ДЛЯ ВЕДЕННЯ ОСГ НАДАЮТЬСЯ СІЛЬГОСПУГІДДЯ

Статтею 1 Закону України «Про особисте селянське господарство» встановлено, що особисте селянське господарство — це господарська діяльність, яка проводиться без створення юридичної особи фізичною особою індивідуально або особами, які перебувають у сімейних чи родинних відносинах і спільно проживають, з метою задоволення особистих потреб шляхом виробництва, переробки і споживання сільськогосподарської продукції, реалізації її надлишків та надання послуг з використанням майна особистого селянського господарства, у тому числі й у сфері сільського зеленого туризму.

Діяльність, пов'язана з веденням особистого селянського господарства, не відноситься до підприємницької діяльності.

Відповідно до ч.2 ст. 7 цього ж Закону члени особистого селянського господарства зобов'язані:

- *дотримуватися вимог земельного законодавства та законодавства про охорону довкілля;*
- *забезпечувати використання земельної ділянки за цільовим призначенням;*
- **підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі;**
- *не порушувати права власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів;*
- *дотримуватися правил добросусідства та обмежень, пов'язаних із встановленням земельних сервітутів та охоронних зон;*
- *своєчасно сплачувати земельний податок або орендну плату;*
- *дотримуватися діючих нормативів щодо якості продукції, санітарних, екологічних та ін-*



Просимо дати роз'яснення щодо можливості надання земельної ділянки громадянам для ведення особистого селянського господарства із земель, на яких розташовувалися господарські двори колишніх КСП.

**Відділ Держгеокадастру у Хотинському районі Чернівецька область**

*ших вимог відповідно до законодавства;*

- *надавати сільським, селищним, міським радам необхідні дані щодо їх обліку.*

Законом можуть бути встановлені також інші права та обов'язки членів особистого селянського господарства.

Отже, ключовими моментами є виробництво сільськогосподарської продукції та обов'язок підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі. А звідси можливо зробити висновок, що для ведення особистого селянського госпо-



ділянки чи про відмову в продажі із зазначенням обґрунтованих причин відмови.

Відповідно до частини восьмої цієї статті ціна земельної ділянки визначається за експертною грошовою оцінкою, що проводиться суб'єктами господарювання, які є суб'єктами оціночної діяльності у сфері оцінки земель відповідно до закону, на замовлення органів місцевого самоврядування. Фінансування робіт з проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки здійснюється за рахунок внесеного покупцем авансу, що не може бути більшим ніж 20 відсотків вартості земельної ділянки, визначеної за нормативною грошовою оцінкою земельної ділянки.

Якщо ціна визначена, то рада приймає рішення про продаж

земельної ділянки. Зауважу, що ціна продажу ділянки може дорівнювати експертній оцінці або її перевищувати. Як правило, для юридичних осіб ціна продажу дещо більша за експертну.

Тобто, затверджуючи експертну грошову оцінку земельної ділянки, радою одночасно приймається рішення і про встановлення ціни продажу. Якщо зацікавлена особа погоджується на викуп земельної ділянки за визначеною ціною продажу, то рішення ради про продаж земельної ділянки є підставою для укладання договору купівлі-продажу.

Сума авансового внеску зараховується до ціни продажу земельної ділянки. У разі відмови покупця від укладання договору купівлі-продажу земельної ділянки сума авансового внеску не повертається.

Розрахунки за придбання земельної ділянки можуть здійснюватися з розстроченням платежу за згодою сторін, але не більше ніж на п'ять років. Порядок здійснення розрахунків з розстроченням платежу за придбання земельної ділянки, а також порядок укладання договору авансового внеску, затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 22.04.2009 № 381.

Договір купівлі-продажу земельної ділянки підлягає нотаріальному посвідченню. Документ про оплату або про сплату першого платежу (у разі продажу земельної ділянки з розстроченням платежу) є підставою для реєстрації права власності покупця на придбану ним земельну ділянку (ч.7 ст.128 Земельного кодексу України).

дарства, тобто некомерційного вирощування сільськогосподарської продукції, можуть використовуватися лише сільськогосподарські угіддя.

Оскільки мова йде про земельну ділянку сільгосппризначення, на якій розташована будівля (з листа незрозуміло якого призначення), то й надання в оренду земельної ділянки для ведення ОСГ теж є сумнівним.

Якщо на земельній ділянці розташована будівля або споруда, то основне призначення такої ділянки — для розміщення та обслуговування такої будівлі. Таким чином, прив'язка з визначенням цільового призначення земельної ділянки тісно пов'язана з призначенням розміщеної на ній будівлі чи споруди. Тобто, якщо будівля, яка передбачена для ведення товарного сільськогосподарського виробництва — корівник, пташник, зернохвище тощо, то й земельна ділянка

мала надаватися в оренду для ведення товарного сільгоспвиробництва, а для цього громадянину необхідно було створити фермерське господарство або ж зареєструватися як фізична особа-підприємець.

Крім того, слід взяти до уваги таке. Земельні ділянки, про які йдеться у листі, відносяться до несільськогосподарських угідь земель товарного сільськогосподарського виробництва, переданих свого часу у колективну власність колишнім колгоспникам, що було засвідчено державним актом на право колективної власності, виданого КСП.

Відповідно до ст. 5 Земельного кодексу в редакції 1992 року земля може належати громадянам на праві колективної власності. А суб'єктами права колективної власності на землю визнавалися колективні сільськогосподарські підприємства (КСП). Тобто така земельна ділянка, що

передавалася у колективну власність КСП (юридичним особам), фактично є спільною власністю громадян, зазначених у списку-додатку до державного акта на право колективної власності на землю такого КСП.

Розпорядження земельними ділянками, що перебувають у колективній власності громадян, здійснюється за рішенням загальних зборів колективу співвласників.

Ця норма міститься у чинному на сьогодні Законі України «Про колективне сільськогосподарське підприємство». Так, частинами другою та третьою статті 8 цього Закону встановлено, що право колективної власності здійснюють загальні збори членів підприємства, збори уповноважених або створений ними орган управління підприємства, якому передано окремі функції по господарському управлінню колективним майном.



З ОСТАННЬОЇ ПОШТИ

## ПРО ДЕЯКІ ПРОБЛЕМИ ВИЗНАННЯ СПАДЩИНИ ВІДУМЕРЛОЮ

Відповідно до п.п. 1.3 Положення про Спадковий реєстр, затвердженого наказом Міністерства юстиції України від 07.07.2011 № 1810/5, реєстраторами Спадкового реєстру (далі — Реєстратор) є:

*1.3.1. Державні нотаріальні контори, державні нотаріальні архіви, приватні нотаріуси, що мають доступ до Спадкового реєстру через інформаційну мережу Мін'юсту щодо посвідчених заповітів, спадкових договорів, а також змін до них, скасування заповітів та розірвання спадкових договорів, заведених спадкових справ та виданих свідоцтв про право на спадщину.*

*1.3.3. Посадові особи органу місцевого самоврядування, що мають доступ до Спадкового реєстру через інформаційну мережу Мін'юсту щодо заведених спадкових справ та виданих свідоцтв про право на спадщину.*

Пунктом 1.5 цього ж Порядку встановлено, що Реєстратори вносять відомості до Спадкового реєстру, перевіряють за даними Спадкового реєстру інформацію про наявність або відсутність посвідчених заповітів, спадкових договорів, заведених спадкових справ та виданих свідоцтв про право на спадщину і видають (виготовляють) відповідні витяги та інформаційні довідки в порядку, встановленому цим Положенням.

Якщо ж в органі місцевого самоврядування немає вищезазначеної посадової особи, то відповідно до чинного на сьогодні законодавства отримати інформацію із Спадкового реєстру вони не зможуть, оскільки п.п. 4.4

цього ж Положення встановлено, що крім спадкоємців відомості зі Спадкового реєстру надаються безоплатно на письмовий запит:

- Мін'юсту (в тому числі для підготовки відповіді на запит національних органів іноземних держав), Головного територіального управління юстиції Міністерства юстиції України в АР Крим, головних територіальних управлінь юстиції в областях, містах Києві та Севастополі, консульських установ України у зв'язку із здійсненням ними своїх повноважень;
- суду, прокуратури, органів дізнання і досудового слідства у зв'язку з цивільними, господарськими, адміністративними або кримінальними справами, справами про адміністративні правопорушення, що перебувають у провадженні таких органів. У такому запиті, що скріплюється гербовою печаткою відповідного органу, обов'язково зазначається номер справи.

Враховуючи зазначене, для органів місцевого самоврядування, в яких працюють посадові особи, які пройшли навчання, склали іспити та отримали доступ до Спадкового реєстру, проблем із отриманням інформації щодо заведених спадкових справ та виданих свідоцтв про право на спадщину немає. Однак, навіть у цьому випадку, це не знімає загальної проблеми, адже, якщо немає певної інформації щодо смерті особи, чи якщо громадянин — власник земельної ділянки останні 5-10 років проживав в іншому населеному пункті, або навіть за кордоном і

Звертаємося до вас з проханням надати роз'яснення щодо дії Закону України від 20.09.2016 року №1533-VIII «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо правової долі земельних ділянок, власники яких померли», а саме: як селищна рада має отримати інформацію зі Спадкового реєстру про заведену спадкову справу та видане свідоцтво про право на спадщину.

Звернувшись до державної нотаріальної контори, інформацію зі Спадкового реєстру вони не надають, бо відповідно до статті 8 Закону України «Про нотаріат» органи місцевого самоврядування у переліку осіб, які мають право отримати довідки зі Спадкового реєстру, не зазначені.

Також виникає запитання: якщо земельні ділянки, власники яких померли, відсутні в публічній кадастровій системі, то як селищна рада отримає витяг з Державного земельного кадастру для надання земельних ділянок в оренду та реєстрації оренди в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно?

**В. КОРНІЄНКО**, землевпорядник  
Білокуракінської ОТГ,  
**С. СІРИК**, селищний голова

смт Білокуракине  
Луганська область

при цьому міг змінити прізвище чи громадянство, або ж спадкоємці не подали заяви про прийняття спадщини, бо проживали з ним разом, а, отже, згідно з ч. 3 ст. 1268 вони вважаються спадкоємцями, якщо не заявили відмови від спадщини тощо.

Тож норма Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо правової долі земельних ділянок, власники яких померли» щодо отримання органами місцевого самоврядування інформації із Спадкового реєстру потребує доопрацювання та прийняття на її основі підзаконних актів для впровадження дієвих механізмів її реалізації.





## ЗМІСТ

- 49** ПОСТАНОВА КАБІНЕТУ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ  
від 12 липня 2017 р. № 509  
Про затвердження Порядку доступу  
державних реєстраторів прав на нерухоме  
майно та користування відомостями  
Державного земельного кадастру

**ПОРЯДОК** доступу державних реєстраторів  
прав на нерухоме майно та користування  
відомостями Державного земельного  
кадастру

- 52** ПОСТАНОВА КАБІНЕТУ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ  
від 7 червня 2017 р. № 413  
Деякі питання удосконалення управління в сфері  
використання та охорони земель  
сільськогосподарського призначення державної  
власності та розпорядження ними

- 64** НАКАЗ МІНІСТЕРСТВА АГРАРНОЇ ПОЛІТИКИ  
ТА ПРОДОВОЛЬСТВА УКРАЇНИ  
від 23 травня 2017 № 261  
Про внесення змін до деяких наказів



### КАБІNET МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

#### ПОСТАНОВА від 12 липня 2017 р. № 509

#### Про затвердження Порядку доступу державних реєстраторів прав на нерухоме майно та користування відомостями Державного земельного кадастру

Відповідно до частини другої статті 30 Закону України «Про Державний земельний кадастр», частини третьої статті 32 і частини першої статті 33 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» Кабінет Міністрів України постановляє:

1. Затвердити Порядок доступу державних реєстраторів прав на нерухоме майно та користування відомостями Державного земельного кадастру, що додається.

2. Внести до постанов Кабінету Міністрів України зміни, що додаються.

3. Визнати такими, що втратили чинність, постанови Кабінету Міністрів України згідно з переліком, що додається.

4. Ця постанова набирає чинності з дня її опублікування та застосовується з 1 жовтня 2017 року.

Прем'єр-міністр України

В. ГРОЙСМАН

#### ЗАТВЕРДЖЕНО

постановою Кабінету Міністрів України  
від 12 липня 2017 р. № 509

#### ПОРЯДОК доступу державних реєстраторів прав на нерухоме майно та користування відомостями Державного земельного кадастру

1. Цей Порядок визначає механізм безпосереднього доступу державних реєстраторів прав на нерухоме майно до відомостей Державного земельного кадастру та користування такими відомостями під час проведення державної реєстрації речових прав на земельні ділянки шляхом інформаційної взаємодії між Державним реєстром речових прав на нерухоме майно (далі — Державний реєстр прав) та Державним земельним кадастром.

2. У цьому Порядку терміни вживаються у значенні, наведеному у Законах України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», «Про Державний земельний кадастр» та інших нормативно-правових актах, прийнятих відповідно до зазначених Законів.

3. Інформаційна взаємодія здійснюється на центральному рівні в електронному вигляді телекомунікаційними каналами зв'язку.

4. Інформаційна взаємодія згідно з цим Порядком здійснюється безоплатно.



5. Інформаційну взаємодію забезпечують технічний адміністратор Державного реєстру прав та адміністратор Державного земельного кадастру.

6. Для захисту інформації застосовуються засоби криптографічного захисту інформації, що мають сертифікат відповідності або позитивний експертний висновок за результатами державної експертизи у сфері криптографічного захисту інформації

7. Під час здійснення інформаційної взаємодії задіяні такі інформаційні системи:

Мін'юст — Державний реєстр прав;

Держгеокадастр — Державний земельний кадастр.

8. Доступ до відомостей про земельну ділянку, у тому числі до відомостей про власників, користувачів земельної ділянки, перенесених з державного реєстру земель, що містяться в Державному земельному кадастрі (далі — відомості про земельну ділянку), забезпечується шляхом формування державним реєстратором прав на нерухоме майно за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав пошукового запиту за кадастровим номером земельної ділянки.

Технічний адміністратор Державного реєстру прав забезпечує передачу до Державного земельного кадастру відомостей про кадастровий номер земельної

ділянки, що зазначений в пошуковому запиті, одночасно з формуванням такого запиту.

9. Адміністратор Державного земельного кадастру в режимі реального часу передає до Державного реєстру прав відомості про земельну ділянку за критеріями, зазначеними в пошуковому запиті.

Технічний адміністратор Державного реєстру прав забезпечує доступ державному реєстратору прав на нерухоме майно до відомостей про земельну ділянку, отриманих з Державного земельного кадастру.

10. Структура та формат інформаційних файлів, що передаються та приймаються в порядку інформаційної взаємодії, процедури взаємодії інформаційних систем та зміни до них визначаються Мін'юстом та Держгеокадастром відповідними спільними рішеннями, які оформляються окремими протоколами, підготовленими на підставі цього Порядку.

11. Інформаційні файли повинні містити повну актуальну інформацію стосовно відомостей про земельну ділянку.

12. У разі відсутності за критеріями, зазначеними в пошуковому запиті, відомостей про земельну ділянку, формується та передається повідомлення про відсутність відомостей у Державному земельному кадастрі.

ЗАТВЕРДЖЕНО  
постановою Кабінету Міністрів України  
від 12 липня 2017 р. № 509

### **ЗМІНИ, ЩО ВНОСЯТЬСЯ ДО ПОСТАНОВ Кабінету Міністрів України**

1. У Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженому постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051 (Офіційний вісник України, 2012 р., № 89, ст. 3598; 2013 р., № 80, ст. 2975; 2014 р., № 97, ст. 2786; 2015 р., № 46, ст. 1472, № 54, ст. 1742, № 79, ст. 2650; 2016 р., № 2, ст. 102, № 25, ст. 992, № 71, ст. 2386; 2017 р., № 9, ст. 280, № 22, ст. 615, № 51, ст. 1569):

1) підпункт 13 пункту 6 виключити;

2) пункт 113 викласти в такій редакції:

«113. Державний кадастровий реєстратор в день отримання інформації про зареєстровані речові права на нерухоме майно шляхом безпосереднього доступу до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно вносить відомості про власників, користувачів земельної ділянки відповідно до даних зазначеного Реєстру до Поземельної книги в електронній (цифровій) та паперовій формі.»;

3) підпункт 2 пункту 114 викласти в такій редакції: «2) коли протягом одного року з дня здійснення державної реєстрації земельної ділянки речове право на неї не зареєстроване з вини заявника, — на підставі інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, отриманої шляхом безпосереднього доступу до зазначеного Реєстру.»;

4) в абзаці другому пункту 125 слова «за якими виникає» замінити словами «якими набувається»;

5) у підпункті 2 пункту 126 слово «виникає» замінити словом «набувається»;

6) абзац перший пункту 128 викласти в такій редакції:

«128. У разі коли протягом одного року з дня внесення до Державного земельного кадастру відомостей про межі частини земельної ділянки, на яку поширюються права суборенди, сервітуту, право суборенди, сервітуту не зареєстроване (на підставі інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, отриманої шляхом безпосереднього доступу до зазначеного Реєстру), Державний кадастровий реєстратор:»;

7) підпункт 4 пункту 163 виключити;

8) підпункти 2, 21, 23 і 3 пункту 187 виключити.



2. У пункті 1 Порядку забезпечення доступу нотаріусів до Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 24 червня 2015 р. № 457 «Деякі питання надання нотаріусам доступу до Державного земельного кадастру» (Офіційний вісник України, 2015 р., № 54, ст. 1742), слова «та/або проведення державної реєстрації речових прав на земельну ділянку» виключити.

3. У постанові Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 р. № 1127 «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (Офіційний вісник України, 2016 р., № 2, ст. 108, № 68, ст. 2301, № 71, ст. 2394, № 91, ст. 2973; 2017 р., № 13, ст. 362):

1) у Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженому зазначеною постановою:

пункт 12 після абзацу четвертого доповнити новим абзацом такого змісту:

«Доступ до відомостей Державного земельного кадастру забезпечується за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав шляхом пошуку та отримання державним реєстратором в режимі реального часу відомостей про земельну ділянку, у тому числі відомостей про власників, користувачів земельної ділянки, перенесених з державного реєстру земель, що містяться в Державному земельному кадастрі.».

У зв'язку з цим абзац п'ятий вважати абзацом шостим;

абзац четвертий пункту 54 виключити;

2) у Порядку доступу до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженому зазначеною постановою:

у пункті 2:

в абзаці першому слова «абзацом сьомим цього пункту» замінити словами «пунктом 91 цього Порядку»;

абзац сьомий виключити;

доповнити Порядок пунктом 91 такого змісту:

«91. Надання інформації з Державного реєстру прав в електронній формі державному кадастровому реєстраторові забезпечується за допомогою програмних засобів ведення Державного земельного кадастру шляхом здійснення таким користувачем пошуку за кадастровим номером земельної ділянки та отримання відомостей про зареєстровані речові права на таке нерухоме майно, їх завантаження в електронній формі для подальшого використання, у тому числі друку.

Адміністратор Державного земельного кадастру забезпечує передачу до Державного реєстру прав відомостей про кадастровий номер земельної ділянки, що зазначений у пошуковому запиті, одночасно з формуванням такого запиту.

Технічний адміністратор Державного реєстру прав в режимі реального часу передає до Державного земельного кадастру відомості про зареєстровані речові права на земельну ділянку за критеріями, зазначеними в пошуковому запиті, для доступу до них державного кадастрового реєстратора.

Для захисту інформації застосовуються засоби криптографічного захисту інформації, що мають сертифікат відповідності або позитивний експертний висновок за результатами державної експертизи у сфері криптографічного захисту інформації.

Структура та формат інформаційних файлів, що передаються та приймаються в порядку інформаційної взаємодії, процедури взаємодії інформаційних систем та зміни до них визначаються Мін'юстом та Держгеокадастром шляхом прийняття спільних рішень, які оформляються окремими протоколами, підготовленими на підставі цього Порядку.».

**ЗАТВЕРДЖЕНО**

постановою Кабінету Міністрів України  
від 12 липня 2017 р. № 509

**ПЕРЕЛІК**

**постанов Кабінету Міністрів  
України, що втратили чинність**

1. Постанова Кабінету Міністрів України від 22 лютого 2012 р. № 118 «Про інформаційну взаємодію органу, що здійснює ведення Державного земельного кадастру, та органу державної реєстрації прав» (Офіційний вісник України, 2012 р., № 15, ст. 544).

2. Пункт 5 змін, що вносяться до постанов Кабінету Міністрів України, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 21 листопада 2012 р. № 1156 (Офіційний вісник України, 2012 р., № 96, ст. 3875).

3. Пункт 26 змін, що вносяться до актів Кабінету Міністрів України, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 27 травня 2015 р. № 379 (Офіційний вісник України, 2015 р., № 46, ст. 1472).

4. Пункт 13 змін, що вносяться до постанов Кабінету Міністрів України, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 1 березня 2017 р. № 109 (Офіційний вісник України, 2017 р., № 22, ст. 615).





**КАБІNET МІНІСТРІВ УКРАЇНИ**

**ПОСТАНОВА  
від 7 червня 2017 р. № 413**

**Деякі питання удосконалення управління в сфері використання та охорони земель сільськогосподарського призначення державної власності та розпорядження ними**

Кабінет Міністрів України постановляє:

1. Затвердити Стратегію удосконалення управління в сфері використання та охорони земель сільськогосподарського призначення державної власності та розпорядження ними, що додається.

ЗАТВЕРДЖЕНО  
постановою Кабінету Міністрів України  
від 7 червня 2017 р. № 413

**СТРАТЕГІЯ  
удосконалення механізму управління в сфері використання та охорони земель сільськогосподарського призначення державної власності та розпорядження ними**

**Загальна частина**

На сьогодні існує нагальна потреба у визначенні ефективного механізму управління у сфері використання та охорони земель сільськогосподарського призначення державної власності, запобігання зловживанням, недопущення соціальної напруги у цій сфері.

Україна має значний земельно-ресурсний потенціал. Станом на 1 січня 2017 р. земельний фонд України становить 60,3 млн гектарів, або близько 6 відсотків території Європи.

Сільськогосподарські угіддя становлять близько 19 відсотків загальноєвропейських, у тому числі рілля — близько 27 відсотків. Показник площі сільськогосподарських угідь у розрахунку на одну особу є найвищим серед європейських країн і становить 0,9 гектара, у тому числі 0,7 гектара ріллі (середній показник європейських країн — 0,44 і 0,25 гектара відповідно).

2. Внести до постанов Кабінету Міністрів України від 20 серпня 1993 р. № 661 «Про затвердження Положення про моніторинг земель» (ЗП України, 1994 р., № 1, ст. 5; Офіційний вісник України, 2003 р., № 52, ст. 2809; 2011 р., № 79, ст. 2916; 2012 р., № 32, ст. 1191) і від 17 жовтня 2012 р. № 1051 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» (Офіційний вісник України, 2012 р., № 89, ст. 3598; 2016 р., № 2, ст. 102, № 25, ст. 992) зміни, що додаються.

3. Міністерству аграрної політики та продовольства разом з Державною службою з питань геодезії, картографії та кадастру розробити та внести на розгляд Кабінету Міністрів України:

у двомісячний строк проект постанови Кабінету Міністрів України щодо внесення змін до Типового договору оренди землі;

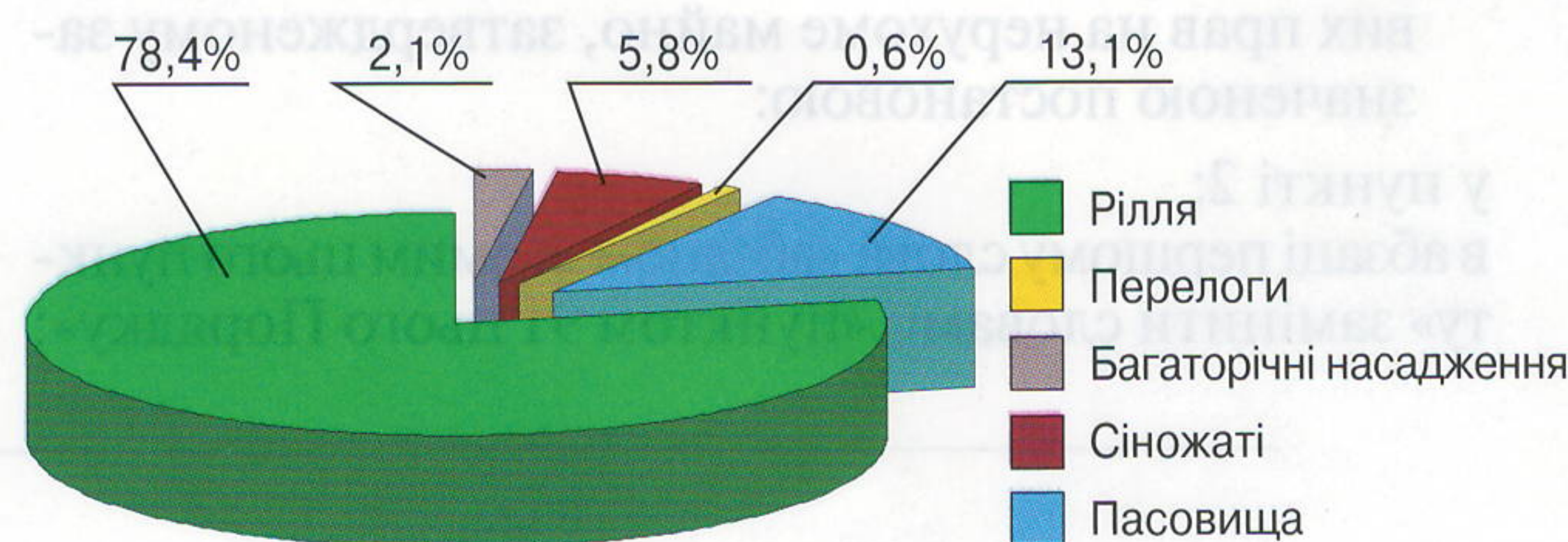
у шестимісячний строк проекти відповідних нормативно-правових актів, спрямованих на реалізацію Стратегії, затвердженої цією постановою.

**Прем'єр-міністр України**

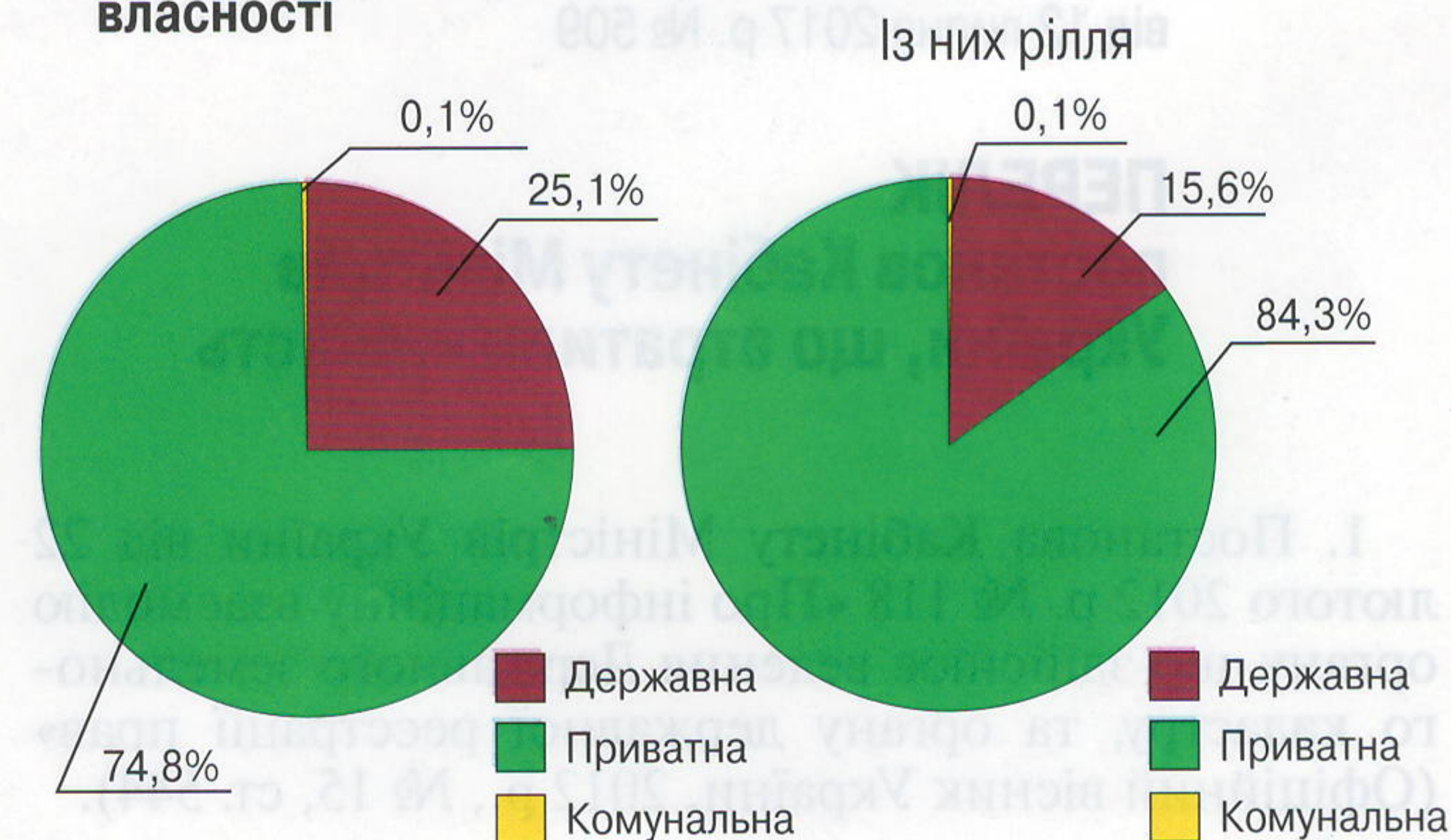
**В. ГРОЙСМАН**

У цілому площа сільськогосподарських земель становить 42,7 млн гектарів, або 70 відсотків площі усієї території країни, а площа ріллі — 32,5 млн гектарів, або 78,4 відсотка усіх сільськогосподарських угідь.

**Структура сільськогосподарських угідь**



**Розподіл сільськогосподарських угідь за формою власності**





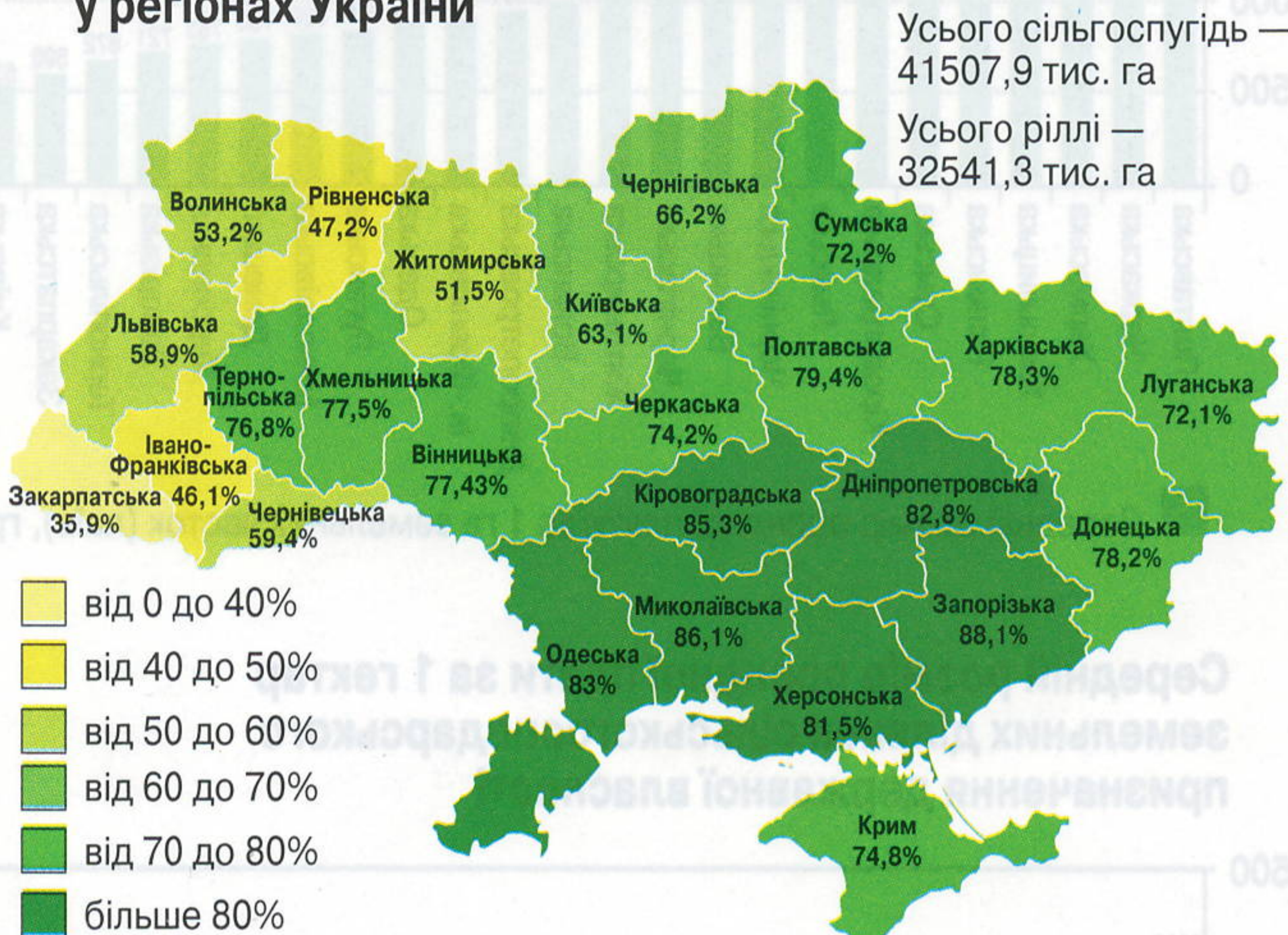
Площа чорноземів в Україні становить від 15,6 млн до 17,4 млн гектарів, або близько 8 відсотків світових запасів.

Водночас у структурі земельних ресурсів країни та землекористуванні спостерігаються значні диспропорції, поглиблення яких може становити загрозу навколишньому природному середовищу та життєвому середовищу, а також ефективності господарської діяльності, стійкому розвитку національної економіки в цілому.

В Україні для господарського використання залучено понад 92 відсотки території. Надзвичайно високим є рівень розораності території і становить понад 54 відсотки (у розвинутих країнах Європи — не перевищує 35 відсотків). Фактична лісистість території України становить лише 16 відсотків, що недостатньо для забезпечення екологічної рівноваги (середній показник європейських країн — 25-30 відсотків).

Надмірна розораність земель (понад 54 відсотки земельного фонду України), у тому числі на схилах, призвела до порушення екологічно збалансованого співвідношення сільськогосподарських угідь, лісів та водойм, що негативно вплинуло на стійкість агроландшафтів і зумовило значне техногенне навантаження на екологічну сферу.

### Розораність сільськогосподарських угідь у регіонах України



В Україні нараховується понад 1,1 млн гектарів деградованих, малопродуктивних та техногенно забруднених земель, які підлягають консервації, 143,4 тис. гектарів порушених земель, які потребують рекультивативної, та 315,6 тис. гектарів малопродуктивних угідь, які потребують поліпшення.

Найбільш істотним фактором зниження продуктивності земель і зростання деградації агроландшафтів є водна ерозія ґрунтів.

Загальна площа сільськогосподарських угідь, які зазнали згубного впливу водної ерозії, становить 13,3 млн гектарів (32 відсотки), у тому числі 10,6 млн гектарів орних земель. У складі еродованих земель пере-

буває 4,5 млн гектарів із середньо- та сильнозмитими ґрунтами, у тому числі 68 тис. гектарів повністю втратили гумусовий горизонт.

Інтенсивно розвиваються процеси лінійного розмиву та яроутворення. Площа ярів становить 140,4 тис. гектарів, а їх кількість перевищує 500 тисяч. Інтенсивність ерозії в окремих яружно-балкових системах перевищує середні показники у 10-20 разів.

Вітровій ерозії систематично піддається понад 6 млн гектарів земель, а пиловим бурям — до 20 млн гектарів.

На якісний стан земельних ресурсів впливають також інші негативні фактори, зокрема засоленість, солонцюватість, перезволоженість, кислотність, кам'янистість.

Інтенсивне сільськогосподарське використання земель призводить до зниження родючості ґрунтів через їх переущільнення, зокрема чорноземів, втрати грудкувато-зернистої структури, водопроникності та аераційної здатності з усіма екологічними наслідками.

Посилилися процеси деградації ґрунтового покриву, що зумовлено техногенним забрудненням. Найбільшу небезпеку для навколишнього природного середовища становить забруднення ґрунтів радіонуклідами, важкими металами, збудниками хвороб.

На якісний стан земельних ресурсів та цілого ряду об'єктів галузей економіки істотно впливають гідрометеорологічні та небезпечні екзогенні геологічні процеси і явища (селі, зсуви, обвали, карсти, просідання ґрунту, абразія, руйнування берегів водосховищ тощо), які поширені більш як на 50 відсотках території.

Протягом останніх років недостатньо задіяним для оптимізації використання та охорони земель залишається механізм поєднання заходів економічного стимулювання і юридичної відповідальності в галузі охорони земель, а також встановлення на законодавчому рівні природоохоронних обмежень у використанні земель шляхом здійснення ефективного землеустрою.

Важливими факторами у боротьбі з вітровою ерозією залишаються роботи із створення системи полезахисних лісових смуг та інших захисних насаджень. На даний час площі захисних лісових насаджень становлять 1,5 млн гектарів, у тому числі полезахисних лісосмуг — 446,7 тис. гектарів.

Існують також проблеми в земельних відносинах, реформування яких започатковане у 1991 році і не завершене, не досягнуто основної мети земельної реформи — передачі землі ефективному власнику та запровадження еколого-економічної моделі господарювання.

Не повною мірою соціально справедливим був процес приватизації колективних сільськогосподарських підприємств з передачею сільськогосподарських земель у приватну власність.

Відсутність еколого-економічного обґрунтування перерозподілу земельних ресурсів призвела до подрібнення сільськогосподарських полів, у результаті



чого 6,9 млн громадян (46,4 відсотка сільського населення) набули право на земельну частку (пай), а 27 млн гектарів сільськогосподарських земель передано у приватну власність, і, як наслідок, неефективного використання значної кількості розпайованих земельних ділянок.

За відсутності заборони щодо вільного обігу земель сільськогосподарського призначення на сьогодні не здійснюються заходи з консолідації земель, а процеси урбанізації призводять до подальшого подрібнення земельних ділянок та необґрунтованої зміни їх цільового призначення.

На сьогодні майже 1,4 млн гектарів розпайованих земельних ділянок не використовуються. Близько 1 млн осіб не обробляють і не здають земельні ділянки в оренду. Як наслідок, не використовуються земельні частки (паї) загальною площею 4,8 млн гектарів, або близько 12 відсотків загальної площі сільськогосподарських угідь.

З огляду на обмежені матеріальні ресурси у власників земельних часток (паїв), а також неможливість їх продажу практично єдиним способом існування дрібних власників на селі залишається передача земельних ділянок в оренду. Цією ситуацією користуються орендарі, визначаючи умови та занижену вартість орендної плати (середній розмір орендної плати на рік становить 1093 гривні за 1 гектар).

Концентрація земель сільськогосподарського призначення в орендарів призведе до виснаження найближчим часом значної частини найбільш родючих земель, переданих в оренду.

Складна ситуація склалася з використанням земель сільськогосподарського призначення державної власності.

На сьогодні у державній власності перебуває 10,4 млн гектарів сільськогосподарських угідь, з яких 3,2 млн гектарів — у постійному користуванні державних підприємств, установ та організацій, 2,5 млн гектарів — у запасі (не надані у власність та користування), решта — в оренді.

Землі, які перебувають у користуванні державних підприємств, установ та організацій, використовуються нераціонально шляхом укладення договорів про спільний обробіток, що призводить до тіньового обороту коштів.

Крім того, значна кількість таких землекористувачів не оформили право на земельні ділянки, що призводить до рейдерських захоплень земельних ділянок державної власності.

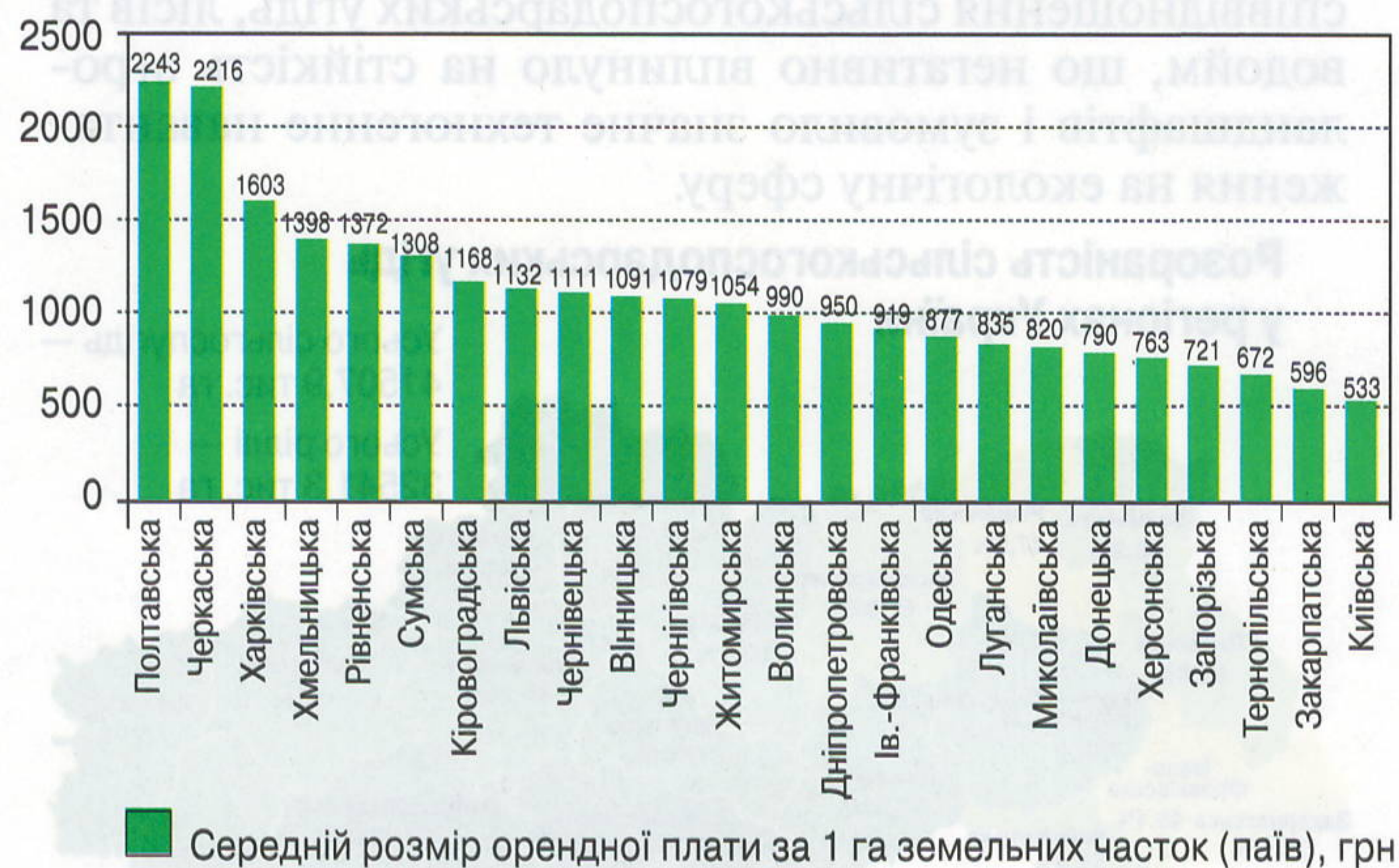
З переданих в оренду земель державної власності понад 27 тис. договорів укладено із розміром орендної плати від 1 до 3 відсотків нормативної грошової оцінки земель, тобто середній розмір плати за 1 гектар становить 940 гривень.

Обмеженість земельних ресурсів є головним фактором, який впливає на ціну землі і капітальні витрати. Орендна плата за землі сільськогосподарського при-

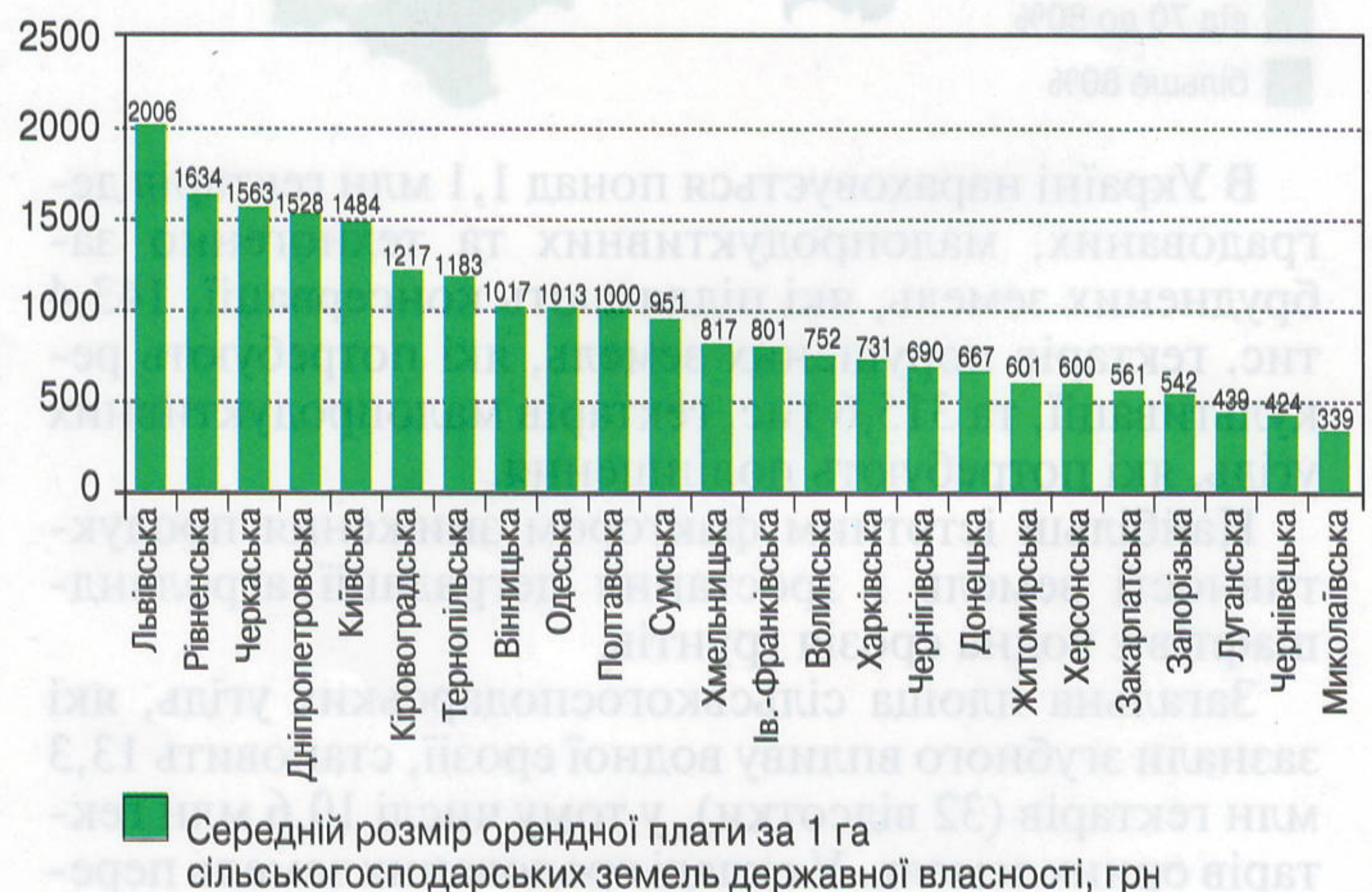
**Середній розмір земельної частки (паю) в розрізі регіонів**



**Середній розмір орендної плати за 1 гектар земельних часток (паю)**



**Середній розмір орендної плати за 1 гектар земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності**





значення у світі є високою, зокрема у Німеччині, Нідерландах та Данії вона становить більше 200 євро за 1 гектар ріллі, у США — до 10 відсотків ринкової вартості, або 350-400 доларів США за 1 гектар; у Канаді на оплату оренди витрачається 40-45 відсотків вирощеного врожаю, у Франції — до 1/3 врожаю.

Середній розмір орендної плати за земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності, набуті в оренду на конкурентних засадах у 2016 році, становив 9 відсотків нормативної грошової оцінки, а за перше півріччя 2017 р. — 13 відсотків нормативної грошової оцінки. При цьому в деяких випадках розмір орендної плати за результатами торгів становив 32 відсотки нормативної грошової оцінки.

За попередніми розрахунками через занижений розмір орендної плати бюджети щороку втрачають більше 1 млрд. гривень.

### Нормативна грошова оцінка 1 гектара на 1 січня 2017 року



На сьогодні близько 50 відсотків договорів оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності укладено на строк до 49 років.

За відсутності Закону України «Про охорону родючості ґрунтів», яким повинні бути визначені дієві механізми здійснення контролю за якістю ґрунтів, що використовуються, та заходів щодо збереження їх родючості, виникла негативна тенденція втрати гумусу.

Так, за останні 20 років у середньому по Україні вміст гумусу зменшився на 0,22 відсотка в абсолютних величинах, що є значним відхиленням, оскільки для його збільшення в ґрунті на 0,1 відсотка в природних умовах необхідно 25-30 років.

До зниження родючості ґрунтів призводить також порушення сівозміни. Зокрема, соняшник у деяких областях займає площу понад 30 відсотків орних земель. При цьому в більшості випадків культура повертається на попереднє поле через три роки, а рекомендовано через шість — сім років. Порушення вимог щодо сівозміни, крім підвищення рівня за-

бур'яненості та розвитку захворювань культур, призводить до ґрунтоперевтоми.

Під час передачі земельних ділянок в оренду на довгостроковий період втрачаються будь-які можливості здійснення контролю за недобросовісними орендарями, що призводить до втрати цінності вітчизняних чорноземів.

Під час розпорядження землями сільськогосподарського призначення державної власності не враховуються такі важливі фактори, як передача земель сільськогосподарського призначення державної власності та прав на них через процедуру проведення земельних торгів; передача земель сільськогосподарського призначення державної власності з урахуванням перспективи розвитку прилеглих населених пунктів згідно із схемами планування території Автономної Республіки Крим, областей та районів, генеральних планів населених пунктів, планів зонування територій і детальних планів території, дотримання раціонального використання території, недопущення черезсмузжя, далекоземелля та забезпечення дотримання вимог щодо екологічної безпеки, охорони земельних ресурсів, відтворення родючості ґрунтів, продуктивності земель сільськогосподарського призначення.

Актуальним є питання реалізації державної земельної політики, її ефективності, професійності, належного управління земельними ресурсами.

Реалізація державної земельної політики передбачає провадження органами державної влади діяльності у сфері земельних відносин, спрямованої на раціональне використання та охорону землі, забезпечення продовольчої безпеки країни і створення екологічно безпечних умов для провадження господарської діяльності та проживання громадян. Якість державної земельної політики визначається з урахуванням критеріїв (вимог) належного державного управління земельними ресурсами, що містяться в рекомендаціях Продовольчої і сільськогосподарської організації ООН (ФАО).

Відповідно до рекомендацій Європейської економічної комісії ООН з питань управління земельними ресурсами для належного державного управління земельними ресурсами повинні бути здійсненні заходи щодо:

визначення на законодавчому рівні сутності землі, форм і характеру власності, форм користування і прав на землю, обмежень і зобов'язань, які повинні реєструватися;

комерційного використання системи управління земельними ресурсами відповідно до довгострокової фінансової моделі, системи нормативно-правового регулювання та адміністративного управління, а також орієнтації системи управління земельними ресурсами на задоволення попиту споживачів;



забезпечення прозорості діяльності системи управління земельними ресурсами, надійного, вільного, з низькими витратами доступу до земельної інформації всіх суб'єктів ринку;

проведення постійного моніторингу, оцінки та здійснення контролю за ефективністю, цілісністю і прозорістю системи управління земельними ресурсами з урахуванням показників, що відображають, зокрема, витрати коштів і часу на виконання кожної операції із землею, а також ступінь задоволення потреб.

Результати аналізу реальної ситуації в Україні дають змогу стверджувати, що на сьогодні ці заходи здійснені не в повному обсязі.

Державну земельну політику можна вважати такою, що перебуває у стадії формування та не повною мірою відповідає європейським і світовим критеріям і вимогам щодо належного управління земельними ресурсами.

На сьогодні в Україні немає затвердженої на законодавчому рівні загальної стратегії розвитку земельних ресурсів і земельних відносин.

Тому, виникла нагальна потреба запровадження комплексних підходів до визначення та узгодження цілей і пріоритетів під час управління землями сільськогосподарського призначення державної власності та побудови технологічного ланцюга здійснення взаємопов'язаних заходів для запровадження процесів формування та реалізації державної політики у відповідній галузі.

Вимога цієї Стратегії стосується усіх органів виконавчої влади, які здійснюють державне управління землями сільськогосподарського призначення державної власності, та усіх землекористувачів таких земель.

#### Економічне становище

На сьогодні в країнах з різним суспільно-політичним укладом існує різний рівень централізації та децентралізації управління земельними ресурсами, повноваження щодо регулювання землекористування здійснюють представницькі органи територіальних громад та такі спеціалізовані установи, як Словацький земельний фонд (Словаччина), Агентство сільськогосподарської нерухомості (Польща), Національна земельна служба (Литва), Державна земельна служба (Латвія), Департамент консолідації земель (Данія).

Різними є організаційно-правові форми землекористування та форми власності на земельні ресурси. Результати аналізу законодавства ряду країн дають змогу стверджувати, що практично в кожній з них існують різні обмеження. Обмеження, пов'язані з розміром земельних ділянок, характерні для країн з перехідною економікою та країн з обмеженою кількістю земельних ресурсів. Як правило, такі обмеження встановлюються на муніципальному або регіональному рівні, зокрема:

Угорщина — не більш як 300 гектарів (для фізичних та юридичних осіб);

Румунія — не більш як 200 гектарів (для фізичних та юридичних осіб);

Данія — не більш як 30 гектарів (для осіб, які мають фахову освіту та фермерський досвід).

#### Порівняльна характеристика стану землекористування в європейських країнах та Україні

| Найменування показника                                    | Україна | Країни Європи | Країни Європейського Союзу |
|---|---------|---------------|----------------------------|
| Площа земель, млн га                                      | 60,4    | 1015,6        | 437,4                      |
| Площа чорноземів, млн га                                  | 28      | 84            | 18                         |
| Площа сільгосп земель, млн га                             | 42,7    | 474,8         | 177,7                      |
| Площа орних земель, млн га                                | 32,5    | 277,8         | 115,7                      |
| Частка орендованих сільськогосподарських угідь, %         | 97      | 62            | 53                         |
| Площа сільгоспземель, сертифікованих як органічні, млн га | 0,3     | 11,6          | 5,3                        |
| Площа зрошуваних земель, млн га                           | 0,5     | 20,8          | 11,1                       |
| Ціна інвестицій, тис. доларів США за 1 га                 | 1       | 4             | 5,5                        |
| Експорт зернових, млн тонн                                | 34,8    | 130           | 38,5                       |
| Площа сільгоспземель на одного жителя, га на одну особу   | 0,7     | 0,6           | 0,4                        |
| Ціна за 1 га земель сільгосппризначення, тис. доларів США |         | 3,7           | 7,2                        |

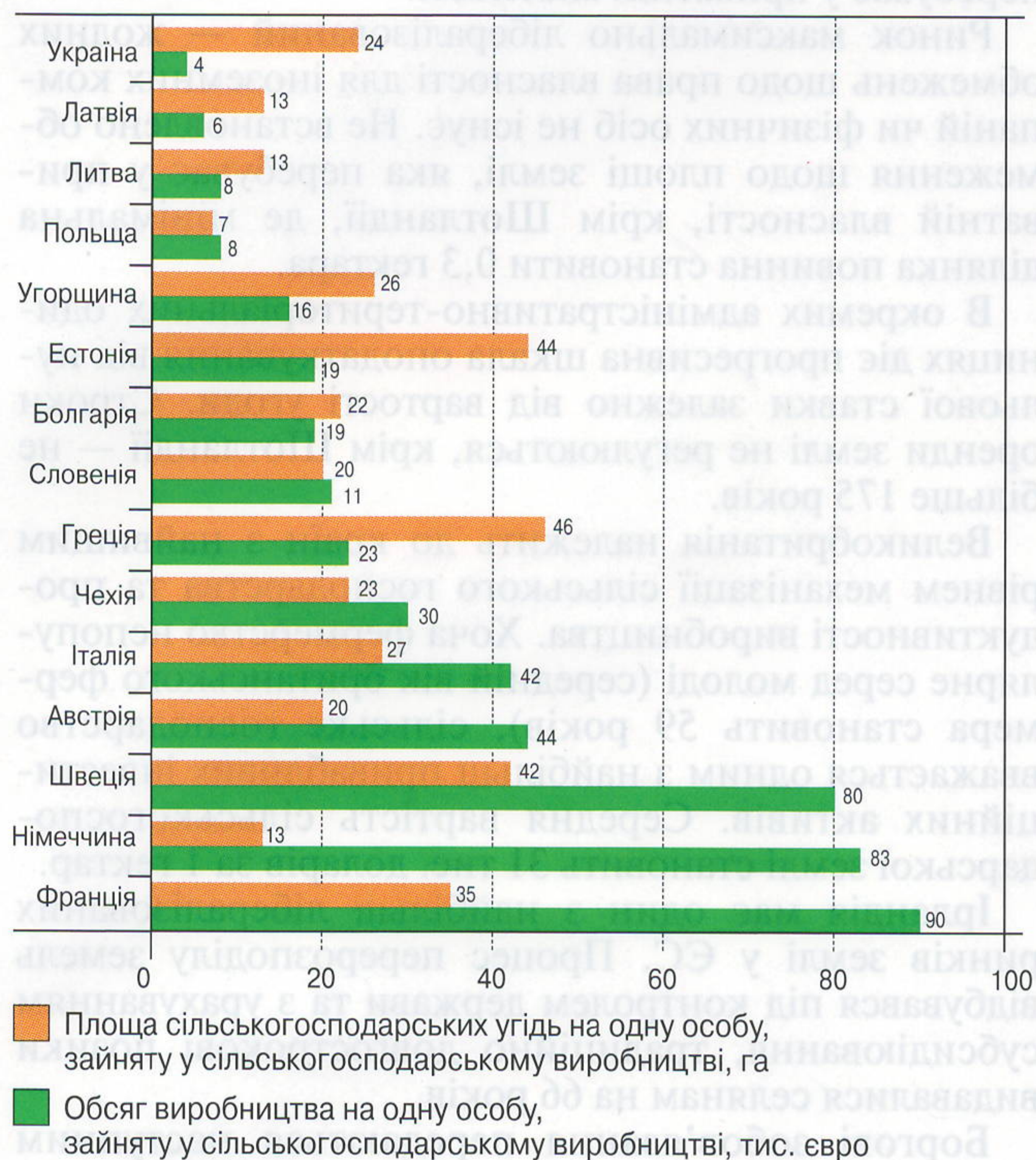
Основними принципами політики Європейського Союзу щодо власності на землю, в тому числі сільськогосподарського призначення, є забезпечення права на вільний рух капіталу, відкриття та ведення приватного бізнесу та відсутність дискримінації. У більшості країн — членів Європейського Союзу відсутні юридичні обмеження щодо володіння сільськогосподарськими землями (будь-яка фізична чи юридична особа може законно придбати сільськогосподарську землю та володіти нею). Юридичні обмеження щодо володіння сільськогосподарськими землями передбачають обмеження кількості потенційних покупців і конкуренцію з боку ринку продажу сільськогосподарських земель.

У країнах, що пізніше стали членами Європейського Союзу, як правило, вводяться обмеження щодо володіння сільськогосподарськими землями для іноземців (у тому числі для громадян держав — членів Європейського Союзу). Так, у Чехії та Словаччині діє обмеження щодо іноземних фізичних та юридичних осіб, які не можуть купувати сільськогосподарську землю, що спрямовано на запобігання спекуляції сільськогосподарськими землями у державах — членах Європейського Союзу.

У Болгарії проведення земельної реформи почалося на початку 90-х років ХХ сторіччя, під час якої право власності на землю отримали всі, хто міг довести, що був її власником до 1946 року.



### Площа сільськогосподарських угідь на одну особу, зайняту у сільському виробництві



Колишнім землевласникам поверталася вся земля. Таким чином, на сьогодні у приватній власності сконцентровано 98 відсотків фермерських земель.

Для нових власників запроваджувався мораторій на продаж строком на три роки. На сьогодні існує лише часткове обмеження щодо участі іноземного капіталу в аграрному землеволодінні.

Придбати землю можуть громадянин Болгарії, юридична чи фізична особа, яка перебуває на території країни більше п'яти років, компанія з країни, з якою Болгарія уклала міжнародну угоду, а також з країни — члена Європейського Союзу.

Ціни на землю не регулюються, обмежень щодо площі, яка може бути продана одній особі, немає. Середня вартість сільськогосподарських земель становить 4,5 тис. доларів за 1 гектар.

В Естонії реформа почалася на початку 90-х років ХХ сторіччя. Найскладнішим завданням було знайти баланс між реституцією — поверненням земель колишнім власникам та дистрибуцією державних земель між селянами, які працювали на ній за часів СРСР. Цей процес значно ускладнював реформу, яка затягнулася на роки.

Іноземцям майже одразу було дозволено брати участь у купівлі землі за умови лише фермерського її використання, а також узаконювалося право зміни цільового статусу землі після п'яти років її використання за прямим призначенням.

Близько 60 відсотків земельного фонду перебуває в оренді у виробників аграрної продукції.

Ціни на землю держава не регулює. Середня вартість землі становить 5 тис. доларів за 1 гектар.

У Польщі проведення реформи почалося тоді ж, коли в Болгарії та Естонії. Колективізація у країні після її приєднання до соціалістичного табору була здебільшого провалена. Близько 75 відсотків орних земель продовжували залишатися у приватній власності навіть за комуністичного правління.

Ціни на землю держава не регулює. Максимальна площа ділянки у власності фізичної особи становить 500 гектарів. Податок на продаж землі коливається від 2 до 5 відсотків і стягується з покупця.

Часткові обмеження щодо участі іноземного капіталу в купівлі сільськогосподарських земель існують, але з 1 травня 2016 р. вони були скасовані щодо громадян ЄС. Середня вартість землі становить 10 тис. доларів за 1 гектар.

У Румунії відбувся процес передачі землі з державної власності в приватну шляхом дистрибуції та часткової реституції. Обмеження на придбання сільськогосподарських активів незначні: покупець повинен мати професійний досвід чи кваліфікацію управління агросектором, максимальна площа для фізичних осіб становить 100 гектарів.

У Румунії 94 відсотки земельного фонду перебуває у приватній власності. Після вступу країни до ЄС у 2007 році було запроваджено мораторій строком на сім років для продажу земель нерезидентам. У 2014 році його строк закінчився і ринок став відкритим для іноземного капіталу.

Ціни на землю держава не регулює. Податок на продаж землі становить 2-3 відсотки вартості угоди. Громадяни ЄС мають доступ до купівлі сільськогосподарської землі за умови її використання за прямим призначенням. Середня вартість землі становить 6 тис. доларів за 1 гектар.

У Хорватії процес реституції почався після розпаду колишньої Югославії згідно з Дейтонськими мирними угодами 1996 року. Остаточо він завершився лише 2010 року, коли право на повернення земельної власності набули іноземні громадяни, що могли довести свою спадковість.

Ціни на землю в Хорватії не регулюються, обмежень щодо площі, яка може бути продана, немає. Податок на продаж землі і землеволодіння становить 5 відсотків. Іноземці не мають доступу до купівлі аграрної землі. Середня її вартість становить 7 тис. доларів за 1 гектар.

У Сербії земельна реформа почалася із прийняттям закону про реституцію, згідно з яким 74 відсотки сільськогосподарських земель повернуто приватним власникам, яких позбавили прав на землеволодіння у 1953 році.

Процес реституції щодо виноградників відбувався в іншому порядку. Орендарі державних земель отримали



мали право на продовження оренди на 30 років. Також у період 2002-2008 років було приватизовано на конкурсній основі дев'ять великих державних аграрних компаній і 125 радгоспів.

На сьогодні 92 відсотки сільськогосподарських земель перебуває у приватній власності. Ціни на землю держава не регулює, існує обмеження на мінімальну земельну ділянку — 0,5 гектара. Іноземці не мають права на придбання землі. Середня її вартість — 13 тис. доларів за 1 гектар.

У всіх зазначених країнах поступово було створено або цілком відкритий земельний ринок або ринок з частковими обмеженнями. Трансформація соціалістичного устрою в капіталістичний призвела до зменшення частки агровиробництва у структурі валового внутрішнього продукту, але спричинила зростання рентабельності та продуктивності агросектору.

Вибір моделі розвитку ринку аграрної землі у зазначених країнах дав поштовх стрімкому соціально-економічному розвитку.

Інша ситуація склалася з розвитком ринку в окремих найбільш розвинутих державах — членах ЄС.

Австрія не належить до аграрних країн ЄС. Лише 1,4 відсотка у національному валовому внутрішньому продукті припадає на агропромисловий комплекс. У приватній власності перебуває 53 відсотки сільськогосподарських земель.

У кожній федеральній землі діє окремий закон, що регламентує право власності на землі, а порядок угод купівлі-продажу визначається місцевими виконавчими органами. В окремих провінціях встановлено обмеження щодо ціни та мінімального розміру наділу.

Часткове обмеження на купівлю сільськогосподарських земель стосується також гірських районів — право на купівлю мають лише зареєстровані фермери. Мінімальний строк оренди становить три роки. Встановлено заборону на подрібнення сільськогосподарських земель — успадкувати земельну власність може лише одна дитина. У деяких провінціях визначено винятки.

Податок від укладення угоди на купівлю землі становить 3,5 відсотка вартості угоди, його сплачує покупець. Сума за послуги реєстрації на кадастровій карті (1,1 відсотка вартості угоди) теж стягується з покупця. Податок на дохід від продажу наділу становить 20 відсотків вартості угоди. Майже 2 відсотки землевласників володіють 18,4 відсотка сільськогосподарських земель.

В Австрії створено максимальну збалансовану модель ринку із забезпеченням високої ефективності виробництва та сумісності з принципами охорони навколишнього природного середовища і раціонального використання ґрунтів. Середня вартість сільськогосподарської землі становить 42 тис. доларів за 1 гектар.

Великобританія не є аграрною державою. Частка агропромислового комплексу у національному валовому

внутрішньому продукті становить лише 0,7 відсотка, 90 відсотків сільськогосподарських земель перебуває у приватній власності.

Ринок максимально лібералізований — жодних обмежень щодо права власності для іноземних компаній чи фізичних осіб не існує. Не встановлено обмеження щодо площі землі, яка перебуває у приватній власності, крім Шотландії, де мінімальна ділянка повинна становити 0,3 гектара.

В окремих адміністративно-територіальних одиницях діє прогресивна шкала оподаткування від нульової ставки залежно від вартості угоди. Строки оренди землі не регулюються, крім Шотландії — не більше 175 років.

Великобританія належить до країн з найвищим рівнем механізації сільського господарства та продуктивності виробництва. Хоча фермерство непопулярне серед молоді (середній вік британського фермера становить 59 років), сільське господарство вважається одним з найбільш привабливих інвестиційних активів. Середня вартість сільськогосподарської землі становить 31 тис. доларів за 1 гектар.

Ірландія має один з найбільш лібералізованих ринків землі у ЄС. Процес перерозподілу земель відбувався під контролем держави та з урахуванням субсидіювання, традиційно довгострокові позики видавалися селянам на 66 років.

Боргові зобов'язання передаються наступним поколінням, у результаті чого близько 91 відсотка земель сільськогосподарського призначення перебуває у приватній власності, близько 20 відсотків — в оренді.

Особливістю ірландського ринку є короткострокові, сезонні орендні угоди, які традиційно укладаються неформально і не вимагають реєстрації на відміну від довгострокової оренди.

Обмежень на купівлю землі в Ірландії для іноземців не існує. Лише для юридичних осіб — нерезидентів ЄС вимагається одержання дозволу земельної комісії. Обмежень щодо мінімальної чи максимальної площі, яка може перебувати у власності однієї особи, немає. Реєстраційний збір може коливатися від 1 відсотка до 8 відсотків вартості угоди, проте для молодих фермерів застосовується нульовий податок.

Мито за оренду землі становить лише 1 відсоток вартості угоди. У разі реалізації фермерами екологічних програм чи інфраструктурної розбудови застосовується гнучка система податкових пільг. Середня вартість сільськогосподарської землі становить 39 тис. доларів за 1 гектар.

В Іспанії в результаті земельної реформи було запроваджено категорію «пріоритетність», яка надавала інноваційним аграрним компаніям право на довгострокову оренду землі, щорічну допомогу від держави протягом восьми років та інші пільги. Уряд також встановив планку для обов'язкового страхування.



Земельний податок перевищує 0,3 відсотка вартості землі. Податок на передачу прав власності становить 6-7 відсотків вартості угоди.

Обмежень на купівлю та продаж землі для іноземців немає. Немає регуляції цінового коридору, не визначено мінімальні чи максимальні обсяги земельної ділянки для агробізнесу. В Іспанії один з найвищих у ЄС рівень доданої вартості в агропромисловому комплексі на одного робітника. Середня вартість сільськогосподарської землі становить 16 тис. доларів за 1 гектар.

Німеччина є країною з традиційно високим рівнем механізації та запровадження екологічно ощадних технологій в агровиробництві. Проте у 90-ті роки ХХ сторіччя в агропромисловому комплексі країни виникла політично обумовлена криза, причина якої полягала в інкорпорації колгоспів колишньої НДР у лібералізований та високорозвинутий ринок ФРН. Процес приватизації угідь мав три етапи.

На першому етапі землю не продавали, а лише надавали в оренду на 12 років; на другому — державну землю продавали за пільговою вартістю насамперед тим, хто втратив свої наділи у 1945 році або вже був залучений в агровиробництво; на третьому — землі, які продовжували перебувати в державному фонді, реалізовувалися на ринкових умовах через аукціони.

Колишні землевласники можуть придбати сільськогосподарські землі за пільговою вартістю, але за умови використання їх за призначенням протягом наступних 20 років. Податок становить не більше 3,5 відсотка вартості угоди і стягується з покупця.

У Німеччині переважають середні фермерські господарства і великі корпоративні ферми. Ринок східних федеральних земель майже вчетверо жвавіший, ніж західних. Середній розмір земель, які купуються і продаються, у східних регіонах вищий, ніж у західних. Середня вартість сільськогосподарської землі становить 32 тис. доларів за 1 гектар.

У Нідерландах широко використовуються технології, які сприяють високоефективному виробництву, продуктивність якого в середньому у п'ять разів вища за загальноєвропейську.

Висока ліквідність агропромислового комплексу в Нідерландах мотивує фінансові корпорації купувати сільськогосподарські активи у власників та надавати таким власникам в оренду. При цьому попередній власник може викупити свою ділянку наприкінці строку оренди, маючи додатковий оборотний капітал без залучення кредитних ресурсів.

У Нідерландах 89 відсотків сільськогосподарської землі перебуває в приватній власності. Регуляторних обмежень щодо ціни, площі чи країни походження капіталу для інвестицій в агропромисловий комплекс у Нідерландах не існує. Податок на придбання земель становить 6 відсотків вартості угоди.

Покупець може бути звільнений від сплати податку в разі зобов'язання протягом десяти років не

змінювати призначення свого активу. Мінімальний строк оренди земельної ділянки становить шість років, фермерського господарства — 12 років. Орендар має пріоритетне право на придбання своєї ділянки у разі її виставлення на аукціон.

Це один з найбільш успішних прикладів лібералізації та дерегуляції у світовій практиці. Середня вартість сільськогосподарської землі в Нідерландах становить 64 тис. доларів за 1 гектар.

Швейцарія — приклад відкритого та високотехнологічного ринку сільськогосподарських активів у світовому масштабі. Хоча в агропромисловому комплексі зайнято лише 3,2 відсотка населення, понад 50 відсотків продуктів харчування, що споживає населення, вироблено у Швейцарії.

100 відсотків землі в державі перебуває у приватній власності. Немає державного регулювання чи впливу на ринковий баланс, обмежень на право купівлі-продажу землі за умов громадянства ЄС, однієї з країн Європейської асоціації вільної торгівлі або наявності дозволу на проживання у Швейцарії.

Єдина умова для придбання сільськогосподарських земель — покупець має управляти фермою самостійно, маючи відповідний досвід чи кваліфікацію. Максимальна площа ділянки регулюється місцевими органами в кожному кантоні (самоврядній провінції). Вартість угоди не повинна перевищувати середньої вартості аналогічних ділянок за останні п'ять років на 15 відсотків. Податок на володіння землею мінімальний — не більше 0,3 відсотка ринкової вартості землі. Строк оренди повинен становити принаймні дев'ять років. Зміну цільового призначення землі після продажу заборонено. Використання земель жорстко регламентується законодавством щодо екологічних норм та захисту тварин.

Пріоритет віддається сімейним формам виробництва. Власник землі у разі продажу повинен отримати нотаріальний дозвіл від родичів, які володіють першочерговим правом успадкування чи купівлі цієї землі.

Середня вартість землі у Швейцарії становить 70 тис. доларів за 1 гектар.

В Україні за відсутності ринку земель сільськогосподарського призначення активно розвиваються орендні відносини, вартість оренди вираховується від нормативної грошової оцінки, тому під час порівняння цін з європейськими країнами було застосовано середню вартість нормативної грошової оцінки землі в Україні.

З урахуванням світового досвіду, а також того, що в розвинутих країнах рівномірно розвиваються як орендні відносини, так і ринок земель сільськогосподарського призначення, Україні необхідно розвивати такі напрями.

Ціни на сільськогосподарські землі у державах — членах ЄС відображають не лише значну різницю в якості землі і вигідності розташування, а і попит на землі.



### Мета Стратегії

Метою Стратегії є створення сучасної, прозорої і дієвої системи управління у сфері використання та охорони земель сільськогосподарського призначення державної власності, спрямованої на забезпечення захисту інтересів суспільства (насамперед учасників антитерористичної операції), територіальних громад та держави, а також раціонального та ефективного функціонування сільськогосподарських регіонів з урахуванням потреб розвитку населених пунктів, запобігання деградації земель, необхідності забезпечення продовольчої безпеки держави.

### Завдання Стратегії

Основними завданнями Стратегії є:

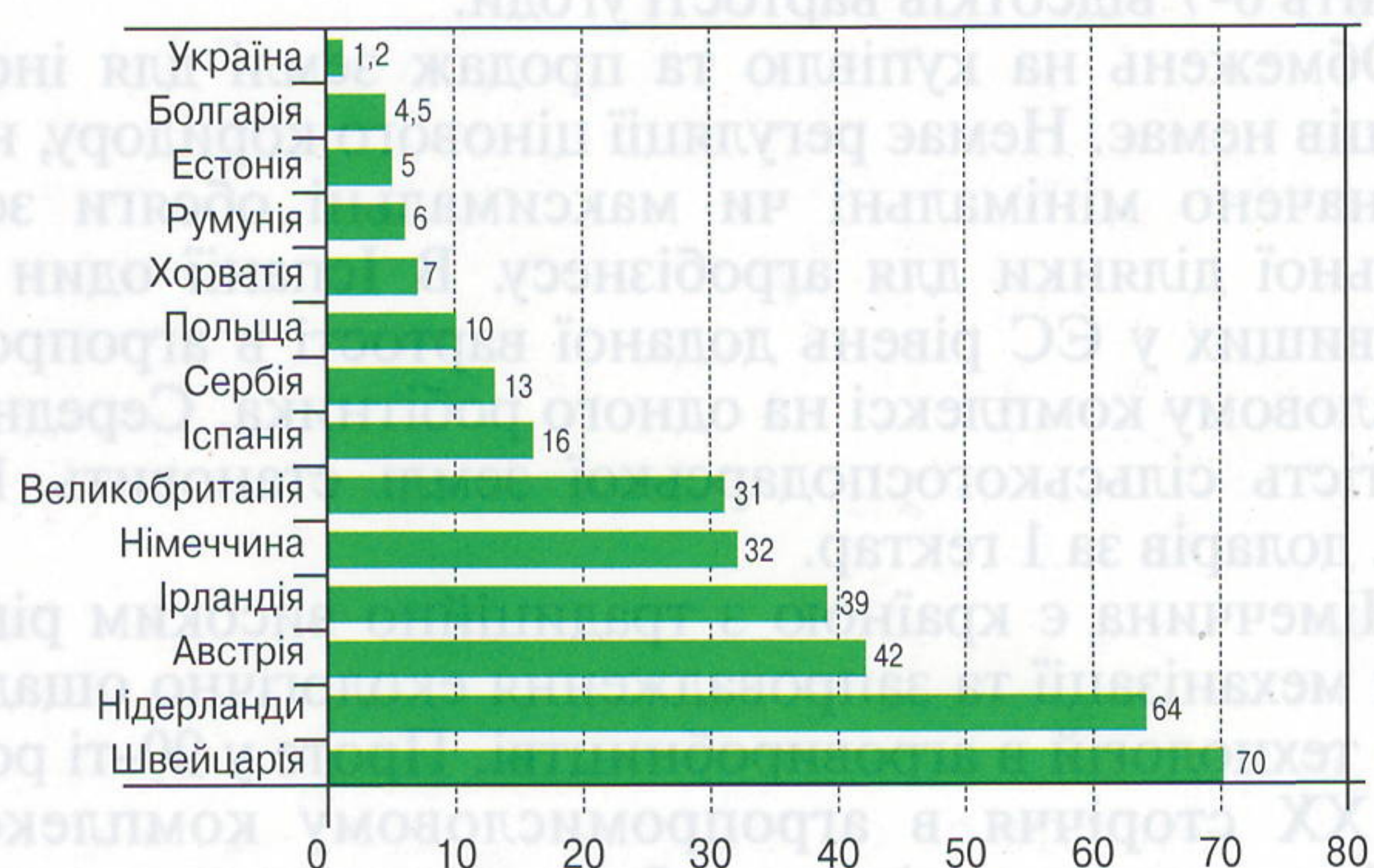
- впровадження засад стратегічного менеджменту в систему управління у сфері використання та охорони земель сільськогосподарського призначення державної власності;
- забезпечення оптимального використання земель, зокрема з урахуванням регіональних програм і планів розвитку територій, генеральних планів населених пунктів;
- підвищення рівня прозорості та публічності під час формування та реалізації державної земельної політики;
- підвищення рівня обізнаності населення, землевласників і землекористувачів щодо проблем деградації земель та сталого землекористування;
- запобігання деградаційним процесам ґрунтового покриву, підвищення рівня родючості ґрунтів;
- проведення рекультивациі порушених земель.

### Пріоритети управління у сфері використання та охорони земель сільськогосподарського призначення державної власності та розпорядження ними

Пріоритетами управління у сфері використання та охорони земель сільськогосподарського призначення державної власності та розпорядження ними є:

- забезпечення паритету інтересів суспільства, територіальних громад та держави під час здійснення повноважень з розпорядження землями;
- передача земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності переважно на умовах оренди на строк не більш як сім років;
- передача земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності в оренду виключно на земельних торгах (в тому числі тих, строк дії оренди яких припиняється), крім установлених законом випадків;
- оформлення державними підприємствами, установами та організаціями права користування земельними ділянками, які ними фактично використовуються, у строк до 1 січня 2018 року;

### Вартість земель сільськогосподарського призначення в різних країнах



- забезпечення здійснення заходів з охорони земель, збереження і відтворення родючості ґрунтів;
- забезпечення відкритості, прозорості, прогнозованості, передбачуваності, послідовності діяльності Мінагрополітики та Держгеокадастру під час формування та реалізації державної політики у сфері земельних відносин;
- запобігання виникненню корупційних факторів.

### Механізм реалізації Стратегії.

#### Органи, що забезпечують реалізацію Стратегії

Органами, що забезпечують реалізацію Стратегії, є Мінагрополітики, Держгеокадастр, інші міністерства та центральні органи виконавчої влади, які беруть участь у розробленні проектів нормативно-правових актів з питань реалізації Стратегії.

Мінагрополітики забезпечує:

- формування та реалізацію державної політики у сфері земельних відносин, землеустрою, у сфері Державного земельного кадастру, державного нагляду (контролю) в агропромисловому комплексі в частині дотримання вимог земельного законодавства, використання та охорони земель усіх категорій і форм власності, родючості ґрунтів;
- розроблення разом з іншими центральними органами виконавчої влади проектів нормативно-правових актів на виконання положень цієї Стратегії.

Держгеокадастр:

- реалізує державну політику у сфері земельних відносин, здійснює розпорядження землями сільськогосподарського призначення державної власності відповідно до закону, державний нагляд (контроль) в агропромисловому комплексі в частині дотримання вимог земельного законодавства, використання та охорони земель усіх категорій і форм власності, родючості ґрунтів;
- проводить моніторинг та оцінку результативності реалізації Стратегії.



### Система організації процесу виконання Стратегії

Держгеокадастр та його територіальні органи під час передачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності у власність в межах норм безоплатної приватизації повинні:

формувати перелік земельних ділянок та визначати площу земельних ділянок, яка передається в межах норм безоплатної приватизації на території відповідної області, за такою формулою:

$$S_{\text{бп}} = S_{\text{аук}} \cdot 0,25,$$

де  $S_{\text{бп}}$  — площа земельних ділянок, яку пропонується передати безоплатно у власність на території відповідної області;

$S_{\text{аук}}$  — площа земельних ділянок, право оренди на яку було продано на території відповідної області у кварталі, що передував поточному кварталу;

щокварталу за 10 днів до закінчення поточного кварталу оприлюднювати перелік земельних ділянок, які пропонується передавати у наступному кварталі (розрахованих за зазначеною формулою), на офіційних веб-сайтах територіальних органів Держгеокадастру за місцем розташування земельних ділянок;

надавати дозволи на розроблення документації із землеустрою та передавати земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності у приватну власність в межах норм безоплатної приватизації відповідно до зазначених переліків, насамперед учасникам антитерористичної операції;

враховувати позицію відповідної сільської та селищної ради під час надання (передачі) земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності у власність громадян.

Держгеокадастр та його територіальні органи під час передачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності в оренду повинні:

під час формування лотів для продажу прав оренди встановлювати строк дії договору оренди сім років та стартову ціну лота — не нижче 8 відсотків нормативної грошової оцінки земельної ділянки;

у разі передачі в оренду меліорованих земель і земель, на яких проводиться гідротехнічна меліорація, встановлювати строк дії договору оренди десять років та стартову ціну лота — не нижче 8 відсотків нормативної грошової оцінки земельної ділянки;

не допускати внесення змін до договору оренди земельної ділянки в частині зменшення розміру орендної плати та/або збільшення строку дії договору оренди земельної ділянки;

допускати продовження дії договору оренди земельної ділянки строком до 25 років у разі закладки багаторічних насаджень;

передавати земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності в оренду за наявності агрохімічного паспорта земельної ділянки;

перевіряти не рідше ніж один раз на три роки стан орендованих земельних ділянок на відповідність показникам агрохімічного паспорта земельної ділянки;

відмовляти у поновленні договору оренди земельної ділянки у разі погіршення орендарем її корисних властивостей;

у разі добровільної відмови юридичної або фізичної особи від земельної ділянки (у тому числі земельної частки (паю), яка перебуває у власності або користуванні такої особи, передавати таку земельну ділянку в користування за результатами земельних торгів, не допускаючи передачі таких земельних ділянок у приватну власність;

у разі надходження заявок на отримання земельних ділянок для сінокосіння, випасання худоби, городництва передавати в оренду лише за результатами земельних торгів;

приймати рішення про припинення права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення, які перебувають у постійному користуванні державних підприємств, установ та організацій, за погодженням з Кабінетом Міністрів України.

Держгеокадастр та його територіальні органи під час підготовки лотів до проведення земельних торгів повинні забезпечувати:

пріоритетність продажу прав на земельні ділянки за результатами земельних торгів для цілей садівництва, виноградарства та розвитку органічного землеробства;

урахування перспективи розвитку прилеглих населених пунктів згідно із схемами планування території Автономної Республіки Крим, областей та районів, генеральних планів населених пунктів, планів зонування територій і детальних планів територій;

під час передачі земельних ділянок здійснення їх формування з урахуванням вимог екологічної безпеки, охорони земельних ресурсів і відтворення родючості ґрунтів.

Держгеокадастр та його територіальні органи для забезпечення здійснення заходів з охорони та раціонального використання земель повинні:

здійснювати державний контроль за використанням та охороною земель шляхом проведення планових та позапланових перевірок, а також за результатами моніторингу земель;



перевіряти стан використання сіножатей, пасовищ та перелогів з метою виявлення фактів їх незаконного розорювання;

переглянути діючі договори оренди земель сільськогосподарського призначення державної власності з метою приведення їх у відповідність з вимогами законодавства та напрямками цієї Стратегії з урахуванням Закону України «Про оренду землі»;

забезпечувати розірвання договорів оренди земель сільськогосподарського призначення державної власності, які укладені з порушенням вимог законодавства, зокрема у разі заниження нормативної грошової оцінки або несплати орендної плати у строки, встановлені договором.

Мінагрополітики, інші центральні органи виконавчої влади, Українська академія аграрних наук, вищі навчальні заклади повинні забезпечити оформлення права постійного користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення, які використовуються державними підприємствами, установами та організаціями, що належать до сфери управління відповідних органів.

Мін'юст разом з Держгеокадастром повинні забезпечити технічну сумісність системи Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та автоматизованої системи Державного земельного кадастру з метою забезпечення використання інформації в режимі он-лайн.

Для реалізації Стратегії необхідно розробити проекти нормативно-правових актів щодо:

перегляду принципів формування, наповнення та використання цільових фондів для здійснення заходів з охорони земель;

запровадження електронних земельних торгів;

запровадження принципу «мовчазної згоди» у разі затвердження нормативної грошової оцінки земель, якщо районна рада протягом одного місяця з дня надходження технічної документації з нормативної грошової оцінки не прийняла рішення про її затвердження або не надала обґрунтованої відмови у такому затвердженні;

електронної реєстрації земельних ділянок у Державному земельному кадастрі;

передачі права розпорядження землями державної власності об'єднаним територіальним громадам;

усунення дублювання функцій державного контролю за використанням та охороною земель та державного екологічного контролю, встановивши, що державний контроль за використанням та охороною земель усіх категорій та форм власності, а також за збереженням родючості ґрунтів має здійснювати виключно Держгеокадастр та його територіальні органи;

посилення адміністративної відповідальності за порушення вимог земельного законодавства та недотримання заходів з охорони земель і збереження ґрунтів шляхом підвищення адміністративних штрафів;

встановлення чіткого порядку дій державних інспекторів з контролю за використанням та охороною земель під час здійснення контролю;

інших питань реалізації цієї Стратегії.

У разі надання дозволів на розроблення документації із землеустрою територіальними органами Держгеокадастру до набрання чинності цією Стратегією на умовах, що суперечать положенням цієї Стратегії, затвердження такої документації здійснюється до кінця кварталу, що настає за кварталом, в якому була схвалена ця Стратегія.

### Очікувані результати

Реалізація Стратегії дасть змогу:

забезпечити функціонування ефективної та прозорої системи управління у сфері використання та охорони земель сільськогосподарського призначення державної власності з урахуванням рішень та рекомендацій тридцять п'ятої сесії Комітету по всесвітній продовольчій безпеці міжнародної конференції по аграрній реформі і розвитку сільських регіонів — сприяння забезпеченню продовольчої безпеки і розвитку сільських регіонів шляхом удосконалення системи землекористування;

забезпечити раціональне використання земель сільськогосподарського призначення державної власності з урахуванням інтересів суспільства, територіальних громад та держави;

оптимізувати структуру, площі земель державної власності і систему землекористування;

актуалізувати дані Державного земельного кадастру; провести консервацію деградованих, малопродуктивних і техногенно забруднених земель та рекультивування порушених земель;

удосконалити механізм управління у сфері використання та охорони земель, збереження та відтворення родючості ґрунтів;

припинити господарське використання екологічно небезпечних, економічно неефективних земельних ділянок та їх залуження або заліснення;

знижити рівень корупції та мінімізувати соціальну напругу у сфері земельних відносин;

підвищити ефективність державної земельної політики, прискорити проведення земельної реформи;

сприяти цивілізованому розв'язанню проблем у сфері земельних відносин, підвищити рівень довіри ділових кіл і суспільства до системи земельних відносин.



ЗАТВЕРДЖЕНО  
постановою Кабінету Міністрів України  
від 7 червня 2017 р. № 413

**ЗМІНИ,  
що вносяться до постанов  
Кабінету Міністрів України  
від 20 серпня 1993 р. № 661  
і від 17 жовтня 2012 р. № 1051**

1. У Положенні про моніторинг земель, затвердженому постановою Кабінету Міністрів України від 20 серпня 1993 р. № 661:

1) абзац п'ятий пункту 3<sup>1</sup> викласти в такій редакції:  
«На локальному та регіональному рівні моніторинг земель проводять територіальні органи Держгеокадастру, на національному рівні — Держгеокадастр.»;

2) у пункті 6 слово «Держземагентство» замінити словом «Держгеокадастр»;

3) у пункті 8:

в абзаці першому слова «обласних, Київського і Севастопольського міських головних управлінь земельних ресурсів та Рескомзему Автономної Республіки Крим» замінити словами «територіальних органів Держгеокадастру»;

в абзаці третьому слово «Держземагентства» замінити словом «Держгеокадастру».

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

1) в абзаці першому пункту 15 слова «у паперовій формі та у формі електронного документа» замінити словами «у паперовій або електронній формі відповідно до вимог Закону України «Про землеустрій» та у формі електронного документа відповідно до вимог Закону України «Про Державний земельний кадастр»;

2) абзац другий пункту 41 викласти в такій редакції:  
«Повноваження державних кадастрових реєстраторів територіальних органів Держгеокадастру, що провадять свою діяльність на районному (міському) рівні, в м. Києві та Севастополі, установлені пунктом 6 цього Порядку, перерозподіляються відповідно до зміни меж адміністративно-територіальних одиниць без зміни у кадастровому зонуванні відповідної території.»;

3) підпункт 2 пункту 75 після слів «меж, частин, обмежень, угідь» доповнити словами «у паперовій або електронній формі»;

4) пункт 119 доповнити підпунктом 7 такого змісту:

«7) координати поворотних точок меж земельних ділянок, приведені у відповідність з фактичним місцем розташування земельних ділянок адміністратором Державного земельного кадастру згідно з пунктами 156<sup>3</sup>, 156<sup>4</sup> цього Порядку.»;

5) доповнити Порядок пунктом 156<sup>4</sup> такого змісту:  
«156<sup>4</sup>. У разі коли під час ведення Державного земельного кадастру або здійснення адміністратором Державного земельного кадастру заходів, визначених підпунктами 1, 6 пункту 205 цього Порядку, виявлено у відомостях Державного земельного кадастру повторювані у певної сукупності об'єктів Державного земельного кадастру або у відомостях про земельну ділянку відхилення у значеннях координат поворотних точок меж цих об'єктів від значень, що відповідають їх фактичному місцю розташування в натурі (на місцевості), адміністратор Державного земельного кадастру здійснює коригування таких відомостей, формує уточнені кадастрові плани відповідних земельних ділянок в електронній (цифровій) формі, засвідчує їх електронним цифровим підписом та за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру надсилає Державному кадастровому реєстратору, який вносить відкориговані відомості до Державного земельного кадастру та складає протокол в електронній формі згідно з додатком 30<sup>1</sup> до цього Порядку.

Адміністратор Державного земельного кадастру здійснює коригування відомостей про земельні ділянки за умови незмінності значень внутрішніх кутів та мір ліній між поворотними точками меж відповідних земельних ділянок.»;

б) у додатках до Порядку:

у додатку 4 у позиції «009 02» у графі «Назва земельних угідь» слова «на сільськогосподарських землях, лісах та» замінити словами «у лісах та на»; у додатку 47 розділ «Загальні відомості про земельну ділянку» після слів

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| «Нормативна грошова оцінка, гривень | <значення нормативної грошової оцінки на дату формування витягу>» |
|-------------------------------------|---|

доповнити словами

|  |   |
|--|---|
| «Дата проведення нормативної грошової оцінки | <дата проведення нормативної грошової оцінки>». |
|--|---|



**МІНІСТЕРСТВО АГРАРНОЇ ПОЛІТИКИ  
ТА ПРОДОВОЛЬСТВА УКРАЇНИ****НАКАЗ****від 23.05.2017 № 261**Зареєстровано в Міністерстві юстиції України  
03 липня 2017 р. за № 814/3068**Про внесення змін до деяких  
наказів**

Відповідно до пункту «г» статті 15 та статті 19 Земельного кодексу України, пункту «г» статті 14 Закону України «Про землеустрій», 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 (із змінами), та з метою забезпечення обліку земель за видами їх цільового призначення у Державному земельному кадастрі та врегулювання питання щодо визначення

**ЗАТВЕРДЖЕНО**Наказ Міністерства аграрної політики  
та продовольства України 23.05.2017 № 261Зареєстровано в Міністерстві юстиції України  
03 липня 2017 р. за № 814/30682**ЗМІНИ до Класифікації видів  
цільового призначення земель**

1. У пункті 1.4 розділу I слова «видом господарської діяльності» виключити.

2. У розділі II:

1) у позиції 02 секції В «Землі житлової та громадської забудови»:

у підрозділі 02.08 цифри «02.01-02.07» замінити цифрами «02.01-02.07, 02.09, 02.10»;

доповнити позицію двома новими підрозділами 02.09, 02.10 такого змісту:

|       |  |
|-------|--|
| 02.09 | Для будівництва і обслуговування паркінгів та автостоянок на землях житлової та громадської забудови                             |
| 02.10 | Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури |

2) у позиції 03 секції В «Землі житлової та громадської забудови»:

підрозділ 03.10 викласти у такій редакції:

|       |   |
|-------|---|
| 03.10 | Для будівництва та обслуговування будівель ринкової інфраструктури (адміністративних будинків, офісних приміщень та інших будівель громадської забудови, які використовуються для здійснення підприємницької та іншої діяльності, пов'язаної з отриманням прибутку) |
|-------|---|

у підрозділі 03.14 слова «органів МНС» замінити словами «органів і підрозділів ДСНС»;

коефіцієнтів, які характеризують функціональне використання земельних ділянок, НАКАЗУЮ:

1. Затвердити Зміни до Класифікації видів цільового призначення земель, затвердженої наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 23 липня 2010 року № 548, зареєстрованої у Міністерстві юстиції України 01 листопада 2010 року за № 1011/18306 (із змінами), що додаються.

2. Затвердити Зміни до додатка 1 до Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, затвердженого наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 25 листопада 2016 року № 489, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 19 грудня 2016 року за № 1647/29777, що додаються.

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

4. Цей наказ набирає чинності з дня офіційного опублікування.

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

**Міністр****Т. Кутовий**

у підрозділі 03.16 цифри «03.01-03.15» замінити цифрами «03.01-03.15, 03.17»;

доповнити позицію новим підрозділом 03.17 такого змісту:

|       |  |
|-------|--|
| 03.17 | Для розміщення та експлуатації закладів з обслуговування відвідувачів об'єктів рекреаційного призначення |
|-------|--|

3) у позиції 12 секції J «Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення»:

у підрозділі 12.10 цифри «12.01-12.09» замінити цифрами «12.01-12.09, 12.11»;

доповнити позицію новим підрозділом 12.11 такого змісту:

|       |  |
|-------|--|
| 12.11 | Для розміщення та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу |
|-------|--|

4) у позиції 15 секції J «Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення»:

у підрозділі 15.02 слова «внутрішніх військ МВС» замінити словами «Національної гвардії України»;

у підрозділі 15.08 цифри «15.01-15.07» замінити цифрами «15.01-15.07, 15.09, 15.10»;

доповнити позицію двома новими підрозділами 15.09, 15.10 такого змісту:

|       |   |
|-------|---|
| 15.09 | Для розміщення структурних підрозділів апарату МВС, територіальних органів, закладів, установ і підприємств, що належать до сфери управління МВС  |
| 15.10 | Для розміщення та постійної діяльності Національної поліції України, її територіальних органів, підприємств, установ та організацій, що належать до сфери управління Національної поліції |

5) графу «Код розділу КВЕД» виключити.

**Директор Департаменту землеробства  
та технічної політики в АПК****В. Топчій**



# "Маємо велику надію на вашу допомогу!"

**Олена РОСТОВЦЕВА,**  
спеціаліст-землевпорядник Вишнівської сільської ради  
Покровського району Дніпропетровської області:



— Ми не один рік передплачуємо «Землевпорядний вісник» і навіть були героями однієї з публікацій — у № 2 за 2014 рік журнал писав про виділення городів для колишніх працівників кінного заводу, який знаходиться на території нашої сільської ради. Тоді ж у розмові з кореспондентом я згадала, що маємо ще один клопіт — хочемо організувати громадське пасовище, але не знаємо з чого починати. А вже в одному з найближчих номерів у журналі з'явилося покрокове роз'яснення, як це зробити. Тому хочу подякувати вам за те, що оперативно відгукуєтеся на прохання читачів і допомагаєте сільським землевпорядникам виконувати їхню роботу.

А працювати нам непросто, бо у більшості сільських рад відсутні юристи. Часто думаємо-гадаємо, як оформити той чи інший документ — шукаємо в Інтернеті, скачуємо якісь зразки без гарантії, що вони відповідають чинному законодавству. Тому дуже хотілося б мати збірник нормативно-інструктивних матеріалів з питань земельного законодавства для сільських голів та землевпорядників і користуватися ним зі спокійною душею. Щоб у ньому, наприклад, були зразки заяв про приватизацію та оренду земельних ділянок, рішень сільської ради про дозволи на розробку землевпорядної документації щодо надання у власність та надання в оренду землі, рішень про надання у власність та оренду земельних ділянок на різних підставах. А також витяги із земельного законодавства щодо повноважень сільських рад (сесій), виконкомів, спеціалістів рад. Буди б дуже вдячні редакції за такий довідник.

Користуючись нагодою, розкажу про питання, на яких ми спотикаємося, а часом і зовсім не знаходимо відповіді. На селі таких особливо багато, бо люди зводили будинки і жили собі, не дуже піклуючись про папери — мовляв, усі ж знають, хто цю хату будував і хто тут господар. А коли до діла... Як, наприклад, приватизувати будинок і 50 соток прибудинкової території, якщо право власності на будинок не підтверджено? Які документи в цьому випадку має видати сільська рада? І чи потрібен дозвіл сільської ради на розробку документації, якщо, навпаки, право власності підтверджено?

Як має чинити сільська рада, якщо люди живуть у купленому будинку, є кадастровий номер на земельну ділянку, але технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі досі оформлена на продавця? Або: батьки померли, право власності на будинок та земельну ділянку не зареєстроване, а діти не хочуть оформити спадщину.

Буває ще гірше: спадкоємці не стали оформляти спадщину, бо це дорожче, ніж ціни на хати в селі, продали будинок без документів і виїхали. Зазвичай покупець у такій ситуації має на руках лише розписку про сплачені гроші або й того не має. Роками такі «покупці» не переймаються узаконенням свого майна. У Погосподарській книзі маємо лише запис про те, що власник помер, а спадкоємець невідомо де. Які повноваження у цій ситуації має сільська рада і які правові можливості у покупця?

Інша клопітна справа — урегулювання в правовому полі питання земельних відносин, землеустрою,

архітектури та благоустрою на території сільської ради. Межа населених пунктів згідно з Формуванням території населених пунктів — одна, а на кадастровій карті — інша. Містобудівна документація виготовлена у 1984 році, до того ж не на всі населені пункти. Земельні ділянки під кладовищами і сміттєзвалищами не оформлені. Схема санітарного очищення населених пунктів відсутня. Звернутися ні до кого: у районі ось уже майже п'ять років немає архітектора. А у сільській раді, зрозуміло, такого фахівця зроду не було.

Можливо, ви нам підкажете, чи можна розширити межі населеного пункту за рахунок пасовища. Це земля державної власності і належала колишньому ДП «Дніпропетровський кінний завод 65», але правонаступник — ДП «Конярство України» — право постійного користування на цю земельну ділянку не зареєстрував. Пасовище знаходиться у балці, яка є частиною території ландшафтного заказника місцевого значення. Якщо можна, то з чого починати?

І ще: у якій службі можна з'ясувати, чи відповідає наявне сміттєзвалище нині діючим нормативам? Це потрібно, щоб розпочати оформлення земельної ділянки під сміттєзвалище. І які можливості у сільської ради та її спеціалістів реально вплинути на землевласників і землекористувачів — порушників земельного законодавства, які забур'янюють і захаращують суміжні земельні ділянки, застосовують понаднормово отрутохімікати?

Бачите, скільки запитань у мене виникло. Думаю, мої колеги, сільські землевпорядники, теж мають що додати. Тож маємо велику надію на вашу допомогу.

Продовження на четвертій сторінці обкладинки



# Землевпорядний Вісник

НАУКОВО-ВИРОБНИЧИЙ ЖУРНАЛ



**“ЗЕМЛЕВПОРЯДНИЙ  
ВІСНИК”  
ПОКЛИКАНИЙ  
СТАТИ НАСТІЛЬНИМ  
ВИДАННЯМ!**

**М**и вдячні Олені Ростовцевій за відгук, опублікований на третій сторінці обкладинки і який в нашому редакційному портфелі непоодиноким. Ваші думки, пропозиції, підказки і запитання для нас дуже важливі. Вони допомагають нам тематично формувати журнал, робити його змістовнішим і кориснішим. На всі запитання, які ви адресуєте редакції, ми намагаємося відповісти. Деякі з них підказують нам теми майбутніх публікацій, спонукають до аналізу, кличуть у відрядження, щоб на місці всебічно вивчити порушену проблему чи з'ясувати ситуацію. Не залишимо без уваги і питання, які порушила в опублікованому зверненні до редакції спеціаліст-землевпорядник. В наступних випусках журналу ми намагатимемося допомогти їх вирішити.

Цей відгук нашої читачки спонукав нас до започаткування на сторінках видання нової рубрики «Читачі про журнал» з тим, щоб допомога була взаємною, а в результаті виграв «Землевпорядний вісник», який розрахований, передусім, на тих, хто працює в органах місцевого самоврядування, виконавчої влади, земельних ресурсів, бізнесі, юридичних фірмах, наукових установах, навчальних закладах тощо і покликаний стати їхнім настільним виданням.

**ТОЖ СПОДІВАЄМОСЯ НА АКТИВНИЙ І ПЛІДНИЙ  
ЗВОРОТНІЙ ЗВ'ЯЗОК З НАШИМИ ЧИТАЧАМИ!**

До речі, за підсумками передплатної кампанії на друге півріччя, лише незначна кількість їх не отримає липневий — сьомий випуск «Землевпорядного вісника».

Якщо ви запізналися з передплатою нашого журналу до кінця року, ще не пізно його передплатити. Звертайтеся до відділень поштового зв'язку чи редакції. Наші електронні та поштова адреси:

- [zemvisnuk@ukr.net](mailto:zemvisnuk@ukr.net)
- [zemvisnuk\\_ua@ukr.net](mailto: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**