





# ЮРОСОБАМ МОЖУТЬ ДОЗВОЛИТИ КУПІВЛЮ до 1 тисячі гектарів землі



Міністерство аграрної політики та продовольства України не виключає внесення в проект закону «Про обіг земель сільськогосподарського призначення» норми про надання юридичним особам права купівлі до 1 тисячі гектарів землі.

«Зараз обговорюється можливість надання права купівлі сільськогосподарської землі юридичним особам. Але це буде не більше 1 тисячі гектарів «в одні руки» і до потенційного покупця будуть висуватися досить жорсткі кваліфікаційні вимоги», — сказав в інтерв'ю агентству «Інтерфакс-Україна» перший заступник міністра аграрної політики і продовольства України Максим МАРТИНЮК.

Він зазначив, що раніше передбачався при впровадженні земельного ринку продаж землі тільки фізичним особам-громадянам України в розмірі не більше 200 га «в одні руки».

«Спочатку продаж землі юрособам не планувався. Ця норма з'явилася в результаті широких дискусій з аграрними асоціаціями», — уточнив Максим Мартинюк.

Він також наголосив, що ринок землі має стимулювати розвиток фермерства і опосередковано підтримувати сільські території.

За його словами, купувати землю матимуть право підприємства, які вели сільськогосподарську діяльність мінімум останні три роки. Крім того, серед їх засновників не має бути нерезидентів України.

Максим Мартинюк також зазначив, що, згідно з соціологічними дослідженнями, в перший рік роботи земельного ринку активно викуповувати землю будуть ті орендарі, які обробляють до 1 тисячі гектарів.

«Це буде найактивніша верства покупців», — вважає він.

Що стосується продавців, то, на думку першого заступника міністра аграрної політики і продовольства, ними будуть переважно люди, які успадкували свої ділянки і не живуть в сільській місцевості.

Що стосується вартості землі, то Максим Мартинюк вважає, що на старті ціна за гектар буде відштовхуватися від розцінок «чорного ринку», а це від 1 тис. до 2 тис. доларів.

«При цьому досвід країн Східної Європи показує, що ціна буде мати постійну тенденцію до зростання — не дуже суттєву в перший рік, але дедалі більшу в наступні», — зазначив він.

Серед факторів, які визначатимуть ціну на землю, Максим Мартинюк назвав рівень конкуренції і прозорість транзакцій і цін. Щоб забезпечити виконання цих умов і залучити якомога більшу кількість учасників, державні землі будуть продаватися тільки через електронні аукціони. В тестовому режимі, по продажу прав оренди, відповідний майданчик запрацює вже восени. Коли земля буде введена в обіг, на цьому майданчику держава тут же виставить кілька лотів в кожному адміністративному районі. Відкритий продаж державних активів дасть людям чіткий і однозначний сигнал, скільки насправді коштує земля.

Максим Мартинюк також повідомив, що Міністерство агрополітики і продовольства майже завершило роботу над законопроектом про обіг сільгоспземель і, можливо, вже у вересні документ буде внесений на розгляд Верховної Ради.



## 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 сільськогосподарства 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. 463. Наклад 4430 прим. Підписано до друку 19.08.2017 р. Віддруковано у ТОВ «Ріджи». Адреса: м. Київ, вул. Кирилівська, 82.

## 2 ЗЕМЕЛЬНІ АУКЦІОНИ В УКРАЇНІ

Олесь ПРУТЕНКО

## 2 ЩО, ДЕ І ЗА СКІЛЬКИ ПРОДАНО У ЛИПНІ 2017 РОКУ

## 6 ХТО НЕ ОПРИЛЮДНЮЄ РЕЗУЛЬТАТИ ЗЕМЕЛЬНИХ ТОРГІВ?

- Рейтинг організаторів аукціонів, що нехтують вимогами оприлюднення результатів земельних торгів

## 12 РИНОК СІЛЬГОСПЗЕМЕЛЬ: «ЗА» І «ПРОТИ»

Валерій ЯСИНОВСЬКИЙ

## ЦЮ ЗЕМЛЮ МИ ПОЗИЧИЛИ У НАШИХ ДІТЕЙ, ОНУКІВ І ПРАВНУКІВ

## 18 РОЗВИТОК СІЛЬСЬКИХ ТЕРИТОРІЙ

Томас ДЖОНС

## РОЗВИТОК СІЛЬСЬКИХ ГРОМАД НАЙПЕРШЕ ЗАЛЕЖИТЬ ВІД ЇХ ЗЕМЛІ ТА НАСЕЛЕННЯ

## 21 РЕЙДЕРСТВУ — СТОП!

Іван ТОМИЧ

## ЯК ЗУПИНИТИ СИЛОВЕ ЗАХОПЛЕННЯ ГОСПОДАРСТВ ?

## 22 З ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ

Олена ХОДАКІВСЬКА

## ОРГАНІЧНЕ ВИРОБНИЦТВО: СВІТОВІ ТЕНДЕНЦІЇ ТА УКРАЇНСЬКІ РЕАЛІЇ

## 28 ЗАРУБІЖНИЙ ДОСВІД

Ніна СОЛОВ'ЯНЕНКО

## ОСОБЛИВОСТІ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ У СКЛАДІ ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ ЗАРУБІЖНИХ КРАЇН

## 34 ПІДГОТОВКА МАЙБУТНІХ ФАХІВЦІВ

Андрій МИХАЙЛИК

## ПРИЇДЖАЙТЕ В ДЗВІНКОВЕ

## 36 ДЕЦЕНТРАЛІЗАЦІЯ НАДАННЯ ПОСЛУГ

## ПРАКТИЧНІ АСПЕКТИ РОБОТИ ДЕРЖАВНИХ РЕЄСТРАТОРІВ

## 39 ВАШ КОНСУЛЬТАНТ

## 62 ОФІЦІЙНІ ДОКУМЕНТИ



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

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

## ОЧІКУВАНОВОГО ВИТОРГУ НЕ ОТРИМАНО

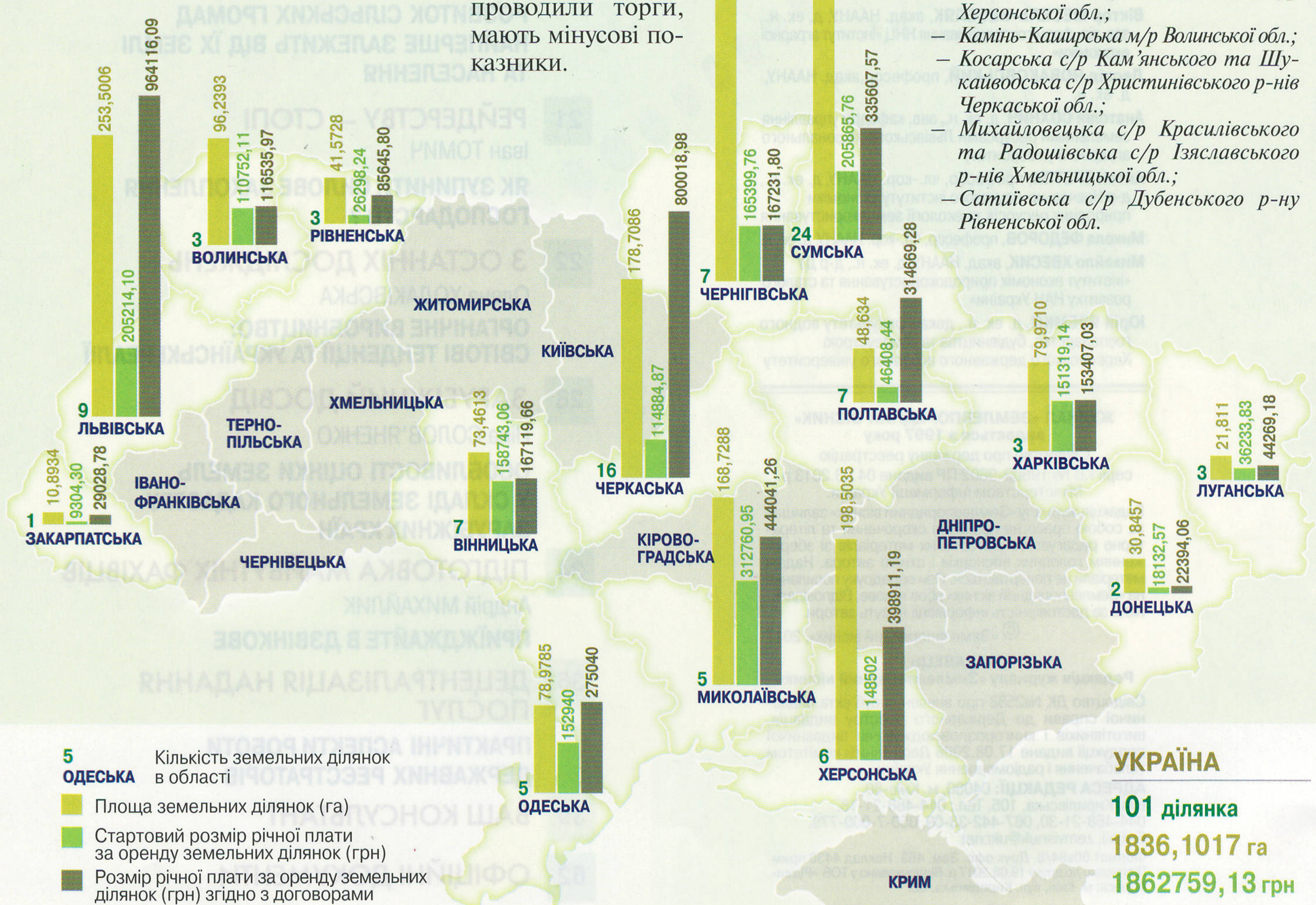
Другий місяць літа за результатами проведених земельних аукціонів поступився своєму попереднику усіма показниками: на 27 торгів проведено менше, на 108 зменшилася кількість лотів.

За 281 ділянку загальною площею понад 4 тисячі гектарів планувався мінімальний виторг на суму понад 30 мільйонів 67 тисяч гривень. Фактично організатори торгів виручили трохи більше 75 відсотків від цієї суми — до бюджетів різних рівнів не надійшло близько 7,5 мільйона гривень. П'ятнадцять із 23 областей, що проводили торги, мають мінусові показники.

## НА ШТРАФНОМУ МАЙДАНЧИКУ — 15 ОРГАНІЗАТОРІВ ТОРГІВ

Реалізовано 61 відсоток лотів. 56 торгів не відбулося, 29 — анульовано, по 21 торгу інформація відсутня, 3 лоти зникло з оголошеного переліку. Ось хто цього разу за порушення чинного законодавства, що чітко регламентує продаж земельних ділянок або прав на них на конкурентних засадах, потрапив на умовний штрафний майданчик:

- ГУ Держгеокадастру у Волинській, Полтавській, Рівненській та Сумській обл.;
- Херсонська облдержадміністрація;
- Кіровоградська м/р;
- Тернопільська м/р;
- Генічеська та Новокаховська м/р Херсонської обл.;
- Камінь-Каширська м/р Волинської обл.;
- Косарська с/р Кам'янського та Шумкаївська с/р Христинівського р-нів Черкаської обл.;
- Михайловецька с/р Красиївського та Радошівська с/р Ізяславського р-нів Хмельницької обл.;
- Сатіївська с/р Дубенського р-ну Рівненської обл.



**5** **ОДЕСЬКА** Кількість земельних ділянок в області

- Площа земельних ділянок (га)
- Стартовий розмір річної плати за оренду земельних ділянок (грн)
- Розмір річної плати за оренду земельних ділянок (грн) згідно з договорами
- Області, в яких не укладено жодного договору оренди

**УКРАЇНА**  
**101** ділянка  
**1836,1017** га  
**1862759,13** грн  
**4318036,65** грн



Таблиця 1. ПЛОЩА ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК, ВИСТАВЛЕНИХ НА ТОРГИ. ВИТОРГ ЗА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ ТА РЕЗУЛЬТАТИВНІСТЬ ТОРГІВ.  
Період — липень 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	91,8658	205616,42	173253,26	-32363,16	9	8	0	1	0	0
2	Волинська	205,7151	398389,62	232278,55	-166111,07	15*	8	0	5	1	1
3	Дніпропетровська	0,2500	248636,01	258512,58	+9876,57	3	3	0	0	0	0
4	Донецька	30,8457	18132,57	22394,06	+4261,49	2	2	0	0	0	0
5	Житомирська	0,4905	312907,19	509381,79	+196474,60	4	4	0	0	0	0
6	Закарпатська	17,3267	5702525,40	6286715,30	+584189,90	3	2	1	0	0	0
7	Запорізька	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8	Івано-Франківська	20,2100	7014502,98	4151754,25	-2862748,73	16	12	0	4	0	0
9	Київська	7,8398	2901697,32	3067167,68	+165470,36	3	3	0	0	0	0
10	Кіровоградська	119,7851	888184,53	112630,44	-775554,09	14	4	2	5	3	0
11	Луганська	162,2431	198558,22	44269,18	-154289,04	8	3	1	4	0	0
12	Львівська	334,5080	5735892,56	3694565,40	-2041327,16	30	17	0	13	0	0
13	Миколаївська	223,1510	339421,15	448980,56	+109559,41	11	8	2	1	0	0
14	Одеська	154,8854	302730,00	275040,00	-27690,00	8	5	3	0	0	0
15	Полтавська	204,1323	977615,62	734816,05	-242799,57	17	12	3	1	1	0
16	Рівненська	59,9943	523958,64	317178,80	-206779,84	11	7	1	1	2	0
17	Сумська	304,3922	281467,93	335607,57	+54139,64	26**	24	0	1	0	1
18	Тернопільська	1,0000	89550,00	0	-89550,00	1***	0	0	0	0	1
19	Харківська	90,2610	477206,30	457210,49	-19995,81	6	5	0	1	0	0
20	Херсонська	656,0157	799644,97	570290,25	-229354,72	23	12	4	3	4	0
21	Хмельницька	82,0707	152163,42	253479,72	+101316,30	7	4	0	0	3	0
22	Черкаська	497,2214	600215,27	229828,61	-370386,66	49	19	7	16	7	0
23	Чернівецька	0,0154	30383,00	0	-30383,00	1	0	1	0	0	0
24	Чернігівська	844,8746	1650392,60	190383,68	-1460008,92	13	9	4	0	0	0
25	м. Київ	0,9344	217547,61	222988,00	+5440,39	1	1	0	0	0	0
26	м. Севастополь	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
27	АР Крим	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Загалом по Україні</b>		<b>4110,0282</b>	<b>30067339,33</b>	<b>22588726,22</b>	<b>-7478613,11</b>	<b>281</b>	<b>172</b>	<b>29</b>	<b>56</b>	<b>21</b>	<b>3</b>

\* Станом на 18.08.2017 — одна земельна ділянка за таким кадастровим номером, аукціоном та лотом — №0721410100:01:003:1930, №8235, № 15804 з оголошеного списку про торги зникла. Організатор торгів — Камінь-Каширська міська рада Волинської області, виконавець торгів — ТОВ «Олді».

Ремарка: по іншому лоту — за № 15802 цього ж аукціону повідомлення про результати торгів викладено вчасно.

\*\* Станом на 18.08.2017 — одна земельна ділянка за таким кадастровим номером, аукціоном та лотом — №5924484400:04:000:0119, №8385, № 16058 з оголошеного списку про торги зникла. Організатор торгів — ГУ Держгеокадастру у Сумській області, виконавець торгів — ДП «Сумський науково-дослідницький та проектний інститут землеустрою».

Ремарка: по інших 7 лотах цього ж аукціону повідомлення про результати торгів викладено вчасно.

\*\*\* Станом на 18.08.2017 — одна земельна ділянка за таким кадастровим номером, аукціоном та лотом — №6110100000:04:002:0053, №8229, № 15821 з оголошеного списку про торги зникла. Організатор торгів — Тернопільська міська рада, виконавець торгів — Товарна біржа «Кіровоградська товарна біржа».

## ВЕБ-САЙТ ДЕРЖГЕОКАДАСТРУ НЕ ВИНЕН

Невиконання вимог законодавства часто організатори торгів пояснюють недосконалістю роботи офіційного веб-сайту Держгеокадастру, зокрема, рубрики «Земельні аукціони», де їм доводиться розміщувати оголошення про проведення земельних торгів та про їх результати. Можна було б повірити наріканням, але факти спростовують такі виправдання. Новокаховська міська рада Херсонської області разом з вико-

навцем торгів ТБ «Кіровоградська аграрна біржа» 14 липня провели аукціон №8247, на якому учасникам торгів пропонувалося 2 лоти. По лоту №15826 повідомлення про результати торгів виставлено вчасно, а по лоту №15815 — досі немає. Інший випадок цього ж місяця — приклад надто свіжий. 18 липня ГУ Держгеокадастру у Полтавській області та ПП «Регіональний інвестиційний центр аукціонів» на аукціон № 8153 виставили 7 лотів. Організатор торгів після їх проведення повідомив — 4 лоти учасники викупили, по 2 лотах торги анульовані, а по 1 лоту №15708 ніякої звістки, а на

календарі 19 серпня. Думаю, що по останньому прикладу, у графі «результати торгів» не з'явиться повідомлення «торги не відбулися». Бо причини на таку ухвалу ліцитатора надто прості, добре виписані законом і стають відомі відразу, а не через два-три дні після закінчення торгів. Це своєрідне завчасне застереження тим, хто за моїми спостереженнями повторює подібну практику — не повідомляє про результати торгів тривалий час. Очевидно забуває, а то й не знає, що це, окрім всього іншого, ще й цінна інформація для правоохоронних органів.



Таблиця 2.

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

Назва областей та районів	Середньозважена річна плата за оренду 1 га землі для ведення товарного с/г виробництва (грн)
<b>Вінницька:</b>	
Барський	2324,17
Крижопільський	327,08
Оратівський	1034,85
Піщанський	3535,20
Тиврівський	1938,04
Чечельницький	3149,93
<b>Волинська:</b>	
Ковельський	1671,71
Маневицький	670,00
<b>Донецька:</b>	
Великоновосілівський	820,38
<b>Закарпатська:</b>	
Тячівський	2664,80
<b>Луганська:</b>	
Новоковпівський	4316,68
Старобільський	1225,43
<b>Львівська:</b>	
Жидачівський	3317,20
Перемишлянський	926,08
Самбірський	4161,69
Старосамбірський	830,96
Яворівський	488,23
<b>Миколаївська:</b>	
Веселинівський	2191,09
Новоодеський	3417,97
Снігурівський	2350,08
<b>Одеська:</b>	
Захарівський	4615,90
Подільський	2109,49
<b>Полтавська:</b>	
Гребінківський	3474,48
Зіньківський	3202,87
<b>Рівненська:</b>	
Гощанський	3650,27
Рівненський	1019,92
<b>Сумська:</b>	
Недригайлівський	6620,23
Середино-Будський	713,21
<b>Харківська:</b>	
Дергачівський	1759,44
Сахновщинський	2411,03
<b>Херсонська:</b>	
Каховський	2759,20
Новотроїцький	1362,89
<b>Черкаська:</b>	
Жашківський	64055,60
Кам'янський	8049,27
Канівський	933,76
Корсунь-Шевченківський	261,48
Лисянський	4396,11
Монастирищенський	3167,22
<b>Чернігівська:</b>	
Менський	606,86
Сновський	264,48
Сосницький	2124,83

Таблиця 3. **ІНФОРМАЦІЯ ПРО КУПІВЛЮ-ПРОДАЖ ТА ОРЕНДУ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ РОЗМІЩЕННЯ ТА ЕКСПЛУАТАЦІЇ ОСНОВНИХ, ПІДСОБНИХ І ДОПОМІЖНИХ БУДІВЕЛЬ ТА СПОРУД ПІДПРИЄМСТВ ПЕРЕРобНОЇ, МАШИНОБУДІВНОЇ ТА ІНШОЇ ПРОМИСЛОВОСТІ.**  
Період — липень 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
Коломийська м/р Івано-Франківська обл.	м. Коломия, вул. Гетьмана І. Мазепи 2610600000:28:003:0108	0,0957	163245,00	-	171407,25	-
	м. Коломия, вул. Василя Попадюка 12610600000:28:003:0107	0,1800	307044,00	-	322396,20	-
Лисиничівська с/р Пустомитівський р-н Львівська обл.	с. Підбірці 4623683800:02:001:2527	0,5556	1308215,76	-	1439037,34	-
Богодухівська м/р Харківська обл.	м. Богодухів, вул. 8-го Мехкорпусу 6320810100:00:004:0422	0,1500	177000,00	-	180540,00	-
Володимир-Волинська м/р	Волинська обл., м. Володимир-Волинський, вул. Н. Ужвій, 3/2 0710200000:01:003:0137	0,3268	-	18051,50	18316,85	2 роки
Дніпровська м/р Департамент по роботі з активами	м. Дніпро, вул. Артільна у районі буд. № 10 1210100000:01:009:0210	0,0400	-	27011,48	27551,72	10 років
Стриганецька с/р Тисменицький р-н Ів.-Франківська обл.	с. Стриганці, урочище «Царинка» 2625886001:01:001:0283	3,0300	-	93211,52	94609,70	15 років
Івано-Франківська м/р	Ім. Івано-Франківськ, вул. Сагайдачного, 48-В 2610100000:08:004:0051	0,2691	-	53581,00	68583,96	10 років
Лисецька сел/р Тисменицький р-н Ів.-Франківська обл.	смт Лисець, вул. Чорновола 2625855600:02:002:0901	0,5853	-	33344,90	33845,06	3 роки
Долинська м/р Кіровоградська обл.	м. Долинська вул. Чумацький Шлях 3521910100:02:001:8010	1,1700	-	106732,08	107266,46	5 років
Львівська обласна державна адміністрація	Пустомитівський р-н, територія Пасіки-Зубрицької с/р 4623685100:04:000:2845	1,1609	-	176673,55	177556,92	10 років
Чернігівська м/р	м. Чернігів, вул. Широка, 2 7410100000:01:022:0134	0,0425	-	8102,88	8102,88	6 років

## НА 40 ВІДСОТКІВ ДІЛЯНОК ДЛЯ ВЕДЕННЯ ТОВАРНОГО СІЛЬГОСПВИРОБНИЦТВА ОРЕНДАРІВ НЕ ЗНАЙШЛОСЯ

Із 169 земельних ділянок, що намічалось здати в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, 101 знайшла на торгах орендарів. Терміни користування земельними ділянками різні: 7 років — 85 ділянок, 10 років — 10 ділянок, 49 років — 2 ділянки, по 1 ділянці

взято в користування на 25 та 30 років. За це щороку до бюджетів надходить понад 4,3 мільйона гривень, що на 700 тисяч менше, ніж мінімально очікувалося, адже право оренди викуплено на близько 60 відсотків ділянок, решта залишилася поза увагою через байдуже ставлення організаторів торгів до організації їх проведення.

Повну інформацію про результати аукціонів липня 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 2.



**СТАРТОВІ ЦІНИ  
НА ПРОДАЖ ДІЛЯНОК  
ЗРОСЛИ  
НА 9 ВІДСОТКІВ,  
НА ОРЕНДУ — НА 24**

**Я**к завжди, друге місце за кількістю виставлених на торги лотів посідають ділянки для будівництва та обслуговування будівель торгівлі. Із 47 викуплено 12, взято в оренду 18. Щоб викупити ділянки, треба було заплатити на 9,53 відсотка більше за стартову ціну, а за оренду — ціна зросла на 24,23 відсотка.

**УСІ ДІЛЯНКИ ДЛЯ  
ПРОДАЖУ-КУПІВЛІ —  
ВИКУПЛЕНО**

**З**емельні ділянки на продаж та оренду для розміщення й експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості виставляються на торги щомісячно. Цього разу усі 4 ділянки, які були призначені для продажу, викуплено. На оренду не знайшлося лише двох бажаючих, решту 8 ділянок з 3,7 відсотковою надбавкою до стартової ціни орендовано від 2 до 10 років.

Таблиця 3 з результатами цих торгів.

\* \* \*

Про результати липневих аукціонів з продажу ділянок або прав на них за іншими видами цільового призначення земель у таблицях 4,5,6.

**Олесь ПРУТЕНКО**

м. Київ

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

Таблиця 4. **ІНФОРМАЦІЯ ПРО ОРЕНДУ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ РИБОГОСПОДАРСЬКИХ ПОТРЕБ.** Період — липень 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
Кіровоградська облдержадміністрація Департамент екології та природних ресурсів	Компаніївський р-н, Гарманівська с/р 3522881400:02:000:7522	1,6000	1292,07	1401,89	10 років
Львівська облдержадміністрація Департамент екології та природних ресурсів	Дрогобицький р-н, Летнянська с/р 4621284300:04:000:0210	1,4634	2800,07	2856,07	15 років
Полтавська облдержадміністрація	Зіньківський р-н, Удовиченківська с/р 5321386900:00:002:0309	32,9650	39192,45	45071,25	25 років
Телепинська с/р Кам'янський р-н Черкаська обл.	с. Телепине 7121886500:01:001:0033	11,0690	109217,82	109763,91	7 років

Таблиця 5. **ІНФОРМАЦІЯ ПРО КУПІВЛЮ-ПРОДАЖ, ОРЕНДУ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ РОЗМІЩЕННЯ ТА ЕКСПЛУАТАЦІЇ БУДІВЕЛЬ І СПОРУД АВТОМОБІЛЬНОГО ТРАНСПОРТУ ТА ДОРОЖНЬОГО ГОСПОДАРСТВА.** Період — липень 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
Станишівська с/р Житомирський р-н Житомирська обл.	с. Станишівка 1822086800:01:000:0096	0,1470	210000,00	-	367500,00	-
Прилісненська с/р Маневицький р-н Волинська обл.	с. Прилісне 0723685500:01:002:0077	0,3880	-	15795,48	16111,40	10 років
Боратинська с/р Луцький р-н Волинська обл.	с. Рованці 0722880700:04:001:7483	0,5590	-	16659,05	16992,25	10 років
Миколаївська м/р Миколаївська обл.	м. Миколаїв, вул. Доктора Самойловича, 35-е 4810136600:07:024:0012	0,0202	-	2113,60	2549,00	5 років

Таблиця 6. **ІНФОРМАЦІЯ ПРО ОРЕНДУ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ РОЗМІЩЕННЯ ТА ЕКСПЛУАТАЦІЇ БУДІВЕЛЬ І СПОРУД ДОДАТКОВИХ ТРАНСПОРТНИХ ПОСЛУГ ТА ДОПОМІЖНИХ ОПЕРАЦІЙ.** Період — липень 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
Новоград-Волинська м/р Житомирська обл.	м. Новоград-Волинський, вул. Житомирська, 142 1811000000:00:041:0439	0,1000	21236,00	21660,72	5 років
	м. Новоград-Волинський, вул. Житомирська, 144 1811000000:00:041:0440	0,1676	35591,54	36125,42	5 років
Миргородська м/р Полтавська обл.	м. Миргород, вул. Шишацька, 86-Г 5310900000:50:067:0065	0,0348	7000,00	7150,00	5 років
Київська м/р	м. Київ, Дарницький р-н, на перетині вул.Вишняківської та вул.Ревуцького, 8000000000:90:291:0067	0,9344	217547,61	222988,00	20 років



# ХТО не оприлюднює? результати земельних торгів

Майже щоразу у своїх щомісячних підсумкових публікаціях по земельних аукціонах я нагадував організаторам торгів про необхідність виконувати вимоги Статті 139 Земельного кодексу України. Неодноразовий побіжний перегляд матеріалів торгів на веб-сайті Держгеокадастру за оглядові місяці свідчив, що дехто повертається до своїх оголошень і на свій розсуд намагається виправити ситуацію. У червні 2017-го минуло 10 місяців спостережень. Вирішив конкретно по кожному лоту проведених за цей період аукціонів зробити аналіз оприлюднення результатів земельних торгів. І ось що з'ясувалося.

## ВІДЕОЗАПИСИ АУКЦІОНІВ, ВИСТАВЛЕНІ НА ВЕБ-САЙТІ ДЕРЖГЕОКАДАСТРУ УКРАЇНИ, НЕ МОЖУТЬ СЛУЖИТИ ОФІЦІЙНИМ ПІДТВЕРДЖЕННЯМ ЗАВЕРШЕННЯ ТОРГІВ

На 31.10.2016 року організатор торгів — ГУ Держгеокадастру у Донецькій області разом з виконавцем — приватним підприємством «Оршад» оголосили аукціон № 5986, на який для учасників торгів було підготовлено 5 лотів — №11170, 11172, 11173, 11188, 11193. За результатами аукціону по перших двох лотах підсумкову інформацію на офіційному веб-сайті Держгеокадастру України викладено вчасно. Щоб довідатися, яка доля останніх 3 лотів, довелося провести дослідження. Почергово завантажую матеріали лотів 11173, 11188, 11193 і посекундно відстежую відеозаписи.

З повідомлень ліцитатора учасникам торгів, яких у першому та третьому випадках було 4, а в другому 2, стає зрозуміло, що названий нею лот № 5 — це лот 11173, лот № 2- це лот № 11188, а лот № 1 — це лот № 11193. Співпадає інформація про оголошені площі, стартові розміри річної плати за користування земельними ділянками, кадастрові номери яких відповідно такі:

1422781600:11:000:0704,  
1422786000:03:000:0987,  
1422783400:07:000:1397.

Торги по кожному лоту відповідно тривали близько 13, 10 та 29 хвилин. Перших два лоти куплено відповідно за 65467,97 грн та 2804,94 грн — стартовий розмір річної плати за користування земельними ділянками зріс на 114,99% та 20,99%.

Цим міг би задовольнити свій запит на інформацію, та ба! Проголошене ліцитатором слово «продано» не є підтвердженням того, що торги по цих лотах завершено — хтозна чи учасники торгів, які погодилися з проголошеною найвищою ціною, підписали протокол, що ведеться під час торгів. У Земельному кодексі України чітко зазначено, що протокол підписується переможцем, ліцитатором та організатором земельних торгів або його представником негайно після закінчення торгів за лотом. Переможець може відмовитися від його підписання. Тоді до протоколу вноситься запис про відмову переможця від

його підписання. І ліцитатор за таких обставин діє далі за прописаними Законом правилами.

І ще один аргумент на підтвердження того, що відеозапис не може бути підтвердженням успішного завершення торгів, що лот остаточно знайшов господаря. Плата за користування земельною ділянкою, право користування якою набуто на торгах, а також сума витрат, здійснених організатором або виконавцем торгів на підготовку лота до продажу, організацію та проведення торгів, підлягають сплаті переможцем земельних торгів не пізніше трьох банківських днів з дня укладення відповідного договору. За час моїх спостережень за результатами торгів досить таки нерідко переможці в установлений строк не сплачують належної суми за придбаний лот. Тоді організатори аукціонів торги анулюють. А ще за Законом вони можуть їх скасувати, наприклад, за рішенням суду про заборону на відчуження земельних ділянок та передачу їх в користування.



Лот №15706 Аукціону №8171

[Переглянути на карті](#) [Завантажити матеріали лота](#)

Найменування організатора земельних торгів:

Головне управління Держгеокадастру у Волинській області

Кадастровий номер:

0723384900:04:003:0944



Результати торгів:

Розмір річної плати за користування земельною ділянкою:

Строк користування земельною ділянкою:



Отож тим, хто у телефонних розмовах радить мені в окремих випадках довіритися відеозаписам, бо що ж може бути документальнішим за відео, як на мене, слід уважніше перечитати Статтю 138 Земельного кодексу України «Встановлення результатів торгів» та Статтю 139 «Оприлюднення результатів земельних торгів». Вкотре нагадаю, що не виконавець, а саме 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.

Виконання першої вимоги не звільняє організатора торгів від виконання другої вимоги. Однак і Коростенська міська рада вирішила експериментувати. За результатами аукціону № 6511, що проводився 19.12.2016 р., організатор торгів про долю семи лотів повідомляє за всіма вимогами законодавства, а от лот № 12414 чомусь виокремив, і виставив на сайт лише відеозапис проведення торгів. Остаточного підтвердження, що аукціон по цьому лоту мав логічне завершення — підписання договору купівлі-продажу досі немає.

Найповніший відеозапис — аж до оголошення ліцитатором про закриття торгів (інші подають скорочений відеозапис) виставила Глобинська міська рада Полтавської області — лот №12912, аукціон №6781, який відбувся 27.01.2017. А ось повідомлення — проігнорували.

В останній день лютого 2017 року Первомайська міська рада Харківської області на аукціон №6897 виставила 21 лот, про результати торгів по 20 лотах проінформувала вчасно. Один лот № 13184 — земельна ділянка за кадастровим №6324500000:01:005:0027 взагалі зник з оголошення, хоча виставлявся на аукціон. Редакція надіє-

ться, що міська рада пояснить чому безвісти пропав лот?

За десятимісячний період спостережень за проведенням земельних торгів є чимало випадків, коли повідомлення про результати торгів по лотах одного й того ж аукціону виставляються вчасно або з деяким запізненням, а по інших — відсутні упродовж кількох місяців або взагалі.

Цікаво чим закінчаться перипетії, що відбуваються з лотом №14075, який виставлявся на аукціон №7400 у Полтаві 19.04.2017. Після телефонної розмови з начальником відділу ринку та оцінки земель Головного управління Держгеокадастру у Полтавській області Оленою Василівною Кусик я очікував, що помилку, яка закралася в графі «Результати торгів»

якнайшвидше виправлять. Проте мої сподівання виявилися марними, бо ця графа тепер з оголошення взагалі зникла.

Мушу розповісти і про казус, пов'язаний з аукціоном №7528. Його організатор — Груньська об'єднана територіальна громада Охтирського району Сумської області разом з виконавцем торгів Сумською товарною біржею «Суміагропробіржа» підготувала на торги 8 лотів. Після проведеного 27.04.2017 аукціону повідомила, що по 4 лотах торги не відбулися з причини відсутності учасників торгів, про результати торгів по інших 4 лотах інформація була відсутньою. А станом на 11.08.2017 р. всі оголошення по цьому аукціону чомусь зникли з веб-сайту Держгеокадастру.

Що б це значило?

## ГОДІ, ТАТУ, ТОРГУВАТИ, БО НЕМА ЧИМ РЕШТУ ДАТИ

**Ц**е прислів'я згадалося мимоволі, як тільки-но переглянув результат аукціону № 6263, що відбувся 08.12.2016 р. у Вінниці. Його організатор — Головне управління Держгеокадастру у Вінницькій області, а виконавець — Державне підприємство «Вінницький науково-дослідний інститут землеустрою». Тут реалізували лот №11857 — право оренди земельної ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва площею 8,7738 га. Організатор аукціону вчасно оприлюднив розмір річної плати за користування земельною ділянкою — він становить 1809,89 грн. Термін оренди — 7 років. Якщо співставити суму, за яку реалізували лот зі стартовим розміром річної плати за користування цією ділянкою, різниця становитиме мінус 15846,59 грн. Насправді ліцитатор торгів Чупира Андрій Васильович остаточним ударом аукціонного молотка зафіксував іншу суму, ніж зазначена на веб-сайті Держгеокадастру України,

вона становить 18097,89 грн. Уже сьомий місяць ніхто цю помилку не виправляє.

Якщо вірити повідомленню про результати аукціону №7090 за лотом №13436, що відбувся 15.03.2017, то земельна ділянка площею 33 га для ведення товарного сільськогосподарського виробництва переможцеві торгів обійшлася майже у двічі дешевше за визначений стартовий розмір річної плати за користування нею, тобто орендатор щорічно впродовж 7 років платитиме за ділянку на 206765,4 грн менше.

Чому так трапилось, сподіваємося нам роз'яснить організатор цього аукціону — ГУ Держгеокадастру у Тернопільській області.

\* \* \*

Максимально уважними мають бути організатори аукціонів при заповненні графі «Результати торгів» в оголошенні на офіційному веб-сайті. Бо халатність у цій нехитрій справі лише спотворить результати багатомісячної праці з підготовки та проведення аукціону.



## РЕЙТИНГ ОРГАНІЗАТОРІВ АУКЦІОНІВ, ЩО НЕХТУЮТЬ ВИМОГАМИ ОПРИЛЮДНЕННЯ РЕЗУЛЬТАТІВ ЗЕМЕЛЬНИХ ТОРГІВ

### Шановні організатори аукціонів!

З метою викорінення недбалості, а почасти байдужості до оприлюднення результатів земельних торгів і хорошої фахової підготовки майбутніх організаторів торгів до впровадження в Україні повноцінного обігу земель сільськогосподарського призначення журнал з цього випуску починає друкувати рейтинг порушників статті 139-ої Земельного кодексу України (дала — ЗКУ) за категоріями — головні управління Держгеокадастру в областях, обласні державні адміністрації, міські, селищні, сільські ради та інші суб'єкти господарської діяльності, що мають право бути організаторами аукціонів.

Отож, пропонуємо рейтинг за період вересень 2016 — червень 2017 року.

### 1. ГОЛОВНІ УПРАВЛІННЯ ДЕРЖГЕОКАДАСТРУ В ОБЛАСТЯХ

Серед порушників вимог ЗКУ 10 обласних управлінь. Окрім лідерів, що очолюють список, відповідно до кількості порушень відзначилися Головні управління у Черкаській, Тернопільській, Харківській, Вінницькій, Кіровоградській, Дніпропетровській та Полтавській областях.

#### 1 МІСЦЕ

за **Головним управлінням Держгеокадастру у Донецькій області**. По 11 лотах, що виставлялися на 5 аукціонах, повідомлення про результати торгів відсутні, зокрема:

- лот №11173 аукціон № 5986 — 31.10.2016, оренда земельної ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва площею 23,6000 га, кадастровий номер — 1422781600:11:000:0704, стартовий розмір річної плати за користування земельною ділянкою 30450,47 грн;
- лот №11188 аукціон № 5986 — 31.10.2016, оренда земельної ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва площею 11,0000 га, кадастровий номер — 1422786000:03:000:0987, стартовий розмір річної плати за користування земельною ділянкою 2318,16 грн;
- лот №11193 аукціон № 5986 — 31.10.2016, оренда земельної ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва площею 8,0000 га, кадастровий номер — 1422783400:07:000:1397, стартовий розмір річної плати за користування земельною ділянкою 3327,66 грн;  
**ремарка:** по інших 2 лотах цього аукціону інформацію про результати торгів викладено вчасно.
- лот №12316 аукціон № 6445 — 16.12.2016, оренда земельної ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва площею 22,7021 га, кадастровий номер — 1425584300:09:000:1632, стартовий розмір річної плати за користування земельною ділянкою 60039,32 грн;
- лот №12330 аукціон № 6445 — 16.12.2016, оренда земельної ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва площею 14,1432 га, кадастровий номер — 1425584300:09:000:1633, стартовий розмір річної плати за користування земельною ділянкою 38567,69 грн;  
**ремарка:** по іншому лоту цього аукціону інформацію про результати торгів викладено вчасно.
- лот №12812 аукціон № 6728 — 18.01.2017, оренда земельної ділянки для ведення товарного сільськогосподарського

виробництва площею 20,0000 га, кадастровий номер — 1421280200:01:001:1329, стартовий розмір річної плати за користування земельною ділянкою 52468,74 грн;

**ремарка:** по інших 5 лотах цього аукціону інформацію про результати торгів викладено вчасно.

- лот №12815 аукціон № 6735 — 24.01.2017, оренда земельної ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва площею 9,9230 га, кадастровий номер — 1420988400:01:104:0001, стартовий розмір річної плати за користування земельною ділянкою 1231,08 грн;
- лот №12816 аукціон № 6735 — 24.01.2017, оренда земельної ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва площею 3,5162 га, кадастровий номер — 1420988400:02:102:0001, стартовий розмір річної плати за користування земельною ділянкою 5748,56 грн;
- лот №12817 аукціон № 6735 — 24.01.2017, оренда земельної ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва площею 3,4706 га, кадастровий номер — 1420988400:02:101:0001, стартовий розмір річної плати за користування земельною ділянкою 4405,04 грн;
- лот №12818 аукціон № 6735 — 24.01.2017, оренда земельної ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва площею 7,1969 га, кадастровий номер — 1420988400:01:105:0001, стартовий розмір річної плати за користування земельною ділянкою 9856,68 грн;
- лот №12966 аукціон № 6823 — 03.02.2017, оренда земельної ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва площею 14,1432 га, кадастровий номер — 1425584300:09:000:1633, стартовий розмір річної плати за користування земельною ділянкою 38567,69 грн;  
**ремарка:** по іншому лоту цього аукціону інформацію про результати торгів викладено вчасно.

#### 2 МІСЦЕ

за **Головним управлінням Держгеокадастру у Миколаївській області**. По 7 лотах, що виставлялися на 4 аукціонах, повідомлення про результати торгів відсутні, зокрема:

- лот №10696 аукціон № 5697 — 28.09.2016, оренда земельної ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва площею 5,0000 га, кадастровий номер — 4823384700:02:000:0437, стартовий розмір річної плати за користування земельною ділянкою 9668,06 грн;  
**ремарка:** по іншому лоту цього аукціону інформацію про результати торгів викладено вчасно.



- лот №12070 аукціон № 6340 — 06.12.2016, оренда земельної ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва площею 60,1101 га, кадастровий номер — 4824583900:03:000:0103, стартовий розмір річної плати за користування земельною ділянкою 95135,65 грн;
  - лот №12197 аукціон № 6403 — 14.12.2016, оренда земельної ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва площею 17,8329 га, кадастровий номер — 822083000:01:000:0212, стартовий розмір річної плати за користування земельною ділянкою 24984,14 грн;
  - лот №14969 аукціон № 7808 — 23.05.2017, оренда земельної ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва площею 21,7000 га, кадастровий номер — 4822080400:09:000:0064, стартовий розмір річної плати за користування земельною ділянкою 47261,14 грн;
  - лот №14974 аукціон № 7808 — 23.05.2017, оренда земельної ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва площею 26,3000 га, кадастровий номер — 4822085400:01:000:0148, стартовий розмір річної плати за користування земельною ділянкою 49851,43 грн;
  - лот №14977 аукціон № 7808 — 23.05.2017, оренда земельної ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва площею 50,0000 га, кадастровий номер — 4822083000:08:000:0033, стартовий розмір річної плати за користування земельною ділянкою 89064,41 грн;
  - лот №14978 аукціон № 7808 — 23.05.2017, оренда земельної ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва площею 82,0000 га, кадастровий номер — 4822082000:02:000:0061, стартовий розмір річної плати за користування земельною ділянкою 29251,52 грн;
- ремарка:** по іншому лоту цього аукціону інформацію про результати торгів викладено.

## 3 МІСЦЕ

за **Головним управлінням Держгеокадастру у Рівненській області**. По 5 лотах, що виставлялися на 5 аукціонах, повідомлення про результати торгів відсутні, зокрема:

- лот №10521 аукціон № 5610 — 20.09.2016, оренда земельної ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва площею 1,0000 га, кадастровий номер — 5625881200:06:021:1084, стартовий розмір річної плати за користування земельною ділянкою 820,72 грн;
  - лот №12021 аукціон № 6269 — 07.12.2016, оренда земельної ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва площею 24,3767 га, кадастровий номер — 5623086300:06:001:0351, стартовий розмір річної плати за користування земельною ділянкою 57608,16 грн;
  - лот №13630 аукціон № 7165 — 22.03.2017, оренда земельної ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва площею 14,1847 га, кадастровий номер — 5621281500:02:006:0457, стартовий розмір річної плати за користування земельною ділянкою 7949,44 грн;
- ремарка:** по іншому лоту цього аукціону інформацію про результати торгів викладено.
- лот №13662 аукціон № 7180 — 29.03.2017, оренда земельної ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва площею 8,9808 га, кадастровий номер — 5623886100:03:004:0149, стартовий розмір річної плати за користування земельною ділянкою 30076,08 грн;
  - лот №13321 аукціон № 7563 — 04.05.2017, оренда земельної ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва площею 10,1009 га, кадастровий номер — 5623084200:03:002:0092, стартовий розмір річної плати за користування земельною ділянкою 31702,56 грн.

## 2. ОБЛАСНІ ДЕРЖАВНІ АДМІНІСТРАЦІЇ

- **Черкаська обласна адміністрація**, управління агропромислового розвитку — відсутнє повідомлення про результат торгів, зокрема: лот №10629 аукціон № 5667 — 23.09.2016, укладення договору суперфіцію на земельну ділянку для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку площею 0,3000 га, кадастровий номер — 7110136700:04:017:0051, стартовий розмір річної плати за користування земельною ділянкою 353340,00 грн;
- **Тернопільська обласна державна адміністрація** — відсутнє повідомлення про результат торгів, зокрема: лот №11737 аукціон № 6148, оренда земельної ділянки для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємствами, що пов'язані з користуванням надрами, площею 15,2341 га, кадастровий номер — 6124284800:01:001:2009, стартовий розмір річної плати за користування земельною ділянкою 369055,22 грн.

## 3. МІСЬКІ РАДИ

**Окрім лідерів, що очолюють список, порушеннями відзначилися Дніпропетровська, Чернівецька міські ради, Хоростківська — Тернопільської, Глобинська та Зіньківська — Полтавської, Костопільська — Рівненської областей.**

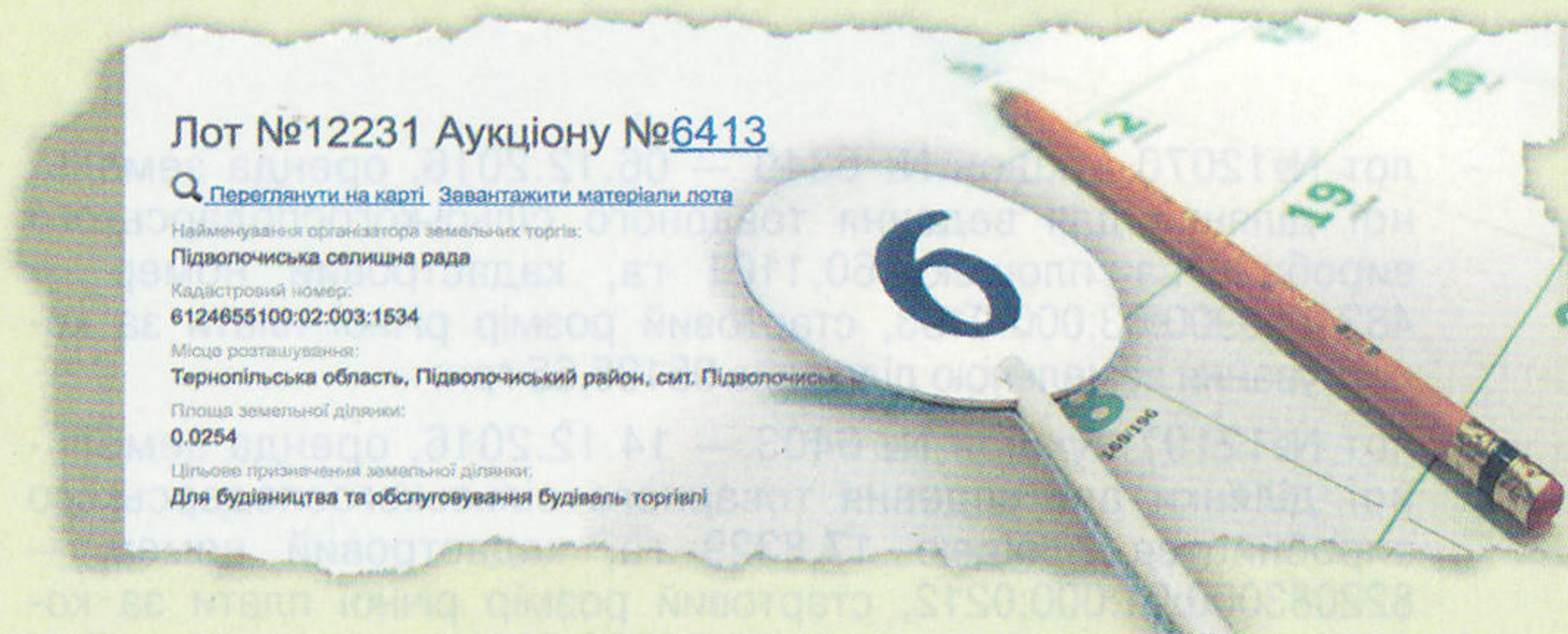
### 1 МІСЦЕ

за **Хмельницькою міською радою**. По 22 лотах, що виставлялися на 2 аукціонах, повідомлення про результати торгів відсутні, зокрема:

- лот №12128 аукціон № 6367 — 14.12.2016, оренда земельної ділянки для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку площею 0,1568 га, кадастровий номер — 6810100000:03:005:0430, стартовий розмір річної плати за користування земельною ділянкою 16895,25 грн;
- лот №12129 аукціон № 6367 — 14.12.2016, оренда земельної ділянки для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку площею 0,5200 га, кадастровий номер — 6810100000:29:004:0178, стартовий розмір річної плати за користування земельною ділянкою 45226,32 грн;
- лот №12130 аукціон № 6367 — 14.12.2016, оренда земельної ділянки для будівництва та обслуговування будівель торгівлі площею 0,1200 га, кадастровий номер — 6810100000:06:001:0186, стартовий розмір річної плати за користування земельною ділянкою 26414,80 грн;
- лот №12131 аукціон № 6366 — 16.12.2016, оренда земельної ділянки для будівництва та обслуговування будівель торгівлі площею 0,0500 га, кадастровий номер — 6810100000:03:005:0520, стартовий розмір річної плати за користування земельною ділянкою 10131,76 грн;
- лот №12132 аукціон № 6366 — 16.12.2016, оренда земельної ділянки для будівництва та обслуговування будівель торгівлі площею 0,0500 га, кадастровий номер — 6810100000:03:005:0516, стартовий розмір річної плати за користування земельною ділянкою 10131,76 грн;
- лот №12133 аукціон № 6366 — 16.12.2016, оренда земельної ділянки для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови площею 0,1500 га, кадастровий номер — 6810100000:16:005:0003, стартовий розмір річної плати за користування земельною ділянкою 36980,72 грн;
- лот №12134 аукціон № 6366 — 16.12.2016, оренда земельної ділянки для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості площею 0,1128 га, кадастровий номер — 6810100000:22:002:0124, стартовий розмір річної плати за користування земельною ділянкою 13268,48 грн;



- лот №12135 аукціон № 6366 — 16.12.2016, оренда земельної ділянки для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості площею 0,0900 га, кадастровий номер — 6810100000:16:007:0335, стартовий розмір річної плати за користування земельною ділянкою 8964,51 грн;
- лот №12260 аукціон № 6366 — 16.12.2016, оренда земельної ділянки для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови площею 0,0300 га, кадастровий номер — 6810100000:06:001:0501, стартовий розмір річної плати за користування земельною ділянкою 5703,20 грн;
- лот №12261 аукціон № 6366 — 16.12.2016, оренда земельної ділянки для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови площею 5,5000 га, кадастровий номер — 6810100000:37:001:0035, стартовий розмір річної плати за користування земельною ділянкою 571317,76 грн;
- лот №12262 аукціон № 6366 — 16.12.2016, оренда земельної ділянки для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови площею 0,3600 га, кадастровий номер — 6810100000:16:007:0085, стартовий розмір річної плати за користування земельною ділянкою 45898,32 грн;
- лот №12263 аукціон № 6366 — 16.12.2016, оренда земельної ділянки для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови площею 1,2200 га, кадастровий номер — 6810100000:16:007:0084, стартовий розмір річної плати за користування земельною ділянкою 155544,32 грн;
- лот №12264 аукціон № 6366 — 16.12.2016, оренда земельної ділянки для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови площею 0,2500 га, кадастровий номер — 6810100000:17:004:0009, стартовий розмір річної плати за користування земельною ділянкою 31605,20 грн;
- лот №12265 аукціон № 6366 — 16.12.2016, оренда земельної ділянки для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови площею 0,1200 га, кадастровий номер — 6810100000:17:004:0012, стартовий розмір річної плати за користування земельною ділянкою 15170,48 грн;
- лот №12268 аукціон № 6366 — 16.12.2016, оренда земельної ділянки для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування площею 0,3500 га, кадастровий номер — 6810100000:17:004:0024, стартовий розмір річної плати за користування земельною ділянкою 44247,28 грн;
- лот №12269 аукціон № 6366 — 16.12.2016, оренда земельної ділянки для будівництва та обслуговування будівель торгівлі площею 0,0500 га, кадастровий номер — 6810100000:03:005:0519, стартовий розмір річної плати за користування земельною ділянкою 10131,76 грн;
- лот №12270 аукціон № 6366 — 16.12.2016, оренда земельної ділянки для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості площею 0,4847 га, кадастровий номер — 6810100000:05:004:0065, стартовий розмір річної плати за користування земельною ділянкою 54280,44 грн;
- лот №12271 аукціон № 6366 — 16.12.2016, оренда земельної ділянки для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості площею 1,9137 га, кадастровий номер — 6810100000:05:004:0066, стартовий розмір річної плати за користування земельною ділянкою 185086,62 грн;
- лот №12272 аукціон № 6366 — 16.12.2016, оренда земельної ділянки для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості площею 1,0000 га, кадастровий номер — 6810100000:29:001:0032, стартовий розмір річної плати за користування земельною ділянкою 100706,37 грн;
- лот №12273 аукціон № 6366 — 16.12.2016, оренда земельної ділянки для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови площею 0,5850 га, кадастровий номер — 6810100000:05:004:0082, стартовий розмір річної плати за користування земельною ділянкою 246782,16 грн;



- лот №12274 аукціон № 6366 — 16.12.2016, оренда земельної ділянки для будівництва та обслуговування будівель торгівлі площею 0,0473 га, кадастровий номер — 6810100000:03:007:0177, стартовий розмір річної плати за користування земельною ділянкою 16034,24 грн;
- лот №12275 аукціон № 6366 — 16.12.2016, оренда земельної ділянки для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості площею 0,2887 га, кадастровий номер — 6810100000:06:003:0081, стартова ціна продажу земельної ділянки 3798693,60 грн.

## 2 МІСЦЕ розділили 3 міські ради:

**Коростенська міська рада Житомирської області.** По 2 лотах, що виставлялися на 2 аукціонах, повідомлення про результати торгів відсутні, зокрема:

- лот №10303 аукціон № 5488 — 05.09.2016, продаж земельної ділянки для будівництва та обслуговування будівель торгівлі площею 0,0065 га, кадастровий номер — 1810700000:02:003:0632, стартова ціна продажу земельної ділянки 5000,00 грн;  
**ремарка:** по інших 8 лотах цього аукціону інформацію про результати торгів викладено вчасно.
- лот №12414 аукціон № 6511 — 19.12.2016, продаж земельної ділянки для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості площею 5,9000 га, кадастровий номер — 1810700000:02:025:0047, стартова ціна продажу земельної ділянки 1725000,00 грн;  
**ремарка:** по інших 7 лотах цього аукціону інформацію про результати торгів викладено вчасно.

**Миколаївська міська рада Миколаївської області.** По 2 лотах, що виставлялися на 2 аукціонах, повідомлення про результати торгів відсутні, зокрема:

- лот №12233 аукціон № 6412 — 15.12.2016, оренда земельної ділянки для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості площею 4,1235 га, кадастровий номер — 4810136300:12:024:0012, стартовий розмір річної плати за користування земельною ділянкою 504691,66 грн;
- лот №14699 аукціон № 7716 — 15.05.2017, оренда земельної ділянки для будівництва та обслуговування будівель торгівлі площею 0,0612 га, кадастровий номер — 4810137200:09:073:0022, стартовий розмір річної плати за користування земельною ділянкою 62644,32 грн.

**Тернопільська міська рада.** По 2 лотах, що виставлялися на 1 аукціон, повідомлення про результати торгів відсутні, зокрема:

- лот №13010 аукціон №6862 — 16.02.2017, продаж земельної ділянки для будівництва та обслуговування будівель торгівлі площею 0,2791 га, кадастровий номер — 6110100000:11:001:0065, стартова ціна продажу земельної ділянки 804031,28 грн;
- лот №13038 аукціон №6862 — 16.02.2017, продаж земельної ділянки для будівництва та обслуговування будівель торгівлі площею 0,0486 га, кадастровий номер — 1101000000:07:010:0119, стартова ціна продажу земельної ділянки 229402,00 грн;  
**ремарка:** по іншому лоту цього аукціону інформацію про результати торгів викладено вчасно.



## 4. СЕЛИЩНІ РАДИ

### 1 МІСЦЕ

за **Підволочиською селищною радою Тернопільської області**. По 4 лотах, що виставлялися на аукціон, повідомлення про результати торгів відсутні, зокрема:

- лот №12231 аукціон №6413 — 21.12.2016, оренда земельної ділянки для будівництва та обслуговування будівель торгівлі площею 0,0254 га, кадастровий номер — 6124655100:02:003:1534, стартовий розмір річної плати за користування земельною ділянкою 4611,01 грн;
- лот №12234 аукціон №6413 — 21.12.2016, оренда земельної ділянки для будівництва та обслуговування будівель торгівлі площею 0,0256 га, кадастровий номер — 6124655100:02:003:1426, стартовий розмір річної плати за користування земельною ділянкою 4647,32 грн;
- лот №12235 аукціон №6413 — 21.12.2016, оренда земельної ділянки для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування площею 0,0751 га, кадастровий номер -6124655100:02:003:1425, стартовий розмір річної плати за користування земельною ділянкою 13633,35 грн;
- лот №12236 аукціон №6413 — 21.12.2016, оренда земельної ділянки для будівництва та обслуговування будівель торгівлі площею 0,0931 га, кадастровий номер — 6124655100:02:003:1535, стартовий розмір річної плати за користування земельною ділянкою 16901,00 грн.

Далі список продовжує лише **Зачепилівська селищна рада Харківської області**. Відсутнє повідомлення про результат торгів:

- лот №11490 аукціон №6103 — 11.11.2016, оренда земельної ділянки для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови площею 0,6600 га, кадастровий номер — 6322255100:02:000:0127, стартовий розмір річної плати за користування земельною ділянкою 52988,76 грн.

## 5. СІЛЬСЬКІ РАДИ

### 1 МІСЦЕ розділили 2 сільські ради:

**Соколівська сільська рада Жашківського району Черкаської області**. По 2 лотах, що виставлялися на 1 аукціон, повідомлення про результати торгів відсутні, зокрема:

- лот №11842 аукціон №6254 — 01.12.2016, оренда земельної ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва площею 3,0012 га, кадастровий номер — 7120987400:02:001:0063, стартовий розмір річної плати за користування земельною ділянкою 10123,96 грн;
- лот №11843 аукціон №6254 — 01.12.2016, оренда земельної ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва площею 3,3340 га, кадастровий номер — 7120987400:02:001:0966, стартовий розмір річної плати за користування земельною ділянкою 10123,96 грн.

**Кухітсько-Вільська сільська рада Зарічненського району Рівненської області**. По 2 лотах, що виставлялися на 1 аукціон, повідомлення про результати торгів відсутні, зокрема:

- лот №13028 аукціон №6888 — 01.03.2017, продаж земельної ділянки для будівництва та обслуговування будівель торгівлі площею 0,2356 га, кадастровий номер — 5622282001:01:011:0046, стартовий розмір продажу земельної ділянки 45023,00 грн;
- лот №13029 аукціон №6888 — 01.03.2017, продаж земельної ділянки для будівництва та обслуговування будівель торгівлі площею 0,0771 га, кадастровий номер — 5622282001:01:005:0137, стартовий розмір продажу земельної ділянки 16152,00 грн.

Список продовжують: **Степанівська сільська рада Чемеровецького району Хмельницької, Руденківська сільська рада Новосанжарського району Полтавської, Іванівська сільська рада Калинівського району Вінницької, Тростянецька сільська рада Тростянецької об'єднаної територіальної громади Миколаївського району Львівської, Великобудушанська сільська**

**рада Гадяцького району та Зеленківська сільська рада Чутівського району Полтавської, Гірницька сільська рада Дубенського району Рівненської, Талалаївська сільська рада Христинівського району та Голоківська сільська рада Чигиринського району Черкаської, Башмачанська сільська рада Солонянського району Дніпропетровської, Раківська сільська рада Бериславського району Херсонської областей.**

## 6. ІНШІ ОРГАНІЗАТОРИ ТОРГІВ

**Товарна біржа «Універсальна земельна товарна біржа «Придніпровська»**. Немає повідомлення про результат торгів:

- лот №10778 аукціон № 5751 — 03.10.2016, оренда земельної ділянки для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості площею 30,8167 га, кадастровий номер — 0524510500:01:063:0008, стартовий розмір річної плати за користування земельною ділянкою 1992813,95 грн.

### ОРГАНІЗАТОРИ ТОРГІВ, ЛОТИ ОГолошені ЯКИМИ ЗНИКЛИ ПІСЛЯ ПРОВЕДЕННЯ АУКЦІОНІВ

- **Головне управління Держгеокадастру у Сумській області**. 28.12.2016. Лот №12660 Аукціон №6663. Земельна ділянка для ведення товарного сільськогосподарського виробництва площею 26,2889 га. Кадастровий номер: 5922385000:04:002:0283. Оренда терміном на 7 років. Стартовий розмір річної плати за користування земельною ділянкою 75279,83 грн;  
**ремарка:** по інших 2 лотах цього аукціону інформацію про результати торгів викладено.
- **Головне управління Держгеокадастру в Одеській області**. 25.05.2017. Лот №14922 Аукціон №7795. Земельна ділянка для ведення товарного сільськогосподарського площею 6,1004 га. Кадастровий номер: 5124781400:01:001:0551. Оренда терміном на 7 років. Стартовий розмір річної плати за користування земельною ділянкою 11550,00 грн;  
**ремарка:** по інших 15 лотах цього аукціону інформацію про результати торгів викладено вчасно.
- **Ковельська міська рада Волинської області**. 19.05.2017. Лот №14733 Аукціон №7604. Земельна ділянка для будівництва та обслуговування будівель торгівлі площею 0,2050 га. Кадастровий номер: 0710400000:13:004:0055. Оренда. Стартовий розмір річної плати за користування земельною ділянкою 241470,00 грн;  
**ремарка:** по інших 2 лотах цього аукціону інформацію про результати торгів викладено вчасно.
- **Нововолинська міська рада Волинської області**. 12.05.2017. Лот №14726 Аукціон №7723. Земельна ділянка для будівництва та обслуговування будівель торгівлі площею 2,2678 га. Кадастровий номер: 550710700000:01:009:0014. Оренда. Стартовий розмір річної плати за користування земельною ділянкою 545898,08 грн;  
**ремарка:** по інших 2 лотах цього аукціону інформацію про результати торгів викладено вчасно.
- **Вишнівська селищна рада Пятихатського району Дніпропетровської області**. 15.05.2017. Лот №14553 Аукціон №7627. Земельна ділянка для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості площею 1,8908 га. Кадастровий номер: 1224555300:02:002:0021. Оренда терміном на 5 років. Стартовий розмір річної плати за користування земельною ділянкою 94680,54 грн.
- **Руськополянська сільська рада Черкаського району Черкаської області**. 12.05.2017. Лот №14434 Аукціон №7597. Земельна ділянка для будівництва та обслуговування будівель торгівлі 0,0051 га. Кадастровий номер: 7124985200:02:004:0992 Оренда терміном на 5 років. Стартовий розмір річної плати за користування земельною ділянкою 7890,54 грн.

Вивчав оприлюднення результатів аукціонів і склав рейтинг порушників ЗКУ

**Олесь ПРУТЕНКО**





# “ЦЮ ЗЕМЛЮ

## у наших дітей,

«Якби з'явився проект повністю знищити українську естраду, а я як фермер мав Ваш рівень популярності, то автори такого проекту вибрали б мене для популяризації їх злого задуму. І тоді я, фермер, далекий від цієї галузі культури, доводив би своїм співвітчизникам необхідність позбутися української естради і української пісні. Хвалити Бога, такого проекту немає, а проект відібрати в українців землю — є. Групи людей, які кинули оком на вироблену українську землю, є дуже багатими людьми, і хитрими. Вони розуміють хиткість своєї аргументації (точніше, добре розуміють її облудність) і намагаються полонити людей емоціями. Для цього вони залучають відомих людей: співака С. Вакарчука, журналіста М. Вересня та інших.

... Достатньо ВР України прийняти закон про продаж землі, і зайве буде, п. Святославе, закликати не здаватись без бою. Українці, приспані «злыми людьми» і їх помічниками, добровільно продадуть землю, і бою як такого просто не буде».



Цей відкритий лист до Святослава Вакарчука та Миколи Вересня кілька днів поспіль тиражували та цитували десятки вітчизняних інтернет-видань. Написав його Кузьма МАТВІЮК, громадський діяч, фермер. І колишній в'язень мордовського табору суворого режиму, куди 1972 року вироком закритого суду отримав «чотирирічне», як він сам гірко

жартує, «направлення на кріпкий чай». За систематичну ворожу агітацію, виготовлення, зберігання й розповсюдження антирадянських документів «самвидаву», — так написано в тогочасному секретному доносенні КДБ керівництву ЦК КПУ. «Чаював» Кузьма Іванович за колючим дротом разом з В'ячеславом Чорноволом і Василем Стусом.

Ми стелефонувалися з Кузьмою Матвіюком, домовилися про інтерв'ю, як тільки нагода покличе його з Хмельницького до Києва. На щастя, вона не забарилася. Стрілися у Шевченковому парку, потиснули руки наче добрі знайомі, тут-таки запаслися кавою, «окупували» лавицю, і розмова потекла невимушено, як мовиться, на одній хвилі.



# МИ ПОЗИЧИЛИ

## «ОНУКІВ І ПРАВНУКІВ»

### «СИНДРОМ КАЛИТКИ»?

— Кузьмо Івановичу, схоже, цей лист став для Вас криком відчаю?

— Ні, для мене це була робота, навіть, сказав би, рутинна дія. Ще 2009 року я ініціював створення на терені Хмельницької області громадської організації — «Комітету захисту рідної землі». Згодом ми зареєстрували її під назвою «Захист і збереження землі». Я й очолюю цю організацію. Нині в її активі — чоловік 40: є представники «Руху», партії «Свобода», колишні АТОВці... Є і фермери, і власники паїв. Хоча із цими категоріями справа складніша.

— Чому?

— Очевидно, тому, що вони як діти свого народу хай Бог простить, таки наївні. В тому сенсі, що й досі, за старою совковою звичкою, вірять: раз по телевізору сказали — то це правда. От, для прикладу, ми їдемо зі знімальною групою нашого обласного телебачення, щоб зняти поле, на якому я казатиму телеглядачам: «Гляньте, люди добрі, це ж рай земний! Як можна його продавати?» Нас везе хмельницький шофер. І він, зачувши, що я проти продажу землі, починає на мене буквально кричати: «Неподобство! Я власник паю, це моя власність — як оцей ось

гребінець! І що? Мені треба було утеплити балкона, пару тисяч доларів... по заріз... А як той пай нині продати?!»

Оце наша дрімуча наївність. За пару тисяч доларів, за утеплений балкон, за вставлені зуби — збути свою землю будь-кому. Навіть тому, який, прибравши до рук тисячі гектарів нив, через деякий час скаже українському селянинові: «Слиш, посунься!» Той водій і на тямі не має, що через пару років під його ж утепленим балконом можуть господарити чужинці.

Або такий приклад рідного наїву. Частенько вислуховую докори колег-фермерів: «Я хочу придбати пару гектарів поля, щоб дітям лишити. І мені мої пайовики цю землю залюбки продали б. Але ж нема закону...» Це теж варіант нашої скнарості: більше п'яти гектарів він же не купить, але в ньому є ще той черв'ячок нашого сумнозвісного літературного героя з його: «Чия земля? — Калитчина!» Я їм на те зазвичай розповідаю реальну трагічну історію ядерних випробувань у Семіпалатинську кінця 50-х років. Тоді Хрущов із Жуковим ще не до кінця уявляли руйнівної сили атомної бомби. І недалеко від епіцентру вибуху прив'язали до кілків козу, бичка, поставили трактора, танка... А коли воно рвонуло, од живності і порошу не лишилося, а трактора і танка оправило і затурлило аж ген-ген, на пару кілометрів. То я

й кажу: хлопці, як тільки-но піде законний розпродаж землі і тут через 2-3 чи 5 років появиться іноземний капітал, то вас змете так, як оту семіпалатинську козу. І з тими п'ятьма гектарами, які хтось із вас, можливо, встигне прикупити...

Хоча є фермери, і немало, які рішуче проти продажу землі. Навіть знаю таких, хто готов у разі запровадження вільної купівлі-продажу сільгоспземель захищати свій законно орендований лан зі зброєю в руках.

Ці «дикі танці» зі щорічною відміною мораторію на земельний ринок тягнуться фактично з 2010 року. Маю думку, що кожна нова влада автоматично продовжувала заборону ринку сільгоспугідь лише з однією метою: їй потрібно було поміняти «карту земель» — між своїми. Розділити ласі шматки.

Та все ж таки я вірю у мудрість нашого народу. Я вже давно перехворів «самоїдством», ще у 70-х роках, коли вважав, що все українське погане і ми найгірші. А нині мене тішить те, що більшість моїх співвітчизників проти продажу землі.

### «КОЛИ ГОРИТЬ ХАТА, ПРО ПАРТІЙНІСТЬ НЕ ПИТАЮТЬ»

— Маємо цілу низку рейтингових партій, які декларують у своїх програмах рішуче «ні!»



земельному ринку. Серйозне «преображення» чи витверезіння, для прикладу, пройшла лише за кілька років політсила, яка нині претендує ледь не на монопольний захист аграріїв і селян: від загравання з ліберальними лозунгами земельного ринку як панацеї розвитку аграрного сектора до загальноукраїнських акцій і велелюдних демонстрацій коло Верховної Ради під недвозначним лозунгом «Не дамо вкрасти землю!» Чому б вашій не такій чисельній організації не долучитися до серйозних партійних проєктів?

— Багато тих, хто входить в нашу громадську організацію, не хочуть ані вступати в партії, ані навіть працювати під якимись партійним дахом. Багато наших, скажу так, неадекватно розчаровані в партіях. Хоча ми співпрацюємо у наших справах з усіма політичними і громадськими організаціями. Інколи тісно, інколи не без скандалу. Свого часу я навіть запрошував на наші засідання представників Компартії. І ті приходили. Звісно, дехто з наших активістів від обурення ліз на стіну... А коли 7 червня цього року Аграрна партія скликала під Верховну Раду протестувальників проти ринку землі, наша громадська організація цілковито підтримала цю акцію. Підтримав її і наш хмельницький осередок Всеукраїнського об'єднання ветеранів, в раду якого я входжу. Не без проблем: коли я зателефонував своїм колегам в області і закликав на цей мітинг, то деякі з них, побувши на ньому і послухавши їхнього партійного лідера, тут-таки, під парламентом, мені добряче вчитали. Мовляв, навіщо ти нас викликав? Піарити окремо взятую партію? То я їм сказав:

«Хлопці, коли горить хата, то люди, хто б вони не були, витягуються в ланцюг і від криниці подають одне одному відра з водою, заливають пожежу. А ви що ж, пропонуєте питати в того, хто подає вам відро, партійність? Спершу хату погасіть, а потім розбирайтеся між собою, хто кому праведник і що первинне — дух чи матерія». Тому з Аграрною партією у нас в області наша організація діє на таких акціях спільно. Тут ми — майже єдині. Так само співпрацюємо зі «Свободою», іншими партіями: організують вони свої акції на підтримку заборони купівлі-продажу землі — ми з ними.

## ГОСПОДАР ДІДОВОГО ПОЛЯ

— Досі з нашої розмови я бачу Вас як громадського діяча. Але цитуючи Ваше звернення до двох відомих в Україні «публічних людей» із закликом спам'ятатися і припинити агітацію за ринок землі, преса називає Вас «фермером».

— Це правда. У своєму Старокостянтинівському районі я маю в обробітку 11 гектарів державної землі і 27 гектарів паїв моєї родини. 1992 року я прийшов працювати в обласну державну адміністрацію. У головному управлінні сільського господарства тоді створили відділ розвитку фермерського господарства. Його й очолив. А одночасно був головою хмельницького «Руху». До своєї роботи ставився відповідально і з ентузіазмом. Їздив по селах, закликав людей брати землю, розвивати фермерство. І часто чув у відповідь: «Ага, вам добре агітувати сидячи у Хмельницькому. Беріть, коли так, землю

ви!» Маючи сільське виховання, старався бути совісним. Казав людям: зараз на це часу не маю, але як тільки мені виповниться 60 і я звільнюся з державної служби, візьмуся фермерувати. І справді, за рік до закінчення держслужби написав відповідну заяву і мені в моєму селі виділили землю. До речі, на тому місці, де мій розкуркулений дідуньо мав до 1930 року своє поле.

Можливо, це сентиментальність, можливо, романтика, така притаманна нашій нації, але інколи ходжу по тому полю, беру дрючка, розбиваю після оранки брили... І ледь не фізично бачу сліди на ріллі мого нещасного розкуркуленого дідуна, який теж колись отак примітивно розбивав ті груди... На полі як ніде відчуваєш енергетику зв'язку поколінь, може, навіть із Трипільщини. І зв'язок з нашим родовим майбутнім. Бо цю землю ми позичили у наших дітей, онуків і правнуків.

Ясна річ, моя фермерська романтика дуже скоро закінчилася. Хоча перш ніж брати землю я склав бізнес-план, туди входила і сівозміна. Коли починав, за тонну пшениці платили 600 гривень, тому мої економічні підрахунки та обґрунтування були на вигляд оптимістичними. Засіяв пшеницею, рік, хвалити Бога, видався врожайним. Але мене вже чекали. Пальне, техніка, добрива різко подорожчали, зате пшениця впала у ціні наполовину. А за бізнес-планом я вже мав перебраться в рідне село, збудувати тут базу, завезти техніку і почати серйозно господарювати. Довелося від цього відмовитися: цінова політика звела мої наміри нанівець. І досі, за 16 років праці, з моїм оборотом, я так і не можу побудувати свою базу. Хоча від будинку, де проживаю, до мого поля — на-



впрошки кілометрів 30. Що ж, мусимо їздити...

До слова, після цих листів мені телефонували із закидами: який же ви фермер? Справжні фермери, мовляв, мріють прикупити землі. Я теж хотів би, для своєї родини. Я хотів би, щоб у мене було 380 гектарів, а не 38. Але я усвідомлюю, що нинішні ініціатори земельного ринку силкуються його запровадити не для того, щоб я і такі, як я, зміцнилися на землі. Навпаки, це затіяли для того, щоб мене і таких, як я, змести з нашої землі. Тому я категорично проти такого ринку. І нині ми активно підтримуємо навіть тих політиків, хто принципово за ринок землі, але в силу певних політичних чи бізнес-інтересів обстоює тимчасове продовження мораторію на купівлю-продаж сільгоспугідь. В даний момент це наші спільники.

— Схоже на затягування часу.

— Так і є. Ми свідомо йдемо і на це, щоб люди наші побачили, які катастрофічні наслідки скуповування сільгоспземель набирають розмаху у світі. Взяти, для прикладу, Аргентину. Коли 8 років тому ми на публічних диспутах про ринок земель застерігали, що Аргентину, яка понесла свої угіддя на ринок, чекає лихо, наші опоненти сміялися і кпинили. А сьогодні нас застерігають: українці, не допустіть трагедії Аргентини — там левову частку сільгоспугідь скупчили транснаціональні компанії, орієнтовані на експорт продовольства. Натомість сотні тисяч фермерських господарств і комун було знищено, фактично селян прирекли на безробіття, безхліб'я і голодні бунти.

Наші люди повинні знати цей гіркий світовий досвід. Мусять збагнути, які страшні наслідки

торгівлі сільгоспугіддями для продовольчої безпеки країни, коли 12 відсотків населення світу голодує. Вважаємо, треба вписати окрему норму в Конституцію України, на розвиток 13-ї статті про те, що земля є об'єктом права власності Українського народу. Чітко і ясно: земля в Україні не продається і не купується. Крапка.

## НЕ ЄДИНІ НА ОДНІЙ ЗЕМЛІ

— Кузьмо Івановичу, такі намагання затягнути час — це, даруйте, палиця на два кінці. Статистика свідчить: у нас з кожним роком кількість прихильників земельного ринку лише зростає. Особливо серед молоді і середнього покоління: за даними опитування, проведеного наприкінці 2015 року проектом USAID «АгроІнвест», уже тоді майже чверть населення до 40 років підтримало ринок землі. Нині ця цифра напевне буде більшою. Схоже, таке очікування нічого доброго вам не принесе.

— Попри те ми не втрачаємо оптимізму. І рішучості. Працюємо з селянами, з власниками паїв. Працюємо з депутатами.

— Але ж депутати — переважно люди партійні. Хай і ситуативно. Тому, аби досягти наміченого, очевидно, треба об'єднуватися зі справді сильним політичними гравцями.

— На жаль, таке структурне об'єднання нині практично неможливе. Лише у спільних акціях.

— Ви мудро казали про те, що коли горить хата і треба при-

тьмом гуртом гасити пожежу, тоді люди в живому ланцюгові не питають одне одного, якої хто партії. Нині ж під нами горить земля. Але ми тупо продовжуємо міряться партійними рейтингами чи довжиною гетьманських булав.

— Вся ця біда має назву «тривалий політичний процес дозрівання нації». Я цікавився цим в 2013-2014 роках отам, на Хрещатику. Тоді між нашими барикадами ходило дуже багато людей — поодинці і групами. Носили свої партійно-політичні проекти, кожен з яких у кінцевому підсумку обіцяв Україні світле майбутнє. Але в усіх цих проектах була одна чарівна вимога: «всі — за нами». А переконати двох голів партії об'єднатися так, щоб один поступився лідерством на користь іншого, — для наших умов це щось із сфери політичної фантастики.

— Цікаве наше коло розмови: починаємо говорити про долю української землі, а неминуче виходимо на партії, яких у нас хоч греблю гати. Чи не забагато для них честі?

— Як би там не було, а партії — це той суспільний механізм, який об'єднує людей для вирішення якихось політичних завдань. Я не прихильник лозунгу «Геть партії!». Бо навіть керована цим лозунгом структура, як би не декларувала свою ненависть до партії, рано чи пізно стає однією з них. Колись мені довелося бути «на підробіткові»,.. у Мордовії,.. кріпкі чаї пити... Була там серед нас велика група євреїв, ми звали їх «самольотчики», бо вони отримали терміни за те, що хотіли перелетіти у Фінляндію. Серед них були і лікарі, грамотні хлопці.



Кажуть: щоб не було дистрофії, треба їсти білки. А у нас харчі — хліб і вівсянка, чисті вуглеводи. То що, питаємо їх, нам взагалі від цього «вуглеводного» харчу відмовитися? Та ні, кажуть, не їстимемо — точно загнемося, з голоду. Бо навіть у цих харчах є те, що підтримує життя. То я оце за аналогією: про «Геть партії!» — як про «Геть вуглеводи!» Навіть у нашому сьогочасному сумному партійному житті є те, що дає поступ. А, зрештою, який у наших умовах інший механізм?

— Диктатура, гетьман.

— Знаю багатьох прибічників і такої форми правління. У принципі на нинішньому етапі державотворення я волів би, аби такі функції, як захист землі, нашого національного багатства, застосування в усіх сферах української мови, український інформаційний простір, національна банківська система і національна валюта, були зосереджені в одного національного правителя. Щоб він довів усе це до відповідного рівня стабільності і сили, а вже тоді запроваджувати лібералізацію. Але це моя особиста думка.

### «ЦЕ НАША ВКРАЇНА — БОГ ВКРАЯВ НАМ ЦЮ ЩЕДРУ НИВУ»

— Повернімося до нашої землі. Яка ефективна альтернатива земельному ринку? Оренда?

— Так.

— Але ж оренду гаряче обстоюють і наші агрохолдинги? Їх цілком влаштовують нинішні непрозорі орендні відносини. То що, прихилимося до монополії великого земельного капіталу, який правдами, а більше рейдерськими неправдами і поглинаннями сільгосппідприємств приростає все новими масивами?

— Потрібен закон про ринок оренди землі. І в ньому точно виписати скільки землі може орендувати фізична особа та хто і як відповідає за якість земель. Нас сьогодні дурять, що це сякі-такі агрохолдинги не відповідають за якість, що вони занепащають землю. А де держава? Враження, що їй до цього ніякого діла нема. Для того, щоб кожному українцеві, а це наше святе право, дати доступ до землі, то оренда не може бути більше 20-25 років. І у сільських громадах має бути невелика орендна плата за землю для тих, хто там живе та працює. А ще обов'язково — паспорт масиву. На початку оренди заміряли — такі-то елементи, стільки-то гумусу, через 5 років — контрольна проба: гумус зберігся чи приріс — орендареві честь і хвала, зменшився — «червона картка». Не повниш за визначений час необхідні запаси поживи — відбираємо оренду. І ніде ці агрохолдинги не дінуться — працюватимуть

за нормами, які диктуватиме закон.

Колись, ще коли трудився в облдержадміністрації, їздив до Києва на з'їзди фермерів. От на одному з них виступає відомий, обласканий владою аграрний академік і заявляє: «А нам стільки населення в селах тримати економічно недоцільно». В залі тоді багато хто не стримував обурення, а мені стало моторошно: хто ти, чоловіче, такий, щоб визначати, скільки люду має бути в селі? Диктатор? Господь Бог? І за якими критеріями чи нормативами мають визначатися ці обмеження? Переконаний: село — це не економічна категорія. Село — це традиційне місце проживання і відтворення нашого українського етносу. А раз держава зацікавлена зберегти цей етнос, повинна всіляко сприяти, щоб село жило. Є, наприклад, у селі 2 тисячі гектарів ріллі. На тисячі гектарів або трудиться кілька фермерів, або навіть один суб'єкт господарювання. Отам має йти товарне, високотехнологічне, експортно-орієнтоване сільгоспвиробництво. Решта селян мають по 2-3 гектари, обробляють свою землю, відгодовують кабанців, тримають худобу, птицю. І приростають дітьми-онуками.

Ніхто ж не ставить питання про скорочення міського населення. То чому ж тоді зазіхають на село? Це наша земля, це наша Україна — Бог вкраяв нам цю щедру ниву. Нам на ній жити, працювати і, за заповідями Святого Письма, плодитися-розмножуватися.

— Ті, хто тоді намагався підвести, а точніше звести кількість сільського населення до «економічно-обґрунтованої норми», наскільки я знаю, нині вже обстоюють нову, цілком проти-





лежну «селоутворюючу», навіть «селоцентричну» ідею. Наш знаний академік, наприклад, ратує за те, що зарплати на селі мають бути на порядок вищими, ніж у місті, — тоді, мовляв, на село повернеться працездатне населення.

— Мені доводиться вести важку полеміку з родичами, які тікають на заробітки за кордон. Основне нарікання, яке чую від них: «А чому мені не дадуть?» Я завжди відповідаю по-родацьки, прямо: «А хто ти такий, щоб тобі давати? Тут твоя земля, твоя держава. Роби і зроби!» Високі зарплати у селі — це, звісно, добрий намір. Я десь читав, що в Японії розрив між найбільшою і найменшою платнею — вісім до одного. А у нас — сорок до одного. А може й більше. Якщо шанований академік має на увазі зменшити цю прірву, то це абсолютно правильне рішення. І нікуди б ці агрохолдинги не ділися, якби це зробити законодавчо. Але якщо цю суму має дати невідомо-хто, то тут мені нічого сказати.

— Апологети земельного ринку часто апелюють до щемливих історій про пристарілих власників паїв, які не мають змоги продати свою землю, щоб купити ліки? Як бути з цими знедоленими?

— Ця риторика мені особисто дуже нагадує цинічну турботу кіногероя Андрея Миронова з комедії «Діамантова рука» про свого нібито друга Семена Семеновича, якого зіграв Юрій Нікулін. Пригадуєте: «Сеня, береги руку!»? Чому він так увивався коло нього — зрозуміло.

Ясна річ, ніхто не може позбавити людину розпоряджатися своєю власністю. Хоча, по ши-

рості, цю власність вона отримала протизаконно, всупереч 13-й статті Конституції. Нас «кинули», обдурили з приватизаційними ваучерами, але тоді хоча б була видимість справедливості: ці папірці отримали всі. А чому землю так не поділили? Чому робітник, який виготовляв на нашому хмельницькому підприємстві трансформатори для села, не отримав своєї частки землі? Натомість пай дали бабусі. Це, я вважаю, добре продумана «багатоходівка», щоб потім у тієї бабці земельку легко одібрати... Але поділили так — Бог їм суддя, назад нема вороття. Я вважаю, що в державі є гроші, щоб цій бабусі дати, скажімо, 20 тисяч гривень за гектар, якщо вона хоче позбутися свого паю. Є ж кошти на дофінансування «Приватбанку» чи на списання боргів обленерго, які, до слова, нині приватні. Тому держава має викуповувати землю, а розпорядником її може бути сільська громада. Або ж держава кредитує під незначні відсотки місцеве самоврядування на придбання таких ділянок у власність громад, а громада здає на конкурсній основі ці землі в оренду і поступово гасить кредити.

— Побуває експертна думка, що земельний ринок можна легко запустити, якщо законодавчо чітко визначимо покупця землі: хто і скільки може її придбати.

— Я до цього ставлюся з величезною пересторогою, а якщо відверто — з несприйняттям. В країні, де найвищі чиновники вважають, що закони написано не для них, і де ці закони стараються в масі обійти, знайдуть спосіб, щоб і ці норми не виконувати. Випишете обмеження

землі в одні руки — знайдуть спосіб розділити її за день до офіційного запровадження закону: рівно по «нормі» отримає власник, його шофер, помічник, секретарка, їхні родичі і так далі... Кинуться у перший же день по землю, а її вже нема — поділили «по-братськи». Це наша «законослухняність», це наша «повага до законів». Тому ми пропонуємо ліквідувати чинні «тіньові» обладки із землею. Зокрема, і процедуру дарування землі. Хочете оформити пай як дарування? Продайте його державі і даруйте виручені гроші.

— Багаторічна, на 49 років, оренда сільгоспземель, плюс запровадження механізму емфітевзису, чи не є це, на Вашу думку, одна з «тіньових» модифікацій того ж таки ринку землі? Що буде з нашими власниками паїв чи з їхніми нащадками через 49 років — як співають у народній пісні, «опріч Бога єдиного, не знати нікому». То, може, прозорий реальний ринок і є тим світлом в нинішньому чорному тунелі, де стільки можливостей для обладок і махінаторів?

— Це вибір між темним і чорним. Або глухий кут, чи, як писав Василь Стус, «попереду падь». Повторюся, я не вважаю ринок землі рятівною альтернативою. Я б усе ж таки настійно шукав виходу в ринковій оренді землі. Безумовно, якщо держава забезпечуватиме дієвий і жорсткий контроль за цими процесами і рішуче поборюватиме підклимні чиновницькі ігри та обладки. Включно з лиховісним емфітевзисом.

Розмову вів  
**Валерій ЯСИНОВСЬКИЙ**



Недавно у нашій країні побував Томас Джонс — відомий у світі експерт, професор економіки сільського господарства Університету Френка Міллера та Школи міжнародних відносин Університету Міссурі (США). Він спеціалізується на економіці розвитку сільської місцевості, аналізі економічного впливу, фінансах місцевого самоврядування. Кілька років тому він консультував уряд України у питаннях зміни політики сільського господарства та розвитку сільських регіонів. Томас Джонс охоче відповів на запитання щодо доцільності впровадження нової сільської політики та її перспектив.



Томас ДЖОНС:



**— Яка мета вашого перебування в Україні?**

— Я приїхав до України задля того, щоб дізнатися, в якому контексті тут розвивається сільська політика. На основі даних, які отримаю, та з урахуванням досвіду США, Канади та країн Європейського Союзу ми разом із науковцями Університету Міссурі підготуємо рекомендації щодо реалізації політики сільського розвитку для українського уряду.

Сільський розвиток на основі лідерства громад повинен розроблятися дуже ретельно, аби

відповідати умовам тих країн, де ця програма впроваджується. Наші рекомендації також призначатимуться й місцевим органам влади. Уряд повинен створити умови для відповідної роботи місцевої влади. А остання, в свою чергу, має отримати приклади успішної роботи з територіальними громадами, які теж вибирають власні стратегії. Ми сподіваємося, що зможемо надати ідеї, які стимулюватимуть їхні власні інновації.

Тому нині мені дуже важливо зрозуміти реальну ситуацію, що складається в українській сільській місцевості.

**— Ви вже мали нагоду познайомитися з цією ситуацією. Як би ви її охарактеризували?**

— Я бував в Україні кілька разів. Вперше — близько 15 років тому. І вже тоді вивчав можливості проведення аграрної та сільської політики. А також розглядав необхідність децентралізації влади.

Відтоді у вашій країні багато зроблено. Процес децентралізації влади вже відбувається. Активно створюються об'єднані територіальні громади. Водночас треба не забувати про те, що консолідовані територіальні гро-





мади зможуть забезпечувати процвітання, якщо мають для цього необхідні інструменти, фінансування та сприятливе для місцевого бізнесу регуляторне середовище.

— **Що дасть для України нова політика сільського розвитку?**

— Добре обґрунтована політика сільського розвитку дозволяє місцевій владі створювати умови, які будуть привабливими для нових роботодавців, інвесторів і, що найважливіше, — для молодих людей, які отримують стимули залишатися працювати в цих громадах, облаштовуватися разом зі своїми сім'ями. Я не випадково кажу, що найліпше ці питання вирішувати місцевій владі, бо вона знає сильні та слабкі сторони своєї території, запиту населення.

— **Чи пов'язане успішне здійснення політики сільського розвитку зі створенням повноцінного ринку землі в Україні?**

— Розвиток сільських громад найперше залежить від двох активів — їх землі та населення. Місцевим органам влади важко ухвалювати правильні рішення, якщо вони не мають упевненості в тому, яким чином використовуватиметься земля, як продаватиметься, як регулюватимуться питання, пов'язані з нею.

Не менш важливим є ще один аспект. Місцеві органи влади потребують стабільної та зрозумілої дохідної бази. Її забезпечують результати праці людей, а також земельні ресурси. Поки питання земельних ресурсів залишається нерегульованим, очікуваної стійкої дохідної бази не буде.

— **Проблема в тому, що чимало селян-власників землі сьогодні виступають проти впровадження земельного ринку. Що має зробити українська влада, аби він запрацював найближчим часом?**

— Багатьох людей лякають пропонувані зміни, і їх можна зрозуміти. Вони не знають, яких результатів очікувати, тому вважають за краще нічого не робити. Але подальший розвиток України вимагає, щоб один із найбільших її активів — земля — був цілком доступним для економіки. Наразі такого ще немає.

Аби земельний ринок запрацював, потрібно забезпечити всіх його учасників повною інформацією. Необхідно, щоб була велика кількість покупців і продавців, а також цілковита прозорість в роботі цього ринку.

Для того, щоб мати велику кількість покупців, потрібна ефективна фінансова система, яка б дозволила людям мати кошти на придбання землі. Прозорість ринку дозволить ниніш-

нім власникам землі знати, чи отримають вони добру ціну за землю.

Якщо земельний ринок буде створений за такими умовами, якщо його механізми будуть відпрацьовані ретельно та відповідально, він не відлякуватиме потенційних продавців і покупців.

— **З якими ще викликами стикаються українські територіальні громади?**

— Я думаю, що Україні необхідно модернізувати державні інституції, особливо щодо розробки надійних інформаційних систем. Органи державної влади повинні бути спроможними створювати достовірні дані та робити їх доступними для громадськості на всій території.

Іншим доступним кроком є створення потужних дорадчих служб. У Канаді, Сполучених Штатах Америки, країнах Західної Європи, з якими я найбільше знайомий, процвітання можна пов'язати з поширенням освіти. Там люди навчаються впродовж усього життя. Для України також важливо надавати людям сучасні знання для розвитку.

Ще одне питання. Я бачу багато підприємницьких тенденцій у Києві, деяких інших містах. Але думаю, що необхідно заохочувати підприємницький інноваційний ризик і в сільській місцевості.



— Ви побували в Кіптівській та Фурсівській об'єднаних територіальних громадах на Чернігівщині. Як ви оцінюєте перспективи їхньої роботи?

— По-моєму, члени обох громад розуміють, що ключем до успіху є їхня консолідація та підтримка місцевих лідерів. Тут усі знають один одного, тому лідерами стають ті, кому найбільше довіряють, хто здатен згуртувати людей, «запалити» своїми ідеями.

В той же час думаю, що сам процес створення об'єднаних територіальних громад відбувався непросто. Люди жили й працювали в певній системі, від якої тепер мали відмовитися. У них виникало багато запитань, і не на кожне знаходилися відповіді.

Перехід від централізованого управління до децентралізованого контролю вимагає налаштування не лише основних підходів, але й безлічі деталей. Має бути баланс між обов'язками та ресурсами, без цього хорошої роботи не буде. Тож процес повинен бути гнучким та в постійному розвитку.

— Політика сільського розвитку здійснюється і в інших країнах світу. Чи можна навести приклади вдалої роботи центральних та місцевих органів влади задля її реалізації?

— Кілька прикладів спадають на думку. Приміром, у Канаді створили Сільський Секретаріат. Він відповідав за підготовку рекомендацій для уряду, для прем'єр-міністра та міністрів про те, як зробити сільську політику більш ефективною.

В Об'єднаному Королівстві, і особливо це стосується Англії,

сільській політиці були надані пріоритети. Це означало, що кожне міністерство мало серед основних цілей своєї роботи й показники щодо сільського розвитку.

У Сполучених Штатах Америки на рівні міністерств було створено спеціальну раду, де члени кожного департаменту зустрічалися для обговорення сільської політики. Аналогічні ради мав кожен штат країни, де представники федерального уряду та органів влади штату, а також органів місцевого самоврядування розглядали різноманітні питання сільського розвитку.

Думаю, в усіх випадках така увага до сільської політики була на користь.

— Що має зробити український уряд, аби прискорити впровадження нової політики сільського розвитку?

— Назву три перші кроки. Насамперед йдеться про розвиток надійного та ефективного ринку землі.

Другий крок — це надійний та ефективний фінансовий ринок. Він має бути доступним не лише для тих, хто бажає придбати землю сільськогосподарського призначення та працювати на ній, але й для місцевих органів влади, щоб вони могли робити стратегічні інвестиції. Бо добре відомо, що для отримання доходів необхідно вкласти попередні інвестиції, на порожньому місці нічого не буде.

А третім кроком має бути встановлення чіткої, збалансованої та справедливої відповідності між обов'язками сільських чи місцевих рад та джерелами надходжень. Механізм не запрацює, якщо, скажімо, обов'язки будуть надто високими, а надходження — низькими.

— А на що слід звернути увагу об'єднаним територіальним громадам та їхнім лідерам?

— Вони не повинні думати, що єдиною хорошою інвестицією є та, що зроблена в споруди, в дороги та інші фізичні речі. Інвестувати також потрібно в людей, у їх знання та професійні навички. Особливо це стосується молоді.

Під час перебування у вашій країні в мене з'явилося багато нових ідей стосовно того, як Агентство США з міжнародного розвитку (USAID) та інші партнери можуть допомогти Україні в розвитку її потенціалу. Я старатимуся просувати їх.

— Як міжнародний експерт і просто як людина ви маєте підвищений інтерес до України. З чим це пов'язано?

— Однією з причин є те, що 1989 року я дуже захопився змінами у світовій політиці, зокрема, в Східній Європі. Тоді з'явилася надія, що світ стає ближчим. Тож я вирішив стати експертом саме з питань Східної Європи.

Друга причина полягає в тому, що родина моєї дружини є емігрантами з Західної України. Я дуже зацікавився історією України і тим, що тут відбувається зараз. Мені хотілося б, аби мої професійні знання стали тут у нагоді.

Сьогодні Україна може скористатися досвідом багатьох успішних країн світу. Я б згадав Ірландію, де мені довелося працювати 25 років тому. Вона перетворилася з найбіднішої країни Євро-союзу на успішну та процвітаючу. Ірландці мають найвищий дохід у ЄС (Ред. — з розрахунку на душу населення). У них було б цікаво повчитися.

**Тарас ТЕРНІВСЬКИЙ,**  
Національний прес-клуб  
з аграрних та земельних питань



# ЯК ЗУПИНИТИ СИЛОВЕ ЗАХОПЛЕННЯ ГОСПОДАРСТВ



**«За ці півроку до Асоціації фермерів та приватних землевласників України надійшло 570 звернень про рейдерство. Лідер — Кіровоградщина. Друге місце — Херсонщина, третє — Вінничина, четверте — Дніпропетровщина. Але таких випадків насправді більше», — заявив на серпневій прес-конференції на тему: «Рейдерству — стоп!» президент Асоціації фермерів та приватних землевласників України Іван ТОМИЧ.**

«Ситуація з рейдерськими захопленнями фермерських господарств розпочалася більше двох років тому. Захоплення таких господарств набуло яскравого характеру саме минулого року... Якщо рік-два тому рейдерство починало з жорстоких цинічних убивств дрібних фермерів, захоплення дрібних фермерських господарств, майна, грошей, у першу чергу воно носило кримінальний характер, то на сьогодні ця тенденція різко змінилась», — сказав Іван Томич.

І навів такі цифри: якщо раніше рейдери цілилися у невеликі господарства (до 100 га), то сьогодні таких випадків лише 1%. Найбільший пріоритет рейдерів зосереджений у бік середніх господарств, які обробляють від 5 до 20 тис. га. Як правило, це 70-75% всіх випадків.

Іван Томич озвучив кілька ключових проблем, які треба вирішити, аби здолати в Україні рейдерство.

## ● Перша — наявність двох реєстрів (Мін'юсту та Держгеокадастру).

«Якщо цього не усунути, то не буде порядку в питанні реєстрації права власності та земельних ділянок. Потрібен єдиний прозорий механізм ведення одного базового реєстру», — зазначив Томич..

На його думку, прозора система ведення реєстру має бути сформована на основі «єдиного вікна» на базі Держгеокадастру.

## ● Друга проблема — безвідповідальність чиновників, які реєструють землі.

«Фермери кажуть, що зараз можна заплатити і в реєстр внесуть все, що ти хочеш, навіть інформацію про те, що ти є фермером на Марсі. Безвідповідальне внесення земельної інформації у кадастр — незаперечний факт», — каже голова АФЗУ, зазначаючи, що таке введення даних мало б відбуватись автоматично.

## ● Третя — блокування передачі місцевим органам влади та громадам прав розпоряджатися землями.

«Саме громади мають контролювати виділення землі. Це питання і далі не вирішне. Реєстр прав власності на земельні ділянки мають вести саме місцеві громади, надаючи цю інформацію у Держгеокадастр. А сьогодні все сконцентровано у Держгеокадастрі. Тому притягнути винних до відповідальності практично неможливо», — зазначив Іван Томич.

## ● Четверта — завершення проведення інвентаризації.

«Наповнення Держкадастру відбувається так: вноситься найлегше, але найважче ніхто не збирається вводити у базу даних. Без цих даних будуть постійно виникати питання, хто володіє тією чи іншою земельною ділянкою», — підсумував Томич.

Ще одна проблема — блокування у парламенті питання передачі землі постійного користування у власність фермерів.

«На жаль, 4 законопроекти у Верховній Раді, один з яких народного депутата Вадима Івченка №1774 щодо безоплатної передачі земель постійного користування фермерам, не підтримується ні профільним комітетом, ні Радою», — сказав він.

За переконанням Томича, право постійного користування — це «фундамент, на якому закладалося фермерство у країні як розвиток сімейного фермерського устрою на селі».

Президент АФЗУ також заявив на прес-конференції, що на зміну «осілим» рейдерам в Україну прийшли рейдери-човники, які кочують від поля до поля і збирають чужі врожаї.

«Вони організовані групою: комбайн, один-два автомобілі різного класу, грузовий автомобіль для перевезення зерна та група прикриття — декілька чоловік. Вони кочують по тих полях, де ще не зібраний урожай», — сказав він.

В АФЗУ заявляють також і про «екологічне рейдерство», коли деякі сільгоспвиробники не контролюють використання добрив та інших хімічних речовин. Агрохімія потрапляє до ставків, у яких купаються діти, осідає на території пасовищ та приватних садиб, через що гинуть тварини.

При цьому Томич наголосив, що правоохоронні органи часто стають на бік рейдерів і селяни залишаються в ситуації, коли їм самотужки доводиться захищати свої права.

Коли верстася журнал, стало відомо, що з 15 серпня на виконання протокольного рішення Кабміну від 9 серпня 2017 року в областях України при обласних держадміністраціях запрацювали штаби протидії аграрному рейдерству.



Розкрито світові тенденції розвитку органічного виробництва та визначено їх вплив на становлення вітчизняного ринку органічної продукції. Охарактеризовано основні тенденції розвитку органічного сектору в Україні. Наведено структуру сільськогосподарських угідь, сертифікованих за органічними стандартами. Визначено площі органічних сільськогосподарських культур, за якими Україна є світовим лідером. З'ясовано місце України в Європі та світі за площею окремих сільськогосподарських культур, сертифікованих за органічними стандартами.

**Ключові слова:** органічне виробництво, сільське господарство, державна підтримка, сільськогосподарські культури, ринок органічної продукції.

УДК 338.432: 631.147



## ВИРОБНИЦТВО:

# СВІТОВІ ТЕНДЕНЦІЇ ТА УКРАЇНСЬКІ РЕАЛІЇ

**Ольга ХОДАКІВСЬКА,**

завідувач відділу земельних відносин та природокористування Національного наукового центру «Інститут аграрної економіки», доктор економічних наук

### Постановка проблеми

Аграрний сектор економіки України покликаний забезпечувати продовольчу безпеку та продовольчу незалежність країни. Проте останнім часом спостерігається зниження якості сільськогосподарської продукції, що відбувається за умов погіршення екологічного стану сільськогосподарських угідь та зниження родючості ґрунтів — незамінного джерела життєзабезпечення країни та основи добробуту населення. Так, через ерозію ґрунтів втрачається родючий шар ґрунту, зменшується вміст гумусу, збільшуються площі кислих і солонцевих ґрунтів, 38% орних земель країни є переущільненими. Такі процеси негативно позначаються на екологічній якості, а подекуди й безпечності сільськогосподарської продукції. Значна частина сільськогосподарської

продукції та харчових продуктів, що виробляються, не відповідає світовим стандартам.

Водночас, у країнах ЄС та у світі в цілому стрімко розвивається органічне виробництво, спрямоване на поліпшення здоров'я населення шляхом виробництва високоякісного продовольства, сировини та інших продуктів, збереження родючості ґрунтів та навколишнього природного середовища. Наприкінці минулого тисячоліття розпочалася і триває донині епоха глобального перегляду світових аграрних стратегій. На заміну існуючої сільськогосподарської моделі «більше і дешевше» приходить нова модель «якісніше і безпечніше». У світі під органічним виробництвом використовуються значні площі земель. Лише в країнах ЄС кількість «органічних» господарств за останні 15 років зросла більше, ніж у 20 разів.

### Аналіз досліджень і публікацій

Питання становлення та розвитку органічного сільськогосподарства, його впливу на економічну, соціальну та екологічну складові аграрного виробництва висвітлені у працях таких вітчизняних дослідників як: В. Артиш [1], Р. Безус [2], П. Гайдуцький [3], Т. Дудар [4], Н. Зіновчук [10], Т. Зінчук [6], С. Корчинська [14], Д. Легеза [7], Ю. Лупенко [8], Є. Милованов [9], О. Прутська [12], О. Скидан [10], М. Федоров [14], О. Шкуратов [16] та ін.

Однак нині, в силу різних обставин, Україна не сповна реалізувала наявний природний, економічний та ресурсний потенціал розвитку органічного сектору, що зумовлює необхідність ретроспективного огляду його становлення як у вітчизняній, так і світовій практиці та визначення загальних світових тенденцій і закономірностей розвитку.





## Виклад матеріалу

■ **Світові тенденції розвитку органічного виробництва.** Згідно з даними Міжнародної федерації органічного руху (IFOAM) та Дослідного інституту органічного сільського господарства (FiBL), площі земель під органічним виробництвом у світі безперервно зростають. За попередні п'ятнадцять років їх розмір збільшився у 4,6 раза і за 2015 рік становив 50,9 млн га. Статистична інформація щодо органічного сільськогосподарського виробництва надходить із 179 країн світу [17]. В Європі органічний сектор представлений майже в усіх країнах (табл. 1)

У світі сертифіковано 2,4 млн органічних виробників, понад три четверті з яких знаходяться в країнах, що розвиваються. У 2015 р. під органічним виробництвом задіяно 1,1% світової площі сільськогосподарських земель. У країнах Європейського Союзу під органічним землеробством зайнято 6,2% усіх сільськогосподарських угідь.

■ **Особливості світових ринків органічної продукції.** Ринки органічного продовольства успішно функціонують у багатьох країнах світу. Насамперед це США та ЄС,

де сформована необхідна ринкова інфраструктура [12].

За оцінками експертів ринок органічної продукції у світі постійно зростає. Зокрема, за 1999 р. він оцінювався в 15 млрд дол. США на рік, у 2006 р. становив близько 30 млрд дол., а в 2015 р. сягнув 81,6 млрд дол. США. Темпи зростання становлять 10-15% щорічно. Основна маса органічної продукції реалізується у високорозвинутих індустріальних країнах світу. Зокрема, близько 90% загального її споживання припадає на країни Західної Європи та Північної Америки. Найбільш розвинені ринки органічної продукції зосереджені у США, Німеччині та Франції. Серед країн Європи лідером із продажу органічної продукції є Німеччина (понад 8,6 млрд євро на рік) [17].

За обсягом споживання органічної продукції на особу світовим лідером є Швейцарія, де середні витрати на органічні харчові продукти в розрахунку на одного мешканця країни становлять 262 євро на рік, другу позицію займає Данія — 191, третю Швеція — 177 євро на рік.

Основні мотиви споживання органічної продукції: екологічна безпека харчування; вищі смакові якості органічної продукції; збереження природного середовища

у процесі виробництва; відсутність генетично модифікованих організмів.

Аналізуючи особливості зарубіжного досвіду, приходимо до висновку щодо типових споживачів органічної продукції. Це переважно міські жителі з високою купівельною спроможністю, які належать до середнього та вищого соціального класів, піклуються про здоров'я родини й орієнтуються на високоякісну продукцію [3, 14].

■ **Європейський досвід.** Стрімке зростання площ сільськогосподарських угідь, зайнятих під органічним виробництвом у країнах Європи, розпочалося 1990 р. і тривало до 2002 р. Нині ця тенденція зберігається, однак темпи зростання помітно скоротилися.

За площею земель, зайнятих під органічним виробництвом у Європі, лідирує Іспанія (1,9 млн га) (рис. 1), за кількістю виробників органічної продукції Туреччина (70,0 тис.). Найбільшу середню площу одного органічного господарства має Росія (4,7 тис. га), найменшу — Мальта (2,7 га). Середня площа господарства, що займається веденням органічного виробництва в Європі становить 36,4 га.

Таблиця 1

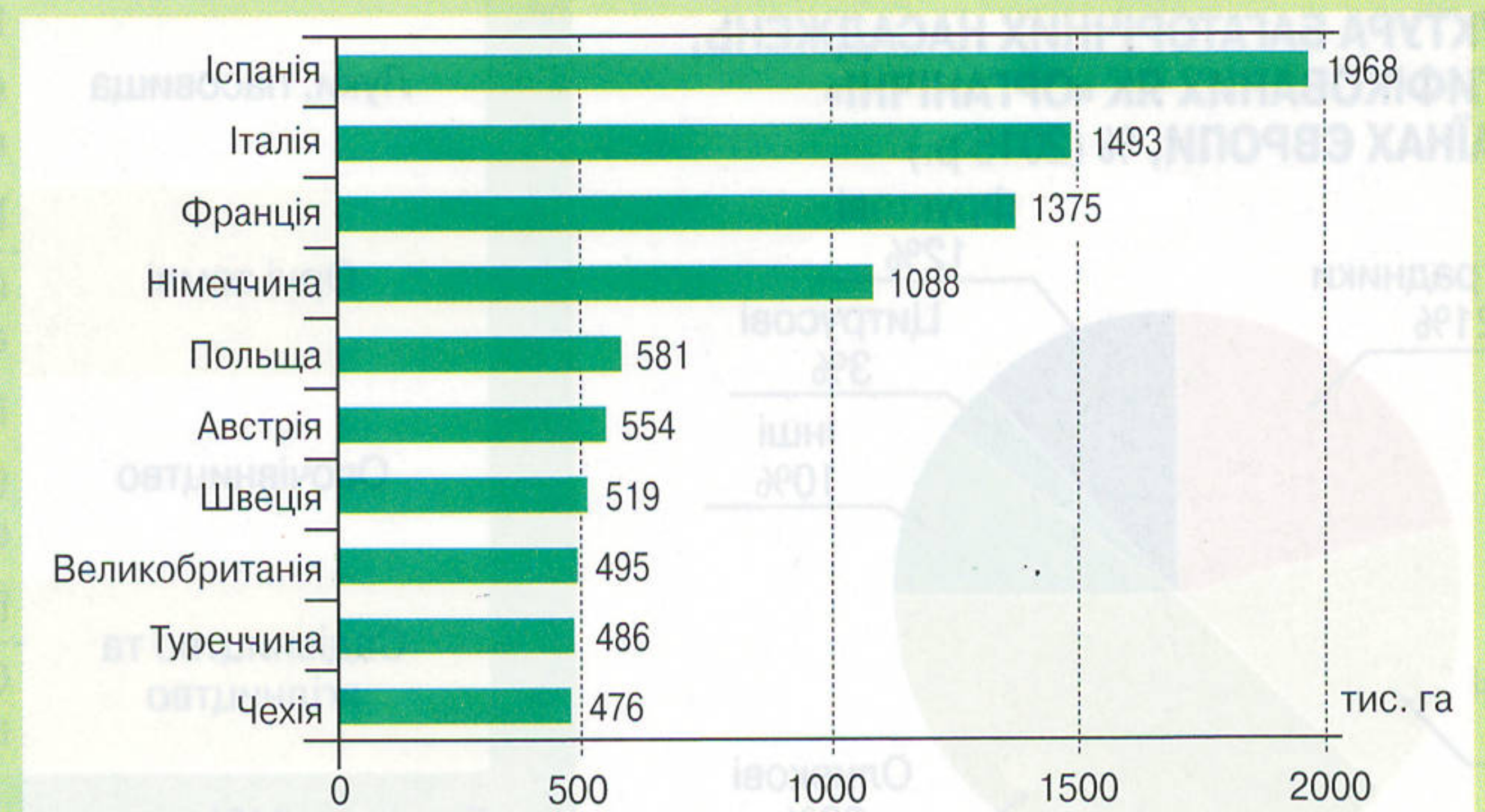
### РОЗПОДІЛ КРАЇН СВІТУ З ОРГАНІЧНИМ СЕКТОРОМ ЗА КОНТИНЕНТАМИ (2015 р.)

Континент	Кількість країн з органічним сільським господарством	Кількість країн на континенті	Частка країн з органічним сільським господарством, %
Африка	41	56	73
Азія	41	49	84
Європа	48	49	98
Південна Америка	33	46	72
Північна Америка	3	5	60
Австралія й Океанія	13	25	52
Світ в цілому	179	230	78

Джерело: FiBL, IFOAM and SOEL, 2017.

Рис. 1.

### ПЕРША ДЕСЯТКА КРАЇН ЄВРОПИ ЗА ПЛОЩЕЮ СІЛЬГОСПУГІДЬ, ЗАЙНЯТИХ ПІД ОРГАНІЧНИМ ВИРОБНИЦТВОМ за 2015 р., тис. га



Джерело: FiBL &amp; ZMP Survey 2017.



За часткою земель, зайнятих під органічним виробництвом у загальній площі сільськогосподарських угідь, на першому місці знаходиться Ліхтенштейн (30,2%), на другому — Австрія (21,3%).

У структурі сільськогосподарських угідь країн Європи 45% займає рілля, 42 — пасовища і 11% багаторічні насадження (рис. 2).

У структурі посівів переважа-

Рис. 2.

**СТРУКТУРА СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ УГІДЬ, ЗАЙНЯТИХ ПІД ОРГАНІЧНИМ ВИРОБНИЦТВОМ У КРАЇНАХ ЄВРОПИ, % (2015 р.)**

Джерело: FIBLE & ZMP Survey, 2017.

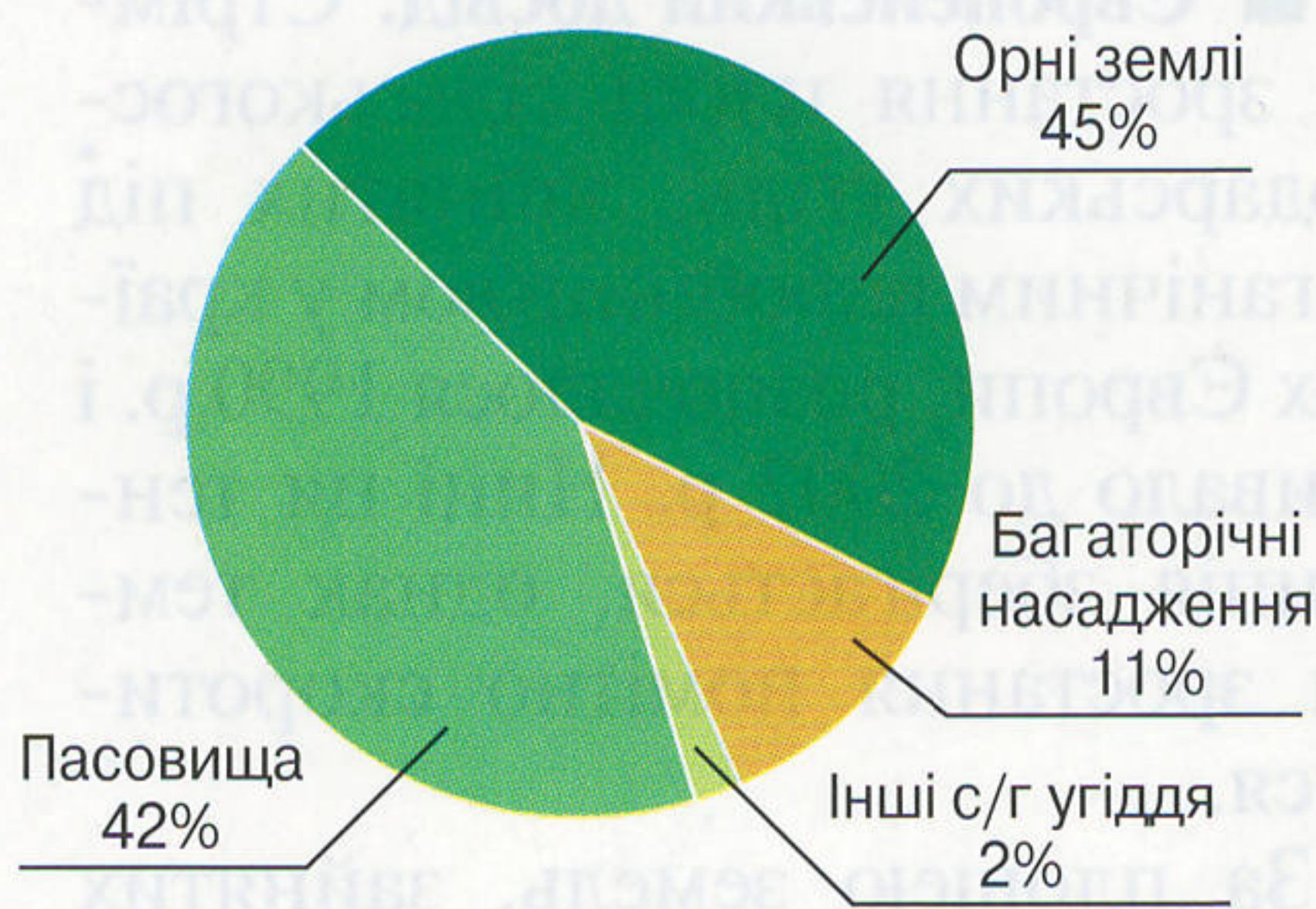


Рис. 3.

**СТРУКТУРА ПОСІВНИХ ПЛОЩ ПІД ОРГАНІЧНИМ ВИРОБНИЦТВОМ У КРАЇНАХ ЄВРОПИ, % (2015 Р.)**

Джерело: FIBLE & ZMP Survey, 2017.

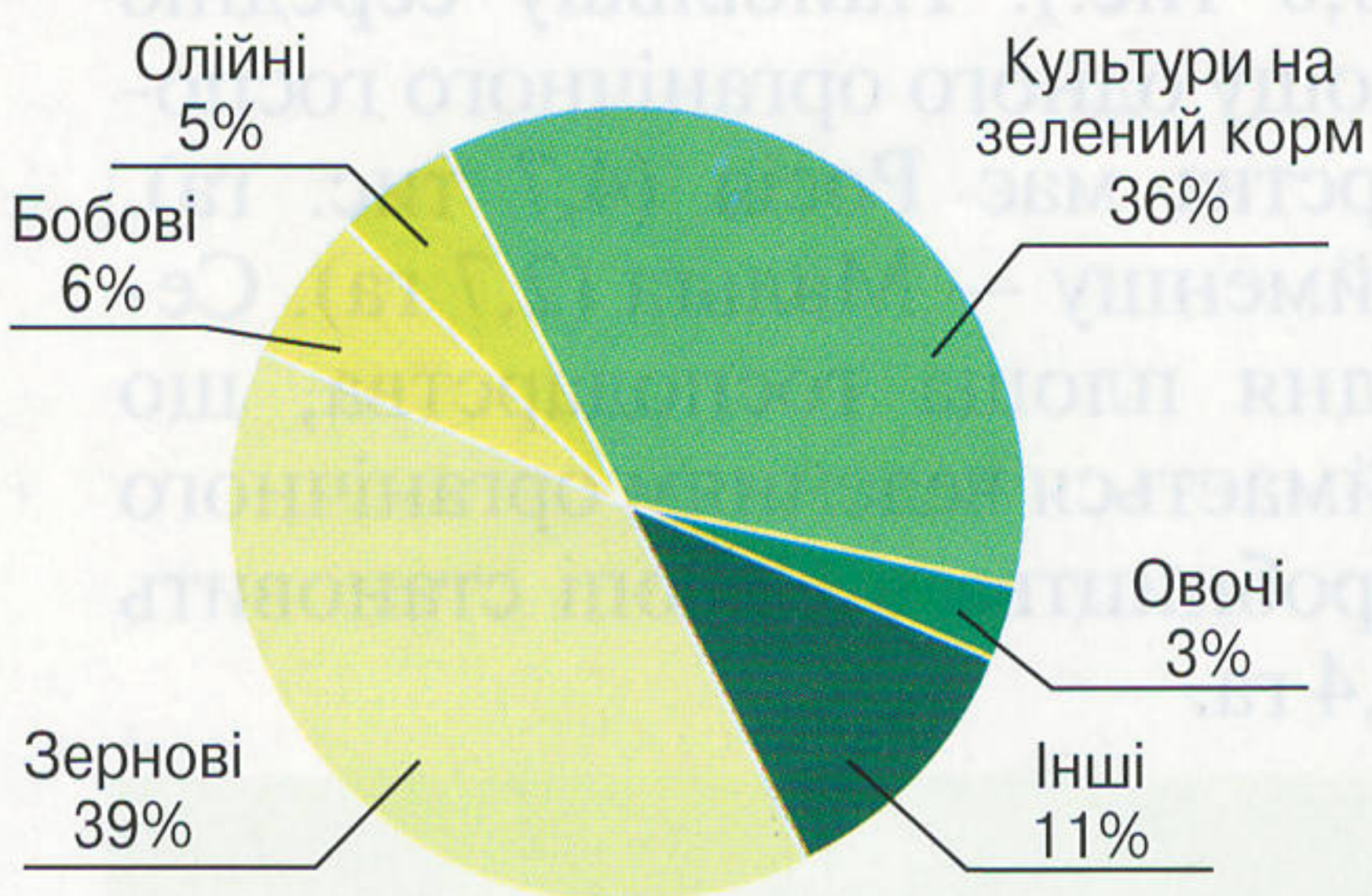
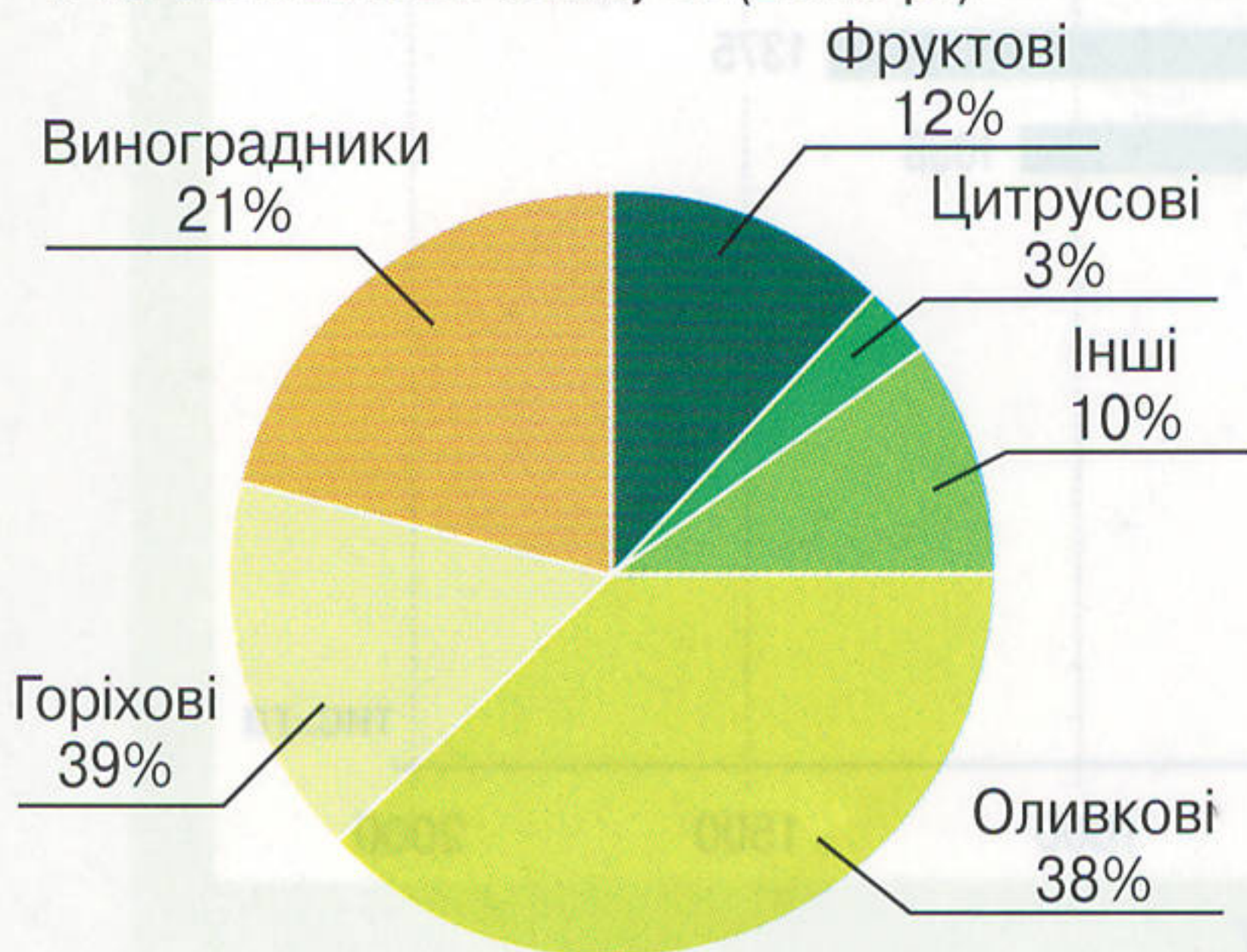


Рис. 4.

**СТРУКТУРА БАГАТОРІЧНИХ НАСАДЖЕНЬ, СЕРТИФІКОВАНИХ ЯК «ОРГАНІЧНІ» У КРАЇНАХ ЄВРОПИ, % (2015 р.)**



ють зернові (39%) та культури на зелений корм (36%) (рис. 3). Серед багаторічних насаджень найбільшу частку займають оливкові (38%), на виноградники припадає 21%, горіхові — 16, фруктові — 12 і цитрусові — 3% (рис. 4).

Останніми роками частка земель, зайнятих під органічним землеробством, значно зростає. Цьому сприяла активна політика ЄС, спрямована на підтримку фермерських господарств, які переходять від традиційного до органічного виробництва. Наприклад, протягом 2001 р. у Польщі «органічні» господарства отримували субсидії в розмірі 108 дол. США на кожен гектар ріллі, 38 дол. з розрахунку на гектар пасовищ та близько 150 дол. на кожен гектар багаторічних насаджень. Крім того, держава також частково компенсувала вартість проведення сертифікації господарств за органічними стандартами. За 2013 р. субсидії з розрахунку на гектар орних земель у Польщі зросли до 202 євро/га, луків і пасовищ — до 66, багаторічних насаджень — до 395 євро/га. У Німеччині та Франції субсидії, які виділяються на підтримку органічного сільськогосподарства, під час перехідного (конверсійного) періоду в окре-

мих випадках сягають 950 євро/га (табл. 2).

■ **Досвід України щодо розвитку органічного виробництва.** В Україні з кожним роком розвиток органічного виробництва набуває все більшого поширення. Цьому передусім сприяє активна позиція громадських організацій, асоціацій, міжнародних проєктів, діяльність яких спрямована на популяризацію даного напрямку виробництва.

Наявність в Україні значної кількості громадських організацій та виробників-ентузіастів сприяє розвитку вітчизняного органічного сектору. Завдяки їм Україна ввійшла до першої двадцятки світових лідерів за площею сертифікованих сільськогосподарських угідь та до десятки країн світу — за обсягами збору дикоросів. Станом на червень 2017 року в Україні сертифіковано понад 420 виробників органічної продукції. Під сертифікованим органічним виробництвом зайнято 421,5 тис. га земель та ще 550 тис. га земель — під сертифікованими дикоросами (травами, ягодами і грибами).

Щорічний обсяг внутрішнього ринку споживання досягнув 21-22 млн євро. При цьому експорт-

Таблиця 2

**ПРЯМІ ВИПЛАТИ (ДОТАЦІЇ) ОРГАНІЧНИМ ТОВАРОВИРОБНИКАМ В ОКРЕМИХ ДЕРЖАВАХ-ЧЛЕНАХ ЄС, євро/га (2013 р.)**

Призначення сільськогосподарських угідь	Польща	Німеччина	Франція	
Луки, пасовища	Перехідний період	85	220	100
	Сертифіковане органічне виробництво	66	190	80-151
Орні землі	Перехідний період	215	220	200
	Сертифіковане органічне виробництво	202	180	100-151
Овочівництво	Перехідний період	397	575	350-900
	Сертифіковане органічне виробництво	333	350	150-160
Садівництво та ягідництво	Перехідний період	461	950	100-900
	Сертифіковане органічне виробництво	395	750	590-900

Джерело: [15].





ний потенціал сектору оцінюється у 100 млн євро.

З кожним роком площа земель, зайнятих під органічним виробництвом, та кількість сертифікованих виробників поступово зростають (рис. 5). Крім того, в Україні сертифіковано 110 переробних підприємств, 50 імпортерів та 30 експортерів органічної сировини і продовольства.

Більшість господарств, які займаються виробництвом органічної продукції, розташовані у Київській, Одеській та Харківській областях. У структурі сертифікованих сільськогосподарських угідь 82% припадає на орні землі. Близько 12% займають пасовища. Під багаторічними насадженнями знаходиться 2% (рис. 6).

Близько 60% посівів займають пшениця, ячмінь, соняшник і кукурудза. Решта посівної площі відводиться під горох, ріпак, гречку, сою, жито, овес, сорго, просо, гірчицю, цукрові буряки, еспарцет тощо. Отже, пропозиція української органічної продукції, що поставляється на експорт, представлена переважно зерновими, олійними й бобовими культурами, а також ягодами, фруктами й дикоросами. Слід зазначити, що Україна по-

сідає перше місце у світі за площею сертифікованих за органічними стандартами соняшнику та гречки. Входить до першої десятки світових лідерів за площею органічних зернових (ячмінь, кукурудза, пшениця) (рис. 7), а також овочів та бобових [15].

Незважаючи на те, що органічне виробництво є порівняно новим напрямом для України за окремими групами культур, вона займає лідируючі позиції як у Європі, так і в світі в цілому. Зокрема, їй належить 26% сертифікованих за органічними стандартами світових площ соняшнику, 49 — гречки, 43 — проса, 11 — спельти, 9 — ячменю, 8 — кукурудзи, понад 5% — пшениці та жита. Поступово Україна перетворюється на досить потужного товаровиробника органічної продукції й сировини в Європі. Тут розміщено 75% європейських площ органічної гречки, 70 — проса, 28 — соняшнику, 24 — кукурудзи, 11 — ячменю, 9% — пшениці тощо (табл. 3).

Нині в Україні органічне виробництво визнано одним із пріоритетних напрямів розвитку аграрного сектору [5, 13]. Однак положення чинного Закону України «Про виробництво та

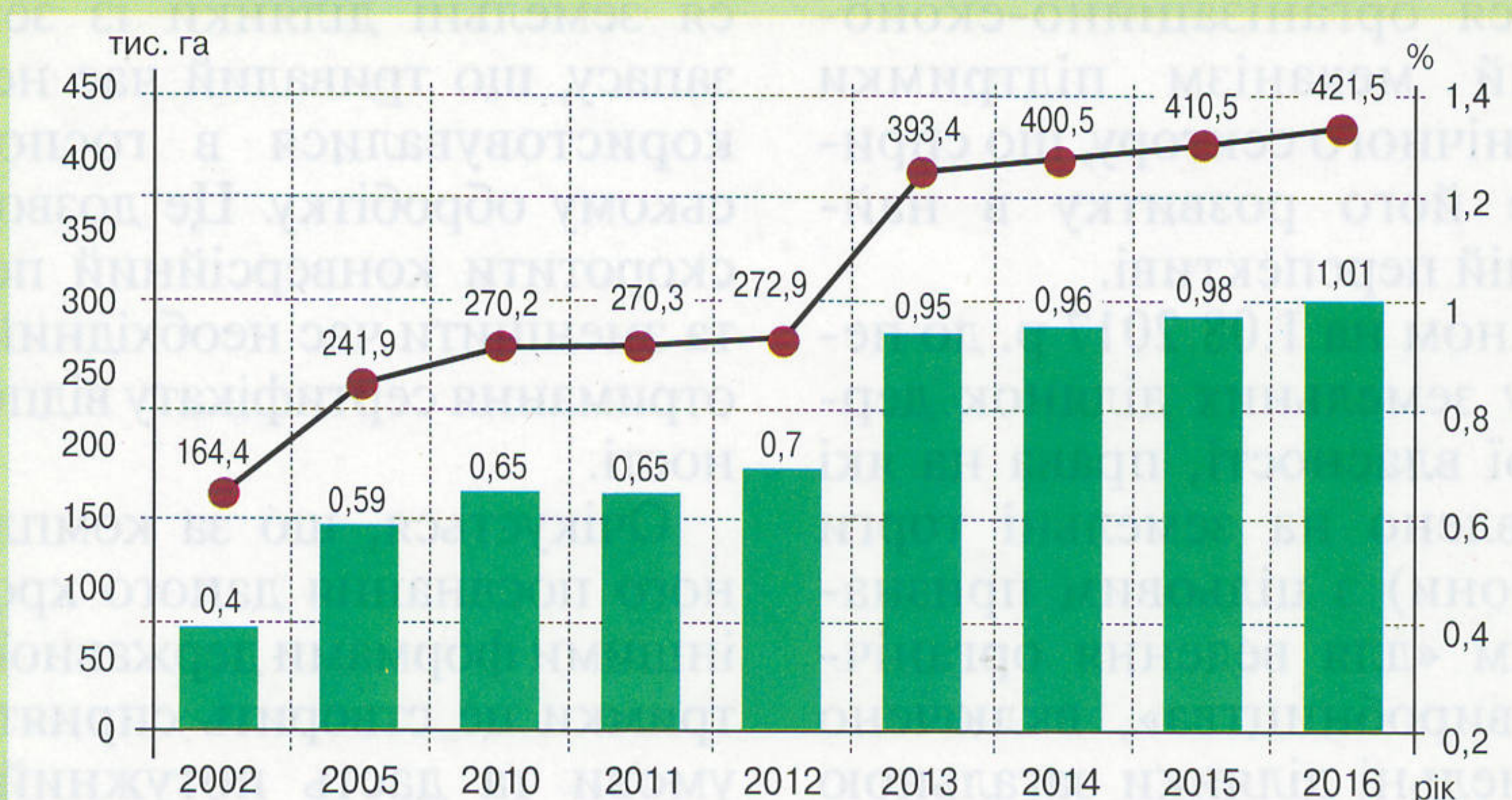
обіг органічної сільськогосподарської продукції та сировини» не забезпечують належного функціонування ринку органічної продукції. Як наслідок, має місце обіг фальсифікованої органічної продукції, відсутність дієвих інструментів для притягнення до відповідальності за порушення законодавства у цій сфері, що провокує недобросовісну конкуренцію. У цьому зв'язку виникла необхідність удосконалення нормативно-правової бази з питань виробництва та обігу органічної продукції, що зумовило потребу опрацювання проекту Закону України «Про основні принципи та вимоги до органічного виробництва, обігу та маркування органічної продукції» [11].

Вагомим кроком стало запровадження економічного стимулювання органічних товаровиробників, зокрема, шляхом надання на поворотній основі фінансової підтримки фермерським господарствам у сумі до 500 тис. грн для проведення оцінки відповідності виробництва органічної продукції. Відповідно до постанови КМУ від 8 вересня 2016 р. № 609 «Про внесення змін до Порядку використання коштів, передбачених у дер-

Рис. 5.

### СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКІ ЗЕМЛІ, ЗАЙНЯТІ ПІД ОРГАНІЧНИМ ВИРОБНИЦТВОМ В УКРАЇНІ

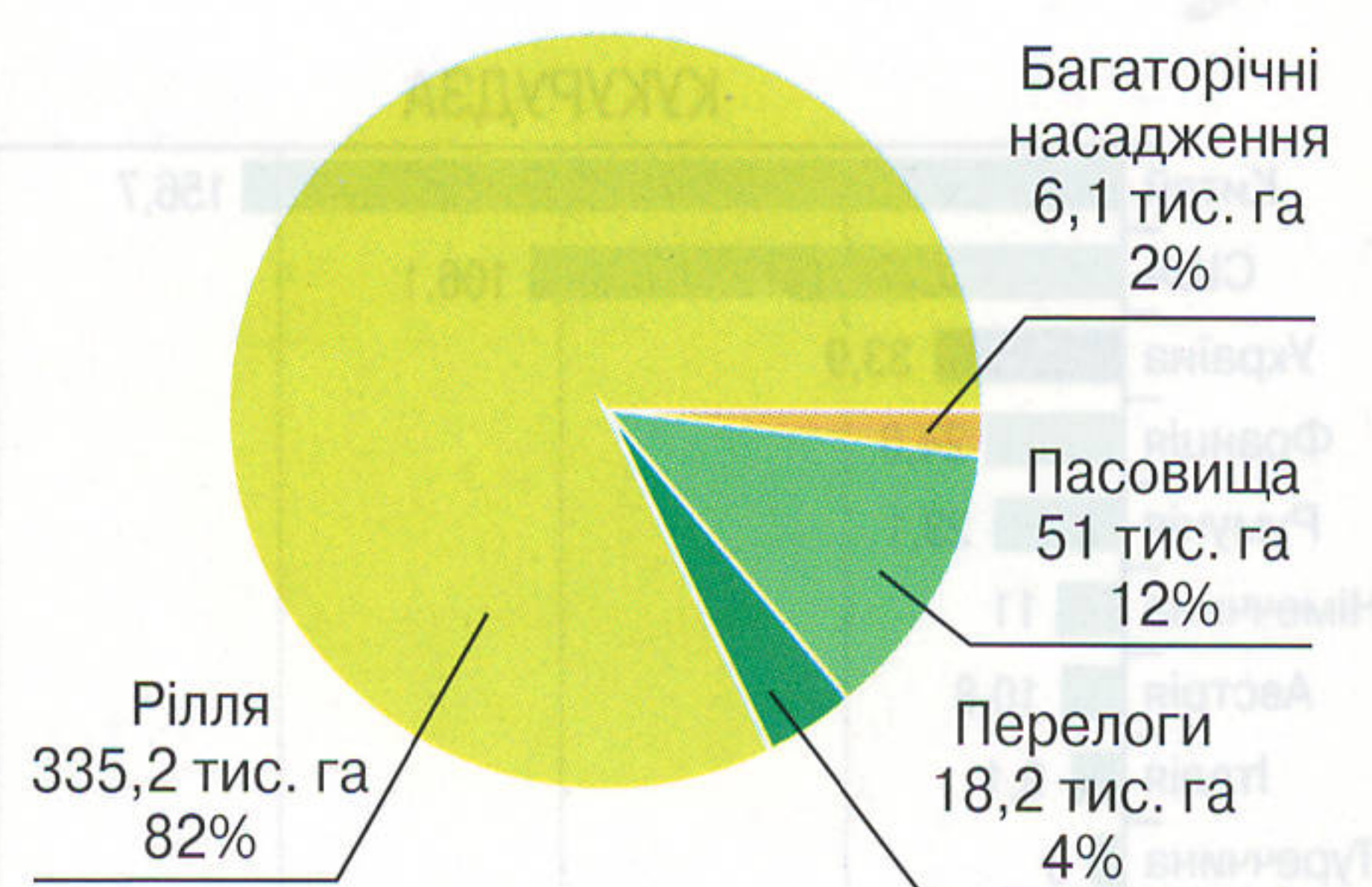
Джерело: за даними Федерації органічного руху України (2017).



■ Частка у загальній площі с/г угідь, %    ● Площа с/г угідь під органічним виробництвом, тис. га

Рис. 6.

### СТРУКТУРА СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ УГІДЬ УКРАЇНИ, СЕРТИФІКОВАНИХ ЗА ОРГАНІЧНИМИ СТАНДАРТАМИ, % (2015 р.)



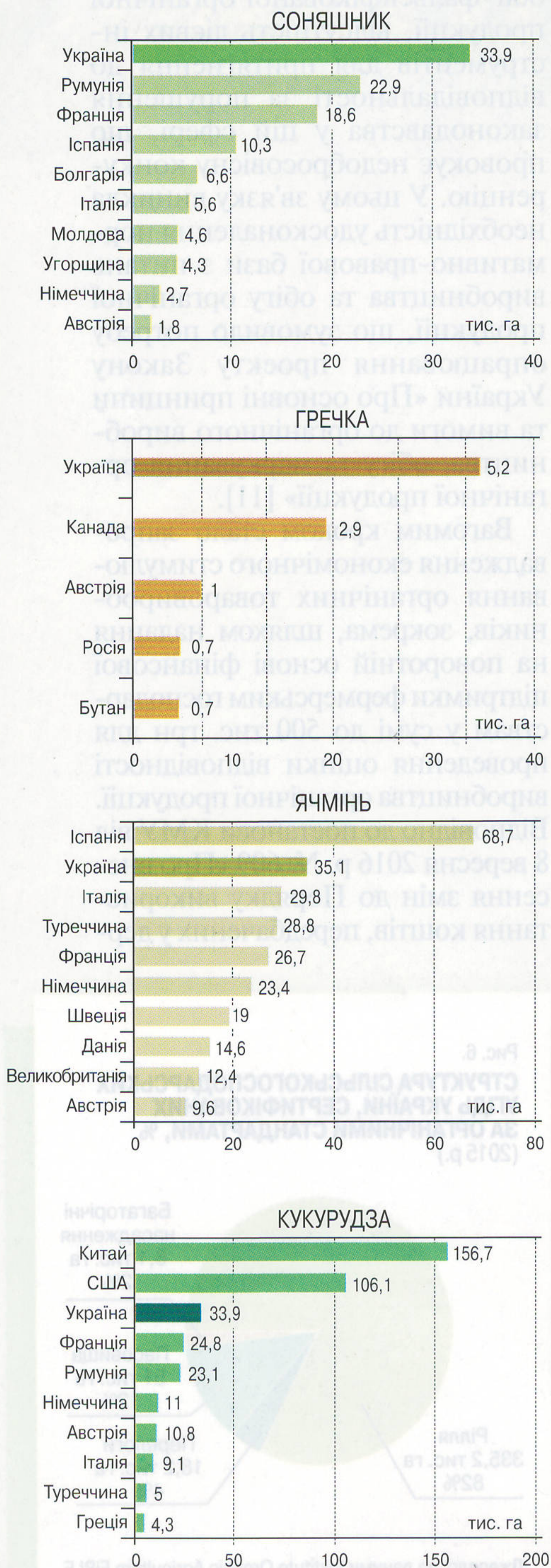
Джерело: за даними Institute Organic Agriculture FiBLE, Ackerstrasse (2017) [15].



Рис. 7.

## ПЛОЩІ ОРГАНІЧНИХ СІЛЬГОСПКУЛЬТУР, ЗА ЯКИМИ УКРАЇНА Є СВІТОВИМ ЛІДЕРОМ, тис. га (2015 р.)

Джерело: дослідження ННЦ «Інститут аграрної економіки» за даними FiBLE (2017) [15].



Таблиця 3

## МІСЦЕ УКРАЇНИ В ЄВРОПІ ТА СВІТІ ЗА ПЛОЩЕЮ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ КУЛЬТУР, СЕРТИФІКОВАНИХ ЗА ОРГАНІЧНИМИ СТАНДАРТАМИ, 2015 р.

Культура	Площа угідь, сертифікованих за органічними стандартами, тис. га			Частка України, %	
	Україна	Європа	світ	у Європі	у світі
Пшениця	81,8	950,5	1516,9	8,6	5,4
Ячмінь	35,1	325,6	391,1	10,8	9,0
Гречка	5,2	6,9	10,6	75,4	49,1
Кукурудза	33,9	138,4	433,0	24,5	7,8
Просо	6,3	9,0	14,7	70,0	42,9
Жито	9,4	161,6	172,3	5,8	5,5
Спельта	5,5	40,7	48,2	13,5	11,4
Соняшник	33,9	119,8	132,4	28,3	25,6
Соя	6,3	83,6	604,2	7,5	1,0
Овочі	8,1	158,0	353,4	5,1	2,3
Овес	4,8	290,4	413,8	1,7	1,2
Ягоди	0,6	31,6	49,9	1,9	1,2

Джерело: дослідження ННЦ «Інститут аграрної економіки» за даними FiBLE (2017) [15].

жавному бюджеті для надання підтримки фермерським господарствам» за інших рівних умов фермерські господарства, які подали заяву про перехід на виробництво органічної продукції, мають перевагу перед іншими господарствами, що претендують на отримання фінансової допомоги.

Важливим зрушенням у стимулюванні розвитку органічного сектору є введення спеціалізованих земельних аукціонів, на яких товаровиробникам пропонуватимуться земельні ділянки для виробництва органічної продукції за пільговими орендними ставками. Таким чином, в Україні поступово формується організаційно-економічний механізм підтримки органічного сектору, що сприятиме його розвитку в найближчій перспективі.

Станом на 1.08.2017 р. до переліку земельних ділянок державної власності, права на які виставлено на земельні торги (аукціони) з цільовим призначенням «для ведення органічного виробництва», включено 42 земельні ділянки загальною площею 841 га. Середній розмір ділянки становить 20 га.

На сьогодні такі земельні ділянки сформовано в 11 областях України, зокрема, Миколаївській (6 ділянок), Львівській (6), Вінницькій (6), Чернігівській (5), Полтавській (5), Дніпропетровській (5), Херсонській (3), Кіровоградській (2), Закарпатській (2), Луганській (1) та Донецькій (1).

Лідером за площею земель, що пропонуються для ведення органічного виробництва є Миколаївська область (250 га). Найбільший середній розмір земельної ділянки має Донецька область (53,8 га), найменший — Закарпатська (6,5 га).

У першу чергу для органічного виробництва пропонуються земельні ділянки із земель запасу, що тривалий час не використовувалися в господарському обробітку. Це дозволить скоротити конверсійний період та зменшити час необхідний для отримання сертифікату відповідності.

Очікується, що за комплексного поєднання даного кроку з іншими формами державної підтримки це створить сприятливі умови та дасть потужний імпульс для розвитку вітчизняного органічного сектору.



## Висновки та перспективи подальших наукових досліджень



Слід зазначити, що організаційно-економічна модель ведення органічного сільського господарства побудована таким чином, що сприяє розвитку соціальної інфраструктури, підтримує розвиток сільського зеленого та агротуризму, націлюється на забезпечення стійкого (збалансованого) розвитку сільських територій. У міру зростання доходів сільських домогосподарств підвищується рівень і якість життя на селі, розвивається самозайнятність, соціальна інфраструктура, слабшає залежність бюджетів територіальних громад від бюджетів державного і регіонального рівнів.

Беззаперечною еко-соціо-економічною перевагою органічного сільського господарства є одночасне досягнення підвищення продуктивності сільського господарства, поліпшення якості екосистемних послуг і збереження здоров'я сучасного та майбутнього поколінь, що сповна задовольняє вимоги концепції стійкого (збалансованого) розвитку. Водночас відкривається доступ на світові агропродовольчі ринки. Для України органічне виробництво означає можливість поставити сільськогосподарську продукцію на європейські ринки, створювати нові — більш перспективні робочі місця, відкривати нові підприємства, пом'якшувати загрози, пов'язані зі зміною клімату, деградацією природного капіталу, що є основою стійкого зростання.

## ОРГАНИЧЕСКОЕ ПРОИЗВОДСТВО: МИРОВЫЕ ТЕНДЕНЦИИ И УКРАИНСКИЕ РЕАЛИИ Ходаковская Ольга

Раскрыто мировые тенденции развития органического производства и определено их влияние на становление отечественного рынка органической продукции. Охарактеризованы основные тенденции развития органического сектора в Украине. Приведена структура сельскохозяйственных угодий сертифицированных в соответствии с органическими стандартами. Выявлены площади органических сельскохозяйственных культур, по которым Украина является мировым лидером. Определено место Украины в Европе и мире по площади отдельных сельскохозяйственных культур, сертифицированных по органическим стандартам.

**Ключевые слова:** органическое производство, сельское хозяйство, государственная поддержка, сельскохозяйственные культуры, рынок органической продукции.

\* \* \*

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

## ORGANIC MANUFACTURING: WORLD TRENDS AND UKRAINIAN EXPERIENCE

### Khodakivska Olga

The world tendencies of organic production development are revealed and their influence on the formation of the domestic market of organic products is determined. The basic tendencies of development of organic sector in Ukraine are characterized. The structure of agricultural lands certified in accordance with organic standards is given. Areas of organic crops are clarified, according to which Ukraine is the world leader. The place of Ukraine in Europe and the world is determined by the area of individual crops certified according to organic standards.

**Keywords:** organic production, agriculture, state support, agricultural crops, organic products market.

\* \* \*

Khodakivska Olga, 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.

## Література

1. Артиш В.І. Особливості органічного агровиробництва в концепції сталого розвитку АПК України / В.І. Артиш // Економіка АПК. — 2012. — № 7. — С. 19-23.
2. Безус Р.М. Ринки органічної продукції в Україні: проблеми та перспективи / Р.М. Безус, Г.Я. Антонюк // Економіка АПК. — 2011. — № 6. — С. 47-52.
3. Гайдучський П.І. Екологізація суспільної свідомості та розвиток агросфери / П.І. Гайдучський, О.В. Ходаківська // Економіка АПК. — 2012. — № 11. — С. 15-21.
4. Дудар Т. Г. Стратегія формування системи органічного аграрного виробництва: монографія / Т. Г. Дудар, О. Т. Дудар; Терноп. нац. екон. ун-т. — Т.: Астон, 2012. — 291 с.
5. Єдина комплексна стратегія розвитку сільського господарства та сільських територій на 2015-2020 роки. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://minagro.gov.ua/node/16025>
6. Зінчук Т.О. Витоки та підходи до формування категоріального апарату «органічне виробництво»: європейський і світовий досвід / Т.О. Зінчук // Органічне виробництво і продовольча безпека. — Житомир: Полісся, 2013. — С. 14-18.
7. Легеза Д.Г. Процес розвитку виробництва органічної продукції в Україні / Д.Г. Легеза // Вісник національного університету «Львівська 430 політехніка» (Серія: Проблеми економіки та управління). — 2010. — № 683. — С. 99-104.
8. Лупенко Ю.О. Формування попиту та пропозиції на ринку органічної продукції / Ю.О. Лупенко // Органічне виробництво і продовольча безпека. — Житомир: Полісся. — 2013. — С. 3-9.
9. Милованов Є.В. Органічне сільське господарство: перспективи для України / Є.В. Милованов // Посібник українського хлібороба за 2009 рік. — Харків, 2009. — С. 257-260.
10. Органічне сільське господарство та його розвиток в умовах кооперації / [Н.В. Зіновчук, В.В. Зіновчук, О.В. Скидан, О.В. Ходаківська та ін.]; за ред. Н.В. Зіновчук. — Житомир: Рута, 2011. — 160 с.
11. Проект Закону «Про основні принципи та вимоги до органічного виробництва, обігу та маркування органічної продукції» № 5448 від 24.11.2016 р. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: [http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4\\_1?pf3511=60576](http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=60576)
12. Прутська О.О. Органічне сільське господарство в США: реалії та перспективи для України / О. О. Прутська, О. В. Ходаківська // Економіка АПК. — 2011. — № 12. — С. 142-151.
13. Стратегія розвитку аграрного сектора «3+5». — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://minagro.gov.ua/node/21439>
14. Федоров М. М. Розвиток органічного виробництва / М. М. Федоров, О. В. Ходаківська, С. Г. Корчинська; за ред. М. М. Федорова, О. В. Ходаківської. — К.: ННЦ ІАЕ, 2011. — 145 с.
15. Ходаківська О.В. Екологізація аграрного виробництва: монографія / О.В. Ходаківська. — К.: ННЦ ІАЕ, 2015. — 350 с.
16. Шкуратов О. І. Органічне сільське господарство: еколого-економічні імперативи розвитку: монографія / О. І. Шкуратов, В. А. Чудовська, А. В. Вдовиченко. — Київ: ДІА, 2015. — 246 с.
17. Willer, H., Lernoud, J. (2017). The World of Organic Agriculture. Statistics and Emerging Trends. FiBL, IFOAM 2017, 1. Auflage Leitfad. Handbuch. 340.



# СОБЛИВОСТІ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ У СКЛАДІ ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ ЗАРУБІЖНИХ КРАЇН



**Ніна СОЛОВ'ЯНЕНКО,**  
старший науковий співробітник

**Д**ослідження оцінки земель у складі земельного кадастру в багатьох країнах ведеться з ХІХ століття. Конкретні цілі і завдання її проведення визначалися типом економічної системи, зі зміною якої одночасно змінювався і зміст самої оцінки. У деяких зарубіжних країнах земельний кадастр зводиться до інформації про власників земель та їх права. Але в більшості країн за останні десятиріччя закладено основи ведення сучасного земельного кадастру

Оцінка земель в зарубіжних країнах спрямована на одержання достовірної інформації про якість і дохідність земель, критеріїв, на основі яких забезпечується пошук шляхів її ефектив-

ного використання та охорони. Водночас вона здійснюється для науково обґрунтованого розміщення сільськогосподарських культур і поліпшення організації виробництва, має широке застосування при обґрунтуванні розмірів капітальних вкладень у землю, оподаткуванні, встановленні ціни при купівлі-продажу земельних ділянок тощо. Оцінка земель ґрунтується на матеріалах спеціальних обстежень. До неї входить оцінка якості ґрунтів (бонітування) та економічна оцінка. Суть оцінки земель майже скрізь однакова, проте методи одержання її результатів різні. Ці відмінності залежать передусім від вибору критеріїв оцінки, тобто різних таксоно-

мічних одиниць (класів, видів, серій, фаз, парцел). За основу бонітування ґрунтів беруться різні діагностичні ознаки і властивості ґрунтів. Спостерігається однотипний підхід до оцінки земель у США, Канаді, Великобританії, Німеччині, в яких на її основі проводиться виділення класів придатності ґрунтів для вирощування відповідних сільськогосподарських культур, поділ класів на дрібніші таксономічні одиниці з урахуванням таких факторів як рельєф, клімат, властивості ґрунтів, урожайність культур тощо.

Найдосконалішими є земельні кадастри США, Канади, Великобританії, Франції, Німеччини та деяких інших країн.





### Земельний кадастр у США.

Єдина методика економічної оцінки земель у США досі не розроблена. Існує декілька методів, які застосовуються в окремих районах країни. Найпоширеніший — метод оцінки земель за величиною чистого доходу від реалізації сільськогосподарської продукції. Визначення чистого доходу ґрунтується на розрахунках вартості валової продукції, обліку виробничих витрат на насіння, обробіток, удобрення ґрунтів і перевезення продукції до ринків збуту. Землі з найбільшим доходом оцінюють у 100 балів, з ними порівнюють дохідність інших земель.

Велика увага в країні приділяється обстеженню ґрунтового покриву з наступним використанням матеріалів для класифікації земель щодо їх придатності для вирощування сільськогосподарських культур, яке проводиться спеціальною службою охорони ґрунтів у системі Міністерства сільського господарства. Класифікацію земель розглядають як частину обліку та оцінки земель. Видаються відповідні рекомендації і постанови про раціональне використання земель та їх охорону [2].

Основними одиницями ґрунтових обстежень є серії, серед яких виділяють ґрунтові типи і ґрунтові фази. Серії представляють собою однотипні ґрунти за потужністю горизонтів, вмістом солей, органічних речовин, а також за рельєфом, ступенем еродованості, засоленості тощо. У межах серії виділяють типи ґрунтів за відмінностями у механічному складі. Найнижча класифікаційна одиниця ґрунту — фаза. Критерієм для її виділення є зміна нахилу поверхні, що об-

межує використання тієї чи іншої техніки, ступінь схильності до ерозії, засміченість камінням тощо. При цьому однакові ґрунти включають у різні фази тому, що вони залягають на різних формах рельєфу. Основні вимоги до фази — однорідність господарського використання і продуктивності ґрунту (врожайність, чутливість до проведення агротехнічних заходів, складність обробітку тощо).

Залежно від мети у США застосовуються різні системи класифікації земель. Наприклад, ґрунти згруповуються в класи за ступенем придатності для сільськогосподарського використання, продуктивності земель. За такою класифікацією виділяють вісім класів придатності, в яких об'єднують землі з однаковими виробничими можливостями і рівнозначним ступенем чинників, що обмежують їх використання для сільськогосподарських потреб. Землі першого класу мають незначні обмеження і можуть використовуватися для вирощування основних сільськогосподарських культур без обмежень. Ґрунти потужні, легко обробляються, добре утримують вологу і забезпечені поживними речовинами. Ці землі продуктивні й придатні для інтенсивного землеробства.

У міру скорочення можливостей використання орних земель для обробітку їх відносять до більш низького класу. Граничним класом, на землях якого допустиме проведення вирощування польових культур, є четвертий клас. Землі цього класу мають значні обмеження і можуть бути придатними тільки для двох-трьох найпоширеніших культур з низьким урожаєм протягом тривалого періоду. До п'ятого-сьомого класів відносяться землі, які мають значні

обмеження, тому непридатні для обробітку. Вони використовуються під випас худоби та залісення. При віднесенні пасовищних угідь до одного із зазначених класів враховують допустиму інтенсивність випасання худоби. До восьмого класу відносять землі, непридатні для сільськогосподарського використання.

Далі в системі класифікації виділяють підкласи й одиниці землепридатності. Основні обмежувальні чинники в основі виділення підкласів, — це кліматичні умови, ерозійна загроза, надлишкова зволоженість, мала потужність кореневмісного шару. Найменшими підрозділами цієї класифікації є одиниці землепридатності. Вони об'єднують рівноцінні землі, які мають однакову потенційну продуктивність і вимагають однакового обробітку й заходів протиерозійного захисту.

Якісна оцінка земель у США проводиться за продуктивністю сільськогосподарських угідь і визначається за врожайністю основних сільськогосподарських культур не менше ніж за 10 років, а для посушливих районів — за більш тривалий період. Поряд з даними про урожайність збирають дані про систему сівозмін, обробіток ґрунтів, застосування добрив, проведення меліорацій тощо. На основі цих відомостей встановлюють класи ведення господарства. До вищих класів відносять використання, яке включає найбільш досконалу для даних умов сівозміну і заходи обробітку та поліпшення ґрунтів, які забезпечують найвищі врожаї. Виділення класів ведення господарства дозволяє оцінити кожен категорію земель за врожайністю залежно від того, за яких методів ведення господарства були одержані ці дані.



Оцінка закінчується визначенням показника продуктивності земель для кожної культури внаслідок порівняння фактичної урожайності з максимальною, одержаною на кращих землях.

Для виявлення найбільш продуктивних земель у США проводиться економічна класифікація земель. При цьому поряд з природними чинниками враховують деякі економічні показники: розмір господарства, структуру землекористування, рівень інтенсифікації, місце розташування і дохідність на одиницю площі, витрати праці тощо. Землі, однорідні за можливістю сільськогосподарського виробництва і близькі за продуктивністю, включають в один із семи класів економічної класифікації. Такий метод досліджень називають комплексним, оскільки при виділенні класів враховують не лише особливості ґрунтів, але й низку інших природних та економічних чинників, які впливають на продуктивність земель.

Матеріали обстеження ґрунтів, класифікації й оцінка земель служать основою для рекомендацій фермерам щодо обґрунтування організації раціональних сівозмін, заходів з підвищення продуктивності ґрунтів. Ґрунтові карти й аерофотозйомки з нанесеними контурами різних класів землепридатності використовують як основу для складання проєктів раціонального використання земель, фермерських планів тощо.

Американську класифікацію придатності земель як основу використовують у багатьох інших країнах. Вона була пристосована для оцінки придатності в межах обліку земельних ресурсів Нової Зеландії, модифікована у класифікацію продуктивності ґрунтів Канади та ін.



**У системі ведення земельного кадастру Канади** створена служба інвентаризації земель, яка перебуває у віданні Департаменту лісового господарства і розвитку сільських територій. Федеральний уряд здійснює загальну координацію досліджень, наукову розробку критеріїв єдиної класифікації земель, фінансує роботи, які становлять загальнонаціональний інтерес. Відповідальність за безпосереднє виконання робіт несе місцева влада. Крім цього, в інвентаризації земель беруть участь усі міністерства і відомства, які пов'язані з використанням природних ресурсів [2].

Служба інвентаризації забезпечує вивчення земель за єдиною для всієї країни програмою, головною метою якої — надання у розпорядження федеральних і місцевих органів повних даних про потенційну продуктивність земельних ресурсів країни. Оскільки сільськогосподарське використання території тісно пов'язане з іншими видами використання, існують чотири типи оцінки земель: для сільського й лісового господарств, для рекреаційних цілей і відтворення фауни.

Великого значення в Канаді надають розробці класифікації земель за їхньою придатністю для сільськогосподарського використання, яка побудована на визначенні чинників, що обмежують використання земель у сільському господарстві. Вона передбачає виділення семи класів земель за ступенем придатності ґрунтів для вирощування сільськогосподарських культур. Методика такої оцінки за класифікацією ґрунтів, як уже зазначалося, практично подібна до методики у США.

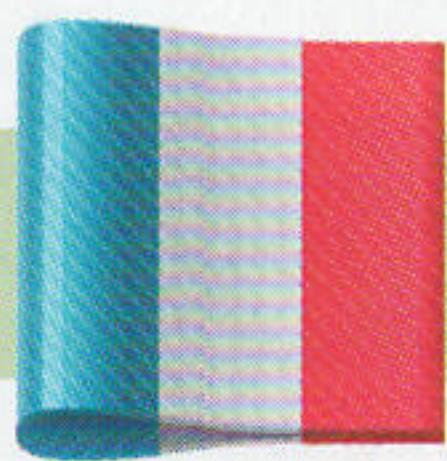
Поряд із класами до цієї класифікації вводять підкласи, що характеризують природу фактора обмеження: кліматичного, ерозійного, гранулометричного складу ґрунту, низькою родючістю, затопленням, засоленням, твердістю материнської породи, комплексним впливом низки несприятливих ґрунтових факторів тощо.

Економічна оцінка земель у Канаді проводиться за урожайністю сільськогосподарських культур. За критерій прийнята врожайність пшениці при загальноприйнятій агротехніці, оскільки вона є найстійкішою культурою. Інші культури за відповідними коефіцієнтами переводять в урожай пшениці, залежно від якого всі землі підрозділяють на п'ять класів продуктивності. При обґрунтуванні норм оцінки земель за основу був прийнятий II-й клас, оскільки землі цього класу при відповідній агротехніці пшениці дають прибуток, достатній для того, щоб оплатити виробничі витрати й забезпечити мінімальний життєвий рівень фермера, але без відшкодування орендної плати за землю.

Єдиної системи економічної оцінки сільськогосподарських земель у Канаді досі не розроблено, хоча на подальшому етапі економічної класифікації земель передбачалося її здійснити.

У Канаді діє реєстраційна система, яка дозволяє отримати повну правову інформацію про земельну ділянку, а також виконати історичний пошук, тобто визначити всіх власників земельної ділянки (від нинішнього — до першого). Така робота виконується завдяки чіткій системі нумерації прав власності та наявності картографічного матеріалу на всі зареєстровані ділянки.





**Земельний кадастр у Франції** серед кадастрів європейських країн вважається найбільш досконалим і являє собою структурну систему обліку кількості і якості земель з метою оподаткування. Для обліку земельних ділянок у Франції ще на початку ХІХ ст. введено єдиний земельний кадастр (кадастр Наполеона). Вартість землі оцінюється з погляду продуктивності сільськогосподарського використання, визначається за врожайністю сільськогосподарських культур з урахуванням витрат на їх вирощування [4].

Кадастрова документація включає три найважливіших документи (власне кадастр) — кадастровий план, списки секцій і кадастрову матрицю. Кадастровий план складається з аркушів парцел, що є основною одиницею оцінки земель у французькому кадастрі. У кадастровому плані дається зображення фізичного стану земельної власності з усіма деталями її подрібнення, а також уявлення про її якість. Плани, які надсилають у мерію, один раз на рік поновлюють.

Зведеним документом для кожного землеволодіння з відповідною оцінкою майна є кадастрова матриця — основа для встановлення поземельного податку землеволодіння. Вона існує тільки в двох примірниках: для Кадастрової служби і для мерії.

Національним інститутом агрономічних досліджень для районів Північної Франції з інтенсивно розвинутим, висококомеханізованим землеробством розроблена класифікація, основними діагностичними ознаками якої прийнято фізичні й хімічні властивості ґрунтів, які впливають на ріст сільськогос-

подарських культур або на ведення землеробства. Кожну з ознак оцінюють певною кількістю балів.

Цим же інститутом була розроблена системи оцінки земель для центральних районів Франції (з менш інтенсивною системою землеробства), середземноморських, на південному заході, в яких критеріями були використані різні властивості ґрунтів (вологозабезпеченість, гранулометричний склад, потужність ґрунтового профілю, доступність поживних речовин, придатність ґрунтів для обробітки тощо). Залежно від загальної кількості балів і ступеня придатності землі за цією системою оцінки поділяли на шість-вісім класів землепридатності.

Сільськогосподарські землі поділяються на використовувані і землі, які не обробляють. У межах території, яку вивчають, вибирають подібні господарства, виділяють природно-сільськогосподарські райони, класифікують сільськогосподарські угіддя залежно від їх продуктивності і визначають середню місцеву оцінку земель за типами використання. Кожна парцела сільськогосподарських земель (без будівель) одержує відповідну тарифну оцінку, тобто встановлений кадастровий дохід, який оподатковується. Він складається з вартості проданої продукції мінус витрати на посівний матеріал, обробіток полів і збирання врожаю, зберігання й транспортування продукції на ринок [1].

Регіональні відмінності визначаються багатьма факторами — географічним положенням земельних ділянок (парцел), якістю ґрунтів, особливостями клімату, густотою населення.

У Франції проводять роботи з укрупненням земельних ділянок, тому що надмірна роз-

дрібленість землекористування призводить до зниження рентабельності й продуктивності сільськогосподарського виробництва. У зв'язку з цим для удешевлення і прискорення робіт розроблено спрощений метод оцінки земель, який у подальшому використано без суттєвих змін майже на всій території Південно-Західної Франції. Цей метод ґрунтується на двох групах ознак — природній родючості ґрунтів і рельєфі оцінюваної ділянки. До першої групи ознак віднесено гранулометричний склад ґрунтів, їхню потужність тв. характер материнських порід. До другої — схили поверхні, що суттєво впливають на можливість розвитку ерозійних процесів і використання сільськогосподарської техніки. На основі всіх ознак проведено класифікацію земель, виділено 24 категорії земель. При обстеженні всі категорії земель були нанесені на карти масштабу 1: 5000. За допомогою карт і таблиць оцінних груп земель розраховується відносна вартість кадастрових парцел [1].



**У Великобританії земельний кадастр** відомий з 1968 року. Для оцінювання земель у країні створено Національне консультативне управління сільськогосподарства, яке на основі масових даних розраховує для основних районів середню чисту продукцію для польових, садових і кормових культур у перерахунку на акр зайнятої площі та середню чисту продукцію пасовищ у перерахунку на голову худоби, що випасається. Крім того, земельний кадастр у Великобританії являє собою інфор-



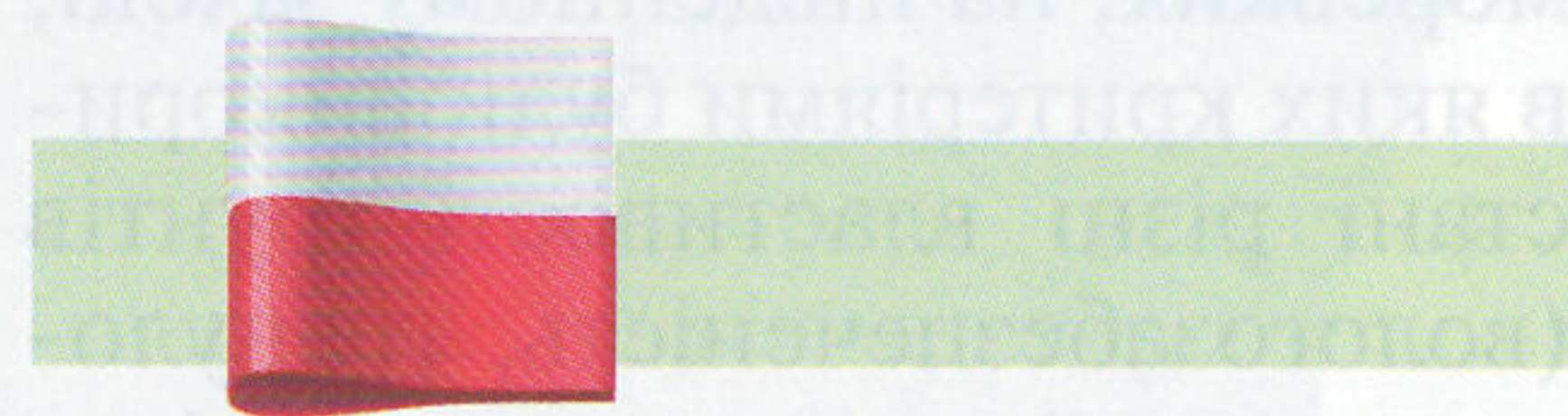
маційну основу управління земельними ресурсами, яка полягає у фіксації меж і їх змін в окремих земельних ділянках.

У країні діє фізична та економічна класифікації земель. При фізичній класифікації всі землі залежно від ступеня впливу чинників (клімату, рельєфу, висоти над рівнем моря, крутизни схилів, особливостей ґрунтового покриву) об'єднують у п'ять класів землепридатності для використання у сільськогосподарському виробництві. Наприклад, до першого класу відносяться землі, які повністю придатні для вирощування більшості сільськогосподарських культур і забезпечують високу продуктивність. До наступних класів зараховують землі з невеликими, середніми, серйозними і дуже серйозними обмеженнями для сільськогосподарського використання [2, 4].

Економічна класифікація земель ґрунтується на визначенні вартості стандартної чистої продукції кожного класу земель, за яку приймається розрахункова вартість рілничої та садівничої продукції, властива для цих земель при середньому рівні догляду за культурами. Вона становить різницю між вартістю одержаної продукції й вартістю посівного або посадкового матеріалу.

У процесі застосування класифікації сільськогосподарських земель перевіряється її фактична ефективність (за врожайністю культур, зміною сільськогосподарської технології їх вирощування та ін.). Так, наприклад, послідовність зниження урожайності за багаторічний період збігалася з порядком зниження рівнів класифікації, але більшою мірою на урожайність впливали зміни в сільськогосподарській технології. Таким чином, урожайність є лише одним із еле-

ментів, які характеризують рівень сільського господарства. На землях гіршої якості знижується прибутковість землеробства внаслідок значних витрат. Тому економічний аналіз і оцінка можуть краще виявити існуючу різницю між тими чи іншими землями.



**Земельний кадастр у Польщі** офіційно започаткований у лютому 1955 року. Декретом польського уряду введено єдину систему обліку земель. Землеоціночні роботи значною мірою підпорядковані визначенню придатності ґрунтів для вирощування основних сільськогосподарських культур. Відповідно до інструкції, затвердженої Міністерством сільського господарства, якість земель визначається за гранулометричним складом, потужністю орного горизонту, кислотністю, оглеєністю і водними властивостями ґрунту.

Залежно від природних властивостей ґрунтів і врожайності сільськогосподарських культур орні землі поділяються на шість основних класів: найкращі, дуже добрі, добрі, середні, погані та дуже погані.

За даними бонітування ґрунтів розробляються ґрунтові карти з виділенням сільськогосподарської придатності земель для вирощування певних культур. Крім того, дані бонітування ґрунтів і класифікації земель використовуються для визначення спеціалізації сільськогосподарського виробництва, обчислення рівня доходності земель, їх економічної ефективності і встановлення розмірів земельного податку [2].



**Земельний кадастр у Німеччині** ведеться в двох системах обліку земель — кадастр нерухомості і господарський кадастр. Кадастр нерухомості являє собою систему державного обліку земель шляхом картографування і реєстрації всього земельного фонду за природними, економічними і юридичними показниками. При тому всі земельні ділянки розділені на такі види використання: безпосередньо сільськогосподарські — рілля, сади, виноградники, природні кормові угіддя; інші сільськогосподарські та лісогосподарські — ліси, землі, що покриті водою, болота, пустелі, землі непридатні до обробітки; забудовані землі; інші види використання (дороги, аеродроми, спортмайданчики тощо).

Матеріали кадастру нерухомості щодо якості сільськогосподарських земель є вихідним матеріалом для створення господарського земельного кадастру, головне завдання якого полягає в державному обліку усіх сільськогосподарських, лісогосподарських і рибогосподарських земель. Основою для зарахування земельних ділянок до того чи іншого виду користування у разі ведення господарського кадастру є юридично закріплене фактичне використання земель [1, 3].

Економічна оцінка сільськогосподарських земель у Німеччині використовується для оподаткування та встановлення ціни на землю. У Міністерстві сільського і лісового господарства створені робочі групи з оцінки земель. Безпосереднє ведення земельного кадастру в районах покладено на кадастрові відділи районних Рад.



Землеоціночні роботи проводяться на матеріалах великомасштабних ґрунтових обстежень з детальною характеристикою земель за природними властивостями, а також даних про урожайність сільськогосподарських культур, валовий і чистий доходи. Такі роботи передбачають детальне вивчення ґрунту за його генетико-морфологічними ознаками і визначення продуктивної здатності ґрунту (бонітування).

Бонітування ґрунтів виконують на основі обліку природних показників, таких як гранулометричний склад, геологічне проходження ґрунту і ступінь природного стану. Під час бонітування ріллі виділено дев'ять видів ґрунту за гранулометричним складом, п'ять груп за геологічним походженням ґрунту і сім ступенів природного стану. Для встановлення виробничої здатності земель враховували різницю в доході, яка зумовлена якістю ґрунту, рельєфом і кліматом.

Дані бонітування ґрунтів за природними властивостями й економічної оцінки за чистим доходом зведені у 100-бальну шкалу оцінки земель.

За матеріалами землеоціночних робіт усі землі сільськогосподарського призначення поділяються на сім груп: перша — кращі землі; друга — дуже добрі землі; третя — добрі землі; четверта — землі середньої якості; п'ята — землі задовільної якості; шоста — погані землі і сьома — найгірші землі.

Результати такої оцінки земель записують у документи кадастру нерухомості та господарського земельного кадастру. У земельно-кадастрових книгах кожній земельній ділянці присвоюється відповідний бал оцінки. Крім того, ці дані відображені на картах, або зведені в

аграрний атлас, в якому подана характеристика ріллі та кормових угідь.

Аграрний атлас з матеріалами оцінки земель дозволяє встановлювати придатність ріллі для вирощування відповідних сільськогосподарських культур і дає уявлення про якість природних кормових угідь. Ці матеріали

широко застосовують при районуванні території, встановленні спеціалізації і розміщення сільськогосподарського виробництва, складанні перспективних планів використання земель, підготовці рекомендацій щодо диференціювання норм заготівлі, для встановлення земельних податків.

## ВИСНОВКИ

Вивчення світового досвіду оцінки земель у складі земельного кадастру показує, що практично в усіх розвинених країнах світу вона є завданням державного масштабу. Єдині підходи і методи оцінки земельних ділянок як на світовому, так і на європейському рівнях відсутні. Але незважаючи на багатогранність підходів до оцінки земель у різних країнах, усі вони зводяться до того, що вихідними даними для бонітування ґрунтів є матеріали спеціальних обстежень, а для економічної оцінки земель — урожайність культур і витрати на їх вирощування.

Зарубіжний досвід оцінки земель, вивчення системи їх класифікацій доповнює науково-методичні знання, без яких організація раціонального, високоефективного використання сільськогосподарських угідь в Україні на екологічній основі неможлива. Враховуючи світовий досвід, потрібно сформувати ефективну кадастрову систему, яка б забезпечувала повноту та достовірність інформації щодо правового режиму земель, їх цільового призначення, обмеження у використанні, а також даних про кількісну та якісну характеристику земель, їх оцінку, розподіл земель між власниками і землекористувачами тощо. Необхідно вдосконалювати вітчизняний земельний кадастр з урахуванням тих факторів, які матимуть позитивний вплив на розвиток земельних відносин у країні з урахуванням сучасних вимог ринкової економіки.

## ЛІТЕРАТУРА

1. Добряк Д.С., Канаш О.П., Бабміндра Д.І. Класифікація сільськогосподарських земель як наукова передумова їх екологобезпечного використання / Д.С. Добряк, О.П. Канаш, Д.І. Бабміндра, І.А. Розумний // К.: Урожай. - 2009. — 464 с.
2. Ступень М.Г., Гулько Р.Й., Микула О.Я. та інші. Теоретичні основи державного земельного кадастру: Навч. посібник / М.Г. Ступень, Р.Й. Гулько, О.Я. Микула та ін. // За ред. М.Г. Ступеня. — Львів: Апріорі, 2003. — 341 с.
3. Третяк А.М. Земельний кадастр XXI століття. Зарубіжні і вітчизняні погляди на розвиток земельного кадастру. - К.: 1999. — 115 с.
4. Дорожинський О., Почкін С. Критерії оцінки аерокосмічних зображень для кадастрових робіт / О. Дорожинський, С. Почкін // Укр. міжвідомч. науково-техн. зб. — Вип.68. — Львів: Вид-во Нац. ун-ту «Львівська політехніка», 2007. — 172 с.



# Приїжджайте в Дзвінкове

— Ви бачите як проходить навчальна практика з фундаментальних дисциплін — геодезії та топографії у наших студентів I-II курсів, — пояснює декан факультету землевпорядкування Національного університету біоресурсів і природокористування Тарас ЄВСЮКОВ. — Сто три студенти під орудою шістьох викладачів в чудових умовах, створених для них на Боярській лісовій дослідній станції, яка підпорядкована університету, впродовж 24 днів на практиці закріплюють теоретичні знання. Саме в польових умовах на Дзвінківському навчально-науковому геодезичному полігоні для студента по-новому відкривається сенс і значення того, що він вивчав під час навчального процесу в аудиторіях. По-друге, це теж важливо, іде психологічна підготовка, виховна робота і формування майбутнього фахівця: тут вчать працювати в колективі, в студентських бригадах, де на кожного покладена відповідальність. Кожен відчуває її і розуміє — до свого сегменту роботи треба ставитися максимально відповідально. Бо інакше, якщо він не виконає поставленого завдання, підведе бригаду. Всі першо- і другокурсники перебувають в одній великій сім'ї. Відбувається певне правонаступництво: другокурсники передають молодшим колегам свої знання, набуті професійні навички та й ставлення до певних традицій, що сформувалися за часи проходження тут практики...



**П**ід час перерви спілкуюся з практикантами про їхні дзвінківські будні.

— На факультеті на парах бракувало часу, аби достеменно розібратися як треба працювати з приладом, — зазначає першокурсниця Марія Місяйло. — А тут, коли ми розбиті на бригади, вже краще розуміємося, як працювати з приладом, де що треба крутити.

**— Чим цікава робота в колективі, бригаді?**

— Збирали бригади так, щоб хтось один був організатором, інші виконавцями. Всі стараємося виконувати завдання, але хлопці є хлопці — допомагають нам, дівчатам. У них, наприклад, краще виходить натягнути ту ж мірну стрічку. А в дівчат краще виходить записувати відліки, більш ретельно виводити оту бульбашку рівня горизонту. Бо хлопці до того ставляться не так відповідально. Коли ми вже заморені, вони кажуть: треба працювати далі. Ми їх надихаємо, а вони нас.

**— Ваші перші враження від практики у Дзвінковому?**

— Місце дуже сподобалося. Таке враження, що ми приїхали на

Ця назва п'єси відомого в радянські часи драматурга спала на думку, коли за Бояркою автівка повернула за вказівником в бік Дзвінкового, що на Київщині. Невдовзі обабіч дороги з'явилися групи хлопців і дівчат. Одні з них уважно дивилися в окуляр встановлених на триногах приладів, одночасно керуючи тими, хто на відстані від них стояв з нівелірними рейками в руках. Інші зосереджено занотовували отримані показники. На наших очах майбутні землевпорядники набували практичних навичок польової роботи.



відпочинок, а не працювати. Дуже гарна територія, створено комфортні сучасні умови для нас, досить хороше харчування, ставлення до нас. Ми дуже вдячні за це. Але практика — це практика, до роботи ми ставимося досить відповідально. Працювати в полі нам сподобалось. Як кажуть, теорія це добре, а практика набагато краще.

— Спека трохи дошкуляє, тож встаємо вдосвіта, щоб встигнути попрацювати ще до того, як





Марія МІСЯЙЛО



Діана ГОНЧАРУК

сонце почне пекти, — долучається до розмови інша першокурсниця, Діана Гончарук.

— Робота за таких умов не розчаровує у виборі професії землепорядника?

— Аніскілечки. Так, професія на перший погляд складна, але дуже цікава. Ще в дитинстві, їдучи в автомобілі серед степу, виникало запитання, як можна виміряти таку величезну площу землі? Сьогодні знаємо, як це зробити не старими, а сучасними методами... Вчимося працювати в колективі, що не так і легко. Оскільки я бригадир, помічаю, що набуваю навичок лідера. Намагаюся правильно розподіляти час, роботу, відчуваю на собі відповідальність за всіх членів своєї бригади. Сподіваюся, що цей досвід дуже знадобиться в майбутньому.

— Ким ви себе бачите в майбутньому?

— Хотілося б працювати по спеціальності, — коротко відповіла Марія.

— Я теж бачу себе землепорядником — це однозначно, — категорично заявила Діана. — Але в цій професії є дуже багато напрямів і на I курсі ми ще не все вивчали. Мені дуже подобаються, наприклад, геоінформаційні технології, аерокосмічні дослідження. На наступних курсах, коли будемо вивчати нові предмети і

науки, тоді і буду визначатися, яким шляхом іти далі.

На цьому дівчата попрощалися і подалися у своїх невідкладних справах.

**Ц**ікавлюся у декана факультету:

— На ваш погляд, професія землепорядника сьогодні затребувана?

— Професія землепорядника завжди була затребуваною. Але є такі піки, коли вона надто затребувана. На сьогодні вона не втратила актуальності і з розвитком економіки, ринку земель попит на наших випускників буде стабільним, — каже Тарас Євсюков.

— А чого Ви як декан факультету землепорядкування очікуєте від нового навчального року?

— Розраховую на хороше нове поповнення нашої студентської сім'ї. Вже знаю, що курс, який цього літа набрали, спортивний, активний. Сподіваюся, вчитимуться не гірше від своїх попередників. Очікую підтримки в підготовці студентів від наших роботодавців, в тому числі з боку Держгеокадастру. Хоча для нас ця вступна кампанія закінчилася нормально, однак в цілому по Україні зменшилися обсяги державного замовлення на підготовку фахівців за нашими спеціальностями. Вважаю, Держгеокадастр повинен це взяти до уваги.

...Повз альтанку, де я сховався від серпневої спекоти, пробігали безтурботні зграйки студентської юні. Тут, серед чудової природи, вони сьогодні опановують ази своєї майбутньої професії на практиці, пересвідчуючись у правильності свого вибору, щоб завтра бути готовими взяти на себе відповідальні завдання і майбутнє земельної сфери.

Андрій МИХАЙЛИК

Фото автора





## ПРАКТИЧНІ АСПЕКТИ РОБОТИ державних реєстраторів

З прийняттям наприкінці 2015 року Законів «Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та деяких інших законодавчих актів України щодо децентралізації повноважень з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та «Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців» та деяких інших законодавчих актів України щодо децентралізації повноважень з державної реєстрації юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань» відбулося реформування послуг у сфері державної реєстрації нерухомості та бізнесу, а саме їх децентралізація.

З 1 травня 2016 року територіальні органи юстиції припинили надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та державної реєстрації юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців.

Нині суб'єктами державної реєстрації речових прав на нерухоме майно є виконавчі органи

Ще три роки тому ніхто навіть подумати не міг, що Міністерство юстиції України може віддати повноваження з державної реєстрації нотаріусам, акредитованим суб'єктам-юридичним особам публічного права та виконавчим органам сільських, селищних, міських рад. Однак це сталося. Відбулася децентралізація надання послуг у сфері державної реєстрації нерухомості та бізнесу, а разом з нею на місцях почали виникати запитання щодо нових повноважень та змін в законодавстві. Відповіді на більшість з них прозвучали на семінарі «Практичні аспекти роботи реєстраторів нерухомості та бізнесу», проведеному на початку серпня Головним територіальним управлінням юстиції у Чернігівській області для суб'єктів державної реєстрації. На цей захід запросили і юриста нашої редакції Аллу КАЛЬНИЧЕНКО.

сільських, селищних та міських рад, Київська, Севастопольська міські, районні, у містах Києві та Севастополі державні адміністрації; акредитовані суб'єкти — юридичні особи публічного права, які пройшли відповідну акредитацію в Міністерстві юстиції, а також нотаріуси, — відкриваючи семінар, наголосив Олег ТРЕЙТЯК, начальник Головного територіального управління юстиції у Чернігівській області.

Він назвав красномовні цифри: замість 23 територіальних управлінь юстиції і 102 держав-

них реєстраторів прав, які здійснювали реєстрацію нерухомості по Чернігівській області, тепер ці повноваження виконують 43 суб'єкти державної реєстрації (22 районні держадміністрації, 4 виконавчих органів міських рад міст обласного значення, 10 виконавчих органів сільських, селищних, міських рад міст районного значення та 7 акредитованих суб'єктів) та 231 державний реєстратор прав (37 — в районних держадміністраціях, 16 — у виконавчих органах міських рад міст





На фото (зліва направо): В'ячеслав ХАРДІКОВ, Олег ТРЕЙТЯК, Володимир НІКІТІН

обласного значення, 12 — у виконавчих органах сільських, селищних, міських рад районного значення та 25 — в акредитованих суб'єктах, а також 31 державний нотаріус та 110 приватних нотаріусів).

Тож оскільки державна реєстрація нерухомості з 2016 року здійснюється в межах області незалежно від місцезнаходження нерухомого майна, речові права на яке реєструється, громадяни отримали можливість обирати — до якого суб'єкта державної реєстрації звертатися за отриманням відповідної послуги.

На Міністерство юстиції та його територіальні органи покладено повноваження з розгляду скарг на рішення, дії або бездіяльність державних реєстраторів, суб'єктів державної реєстрації прав та організація роботи з підготовки та підвищення кваліфікації державних реєстраторів, уповноважених осіб суб'єктів державної реєстрації прав. Також Міністерство юстиції здійснює контроль за діяльністю у сфері державної реєстрації прав.

Тему продовжив **Володимир НІКІТІН**, заступник начальника управління розгляду звернень та забезпечення діяльності комісії з питань розгляду скарг у сфері державної реєстрації Департаменту державної реєстрації та нотаріату Мін'юсту. Він роз'яснив деякі особливості реє-

трації новоствореного майна, у тому числі і земельних ділянок в порядку поділу або об'єднання. Також звернув увагу присутніх на порядок надання документів для проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, а також на те, що Державний земельний кадастр має містити відомості про земельну ділянку як об'єкт права, тобто її технічні характеристики. Тому інформація про права, які виникають щодо земельної ділянки, у витязі з цього кадастру міститися не повинна. Вся інформація щодо прав на земельні ділянки має бути у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Доповідач також проаналізував типові помилки, які допускаються державними реєстраторами при розгляді документів та реєстрації речових прав та їх обтяжень.

**Н**ачальник відділу з питань державної реєстрації юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців Шевченківської районної в м. Києві державної адміністрації **Віталій ЖЕЛІНСЬКИЙ** відповів на запитання учасників семінару щодо реєстрації нових юридичних осіб, вимог до заповнення документів. Також він пояснив реєстраторам, на що їм слід звертати увагу при реорганізації та ліквідації юридичних осіб тощо.



Віталій ЖЕЛІНСЬКИЙ

**Н**аш юрист **Алла КАЛЬНИЧЕНКО** звернула увагу присутніх на деякі особливості набуття права власності на земельні ділянки в період з 1992 до нині та відповіла на запитання учасників семінару. Нижче подаємо деякі з них.

— **Чи можливе присвоєння поштової адреси земельній ділянці з цільовим призначенням для ведення городництва?**

— За необхідності присвоєння об'єктам нерухомості адреси слід зважати на таке.

Адреса, за якою перебуває юридична або фізична особа і за якою цій особі можливо доставити пошту, присвоюється об'єктам нерухомості (ідентифікація об'єкта). Поштова адреса присвоюється житловому будинку, будівлі або споруді рішенням органу місцевого самоврядування. Адреса може визначатися і під майбутню забудову. Однак це передбачає, що будинок чи будівля, які будуть побудовані на цій ділянці, автоматично вже матимуть таку саму поштову адресу. Тобто, надання адреси земельній ділянці передбачає резервування цієї адреси для будинку чи будівлі, яка будуватиметься на ній.

Щодо земельної ділянки, то єдиним ідентифікатором для неї нині є її кадастровий номер. Земельним ділянкам, на яких відсутня забудова і які не передбачені для забудови, поштову адресу присвоювати не потрібно, а у деяких



випадках взагалі неможливо. Наприклад, якщо сільськогосподарська земельна ділянка розміщена за межами населеного пункту в полі, або ж це лісова земельна ділянка чи ділянка в межах природно-заповідного фонду.

Що стосується земельних ділянок з цільовим призначенням «для городництва», то ці ділянки надаються виключно в тимчасове користування на умовах оренди. Такі ділянки не забудовуються і не потребують адреси.

**— Чи обов'язкове виготовлення технічної документації у разі передачі земельної ділянки чи її частини в суборенду?**

— Якщо земельна ділянка зареєстрована у Державному земельному кадастрі та право її оренди зареєстроване у Державному реєстрі речових прав, то для укладання договору суборенди ділянки технічної документації виготовляти не потрібно.

Разом з тим, якщо в суборенду надається лише частина земельної ділянки, то відповідно до вимог Закону України «Про Державний земельний кадастр» необхідно встановити межі цієї частини. При цьому зауважу, що виготовляється технічна документація щодо встановлення меж частини орендованої земельної ділянки, а не технічна документація з її поділу. Тобто орендована ділянка залишається єдиною з визначеними раніше щодо неї кадастровим номером, площею та цільовим призначенням, а на кадастровому плані наноситься межа частини цієї ділянки, яку використовуватиме інша особа (суборендар), якій орендар передасть її у користування за договором суборенди.

Нагадаю, що стаття 55-1 Закону України «Про землеустрій» має назву «Технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширює-

ться право суборенди, сервітуту» та встановлює таке:

*Встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюються права суборенди, сервітуту, проводиться відповідно до топографо-геодезичних і картографічних матеріалів.*

**— Як бути державному реєстратору у разі, коли співвласники одного приватного будинку подають для проведення реєстрації права власності декілька актів про право власності на земельну ділянку, що знаходиться під таким будинком?**

— Чинним Земельним кодексом України визначено граничні розміри за кожним видом використання земельних ділянок, які можуть безоплатно передаватися у власність громадянам України. Зокрема, статтею 121 цього Кодексу встановлено, що для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд громадянам України безоплатно передаються земельні ділянки у містах — до 0,10 га, селищах — до 0,15 га, селах — до 0,25.

Законодавством передбачено можливість надання земельних ділянок для будівництва та обслуговування житлового будинку (цілого), а не його частин. Тому, незалежно від кількості співвласників житлового будинку, земельна ділянка, на якій розміщений цей будинок, повинна бути одна і передаватися або у спільну часткову, або у спільну сумісну власність співвласникам будинку.

На жаль, співвласникам житлових будинків іноді помилково видавалися окремі державні акти на окремі земельні ділянки для обслуговування їх частин житлового будинку. Разом з тим, державні акти на право власності на земельні ділянки є правовстановлюючими документами і доки ці правовстановлюючі документи не скасо-

вані, вони посвідчують право власності, яке виникло до 2013 року.

**— Для державної реєстрації права власності на земельні ділянки, що утворилися шляхом поділу, заявник подає тільки технічну документацію та витяги з ДЗК на новостворені ділянки. Нотаріального договору або рішення суду про поділ немає. Чи може державний реєстратор відмовити в реєстрації такого права?**

— Поділ земельної ділянки має здійснюватися лише її власником. Якщо земельна ділянка належить на праві власності декільком співвласникам, то поділ земельної ділянки має здійснюватися відповідно до договору між ними, а у випадку, коли сторони не дійшли згоди, поділ з виділенням в окремі ділянки здійснюється за рішенням суду.

Отже, якщо земельна ділянка належить на праві власності двом і більше особам, то їм необхідно укласти договір про поділ земельної ділянки з виділом належних їм часток в окремі земельні ділянки, потім кожен з них замовляє технічну документацію щодо поділу земельної ділянки на свою частку, на підставі якої новостворена земельна ділянка реєструється в Державному земельному кадастрі. Отримавши витяг про державну реєстрацію земельної ділянки, така особа звертається до державного реєстратора та реєструє право власності вже на новостворену у порядку поділу земельну ділянку. Підставою для реєстрації права власності буде договір поділу.

За відсутності такого договору або рішення суду державний реєстратор має право відмовити у державній реєстрації права власності на новоутворену земельну ділянку.

**Власна інформація**





# Ваш КОНСУЛЬТАНТ

Роз'яснення, коментарі, відповіді

## ЗМІСТ

### 40 ЗАКОН І ПРАКТИКА

Алла КАЛЬНИЧЕНКО

**ПРИБЕРЕЖНІ ЗАХИСНІ СМУГИ — ПРИРОДООХОРОННА ТЕРИТОРІЯ З ОБМЕЖЕНИМ РЕЖИМОМ ГОСПОДАРСЬКОГО ВИКОРИСТАННЯ**

### 46 РОЗ'ЯСНЕННЯ ПОДАТКІВЦЯ

Катерина ГРИВНАК

46 **ПРО СПЛАТУ ЗЕМЕЛЬНОГО ПОДАТКУ**

48 **ЯКІ ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ ВКЛЮЧАЮТЬСЯ**

**ДО ОБ'ЄКТА ОПОДАТКУВАННЯ ДЛЯ ПЛАТНИКА ЄДИНОГО ПОДАТКУ 4 ГРУПИ?**

### 50 АНАЛІЗУЄМО СИТУАЦІЮ

50 **Самовільна забудова на території села.**

**Чи може рада відмовити забудовнику в наданні земельної ділянки?**

51 **Як надати земельні ділянки для ОСГ**

**із товарних сільгоспземель**

53 **Чи обов'язково виділяти частину земельної**

**ділянки в окрему ділянку при її відчуженні?**

### 54 ІЗ СУДОВОЇ ПРАКТИКИ

**Чому інформація про осіб, які отримали дозволи на розробку проектів землеустрою, є публічною і неконфіденційною**

### 56 ЯК БУТИ, ЯКЩО...

...У договорі неоднозначно вписані умови ...

...У довідці відсутня інформація про ґрунти

### 57 ПОРАДИ РАДАМ

**Про відшкодування втрат сільгоспвиробництва**

### 58 МІН'ЮСТ РОЗ'ЯСНЮЄ

**Щодо витребування нотаріусами документа про грошову оцінку земельної ділянки та справляння державного мита при посвідченні правочинів щодо відчуження земельних ділянок**

### 59 ЗАПИТУВАЛИ — ВІДПОВІДАЄМО...

59 **Якщо спадкоємець прийняв спадщину, але не оформив право власності на пайову земельну ділянку...**

60 **Про зміну цільового призначення землі в населених пунктах**

61 **Про чинність державного акта на право довічного успадкованого користування**

## АНОНС

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

### ■ КОМУ СПЛАЧУЄТЬСЯ

орендна плата:  
власнику землі — міській раді чи сільській раді, на території якої розміщена ділянка?

### ■ ЧИ МОЖНА НАДАТИ

для сінокосіння земельну ділянку в межах господарського двору?

### ■ З ЯКОЇ ДАТИ ВИРАХОВУЄТЬСЯ

термін дії договору оренди землі: з дати підписання чи його реєстрації?

### ■ ЯК ДІЯТИ РАДАМ,

якщо земля використовується власником майна, а договір оренди він укладати відмовляється?

### ■ ЯК ОФОРМИТИ ЗЕМЛЮ

релігійній громаді

**ПЕРЕДПЛАЧУЙТЕ ЖУРНАЛ «ЗЕМЛЕВПОРЯДНИЙ ВІСНИК»**

**і читайте в ньому відкриті лекції, роз'яснення, коментарі, поради, відповіді на запитання, щоб не помилятися!**

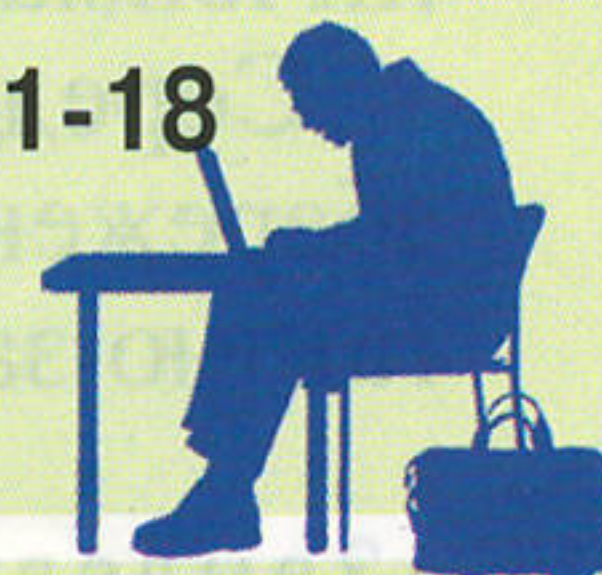
Наші електронні і поштова адреси:

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>







**Алла КАЛЬНИЧЕНКО,**  
юрист



# ПРИБЕРЕЖНІ захисні смуги — ПРИРОДООХОРОННА ТЕРИТОРІЯ з обмеженим режимом господарського використання



Україна багата не тільки своїми родючими сільськогосподарськими землями, а й значними запасами водних ресурсів. Так, південь країни омивають Чорне і Азовське моря, а річкова мережа, за уточненими даними, налічує 63029 малих річок і водотоків загальною довжиною 185,8 тис. км, хоча ще до недавня їх кількість була більшою — близько 73 тис. завдовжки майже 248 тис. кілометрів.

Річкова мережа країни за основними водозборами розподіляється на вісім крупних басейнів — річок Вісли, Дунаю, Дністра, Південного Бугу, Дніпра, Сіверського Донця, а також річок Приазовського та Північно-чорноморського басейнів.

Крім того, в Україні близько 20 тис. озер. Найбільші з них Сасик (210 кв. км), Ялпуг (149 кв. км), Катлабух (68 кв. км), Світязь (24,2 кв. км).

На жаль, за останні роки кількість малих річок, водотоків та інших водних об'єктів скорочується. Це, у першу чергу, пов'язано з інтенсивною господарською діяльністю, яка провадиться з численними порушеннями екологічних норм, а також через зміни клімату.

Серед заходів, які сприяють збереженню водності та запобіганню засмічення вод відходами

виробництва, є встановлення водохоронних зон та прибережних захисних смуг, а також запровадження дієвого контролю за використанням та охороною земель водного фонду та водних об'єктів.

Тому питання встановлення прибережних захисних смуг вздовж річок, озер, морів, лиманів та інших водних об'єктів, а звідси і можливості використання землі в межах встановлених смуг і поза ними способами, що не шкодять водним об'єктам, є надзвичайно гострим і актуальним впродовж останніх майже двох десятиріччів років.

Екологи нашої країни та міжнародних організацій б'ють на сполох, оскільки хижацьке використання природних ресурсів заради збагачення та задоволення амбіцій окремих осіб чи великих корпорацій — вирубка лісів, несанкціоноване добування піску з водних об'єктів, забудова їх берегів та островів, засмічення вод відходами виробництва тощо — призводять до зміни екосистем та, як наслідок, знищення довкола флори і фауни, обміління і висихання річок.

У пріоритетних напрямках роботи Держводагентства України на 2017 рік зазначається:

*«Проблемним питанням залишається порушення екологічної рівноваги у басейнах річок з причини виснаження і погіршення якості водних ресурсів.*

*Основними причинами забруднення поверхневих вод є скид забруднених стічних вод безпосередньо у водні об'єкти, надходження до водних об'єктів забруднюючих речовин у процесі поверхневого стоку води з забудованих територій та сільгоспугідь, а також неконтрольована господарська діяльність на водозбірній площі.*

*Зокрема, у результаті багаторічного антропогенного навантаження на басейн річки Інгулець порушено природний гідрологічний, гідрохімічний та гідробіологічний режим, здатність до самовідновлення. Карачунівське водосховище, яке розташоване на р. Інгулець, є джерелом питного водопостачання м. Кривий Ріг і за показником жорсткості води не відповідає критеріям».*



Для уникнення такого ставлення до природи загалом та водних об'єктів ще у 1995 році Верховною Радою України було прийнято Водний кодекс України (далі — ВКУ), у преамбулі якого зазначено:

*«Усі води (водні об'єкти) на території України є національним надбанням Українського народу, однією з природних основ його економічного розвитку і соціального добробуту.»*

*Водні ресурси забезпечують існування людей, тваринного і рослинного світу і є обмеженими та уразливими природними об'єктами.*

*В умовах нарощування антропогенних навантажень на природне середовище, розвитку суспільного виробництва і зростання матеріальних потреб виникає необхідність розробки і дотримання особливих правил користування водними ресурсами, раціонального їх використання та екологічно спрямованого захисту.»*

Статтями 3 та 6 цього ж Кодексу встановлено, що:

*«Усі води (водні об'єкти) на території України становлять її водний фонд. Води (водні об'єкти) є виключно власністю Українського народу і надаються тільки у користування (ст.ст. 3, 6 ВКУ).»*

*Водний фонд України вимагає уважного і бережливого ставлення до себе. Основною задачею чинного законодавства є забезпечення збереження, науково обґрунтованого, раціонального використання вод для потреб населення і галузей економіки, відтворення водних ресурсів, охорони вод від забруднення, засмічення та вичерпання, запобігання шкідливим діям вод та ліквідації їх наслідків, поліпшення стану водних об'єктів, а також охорони прав підприємств, установ, організацій і громадян на водокористування.»*

**Отже, води (водні об'єкти) є виключно власністю Українського народу і надаються тільки у користування.**

**Н**адаючи такого надважливого значення водним об'єктам, законодавство передбачило низку заходів, обмежень і заборон щодо господарської діяльності, яка може негативно впливати на ці об'єкти.

Зокрема, для створення сприятливого режиму водних об'єктів уздовж морів, навколо озер, водосховищ та інших водойм мають бути встановлені водоохоронні зони, розміри яких визначаються за проектами землеустрою і регламентованою діяльністю на цих територіях.

У межах цих зон встановлюються прибережні захисні смуги з ще більш обмеженим господарським їх використанням. Так, відповідно до статті 61 Земельного кодексу України (далі — ЗКУ) в межах цих зон, зокрема, забороняється будівництво будь-яких споруд, крім гідротехнічних, навігаційного призначення, гідрометричних та лінійних, у тому числі баз відпочинку, дач, гаражів та стоянок автомобілів.

Отже, законодавство, встановлюючи значні обмеження у ви-

користанні водних об'єктів та земель навколо, дозволяє надавати їх у постійне користування лише державним водогосподарським організаціям і тільки для догляду за водними об'єктами, прибережними захисними смугами, смугами відведення, береговими смугами водних шляхів, гідротехнічними спорудами тощо.

Громадянам та юридичним особам теж можуть надаватися у користування водні об'єкти, їх частини та землі водного фонду, однак тільки на умовах оренди і тільки для обмежених цілей їх використання. Так, згідно з частиною четвертою статті 59 ЗКУ в оренду громадянам можуть передаватися земельні ділянки прибережних захисних смуг, смуг відведення і берегових смуг водних шляхів, а також озера, водосховища, інші водойми, болота та острови, але лише для сінокосіння, рибогосподарських потреб, культурно-оздоровчих, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей, проведення науково-дослідних робіт тощо.

### ЩО Ж ТАКЕ «ВОДООХОРОННІ ЗОНИ» І ЩО ДОЗВОЛЕНО РОБИТИ НА ЦИХ ТЕРИТОРІЯХ?

**С**tatтями 87-89 ВКУ встановлено, що водоохоронна зона є природоохоронною територією господарської діяльності, що регулюється. Тобто, в межах водоохоронних зон може здійснюватися лише та господарська діяльність, яка не шкодитиме самому водному об'єкту та навколишній території.

Так, на території водоохоронних зон, межі яких визначаються за спеціально розробленими проектами, забороняється:

1) використання стійких та сильнотоксичних пестицидів;

- 2) влаштування кладовищ, скотомогильників, звалищ, полів фільтрації;
- 3) скидання неочищених стічних вод, використовуючи рельєф місцевості (балки, пониззя, кар'єри тощо), а також у потічки.

**В окремих випадках у водоохоронній зоні може бути дозволено добування піску і гравію за межами земель водного фонду на сухій частині заплави, у праруслах річок за погодженням з обласними, Київською, Севастопольською міськими державними адміністраціями, Держводагентством та Держгеонадрами.**

До складу водоохоронних зон обов'язково входять заплава річки, перша надзаплавна тераса, бровки і круті схили берегів, а також прилеглі балки та яри.



Розміри і межі водоохоронних зон визначаються проектом на замовлення фізичних та юридичних осіб, узгоджуються з власниками землі, землекористувачами, Мінприроди, Держводагентством та територіальними органами Держгеокадастру і затверджуються відповідними місцевими органами виконавчої влади або виконавчими комітетами рад.

### ЩО Ж ТАКЕ «ПРИБЕРЕЖНІ ЗАХИСНІ СМУГИ» І ЩО ДОЗВОЛЕНО РОБИТИ НА ЦИХ ТЕРИТОРІЯХ?

Відповідно до статті 88 ВКУ та статті 60 ЗКУ в межах водоохоронних зон з метою охорони поверхневих водних об'єктів від забруднення і засмічення та збереження їх водності вздовж річок, морів і навколо озер, водосховищ та інших водойм у межах водоохоронних зон виділяються земельні ділянки під прибережні захисні смуги, а також смуги відведення з особливим режимом їх використання.

Контроль за створенням водоохоронних зон і прибережних захисних смуг, а також за додержанням режиму використання їх територій здійснюється виконкомом місцевих рад і Мінприроди.

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

- для малих річок, струмків і потічків, а також ставків площею менше 3 гектарів — 25 метрів;
- для середніх річок, водосховищ на них та ставків площею більше 3 гектарів — 50 метрів;
- для великих річок, водосховищ на них та озер — 100 метрів.

При цьому, якщо крутизна схилів перевищує три градуси, то мінімальна ширина прибережної захисної смуги має подвоюватися.

Порядок погодження та затвердження проектів землеустрою щодо організації та встановлення меж водоохоронних зон визначені статтею 186 ЗКУ, яку було викладено у новій редакції згідно з Законом України № 497-VIII від 02.06.2015, а склад документації такого проекту — статтею 47 Закону України «Про землеустрій» (в редакції цього ж Закону).

Уздовж морів та навколо морських заток і лиманів встановлюється прибережна захисна смуга шириною не менше двох кілометрів від урізу води.

Межі встановлених прибережних захисних смуг і пляжних зон зазначаються в документації з землеустрою, кадастрових планах земельних ділянок, а також у містобудівній документації.

Більшість населених пунктів, розташованих на берегах річок або морів, мають забудову в межах зазначених прибережних смуг. Тому уточнюється, що у межах існуючих населених пунктів прибережна захисна смуга встановлюється з урахуванням містобудівної документації та існуючої забудови.

Прибережні захисні смуги — це території із суттєво обмеженою можливістю її господарського використання. Так, статтями 89 та 90 ВКУ встановлено, що:

«У прибережних захисних смугах уздовж річок, навколо водойм та на островах забороняється:

- 1) розорювання земель (крім підготовки ґрунту для залуження і залісення), а також садівництва та городництва;
- 2) зберігання та застосування пестицидів і добрив;
- 3) влаштування літніх таборів для худоби;
- 4) будівництво будь-яких споруд (крім гідротехнічних, навігаційного призначення, гідрометричних та лінійних), у тому числі баз відпочинку, дач, гаражів та стоянок автомобілів;

5) миття та обслуговування транспортних засобів і техніки;

б) влаштування звалищ сміття, гноєсховищ, накопичувачів рідких і твердих відходів виробництва, кладовищ, скотомогильників, полів фільтрації тощо.

Об'єкти, що знаходяться у прибережній захисній смузі, можуть експлуатуватись, якщо при цьому не порушується її режим. Не придатні для експлуатації споруди, а також ті, що не відповідають встановленим режимам господарювання, підлягають винесенню з прибережних захисних смуг».

«Прибережна захисна смуга уздовж морів, морських заток і лиманів входить у зону санітарної охорони моря і може використовуватись лише для будівництва військових та інших оборонних об'єктів, об'єктів, що виробляють енергію за рахунок використання енергії вітру, сонця і хвиль, об'єктів постачання, розподілу, передачі (транспортування) енергії, а також санаторіїв, дитячих оздоровчих таборів та інших лікувально-оздоровчих закладів з обов'язковим централізованим водопостачанням і каналізацією, гідротехнічних, гідрометричних та лінійних споруд.

У прибережних захисних смугах уздовж морів, морських заток і лиманів та на островах у внутрішніх морських водах забороняється:

- 1) застосування стійких та сильнотоксичних пестицидів;
- 2) влаштування полігонів побутових та промислових відходів і накопичувачів стічних вод;
- 3) влаштування вигрібів для накопичення господарсько-побутових стічних вод обсягом більше 1 кубічного метра на добу;
- 4) влаштування полів фільтрації та створення інших споруд для приймання і знезаражування рідких відходів.

У межах пляжної зони прибережних захисних смуг забороняється будівництво будь-яких споруд, крім гідротехнічних, гідрометричних та лінійних».





**В**раховуючи періодичні звернення до редакції з питань встановлення прибережних захисних смуг на землях інших категорій, відмінних від земель водного фонду, а також можливості їх встановлення в населених пунктах і на землях приватної власності, розглянемо їх окремі аспекти у розрізі чинного законодавства.

**«Прибережні захисні смуги встановлюються на земельних ділянках усіх категорій земель, крім земель морського транспорту» (ст. 60 Земельного кодексу).**

На це доречно звернути особливу увагу. Чомусь загальноприйнято, що як тільки мова заходить про прибережні захисні смуги, автоматично ці землі розглядаються як землі водного фонду. До речі, таке спостерігається і в судах при розгляді судових спорів щодо надання та використання земельних ділянок поблизу водних об'єктів за відсутності встановлених прибережних захисних смуг, або при їх встановленні.

Разом з тим, основна маса земель, розташованих вздовж (навколо) водних об'єктів, відносяться не до земель водного фонду, а до земель інших категорій — землі сільськогосподарського призначення, землі населених пунктів, землі природно-заповідного фонду тощо. Тому, враховуючи вищезазначену норму статті 60 ЗКУ, можна дійти висновку, що прибережні захисні смуги можуть встановлюватися і на землях інших категорій, що призведе до обмеженого їх використання:

- заборона нового будівництва на землях житлової і громадської забудови, крім визначеного генпланом;
- тільки сінокосіння на сільськогосподарських землях тощо.

На жаль, Класифікація видів цільового призначення земель (КВЦПЗ) теж не проливає світла на цю ситуацію, оскільки в кожній

категорії земель (секції) визначаються лише землі природно-заповідного фонду, а землі прибережних захисних смуг віднесені до секції I — землі водного фонду. Тобто маємо ситуацію, коли норма закону, яка має вищу юридичну силу, не знаходить свого відображення у підзаконних актах.

Якщо взяти до уваги те, що за КВЦПЗ код та цільове призначення земель застосовуються для забезпечення обліку земельних ділянок за видами цільового призначення у Державному земельному кадастрі, а сама Класифікація — для використання органами державної влади, органами місцевого самоврядування, організаціями, підприємствами, установами для ведення обліку земель та формування звітності із земельних ресурсів, а також, що КВЦПЗ визначає поділ земель на окремі види цільового призначення земель, які характеризуються власним правовим режимом, екосистемними функціями, видом господарської діяльності, типами забудови, типами особливо цінних об'єктів, стає зрозуміло, що ця Класифікація не є ідеальним документом і потребує доопрацювання та внесення до неї змін.

Тобто в кожній секції слова «природно-заповідного фонду» доцільно замінити словами «природоохоронного призначення».

**«Землі прибережних захисних смуг перебувають у державній та комунальній власності та можуть надаватися в користування лише для цілей, визначених цим Кодексом» (ст. 88 ВКУ).**

Тобто, враховуючи норми статей 88-90 ВКУ та статей 60, 61 ЗКУ, земельні ділянки в межах, встановлених відповідно до проектів землеустрою прибережних захисних смуг, мають перебувати у державній або комунальній власності. Такі земельні ділянки не можуть передаватися у приватну влас-

ність. А як же бути, коли межі прибережних захисних смуг не встановлені, відповідні проекти не розроблялися і не затверджувалися, або ж земельні ділянки, що гіпотетично перебувають у цих межах, вже передані у приватну власність за іншим цільовим призначенням?

Розглянемо ці питання по порядку.

Отже, якщо прибережні захисні смуги не встановлювалися і відповідні проекти землеустрою не розроблялися, то донедавна вважалося, що у цьому випадку пріоритетним є рішення органу, який надавав такі земельні ділянки у власність або користування для інших цілей відповідно до генерального плану населеного пункту, схеми паювання земель КСП та інших документів.

До речі, у степовій частині Криму, Херсонській, Миколаївській та Одеській областях землі сільськогосподарського виробництва, які перебували в постійному користуванні КСП, були розташовані у безпосередній близькості до моря. Такі землі були розпайовані між членами цих КСП. Тобто у двокілометровій зоні, по-перше, були земельні ділянки не водного фонду, а сільськогосподарського призначення, а по-друге, як землі сільгосппризначення, що перебували в постійному користуванні КСП, вони підлягали паюванню і були розпайовані між його членами.

Іноді порушується питання про начебто незаконне паювання цих земель та повернення їх у державну власність. З цього приводу хочу, як і раніше, зауважити, що такі дії є неприйнятними з огляду на таке:

1. Відповідно до державного обліку земель ці землі обліковувалися як землі сільськогосподарського призначення, а не водного фонду.
2. Паювання земель КСП в Україні розпочалося з 1992 року, а Водний кодекс, яким передбачалося встановлення прибережних за-



хисних смуг на підставі розробленої технічної документації, прийнятий 1995 року. Тобто на час прийняття цього Кодексу земельні ділянки КСП, по-перше, вже могли бути розпайованими між членами цього КСП, а, по-друге, Кодекс вимагав встановлення меж прибережних захисних смуг виключно за розробленими проектами землеустрою, що досі виконано частково.

3. Конституцією України встановлено, що кожен має право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю, результатами своєї інтелектуальної, творчої діяльності. Право приватної власності набувається в порядку, визначеному законом. Ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності. Право приватної власності є непорушним (ст. 41).
4. Закони та інші нормативно-правові акти не мають зворотної дії в часі, крім випадків, коли вони пом'якшують або скасовують відповідальність особи. Ніхто не може відповідати за діяння, які на час їх вчинення не визнавалися законом як правопорушення (ст. 58 Конституції).

Разом з тим, на мою думку, в межах двокілометрової зони на землях сільгосппризначення можуть діяти певні обмеження в їх використанні, передбачені тим же ВКУ. Для цього приватних власників необхідно попередити про обмеження господарського використання земельних ділянок (їх частин), які знаходяться у прибережних захисних смугах і встановлені на землях сільгосппризначення.

Тобто, якщо земельні ділянки вже були раніше віднесені до іншої категорії, наприклад, до земель сільськогосподарського призначення, за проектами землеустрою на них можуть встановлюватися прибережні захисні смуги, однак такі землі залишаться землями сільськогосподарського призна-

чення і можуть використовуватися лише для сінокосіння.

**«Прибережні захисні смуги встановлюються за окремими проектами землеустрою» (ст. 88 ВКУ).**

Проекти землеустрою щодо встановлення меж прибережних захисних смуг (з установленою в них пляжною зоною) розробляються в порядку, передбаченому законом.

На виконання вимог ВКУ Кабінетом Міністрів України 08.05.1996 року прийнято постанову за № 486, якою затверджено Порядок визначення розмірів і меж водоохоронних зон та режиму ведення господарської діяльності в них.

Пунктом 4 цього Порядку зазначалося, що у межах водоохоронних зон виділяються землі прибережних захисних смуг та смуги відведення з особливим режимом їх використання відповідно до статей 88-91 ВКУ.

При цьому пунктом 5 Порядку встановлено, що розміри і межі водоохоронних зон визначаються проектом на основі нормативно-технічної документації.

Однак, з прийняттям у 2015 році Закону України № 497-VIII відбулися зміни у підходах до розробки та затвердження таких проектів землеустрою. А саме, статтю 186 ЗКУ та статті 25 та 47 Закону України «Про землеустрій» було викладено у новій редакції.

Стаття 186:

**«Проекти землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісогосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів погоджуються в обов'язковому порядку територіальним органом Держгеокадастру, підрозділами відповідної державної адміністрації у сфері містобудування**

**та архітектури, охорони культурної спадщини, територіальним органом Держліагентства, територіальним органом Держводагентства, Мінприроди (у разі наявності територій чи об'єктів природно-заповідного фонду загальнодержавного значення, земель оздоровчого, рекреаційного призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон), структурним підрозділом відповідної державної адміністрації у сфері охорони навколишнього природного середовища (у разі наявності територій чи об'єктів природно-заповідного фонду місцевого значення).**

Проекти землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісогосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів погоджуються з власниками, користувачами земельних ділянок, які включаються до території природно-заповідного фонду, іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення, лісогосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів без їх вилучення, крім випадків, коли обмеження безпосередньо встановлені законом або прийнятими відповідно до нього нормативно-правовими актами.

Проекти землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісогосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів затверджуються їх замовниками».



## Стаття 47:

«Проекти землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісогосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів розробляються з метою:

- а) збереження природного різноманіття ландшафтів, охорони довкілля, підтримання екологічного балансу;
- б) створення місць для організованого лікування та оздоровлення людей, масового відпочинку і туризму;
- в) створення приміських зелених зон, збереження і використання об'єктів культурної спадщини;
- г) проведення науково-дослідних робіт;
- г) встановлення меж водоохоронних зон та прибережних захисних смуг;
- д) визначення в натурі (на місцевості) меж охоронних зон та інших обмежень у використанні земель, встановлених законами та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами, а також інформування про такі обмеження землевласників, землекористувачів, інших фізичних та юридичних осіб.

Проекти землеустрою щодо організації і встановлення меж ... водоохоронних зон, ... визначають місце розташування і розміри ... водоохоронних зон та прибережних захисних смуг, смуг відведення та берегових смуг водних шляхів, а також встановлюють режим використання та охорони їх територій».

Склад такого проекту землеустрою визначений частиною п'ятою цієї статті 47 Закону України «Про землеустрій».

**Враховуючи зазначене, постає закономірне питання щодо термінів «водоохоронні зони» та «прибережні захисні смуги», їх взаємозв'язку.**

## ОТЖЕ:

✓ **Водоохоронна зона** є природоохоронною територією господарської діяльності, що регулюється. Встановлюється ця зона для створення сприятливого режиму водних об'єктів, попередження їх забруднення, засмічення і вичерпання, знищення навколоводних рослин і тварин, а також зменшення коливань стоку вздовж річок, морів та навколо озер, водосховищ й інших водойм.

Зовнішні межі водоохоронних зон визначаються за спеціально розробленими проектами. Порядок визначення розмірів і меж водоохоронних зон та режим ведення господарської діяльності в них встановлюються постановою Кабінету Міністрів України від 8 травня 1996 р. № 486, з такими змінами:

✓ **Прибережні захисні смуги** є природоохоронною територією з більш суворим режимом обмеженої господарської діяльності, які встановлюються в межах водоохоронних зон з метою охорони поверхневих водних об'єктів від забруднення і засмічення та збереження їх водності вздовж річок, морів і навколо озер, водосховищ та інших водойм.

**Тобто прибережна захисна смуга є фактично частиною водоохоронної зони з більш обмеженим режимом господарської діяльності.**

І водоохоронні зони, і прибережні захисні смуги встановлюються за проектами землеустрою. При цьому для водоохоронних зон такий проект чітко визначений статтею 186 Земельного кодексу та статтею 47 Закону України "Про землеустрій". Щодо проекту землеустрою по встановленню прибережних захисних смуг, який згідно зі статтею 60 Земельного кодексу встановлюється за окремими про-

ектами землеустрою, то окремого проекту ні статтею 186 Земельного кодексу, ні Законом України «Про землеустрій» не передбачено. Лише мимохіть про це згадується у статті 47 Закону України «Про землеустрій» та й то не зовсім зрозуміло, у якому контексті.

Оскільки статтею 186 передбачено розробку та погодження проектів землеустрою щодо встановлення водоохоронних зон, то проекти землеустрою щодо встановлення меж прибережних захисних смуг, на мій погляд, на відміну від проектів встановлення водоохоронних зон, може погоджуватися у звичайному режимі, визначеному постановою Кабінету Міністрів України від 8 травня 1996 р. № 486, оскільки спеціального режиму для них законом не передбачено і до цієї постанови зміни не внесені.

Якщо ж розглядати територію прибережної захисної смуги як природоохоронну територію, не зважаючи на те, що частиною третьою статті 186 окремо зазначається про погодження проекту встановлення водоохоронних зон, то погодження проекту про встановлення цих захисних смуг має відбуватися відповідно до зазначеної статті.

Тому для уникнення негативних наслідків для водних об'єктів, пов'язаних із антропогенним фактором, необхідно терміново вносити зміни до чинного законодавства та встановлювати більш сувору відповідальність, у тому числі за:

- необґрунтоване зменшення розміру прибережних захисних смуг,
- зміну цільового призначення цих земель, що дозволило забудову, яка негативно впливає на стан водних об'єктів та екологічну ситуацію навколо;
- зволікання зі встановленням прибережних захисних смуг тощо.





# ПРО СПЛАТУ ЗЕМЕЛЬНОГО ПОДАТКУ

**В**ідомо, що юридичні особи самостійно обчислюють річну суму земельного податку, яку їм необхідно сплатити, відобразивши її у податковій декларації. Для громадян Податковим кодексом України (далі — ПКУ) встановлено інший порядок розрахунку сум цього податку — нарахування проводиться контролюючими органами. Підставою для нарахування земельного податку є дані державного земельного кадастру (п. 286.1 ст. 286 ПКУ).

Так, відповідно до п. 286.5. ст. 286 ПКУ до 1 липня поточного року органи державної фіскальної служби за місцем знаходження земельної ділянки мали надіслати або вручити громадянам за місцем їх реєстрації податкове повідомлення-рішення про внесення земельного податку за 2017 рік.

У свою чергу, громадяни протягом 60 календарних днів з дня вручення їм податкового повідомлення-рішення мають сплатити податок до відповідного місцевого бюджету за місцем знаходження земельної ділянки.

Слід зазначити, що на підставі ст. 281 ПКУ від сплати земельного податку звільняються:

- інваліди першої і другої груп;
- фізичні особи, які виховують трьох і більше дітей віком до 18 років;
- пенсіонери (за віком);
- ветерани війни та особи, на яких поширюється дія Закону України від 22.10.1993 р. № 3551-ХІІ «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту»;
- фізичні особи, визнані Законом України від 28.02.1991 р. № 796-ХІІ «Про статус і соціальний захист громадян, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи» особами, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи.

При цьому, звільнення від сплати податку за земельні ділянки

## ● ЗВЕРНІТЬ УВАГУ!

Якщо вищенаведені категорії фізичних осіб, які звільняються від сплати земельного податку, мають у власності декілька земельних ділянок одного виду використання, то такі особи, як встановлено п.281.4 ст. 281 ПКУ, до 1 травня поточного року мали подати письмову заяву довільної форми до контролюючого органу за місцем знаходження земельної ділянки про самостійне обрання/ зміну земельної ділянки для застосування пільги у 2017 році.

Зважаючи на те, що облік платників — фізичних осіб здійснюється до 1 травня поточного року, то якщо заява про застосування пільги по обраній земельній ділянці подана до 1 травня 2017 року, така фізична особа буде користуватися пільгою по обраній земельній ділянці протягом всього 2017 року, а якщо після 1 травня 2017 року, то починаючи з місяця, у якому подана така заява.

ки, передбачене для вищезазначених категорій осіб, поширюється на одну земельну ділянку за кожним наступним видом використання у межах граничних норм:

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





**Катерина ГРИВНАК,**  
державний радник  
податкової служби III рангу

✓ Отже, тим категоріям громадян, які підпадають під дію пільги із земельного податку і мають у власності більше ніж одну земельну ділянку одного і того ж виду використання (присадибні ділянки, для ведення особистого селянського господарства, садівництва, для індивідуального дачного будівництва, для будівництва індивідуальних гаражів), надано право самотійного обрання земельної ділянки для застосування пільги із земельного податку, звернувшись до відповідного контролюючого органу за місцем знаходження земельної ділянки і подавши письмову заяву.

У будь-якому випадку фізична особа, яка має підстави для отримання пільг щодо сплати земельного податку, повинна надати органам державної фіскальної служби за місцезнаходженням земельної ділянки документи, що посвідчують її право на пільгу.

### ● ЗВЕРНІТЬ УВАГУ!

Якщо фізична особа проживає в одному населеному пункті, а земельна ділянка розташована в іншому, то для отримання інформації щодо земельного податку такому платнику необхідно звернутися до контролюючого органу за місцезнаходженням земельної ділянки.



Важливо зазначити, що з 1 січня поточного року ПКУ передбачена нова норма (п. 286.5 ст. 286 ПКУ), згідно з якою фізичні особи мають право звернутися із письмовою заявою до контролюючого органу за місцем знаходження земельної ділянки для проведення звірки даних щодо:

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

Як визначає п. 286.5 ст. 286 ПКУ, при виявленні розбіжностей між даними контролюючих органів та даними, підтвердженими платником податку на підставі оригіналів відповідних документів, зокрема, на право власності, користування пільгою, контролюючий орган за місцем знаходження земельної ділянки протягом 10-ти робочих днів проводить перерахунок суми податку і надсилає (вручає) йому нове податкове повідомлення-рішення. При цьому попереднє податкове повідомлення-рішення буде вважатися скасованим (відкликаним).

✓ Отже, громадяни можуть уточнити в контролюючому органі правильність нарахованої їм суми земельного податку на 2017 рік шляхом проведення звірки щодо розміру площі земельної ділянки, ставки податку, яка затверджується рішенням відповідної місцевої ради, та права на пільгу з цього податку.

Конкретних термінів щодо проведення звірки з контролюючим органом із вищенаведених даних, зокрема, права на користування пільгою із сплати податку та правильності нарахування фізичним особам суми земельного податку, ПКУ не встановлено. А тому громадяни можуть це зробити протягом року, звернувшись до відповідного контролюючого органу за місцем знаходження земельної ділянки.

Якщо, наприклад, у фізичної особи після отримання податкового повідомлення-рішення на сплату земельного податку (після 1 липня поточного року), в якому вказується сума податку на весь рік, перейшло право власності на земельну ділянку, що змінює податкові зобов'язання із земельного податку, то доцільно провести звірку щодо уточнення нарахованої суми податку з наданням контролюючому органу відповідних документів.

Слід зауважити, що згідно з п. 57.5 ст. 57 ПКУ фізичні особи — платники податків повинні сплачувати податки і збори, що встановлені ПКУ, через установи банків та поштові відділення. У разі якщо зазначені особи проживають у сільській (селищній) місцевості, вони можуть сплачувати податки і збори через каси сільських (селищних) рад або рад об'єднаних територіальних громад, що створені згідно із законом та перспективним планом формування територій громад, за квитанцією про прийняття податків і зборів за встановленою формою (п. 287.5 статті 287 ПКУ).

Форма квитанції, що використовується, в тому числі і для сплати земельного податку та орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної



власності, затверджена наказом Мінфіну України від 17.08.2015 № 714 «Про затвердження форми Квитанції про прийняття податків і зборів».

Нормами ПКУ не передбачено надання сільськими (селищними) радами до контролюючих органів інформації про суми плати за землю, прийняті від громадян через каси сільських (селищних) рад за квитанціями.

Кошти, отримані від фізичних осіб, сільська (селищна) рада перераховує на відкриті Державною казначейською службою України рахунки для зарахування надходжень з плати за землю до бюджету відповідної ради. При цьому в платіжному документі зазначається прізвище та номер облікової картки платника податку, який сплатив плату за землю.

Дані про надходження плати за землю відображаються в інтегрованій картці платника та у відповідному реєстрі контролюючим органом за місцем його знаходження на податковому обліку, як платника плати за землю, у день отримання відомостей від органів Державної казначейської служби України.

### ● ЗВЕРНІТЬ УВАГУ!

П. 54.5 ст. 54 ПКУ визначає, що якщо сума грошового зобов'язання розраховується контролюючим органом, платник податків не несе відповідальності за своєчасність, достовірність і повноту нарахування такої суми, проте несе відповідальність за своєчасне та повне погашення нарахованого узгодженого грошового зобов'язання і має право оскаржити зазначену суму в порядку, встановленому ПКУ.

✓ **Отже, громадяни несуть відповідальність за несвоєчасну та неповну сплату нарахованої контролюючим органом суми земельного податку. Якщо громадянин вчасно отримав податкове повідомлення-рішення про внесення суми земельного податку і протягом 60 днів з дня вручення податкового повідомлення-рішення не сплачує узгоджену суму грошового зобов'язання із цього податку, то він притягується до відповідальності у вигляді штрафу в наступних розмірах (п. 126.1 ст. 126 ПКУ):**

— при затримці до 30 календарних днів включно, наступних за останнім днем строку сплати суми грошового зобов'язання, — у розмірі 10 відсотків погашеної суми податкового боргу;

— при затримці більше 30 календарних днів, наступних за останнім днем строку сплати суми грошового зобов'язання, — у розмірі 20 відсотків погашеної суми податкового боргу.

Разом з тим, на суму податкового зобов'язання з плати за землю, не сплаченого протягом 60 днів з дня вручення податкового повідомлення-рішення, нараховується пеня у порядку, визначеному ст. 129 ПКУ.

✓ **Отже, щоб впевнитись у правильності нарахованої контролюючим органом суми земельного податку на рік або якщо фізична особа не отримала податкового повідомлення-рішення про внесення суми земельного податку, слід звернутися до контролюючого органу за місцем знаходження земельної ділянки та провести передбачену ПКУ звірку, тим самим уникнувши надалі помилок при визначенні суми податку.**

Відповідно до пункту 292<sup>1</sup>.1. статті 292<sup>1</sup> Податкового кодексу України (далі — ПКУ) об'єктом оподаткування для визначення розміру єдиного податку четвертої групи є **площа сільськогосподарських угідь** (ріллі, сіножатей, пасовищ і багаторічних насаджень) **та/або земель водного фонду** (внутрішніх водойм, озер, ставків, водосховищ), **що перебуває у власності сільськогосподарського товаровиробника або надана йому в користування, у тому числі на умовах оренди.**

Базою оподаткування єдиним податком четвертої групи для сільськогосподарських товаровиробників, як визначає пункт 292<sup>1</sup>.2. статті 292<sup>1</sup> ПКУ, є нормативна грошова оцінка одного гектара сільськогосподарських угідь (ріллі, сіножатей, пасовищ і багаторічних насаджень), а для земель водного фонду — нормативна грошова оцінка ріллі в АР Крим або в області, — з урахуванням коефіцієнта індексації, визначеного станом на 1 січня базового податкового (звітного) року відповідно до порядку, встановленого цим Кодексом.

Земельний кодекс України визначає наступні види права на землю: право власності (приватна, комунальна та державна власність), право користування (постійне та на умовах оренди), право земельного сервітуту, право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) або для забудови (суперфіцій).

При цьому слід врахувати, що орендодавцями земель можуть бути власники земельних ділянок (юридичні або фізичні особи), відповідні органи місцевого самоврядування або відповідні органи виконавчої влади.



# ЯКІ ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ ВКЛЮЧАЮТЬСЯ ДО ОБ'ЄКТА ОПОДАТКУВАННЯ ДЛЯ ПЛАТНИКА ЄДИНОГО ПОДАТКУ 4 ГРУПИ?

Сільськогосподарське підприємство сплачує податки за спрощеною системою оподаткування як платник єдиного податку 4 групи. При цьому використовує земельні ділянки сільськогосподарського призначення, які знаходяться у власності та користуванні, в тому числі на умовах оренди та емфітевзису.

Які земельні ділянки включаються до об'єкта оподаткування при розрахунку розміру єдиного податку четвертої групи та чи включається до доходу від реалізації сільськогосподарської продукції власного виробництва продукція, вирощена на них?



У випадку, якщо орендодавцями земель є власники земельних ділянок, то орендар сплачує орендну плату за землю власнику, а власник в свою чергу — до відповідного місцевого бюджету земельний податок. У випадку, якщо орендодавцем земельної ділянки є відповідний орган місцевого самоврядування чи орган виконавчої влади, то орендар самостійно сплачує до відповідного місцевого бюджету орендну плату за земельні ділянки державної або комунальної власності.

Згідно зі статтею 102<sup>1</sup> Земельного кодексу емфітевзис — це право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб, що виникає на підставі договору між власником земельної ділянки та особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для таких потреб, відповідно до Цивільного кодексу України. Укладення договорів про надання права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб здійснюється відповідно до Цивільного кодексу з урахуванням вимог Земельного кодексу.

Отже, з урахуванням пункту 292<sup>1</sup>.1. статті 292<sup>1</sup> ПКУ сільськогосподарське підприємство — платник єдиного податку 4 групи — включає до об'єкта оподаткування цим податком сільськогосподарські угіддя, які знаходяться у його власності, у постійному користуванні, в оренді (незалежно від того, хто є їх

орендодавцем), а також земельні ділянки, щодо яких укладено договори емфітевзису з їх власниками.

Слід також врахувати, що згідно з підпунктом 298.8.1. пункту 298.8 статті 298 ПКУ сільськогосподарські товаровиробники для переходу на спрощену систему оподаткування або щорічного підтвердження статусу платника єдиного податку четвертої групи мають подати до 20 лютого поточного року перелік відповідних документів, зокрема, відомості (довідку) про наявність земельних ділянок. У такій довідці зазначаються дані про кожний документ, що встановлює право власності та/або користування земельними ділянками, у тому числі про кожний договір оренди земельної частки (паю).

Щодо правильності визначення доходу, то відповідно до підпункту 298.8.3 пункту 298.8 статті 298 ПКУ дохід сільськогосподарського товаровиробника, отриманий від реалізації сільськогосподарської продукції власного виробництва та продуктів її переробки включає, зокрема, доходи, отримані від реалізації продукції рослинництва, виробленої (вирощеної) на угіддях, що належать сільськогосподарському товаровиробнику на праві власності або надані йому в користування, та продуктів її переробки на власних підприємствах або орендованих виробничих потужностях.

✓ **Отже, дохід від реалізації сільськогосподарської продукції, виробленої (вирощеної) на земельних ділянках, які є об'єктом оподаткування єдиним податком 4 групи, включається до складу доходу від реалізації сільгосппродукції власного виробництва.**



На жаль, з листа незрозуміло, йдеться про безоплатну приватизацію, чи викуп земельної ділянки. Тому спробуємо розглянути це питання загально.

Згадаємо, що у межах населеного пункту всі землі, крім земель вже переданих у приватну власність та земель, що відповідно до закону залишаються землями державної власності, визнано землями комунальної власності. Відповідно до статті 123 Земельного кодексу України розпорядником земель комунальної власності є відповідні сільські, се-лищні, міські ради.

Земельним кодексом України (ст. 116) передбачено підстави набуття громадянами та юридичними особами права на землю із земель комунальної власності. Так, громадяни та юридичні особи набувають права власності та права користування земельними ділянками із земель комунальної власності за рішенням органів місцевого самоврядування або за результатами аукціону.

Набуття права на землю громадянами та юридичними особами здійснюється шляхом передачі земельних ділянок у власність або надання їх у користування.

Цільове використання земельних ділянок, які можуть передаватися безоплатно у власність громадянам, та граничні розміри таких ділянок встановлені статтею 121 цього ж Кодексу. Зокрема, відповідно до пункту «г» частини першої статті 121 громадяни України мають право на безоплатну передачу їм земельних ділянок із земель державної або комунальної власності в таких розмірах:

г) для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) у селах — не

## САМОВІЛЬНА ЗАБУДОВА НА ТЕРИТОРІЇ СЕЛА. ЧИ МОЖЕ РАДА ВІДМОВИТИ ЗАБУДОВНИКУ В НАДАННІ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ?

До Чабанівської сільської ради Луганської області надійшла заява від громадянина про надання дозволу на виготовлення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки орієнтовною площею 0,25 га для обслуговування господарських будівель і споруд з подальшою передачею у власність. Ця ділянка розташована в межах населеного пункту села Чабанівка, в районі будинку 1 по вулиці Миру (згідно зі схематичним розташуванням бажаної земельної ділянки, що додається), на території, яка, за даними Державного земельного кадастру, є власністю Чабанівської сільської ради. Новоайдарського району Луганської області.

На цій ділянці заявник самочинно здійснив будівництво нерухомого майна (ангар). Чи буде правомірним рішення про відмову у зв'язку з відсутністю права власності на об'єкт нерухомого майна?

**Неля ВОЛОХАНЬ**, землевпорядник

Новоайдарський район Чабанівської сільської ради  
Луганської області

більше 0,25 гектара, в селищах — не більше 0,15 гектара, в містах — не більше 0,10 гектара.

Порядок безоплатної приватизації земельних ділянок громадянами України визначений статтею 118 Земельного кодексу України і передбачає передачу земельної ділянки безкоштовно у власність за технічною документацією щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки (за умови, що ця ділянка раніше надавалася заявнику у користування) або за проектом землеустрою щодо її відведення, якщо земельна ділянка формується із земель запасу.

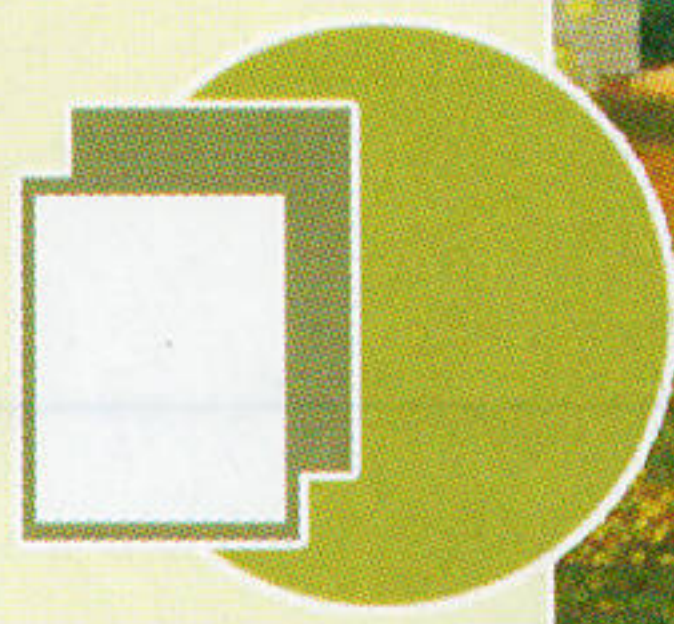
Надання земельної ділянки в користування на умовах оренди для вищезазначених та інших цілей здійснюється відповідно до затвердженої містобудівної документації (генерального плану села, детального плану або зонування території). Тобто, якщо містобудівними документами територія визначена «для житлової забудови

садибного типу», то розміщувати на цій території інші будівлі можна лише у випадку, якщо це не суперечитиме ДБН 360-92\*\*.

Крім того, за інформацією, на земельній ділянці збудовано об'єкт (ангар), право власності на який не оформлено. Оскільки особа, зацікавлена в оформленні земельної ділянки, збудувала цей об'єкт без дозвільних документів та без оформленого землекористування, вважається, що цією особою здійснено самозахоплення ділянки із самовільною її забудовою.

Статтею 1 Закону України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» (далі — Закон № 963) встановлено, що самовільне зайняття земельної ділянки — будь-які дії, які свідчать про фактичне використання земельної ділянки за відсутності відповідного рішення органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування про її передачу у власність або надання у користування (оренду)





## ЯК НАДАТИ ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ ДЛЯ ОСГ ІЗ ТОВАРНИХ СІЛЬГОСПЗЕМЕЛЬ

або за відсутності вчиненого правочину щодо такої земельної ділянки, за винятком дій, які відповідно до закону є правомірними.

В основі самовільного зайняття земельних ділянок лежить порушення встановленого порядку щодо передачі (надання) земельних ділянок з установленням меж та оформлення прав на них.

Самовільно зайняті земельні ділянки підлягають поверненню власникам землі або землекористувачам без відшкодування затрат, понесених за час незаконного користування ними (ст. 212 Земельного кодексу) та зі знесенням (демонтажем) будинків та будівель, які самовільно збудовані (самобуд) на цих ділянках. Повернення самовільно зайнятих земельних ділянок проводиться за рішенням суду.

**Р**азом з тим, якщо така забудова здійснювалася раніше за згодою ради або ж попереднім користувачем земельної ділянки, право користування на яку недооформлене, то, за умови оформлення права на будівлю (споруду), сільська рада може надати дозвіл на розробку проекту землеустрою, якщо це не суперечитиме містобудівній документації. У цьому випадку необхідно пам'ятати, що цільового призначення, яке зазначив заявник, а саме «для обслуговування господарських будівель і споруд» у Класифікації видів цільового призначення земель, затвердженої наказом Держкомзему України від 23.07.2010 № 548, немає. За кодом 02.01 цієї Класифікації видом цільового призначення значиться «для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)».

Тобто, цільове призначення земельної ділянки у заяві і рішенні має бути приведені до вищезазначеної класифікації.

Просимо надати роз'яснення щодо ситуації, яка склалася на території нашої ради.

До Пустовійтівської сільської ради звернулися із заявами про виділення у власність земельних ділянок для ведення особистого селянського господарства 27 учасників АТО та дружина загиблого учасника АТО. П'ятнадцятьом учасникам, які перші подали заяви, ми змогли надати земельні ділянки, а для решти громадян вільних земель для ведення особистого селянського господарства немає.

За згодою орендаря рада розірвала договори оренди земельних ділянок площами 3,1498 та 2,8848 га, з яких виділили землі ще трьом учасникам АТО. Однак, при оформленні їх у власність виникла потреба у зміні їх цільового призначення — з товарного виробництва на особисте селянське господарство та з присвоєнням кадастрових номерів.

Така ж проблема із земельними ділянками відумерлої спадщини, які за рішенням суду сільська рада переоформила в комунальну власність та з них в подальшому виділено земельні ділянки ще восьми учасникам АТО. Однак і тут цільове призначення відумерлих земельних ділянок — «для ведення товарного сільськогосподарського виробництва» площами 5,05 га, 5,00 га, 4,94 га, 5,2956 га та 4,99 га, а треба надати для «ведення особистого селянського господарства» та й ще вісім ділянок по 2 га.

Тому ми звернулися з проханням допомогти у вирішенні питання, як правильно, в законному порядку, змінити цільове призначення земельних ділянок із присвоєнням їм кадастрових номерів для передачі у приватину власність учасникам АТО, до районного управління Держгеокадастру, до юриста по земельних питаннях. Вони нам порадили звернутися до Головного управління Держгеокадастру у Полтавській області.

Описавши проблему, ми надіслали листа до Головного управління Держгеокадастру в області та звернулися до депутата обласної ради, але відповіді досі не отримали.

**Любов ТАРАСЮК**, сільський голова

Пустовійтівська сільська рада  
Глобинський район  
Полтавська область

**Н**айбільшою проблемою, яка виникає у випадку перерозподілу сформованих та зареєстрованих у Державному земельному кадастрі земельних ділянок, є саме те, що земельна ділянка як об'єкт вже виникла, їй присвоєно кадастровий номер та визначено її цільове призначення.

Однак, це не є проблемою, якщо врахувати таке.

Формування земельних ділянок здійснюється:

- у порядку відведення земельних ділянок із земель державної та комунальної власності;
- шляхом поділу чи об'єднання раніше сформованих земельних ділянок;



- шляхом визначення меж земельних ділянок державної чи комунальної власності за проектами землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів, проектами землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб, проектами землеустрою щодо приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій;
- шляхом інвентаризації земель державної чи комунальної власності у випадках, передбачених законом;
- за проектами землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв).

Поділ земельної ділянки на декілька здійснюється на підставі технічної документації її власником або користувачем.

Згідно з частиною одинадцятою статті 186 Земельного кодексу України технічна документація із землеустрою щодо поділу чи об'єднання земельних ділянок погоджується:

- у разі якщо поділ, об'єднання земельних ділянок здійснюється її користувачем — власником земельних ділянок, а щодо земельних ділянок державної або комунальної власності — органом виконавчої влади, Верховною Радою АР Крим, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, органом місцевого самоврядування, уповноваженими розпоряджатися земельними ділянками відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу;
- у разі поділу, об'єднання земельної ділянки, що перебуває у заставі, — заставодержателем;

- у разі поділу, об'єднання власником земельної ділянки, що перебуває у користуванні, — землекористувачем.

Технічна документація із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок затверджується замовником.

**Отже:**

### ■ ПЕРШИЙ КРОК:

Сільська рада як власник земельних ділянок, які перейшли у комунальну власність як відмерлі, має сформувати з них єдиний масив (масиви), об'єднавши ділянки, які мають суміжні межі та зареєструвати їх у Державному земельному кадастрі. Таке об'єднання проводиться за відповідною технічною документацією. Потім необхідно сформувати земельні ділянки необхідного розміру для подальшої їх передачі учасникам АТО.

### ■ ДРУГИЙ КРОК:

Враховуючи, що цільове призначення земельної ділянки з «ведення товарного сільськогосподарського виробництва» потрібно змінити на «ведення особистого селянського господарства», сільська рада має надати дозвіл на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для безоплатної передачі її у приватну власність із зміною цільового призначення.

Оскільки мова йде про земельні ділянки для сільськогосподарського використання і на них не планується будь-яка забудова, проект відведення погоджуватиметься лише землепорядними органами. Тільки за наявності на цих ділянках вкрапель лісових насаджень, водних об'єктів або історико-культурних об'єктів (курганів), такі об'єкти можуть вимагати погодження з іншими державними органами.

### ЗАСТЕРЕЖЕННЯ:

✓ Якщо не вистачає земель запасу для надання безоплатно у власність учасникам АТО та іншим жителям села (за наявності їх заяв), сільська рада за згодою цим осіб може прийняти рішення щодо визначення земельних ділянок для ведення особистого селянського господарства не 2 га, а меншої, наприклад, 1,5. Такі дії ради не суперечитимуть чинному законодавству, адже відповідно до статті 121 Земельного кодексу України для ведення особистого селянського господарства надаються земельні ділянки площею, не більшою, ніж 2 гектари. Тобто площа такої ділянки може бути меншою.

✓ Отримати безоплатно в приватну власність земельну ділянку для ведення особистого селянського господарства можливо лише один раз, тобто якщо учасник АТО раніше не скористався правом на безоплатну приватизацію земельної ділянки за таким же цільовим призначенням.



# ЧИ ОBOB'ЯЗKOBО BИДІЛЯТИ ЧАСТИНУ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ В ОКРЕМУ ДІЛЯНКУ ПРИ ЇЇ ВІДЧУЖЕННІ?

**Н**і, такої вимоги чинне законодавство не містить, адже не завжди поділ земельної ділянки взагалі можливий. Розглянемо декілька прикладів можливого відчуження частини земельної ділянки.

■ **Приклад 1.** Якщо власник житлового будинку та земельної ділянки, на якій він розміщений (присадибна ділянка), вирішив продати або подарувати половину будинку.

Враховуючи, що відчужується не весь будинок, а лише його частина, то в результаті такого відчуження виникне спільна часткова власність на цей будинок. Оскільки відповідно до Земельного кодексу України цільове призначення земельної ділянки, на якій розміщений житловий будинок, «для будівництва та обслуговування житлового будинку та господарських будівель і споруд»,

відчуження частини будинку та виникнення спільної часткової власності на будинок не буде підставою для виникнення двох окремих земельних ділянок для розміщення та обслуговування частин будинку. У цьому випадку на єдину присадибну земельну ділянку виникатиме спільна часткова власність. Так, відповідно до ч.4 ст. 120 ЗКУ у разі набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду кількома особами право на земельну ділянку визначається пропорційно до часток осіб у праві власності житлового будинку, будівлі або споруди.

■ **Приклад 2.** Інша ситуація, коли власником відчужується частина земельної ділянки сільгоспризначення.

Жодним нормативним актом не передбачено обмеження по площі або за цільовим призначенням таких земель, крім випадку спадкування земель фермерського господарства. Тому, якщо власник має намір продати частину земельної ділянки сільгоспризначення, то він має спочатку за технічною документацією поділити її, зареєструвати нові земельні ділянки, які утворилися в результаті поділу, та зареєструвати право власності на них. Лише після цього укладається договір купівлі-продажу вже окремої земельної ділянки.

Однак, і на земельні ділянки сільгоспризначення теж може виникати спільна часткова влас-

ність. Наприклад, з метою ведення спільного господарства батько — власник земельної ділянки, може подарувати її частину комусь із членів своєї сім'ї. Крім того, успадковуючи земельну ділянку, у спадкоємців теж виникає спільна часткова власність на неї.

Що стосується земельних ділянок фермерського господарства, то постановою КМУ від 10.12.2003 № 1908 затверджено мінімальні розміри земельних ділянок, які утворюються в результаті поділу земельної ділянки фермерського господарства, що успадковується. Для прикладу, у Вінницькій, Волинській, Київській, Рівненській областях мінімальний розмір становить 3 га, у Дніпропетровській, Донецькій, Харківській — 6, Запорізькій, Миколаївській, Херсонській областях — 7 гектарів.

Чи завжди при відчуженні частини земельної ділянки її власником потрібно цю частину виділяти в окрему земельну ділянку і тільки після цього укласти угоду про відчуження вже окремої земельної ділянки? Адже абзацом другим частини шостої статті 120 Земельного кодексу України встановлено, що укладення договору, який передбачає набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що пов'язане з переходом права на частину земельної ділянки, здійснюється після виділення цієї частини в окрему земельну ділянку та присвоєння їй окремого кадастрового номера.

**Олег ЗВАРИЧ,**  
приватний нотаріус

м. Київ

■ **Приклад 3.** Власник присадибної земельної ділянки, на якій розташований його житловий будинок, має намір продати лише частину ділянки.

У цьому випадку, якщо земельна ділянка дозволяє розмістити на ній два окремих будинки та використовувати їх окремо, вона може бути розділена. Потім власник, з врахуванням вимог ДБН щодо розміщення та експлуатації індивідуальних житлових будинків, замовляє технічну документацію щодо поділу присадибної земельної ділянки на дві, реєструє їх у Державному земельному кадастрі та реєструє право власності у Державному реєстрі речових прав, і тільки потім може відчужувати окрему земельну ділянку, яка утворилася в результаті поділу.

При цьому необхідно пам'ятати, що земельні ділянки, які утворилися шляхом поділу, повинні мати різні кадастрові номери та різну адресу (для окремих будинків). Тому бажано до укладання договору купівлі-продажу звернутися до місцевої ради з заявою про присвоєння окремої адреси новоутвореній земельній ділянці, яка відчужується. З такою заявою до місцевої ради може звернутися і покупець після того, як його зареєструють власником придбаної земельної ділянки, якщо сторони погодяться на це до укладання договору.



**■ Приклад 4.** *Будинок на дві квартири побудований у 80-х роках минулого століття. Біля будинку земельна ділянка фактично поділена між співвласниками будинку, тобто кожна її частина використовується окремо кожним з них. Межі окремих частин земельної ділянки за згодою співвласників будинку закріплені парканом. Земельна ділянка приватизована і перебуває у спільній частковій власності співвласників будинку — власників квартир.*

З часом виникла необхідність самостійного господарювання. Тому необхідно спробувати виділити свою частину у самостійне домоволодіння згідно з Інструкцією щодо проведення поділу, виділу та розрахунку часток об'єктів нерухомого майна, затвердженою наказом Мінжитлокомунгоспу від 18.06.2007 № 55. Тобто, співвласник, який ініціює такий розподіл (або обидва за згодою), має звернутися до місцевого БТІ або до проектно-будівельної організації, яка має право здійснювати відповідні роботи, і замовити обстеження будинку щодо можливого поділу його на два окремих домоволодіння. За результатами обстеження складається висновок щодо технічної можливості виділу в натурі частки з об'єкта нерухомого майна. З ним необхідно звернутися до місцевої ради із заявою про поділ з виділенням в натурі частини будинку в окреме домоволодіння. Розглянувши заяву, рада приймає рішення про поділ домоволодіння на два окремих із присвоєнням їм різних адрес. У цьому випадку і земельна ділянка теж має бути поділена на дві — для будівництва та обслуговування кожного з утворених домоволодінь.

Щодо абз.2 ч.6 ст. 120 ЗКУ, то це стосується відчуження житлового будинку, будівлі або споруди, а не їх частин, у випадках, коли на одній земельній ділянці розміщено декілька будинків, будівель чи споруд, і відчужується лише один з них, або ж у випадку, розглянутому у прикладі 3.



ІЗ СУДОВОЇ ПРАКТИКИ

## ЧОМУ ІНФОРМАЦІЯ ПРО ОСІБ, ЯКІ ОТРИМАЛИ ДОЗВОЛИ НА РОЗРОБКУ ПРОЕКТІВ ЗЕМЛЕУСТРОЮ, Є ПУБЛІЧНОЮ І НЕКОНФІДЕНЦІЙНОЮ

**21 червня 2017 року Одеський окружний адміністративний суд (ООАС) розглянув справу № зз815/2300/17 за адміністративним позовом до Головного управління Держгеокадастру в Одеській області і прийняв рішення на користь позивача. А саме: визнав протиправною відмову Головного управління надати інформацію про осіб, які отримали дозвіл на розробку проектів землеустрою, оскільки така інформація є публічною. І зобов'язав повторно розглянути запити на цю інформацію та надати відповідь згідно з вимогами Закону України «Про доступ до публічної інформації».**

**А** тепер докладніше.

Отже, до ГУ Держгеокадастру в Одеській області надійшли запити про перелік громадян, яким, відповідно до ч.6 ст.118 Земельного кодексу України, за період з 01.01.2013-го по 08.11.2016 року на території або за межами Одеської області було надано дозволи на розробку проектів землеустрою. Із зазначенням прізвища, імені та по батькові громадянина, номера та дати наказу про надання відповідного дозволу, площі, місця розташування та цільового призначення земельної ділянки, номера, дати розпорядчого акта про затвердження проектів землеустрою, на розробку яких було надано первісні дозволи, а ще просили вказати

кадастровий номер кожної земельної ділянки, яка була безоплатно передана у власність громадянам.

Автор запитів також цікавився, кому з учасників АТО та яким сім'ям загиблих учасників АТО було видано з 01.01.2014-го по 08.11.2016 року дозволи на розробку проектів землеустрою на території Одеської області.

Крім того, він хотів мати повну, точну та достовірну публічну інформацію щодо виданих згідно зі статтями 15-1, 22, 35, 118, 121, 122 Земельного кодексу України наказів про надання дозволів на розроблення проектів землеустрою про відведення у власність земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності, роз-



ташованих на території Дальницької сільської ради Овідіюпольського району Одеської області (за межами населених пунктів) на сформованій земельній ділянці за певним кадастровим номером.

Головне управління Держгеокадастру в Одеській області відмовилося надавати такі відомості, посилаючись на приписи Закону України «Про доступ до публічної інформації».

Скориставшись ст. 23 вищезгаданого Закону про можливість оскаржити рішення, дії чи бездіяльність розпорядників інформації, автор запиту звернувся до суду.

Дослідивши матеріали справи, суд дійшов висновку про неправомірність відмови.

**В**ідповідач заперечував, що запитувана інформація є інформаційним запитом. Мовляв, Головне управління в межах своїх повноважень не зобов'язане вести перелік громадян, яким надано дозволи на розроблення документації із землеустрою із зазначенням усіх вказаних у запиті відомостей. Для цього необхідно додатково проаналізувати інші документи. Для визначення номера та дати розпорядчого документа, яким затверджено документацію із землеустрою, розроблену на підставі раніше наданого дозволу, у разі його затвердження взагалі, необхідно провести співставлення та змістовний аналіз усіх наказів про надання дозволів на розроблення проектів із землеустрою та про їх затвердження, — а це значний обсяг роботи. За її результатами належить створити нову інформацію, володіння якою не передбачено Положенням про ГУ Держгеокадастру в Одеській області. А тому така інформація не підпадає під виз-

начення публічної в розумінні ст.1 Закону.

Крім того, відповідач наполягав, що персональні дані фізичних осіб є конфіденційною інформацією, яка не може поширюватися без згоди суб'єкта, за винятком, коли це стосується інтересів національної безпеки, економічного добробуту та прав людини. Інформація про наявність у громадян статусу учасника АТО або статусу членів сім'ї загиблих учасників АТО є також конфіденційною, а її поширення означає втручання Управління в особисте життя громадян, що є неприпустимим.

Суд критично оцінив твердження відповідача про те, що звернення, для відповіді на яке необхідно створити нову інформацію, не є інформаційним запитом. І визнав їх неспроможними, посилаючись на роз'яснення, викладені у постанові пленуму ВАС України від 29 вересня 2016 року №10 «Про практику застосування адміністративними судами законодавства про доступ до публічної інформації». Згідно з цими роз'ясненнями, визначальним для публічної інформації є те, що вона заздалегідь зафіксована будь-якими засобами і на будь-яких носіях та знаходилась у володінні суб'єктів владних повноважень, інших розпорядників публічної інформації. Якщо запит стосується інформації, яка міститься в кількох документах і може бути зібрана і надана без значних інтелектуальних зусиль (наприклад, без проведення додаткового змістовного аналізу), то така інформація відповідає критеріям «відображеності та задокументованості» і є публічною.

Наведені відповідачем аргументи щодо необхідності змістовного аналізу наказів про надання дозволів на розроблення

проектів із землеустрою та про затвердження цих проектів є необґрунтованими, оскільки відповідна інформація заздалегідь зафіксована у відповідних наказах та знаходиться у володінні Управління, відповідає критеріям відображеності та задокументованості. Для відповіді на запит її потрібно лише систематизувати, а така робота не потребує значних інтелектуальних зусиль, як це подає відповідач. За таким хибним тлумаченням законодавства навіть сам процес створення відповіді окремим документом, наприклад, листом — уже належить до створення нової інформації.

**Щ**одо конфіденційності, то, проаналізувавши норми законодавства, суд дійшов висновку про те, що інформація про прізвища, ім'я, по батькові фізичних осіб, які отримали дозволи на розробку проектів землеустрою, не підлягає обмеженню в наданні за запитом про публічну інформацію. Адже у запитах не йдеться про безпосередньо конфіденційну інформацію — національність, освіту, сімейний стан, релігійні переконання, стан здоров'я, адресу, дату і місце народження.

Крім того, відповідно до чинного законодавства (зокрема, абз.2 ч.3 ст.5 Закону України «Про захист персональних даних»), інформація про отримання у будь-якій формі фізичною особою бюджетних коштів, державного чи комунального майна, крім випадків, передбачених статтею 6 Закону України «Про доступ до публічної інформації», не належить до такої, яка має обмежений доступ. Отже, розпорядник інформації зобов'язаний був надати відповіді на вказані запити.



Громадянин надав в оренду земельну ділянку (пай) фермерському господарству. Термін дії договору оренди чинний до 2020 року.

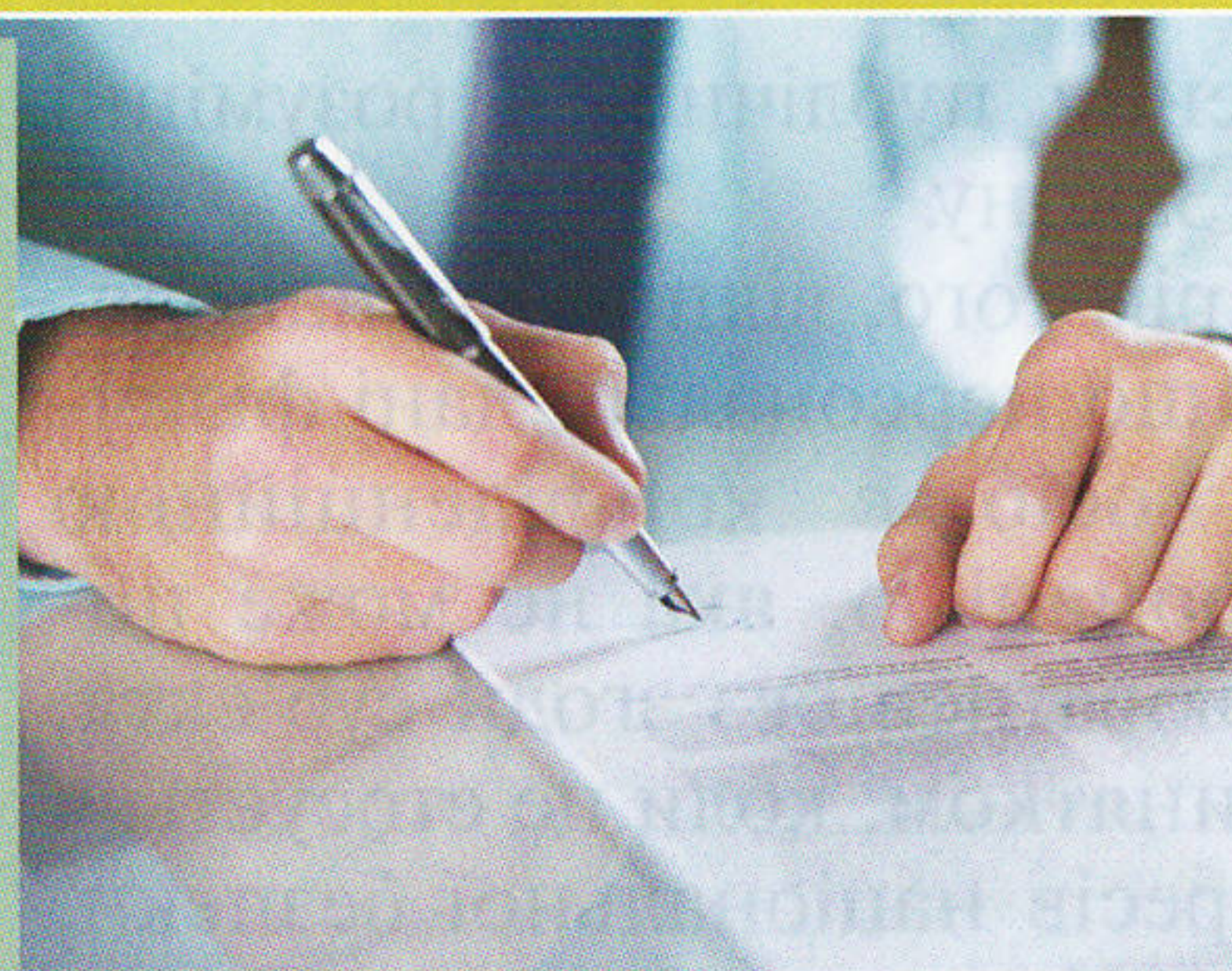
Орендодавець помер, його спадкоємець оформив спадщину, отримав свідоцтво про право на спадщину із реєстрацією права власності у Державному реєстрі прав.

Чи припиняється дія договору оренди земельної ділянки, укладеного за типовою формою, у зв'язку зі смертю орендодавця за умови, що у договорі п.40 не визначено чітко, чи припиняється дія договору оренди із переходом права власності на ділянку чи ні. Так, у пункті 40 договору значиться: «Перехід права власності на орендовану земельну ділянку до другої особи, а також реорганізація юридичної особи — орендаря є (не є) підставою для зміни умов або розірвання договору. Тобто помилково підкреслено обидва варіанти, хоча у типовому договорі значиться, що непотрібне необхідно було не підкреслювати, а викреслити.

**В. СТЕПАНОВА**, сільський голова

**М. КОВАЛЬЧУК**, сільський голова

Тернівська сільська рада  
Новоархангельський район  
Кіровоградська область



**Ч**астиною четвертою ст. 32 Закону України «Про оренду землі» встановлено, що перехід права власності на орендовану земельну ділянку до іншої особи (у тому числі в порядку спадкування), реорганізація юридичної особи-орендаря не є підставою для зміни умов або припинення договору, якщо інше не передбачено договором оренди землі.

«40. Перехід права власності на орендовану земельну ділянку (орендовані земельні ділянки) до другої особи, а також реорганізація юридичної особи-орендаря є (не є) підставою для зміни умов або розірвання договору».  
(непотрібне закреслити)

Тобто, сторони договору під час його укладання мають дійти згоди щодо того, чи є підставою для розірвання цього договору перехід права власності на земельну ділянку до іншої особи чи ні, а непотрібне — викреслити.

Оскільки сторони не визначилися і в договорі не закреслили непотрібне, то при успадкуванні земельної ділянки, яка перебуває в оренді, застосовуються норми Закону «Про оренду землі».

ЯК БУТИ, ЯКЩО...

## ... У ДОГОВОРІ НЕОДНОЗНАЧНО ВИПИСАНІ УМОВИ

Але відповідно до ч.3 ст. 6 Цивільного кодексу України сторони в договорі можуть відступити від положень актів цивільного законодавства і врегулювати свої відносини на власний розсуд.

Враховуючи це у п.40 Типового договору оренди землі, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03.03.2004 № 220, передбачено таке:

## ...У ДОВІДЦІ ВІДСУТНЯ ІНФОРМАЦІЯ ПРО ҐРУНТИ

Держгеокадастр надавав довідки із статистичної звітності із зазначенням агрогрупи ґрунтів і що ця земельна ділянка не відноситься до особливо цінних ґрунтів. Але останнім часом перестали вказувати таку інформацію у довідці, а експерти, у свою чергу, вимагають інформації про ґрунти.

Запитання: чи у довідці з державної статистичної звітності про наявність земель та розподіл їх за власниками земель, землекористувачами, угіддями повинна бути інформація про агрогрупи ґрунтів та чи відносяться ці землі до особливо цінних земель?

Якщо ні, то де отримувати інформацію, яку вимагають експерти?

**Олег ЛАБА**, керівник приватного підприємства

**У** переліку адміністративних послуг, які надає Держгеокадастр, надання довідки про віднесення земельних ділянок до особливо цінних земель не передбачено.

Разом з тим, інформація про ґрунти, у тому числі і про особливо цінні, та їх картографічне відображення надається науково-дослідними та проектними інститутами землеустрою в областях або Інститутом охорони ґрунтів України та його філіями в областях.

Тому, за необхідності, можна звертатися до цієї установи.





Статтями 38 та 39 Земельного кодексу України встановлено, що до земель житлової та громадської забудови належать земельні ділянки в межах населених пунктів, які використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування.

Використання земель житлової та громадської забудови здійснюється відповідно до генерального плану населеного пункту, іншої містобудівної документації, плану земельно-господарського устрою з дотриманням будівельних норм, державних стандартів і норм. Так, статтею 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» встановлено, що забудова земельної ділянки здійснюється в межах її цільового призначення, встановленого відповідно до законодавства.

У разі відсутності плану зонування або детального плану території, затвердженого відповідно до вимог цього Закону, передача (надання) земельних ділянок із земель державної або комунальної власності у власність чи користування фізичним та юридичним особам для містобудівних потреб забороняється.

Зміна цільового призначення земельної ділянки, яка не відповідає плану зонування території та/або детальному плану території, забороняється.

Тому, якщо генеральним планом села, детальним планом території або іншою містобудівною документацією передбачено створення водойми, яка не передаватиметься в користування для здійснення підприємницької діяльності на території населеного пункту із земель запасу житлової і громадської забудови (угіддя пасовища), то ні про які втрати сільськогосподарського виробництва мова йти не може.

## ПРО ВІДШКОДУВАННЯ ВТРАТ СІЛЬГОСПВИРОБНИЦТВА

Вертіївська об'єднана територіальна громада (ОТГ) Ніжинського району Чернігівської області замовила проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки для будівництва копаної водойми в межах населеного пункту із земель запасу сільської ради (пасовища). Відповідно до ч.3 Закону України «Про землеустрій» проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок включають розрахунок розміру втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва.

Просимо надати роз'яснення: чи можна віднести до державних об'єктів, при будівництві яких юридичні особи звільняються від відшкодування втрат відповідно до ст. 208 Земельного кодексу України, також об'єкти комунальної власності та чи необхідно відшкодовувати ОТГ втрати при затвердженні їй в установленому законодавством порядку проектів відведення земельних ділянок? Адже виходить, що кошти від втрат ОТГ повинна сплачувати як власнику земельної ділянки сама собі?

Олександр БОРОДАВКО

**Щ**одо питання про відшкодування втрат сільськогосподарського або лісгосподарського виробництва, то найперше необхідно зрозуміти, який об'єкт і для яких цілей будується і за рахунок яких земель.

Згадаємо, що відповідно до частин другої та третьої статті 207 Земельного кодексу України відшкодуванню підлягають втрати сільгоспугідь (ріллі, багаторічних насаджень, перелогів, сінокосів, пасовищ), лісових земель та чагарників як **основного засобу виробництва в сільському і лісовому господарстві внаслідок вилучення (викупу) їх для потреб, не пов'язаних із сільськогосподарським і лісгосподарським виробництвом.**

Відшкодуванню підлягають також втрати, завдані **обмеженням прав власників землі і землекористувачів, у тому числі орендарів, або погіршенням якості угідь внаслідок негативного впливу, спричиненого діяльністю громадян, юридичних осіб, органів місцевого самоврядування або держави, а також у зв'язку з виключенням сільськогосподарських угідь, лісових земель і чагарників із госпо-**

дарського обігу внаслідок встановлення охоронних, санітарних та інших захисних зон.

Якщо копана водойма (ставок) розташовуватиметься на землях запасу сільськогосподарського призначення відповідно до містобудівної документації і в подальшому буде використовуватися як об'єкт загального користування, то втрати сільгоспвиробництва сплачувати не потрібно, оскільки:

1. Земельні ділянки сільгосппризначення не вилучаються (не викупаються), бо не перебувають у власності або користуванні інших осіб (землі запасу).
2. Означені земельні ділянки не використовуються як основний засіб виробництва (землі запасу).
3. Земельні ділянки не надаються суб'єкту підприємницької діяльності, а залишаються у загальному користуванні.
4. Зміна цільового призначення земельної ділянки комунальної власності — виключні повноваження місцевої ради.
5. Втрати сплачуються особою, якій надається у користування (власність) земельна ділянка.



- У зв'язку із неодноразовими запитаннями наших читачів до редакції про справляння державного мита при нотаріальному посвідченні угод щодо відчуження земельних ділянок, які належать громадянам та юридичним особам на праві приватної власності, подаємо лист-роз'яснення Міністерства юстиції України від 06.04.2016 року № 2727/13/32-16.

Відповідно до частини четвертої статті 201 Земельного кодексу України та частини сьомої статті 5 Закону України «Про оцінку земель» експертна грошова оцінка земельних ділянок використовується при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок та прав на них.

Статтею 13 Закону України «Про оцінку земель» визначено підстави обов'язкового проведення грошової оцінки земельних ділянок. Так, згідно із вказаною статтею Закону України «Про оцінку земель» експертна грошова оцінка земельних ділянок проводиться у разі: відчуження та страхування земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності, крім випадку, передбаченого абзацом сьомим частини першої цієї статті; застави земельної ділянки відповідно до закону; визначення інвестиційного вкладу в реалізацію інвестиційного проекту на земельні поліпшення; визначення вартості земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності, у разі якщо вони вносяться до статутного фонду господарського товариства; визначення вартості земельних ділянок при реорганізації, банкрутстві або ліквідації господарського товариства (підпри-

## ЩОДО ВИТРЕБУВАННЯ НОТАРІУСАМИ ДОКУМЕНТА ПРО ГРОШОВУ ОЦІНКУ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ТА СПРАВЛЯННЯ ДЕРЖАВНОГО МИТА ПРИ ПОСВІДЧЕННІ ПРАВОЧИНІВ ЩОДО ВІДЧУЖЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

ємства) з державною часткою чи часткою комунального майна, яке є власником земельної ділянки; виділення або визначення частки держави чи територіальної громади у складі земельних ділянок, що перебувають у спільній власності; відображення вартості земельних ділянок та права користування земельними ділянками у бухгалтерському обліку відповідно до законодавства України; визначення збитків власникам або землекористувачам у випадках, встановлених законом або договором; рішення суду. У всіх інших випадках грошова оцінка земельних ділянок може проводитися за згодою сторін та у випадках, визначених цим та іншими законами України.

Разом з тим відповідно до пункту 3 Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 № 1531 «Про експертну грошову оцінку земельних ділянок», експертна грошова оцінка передбачає визначення ринкової (імовірної ціни продажу на ринку) або іншого виду вартості об'єкта оцінки (заставна, страхова, для бухгалтерського обліку тощо), за яку він може бути проданий (придбаний) або іншим чином відчужений на дату оцінки відповідно до умов угоди.

Відповідно до частини першої статті 132 Земельного кодексу України угоди про перехід права власності на земельні ділянки

укладаються в письмовій формі та нотаріально посвідчуються.

За вчинення нотаріальних дій державні нотаріуси справляють державне мито у розмірах, встановлених чинним законодавством (частина перша статті 19 Закону України «Про нотаріат»).

Відповідно до частини першої статті 31 Закону України «Про нотаріат» приватні нотаріуси за вчинення нотаріальних дій справляють плату, розмір якої визначається за домовленістю між нотаріусом та громадянином або юридичною особою.

Пунктом 1 Указу Президента України від 10.07.1998 № 762/98 «Про впорядкування справляння плати за вчинення нотаріальних дій» встановлено, що розмір плати, яка справляється за вчинення нотаріальних дій приватними нотаріусами, не може бути меншим від розміру ставок державного мита, яке справляється державними нотаріусами за аналогічні нотаріальні дії.

Справляння державного мита в Україні регулюється Декретом Кабінету Міністрів України від 21.01.1993 № 7-93 «Про державне мито» (зі змінами) (далі — Декрет).

Статтею 1 Декрету встановлено, що платниками державного мита на території України є фізичні та юридичні особи за вчинення в їхніх інтересах дій та видачу документів, що мають юридичне значення, уповноваженими на те органами.



Перелік об'єктів справляння державного мита наведено у статті 2 Декрету, а розміри ставок державного мита — у статті 3 Декрету.

Абзацом першим пункту 2 розділу I Інструкції про порядок обчислення та справляння державного мита, затвердженої наказом Міністерства фінансів України від 07.07.2012 № 811, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 20.09.2012 за № 1623/21935 (зі змінами) (далі — Інструкція), передбачено, що державне мито справляється за ставками у розмірах (частинах) неоподатковуваних(ого) мінімумів(у) доходів громадян та в процентному відношенні до відповідної суми документа (вартості відчужуваного майна тощо).

Водночас слід зазначити, що наказом Міністерства фінансів України від 09.11.2015 № 999 «Про затвердження Змін і доповнень до Інструкції про порядок обчислення та справляння державного мита» пункти 5, 6 глави I розділу V Інструкції щодо обчислення державного мита не нижче оціночної або балансової вартості нерухомого майна, що відчужується, було виключено.

Враховуючи вищезазначене, при нотаріальному посвідченні цивільно-правових угод із земельними ділянками, які перебувають у власності юридичних осіб, державне мито справляється відповідно до підпункту «д» пункту 3 статті 3 Декрету в розмірі одного відсотка від суми договору, але не менше одного неоподатковуваного мінімуму доходів громадян, без урахування експертної грошової оцінки земельної ділянки.

У свою чергу експертна грошова оцінка земельної ділянки використовується для визначення імовірної ціни продажу земельної ділянки.

## ЯКЩО СПАДКОЄМЕЦЬ ПРИЙНЯВ СПАДЩИНУ, АЛЕ НЕ ОФОРМИВ ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА ПАЙОВУ ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ...



Під час паювання громадянка С. отримала земельну частку (пай) у КСП, членом якого вона була, що підтверджувалося виданим їй сертифікатом на право на земельну частку (пай). У 2003 році їй та іншим власникам земельних паїв цього КСП виділили паї в натурі та замінили сертифікати на державні акти на право власності на земельні ділянки. Громадянка С. померла у 2012 році. Її донька, що проживала з нею, досі не оформила право власності на земельну ділянку (пай), яка залишилася після смерті матері.

Чи правомірно районна державна адміністрація цю та інші аналогічні земельні ділянки (паї) передає в оренду сільгоспвиробнику, вважаючи їх невитребуваними?

Чи є термін, протягом якого спадкоємець має отримати свідоцтво про спадщину?

**Степан НЕЇЖСАЛО**

**Ц**ивільним кодексом України, зокрема ст. 1268, встановлено: спадкоємець, який постійно проживав разом із спадкодавцем на час відкриття спадщини, вважається таким, що прийняв спадщину, **якщо протягом шести місяців він не заявив про відмову від неї.**

Малолітня, неповнолітня, недієздатна особа, а також особа, цивільна дієздатність якої обмежена, вважаються такими, що прийняли спадщину, крім випадків, відмови таких осіб від спадщини за згодою піклувальника і органу опіки та піклування.

**Тобто, незалежно від часу прийняття спадщини вона належить спадкоємцеві з часу відкриття спадщини.**

Разом з тим, спадкоємець, який прийняв спадщину, у складі якої є нерухоме майно, у тому числі і земельна ділянка, зобов'язаний звернутися до нотаріуса за видачею йому свідоцтва про право на спадщину на це майно (ст. 1297 ЦКУ).

Якщо спадщину прийняло кілька спадкоємців, свідоцтво про право на спадщину видається на ім'я кожного з них, із зазначенням імені та частки у спадщині інших спадкоємців.

Слід звернути увагу на те, що законодавством передбачено обмеження у строках видачі свідоцтва про право на спадщину. Зокрема, відповідно до ст. 1298 цього ж Кодексу свідоцтво про право на спадщину видається спадкоємцям після закінчення шести місяців з часу відкриття спадщини. Однак законодавство не обмежує строк видачі такого свідоцтва після шести місяців з часу відкриття спадщини. Тобто, отримати свідоцтво про право на спадщину та зареєструвати право власності на земельну ділянку спадкоємець, який постійно проживав разом із спадкодавцем на час відкриття спадщини (на день його смерті), може у будь-який час після спливу шести місяців з дня смерті спадкодавця, звернувшись до нотаріуса або до виконкому органу місцевого самоврядування, в якому відповідно до ст. 37 Закону України «Про нотаріат» є уповноважені на це посадові особи.

Враховуючи зазначене, такі земельні ділянки не можуть бути віднесені до «невитребуваних», а, отже, і передавати в оренду такі земельні ділянки ні районна державна адміністрація, ні місцева рада не можуть.





ЗАПИТУВАЛИ — ВІДПОВІДАЄМО...

ПРО ЗМІНУ ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЛІ В НАСЕЛЕНИХ ПУНКТАХ

**Ч**астинами п'ятою та шостою статті 20 Земельного кодексу України встановлено, що види використання земельної ділянки в межах певної категорії земель (крім земель сільськогосподарського призначення та земель оборони) визначаються її власником або користувачем самостійно в межах вимог, встановлених законом до використання земель цієї категорії, з урахуванням містобудівної документації та документації із землеустрою.

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

Разом з тим, власник земельної ділянки має право спробувати змінити цільове призначення своєї земельної ділянки. Зміна цільового призначення відбувається за проектом відведення земельної ділянки.

Так, відповідно до частини третьої цієї ж статті зміна цільового призначення земельних ділянок приватної власності здійснюється за ініціативою власників земельних ділянок.

Зміна цільового призначення земельних ділянок приватної власності провадиться:

— щодо земельних ділянок, розташованих у межах населеного пункту, — сільською, селищною, міською радою;



До вас звертається житель с. Краснопільське Борзнянського району Чернігівської області, пенсіонер.

Я купив приватизовану земельну ділянку для ведення особистого селянського господарства площею 0,0802 га, але так склалося, що на цій ділянці необхідно побудувати будинок.

Звернувся до землевпорядної організації, де мені сказали, що неможливо виготовити проект землеустрою із зміною цільового призначення земельної ділянки з «особистого селянського господарства» на «будівництво та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд», оскільки землі особистого селянського господарства — це землі сільськогосподарського призначення, а у п. 5 ст. 20 Земельного кодексу України написано: «земельні ділянки сільськогосподарського призначення використовуються її власниками або користувачами виключно в межах вимог щодо користування землями певного виду користування, встановлених статтями 31, 33-37 цього Кодексу».

Ця ділянка передбачена Генпланом м. Ніжин під житлову забудову.

Підкажіть мені, як вийти з ситуації?

Надіюсь отримати від журналу пораду, якою можна буде практично скористатися.

**Григорій РИДЗЕЛЬ**

— щодо земельних ділянок, розташованих за межами населених пунктів, — районною державною адміністрацією, а щодо земельних ділянок, розташованих за межами населених пунктів, що не входять до території району, або в разі якщо районна державна адміністрація не утворена, — Радою міністрів Автономної Республіки Крим, обласною державною адміністрацією.

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки приватної власності, цільове призначення якої змінюється, розробляється на замовлення власника земельної ділянки без надання дозволу органу місцевого самоврядування на його розроблення.

Такий проект, погоджений в порядку, передбаченому статтею 186<sup>1</sup> цього Кодексу, затверджується органом місцевого самоврядування. Одночасно із погодженням, рада приймає рішення про зміну цільового призначення.

Разом з тим, рада може надати відмову у затвердженні такого проекту та зміні цільового призначення приватної земельної ділянки. Відмова органу місцевого самоврядування у зміні цільового призначення земельної ділянки або залишення клопотання без розгляду можуть бути оскаржені до суду.

Так, зміна цільового призначення особливо цінних земель допускається лише для розміщення на них об'єктів загальнодержавного значення, доріг, ліній електропередачі та зв'язку,



трубопроводів, осушувальних і зрошувальних каналів, геодезичних пунктів, житла, об'єктів соціально-культурного призначення, об'єктів, пов'язаних з видобуванням корисних копалин, нафтових і газових свердловин та виробничих споруд, пов'язаних з їх експлуатацією, а також у разі відчуження земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності, віднесення земель, зазначених у пунктах «а» і «б» частини першої статті 150 цього Кодексу, до земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, земель історико-культурного призначення.

Віднесення особливо цінних земель державної чи комунальної власності, визначених у пунктах «а» і «б» частини першої статті 150 цього Кодексу, до земель інших категорій здійснюється за погодженням з Верховною Радою України.

Крім того, підставою для відмови у затвердженні проекту відведення та зміни цільового призначення земельної ділянки може бути невідповідність містобудівній документації або відсутність такої. Так, відповідно до статті 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» зміна цільового призначення земельної ділянки, яка не відповідає плану зонування території та/або детальному плану території забороняється.

Отже, якщо генеральний план населеного пункту затверджений і зміна цільового призначення земельної ділянки відповідає йому, то власник має право замовити проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки у зв'язку зі зміною її цільового призначення та подати його на затвердження місцевій раді.

## ПРО ЧИННІСТЬ ДЕРЖАВНОГО АКТА НА ПРАВО ДОВІЧНОГО УСПАДКОВУВАННЯ КОРИСТУВАННЯ



У журналі «Ваш консультант» за лютий 2016 року було опубліковано статтю на тему «Які документи підтверджують право на користування земельною ділянкою?» В ній зазначається, що з 15.03.1991-го до 31.03.1992 року правовстановлюючим документом на землю із трьох перерахованих у статті був також державний акт на право довічного успадковуваного володіння.

Моєму дядькові видали такий акт у серпні 1993 року для ведення фермерського господарства. А іншим фермерам видавали такий документ у 1995 році. Поясніть, будь ласка, чи правомірно мій дядько нині користується земельною ділянкою для ведення фермерського господарства за вищевказаним актом?

**Галина СОРОЧАН**

**З**а загальним правилом, будь-який документ, виданий на підставі рішень органів місцевого самоврядування або органів виконавчої влади в межах їх повноважень, є чинним, доки не буде доведено протилежне.

На початку 90-х років земельна реформа тільки починалася, ламалися звичні устої, а тому, виконання рішень органів місцевого самоврядування, які до 2002 року розпоряджалися землями як у межах так і за межами населених пунктів, могло затягуватися у часі. Причинами невчасного отримання правовстановлюючих документів могли бути, наприклад, відсутність бланків державних актів, невчасне їх заповнення землеупорядними організаціями та затримка видачі цих бланків місцевою радою (відсутність підпису, печатки), звільнення посадових осіб, зазначених у державних актах тощо. А тому рішення радою було прийнято у період, коли законодавство передбачало саме такий вид використання землі, а відповідно до цього рішення державний акт, як правовстановлюючий

документ, був виданий користувачу пізніше.

Нагадаю, що Земельним кодексом Української РСР від 18.12.1990 № 561-ХІІ, зокрема статтею 6, визначалося таке:

*«У довічне успадковуване володіння земля надається громадянам Української РСР для:*

- ведення селянського (фермерського господарства);*
- ведення особистого підсобного господарства;*
- будівництва та обслуговування жилого будинку і господарських будівель;*
- садівництва;*
- дачного і гаражного будівництва;*
- традиційних народних промислів;*
- у разі одержання у спадщину жилого будинку або його придбання».*

Враховуючи зазначене, державні акти на право довічного успадковуваного користування земельною ділянкою, видані у 1993-1995 роках на підставі рішень рад, прийнятих до 31.03.1992 року, є чинними.

**Відповідала на листи юрист редакції Алла КАЛЬНІЧЕНКО**



# ОФІЦІЙНІ ДОКУМЕНТИ



## ЗМІСТ

62

### НАКАЗ МІНІСТЕРСТВА АГРАРНОЇ ПОЛІТИКИ ТА ПРОДОВОЛЬСТВА УКРАЇНИ

від 23 травня 2017 р. № 260

**Про затвердження Порядку роботи  
«гарячої лінії» Державної служби України  
з питань геодезії, картографії та кадастру**

ПОРЯДОК роботи «гарячої лінії»  
Державної служби України з питань геодезії,  
картографії та кадастру

64

### НАКАЗ МІНІСТЕРСТВА ЕКОЛОГІЇ ТА ПРИРОДНИХ РЕСУРСІВ УКРАЇНИ

від 12 червня 2017 р. № 217

**Про втрату чинності  
наказу Мінприроди  
від 05 листопада 2004 року № 434**



## МІНІСТЕРСТВО АГРАРНОЇ ПОЛІТИКИ ТА ПРОДОВОЛЬСТВА УКРАЇНИ

### НАКАЗ від 23.05.2017 р. № 260

Зареєстровано в Міністерстві юстиції України  
16 червня 2017 р. за № 761/30629

### Про затвердження Порядку роботи «гарячої лінії» Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру

Відповідно до частини п'ятої статті 5 Закону України «Про звернення громадян», статті 1 Указу Президента України від 07 лютого 2008 року № 109 «Про першочергові заходи щодо забезпечення реалізації та гарантування конституційного права на

звернення до органів державної влади та органів місцевого самоврядування», пункту 8 Положення про Міністерство аграрної політики та продовольства України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25 листопада 2015 року № 1119 (із змінами), НАКАЗУЮ:

1. Затвердити Порядок роботи «гарячої лінії» Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру, що додається.
2. Департаменту землеробства та технічної політики в АПК забезпечити подання цього наказу на державну реєстрацію до Міністерства юстиції України в установленому порядку.
3. Цей наказ набирає чинності з дня його офіційного опублікування.
4. Контроль за виконанням цього наказу залишаю за собою.

Міністр

Т. Кутовий



ЗАТВЕРДЖЕНО  
Наказ Міністерства аграрної політики  
та продовольства України  
23.05.2017 № 260

Зареєстровано в Міністерстві юстиції України  
16 червня 2017 р.  
за № 761/30629

## ПОРЯДОК роботи «гарячої лінії» Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру

1. Цей Порядок визначає основні вимоги до організації роботи «гарячої лінії» Держгеокадастру.

2. Посадові особи Держгеокадастру, які забезпечують роботу «гарячої лінії» (далі — відповідальні особи), у своїй діяльності керуються Конституцією, Законами України «Про звернення громадян», «Про державну службу», Указом Президента України від 07 лютого 2008 року № 109 «Про першочергові заходи щодо забезпечення реалізації та гарантування конституційного права на звернення до органів державної влади та органів місцевого самоврядування», Положенням про Державну службу України з питань геодезії, картографії та кадастру, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 14 січня 2015 року № 15 (із змінами), та цим Порядком.

3. Відповідальні особи:

- 1) приймають звернення громадян, які надходять у режимі реального часу, за допомогою багатоканальної телефонної лінії у приміщенні Держгеокадастру за адресою: м. Київ, вул. Народного Ополчення, 3, щодня, крім вихідних та святкових днів, з 8.00 до 20.00, за номером телефону 0-800-300-808;
- 2) розглядають звернення громадян по суті та надають усні обґрунтовані роз'яснення норм законодавства у сфері топографо-геодезичної і картографічної діяльності, земельних відносин, землеустрою, 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;
- 3) для надання детального роз'яснення щодо порушених громадянами питань можуть надсилати звернення на розгляд структурним підрозділам

Держгеокадастру та його територіальним органам, державним підприємствам, що належать до сфери його управління, відповідно до компетенції;

- 4) проводять аналіз змісту звернень громадян;
- 5) здійснюють моніторинг забезпечення своєчасного розгляду звернень громадян;
- 6) організовують інформування громадськості про роботу «гарячої лінії» через офіційний веб-сайт Держгеокадастру.

4. Відповідальні особи під час виконання покладених на них завдань взаємодіють із структурними підрозділами Держгеокадастру та його територіальними органами, державними підприємствами, що належать до сфери його управління.

5. Якщо вирішити порушені в усному зверненні питання, які викладені громадянином за допомогою засобів телефонного зв'язку через «гарячу лінію» Держгеокадастру, неможливо, звернення розглядається відповідно до Закону України «Про звернення громадян».

6. Діловодство за зверненнями громадян, що надійшли на «гарячу лінію» Держгеокадастру, ведеться відповідно до Інструкції з діловодства за зверненнями громадян в органах державної влади і місцевого самоврядування, об'єднаннях громадян, на підприємствах, в установах, організаціях незалежно від форм власності, в засобах масової інформації, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 14 квітня 1997 року № 348 (із змінами).

Обробка персональних даних здійснюється відповідно до Закону України «Про захист персональних даних».

7. Робота відповідальних осіб за зверненнями громадян, які надходять на «гарячу лінію» Держгеокадастру, передбачає такий порядок дій:

- 1) звернення реєструється у системі електронного документообігу Держгеокадастру шляхом заповнення електронної реєстраційно-контрольної картки згідно з додатком до цього Порядку у картотеці «Гаряча лінія», де йому присвоюється реєстраційний індекс такого виду: 474/0/15-17-ГЛ (474 — номер за порядком, 0 — номер у листуванні між документами, 15 — картотека, 17 — рік, ГЛ — гаряча лінія);
- 2) резолюція щодо звернення створюється окремо від електронного документа та може оформлюватися з використанням електронного цифрового підпису;
- 3) звернення надсилається структурному підрозділу Держгеокадастру, до компетенції якого належить питання, порушене у зверненні громадянина, через систему електронного документообігу;



- 4) посадова особа структурного підрозділу Держгеокадастру у межах компетенції опрацьовує звернення та готує письмову відповідь заявнику за підписом керівництва Держгеокадастру згідно з розподілом обов'язків;
- 5) інформація про результати розгляду звернень громадян вноситься до системи електронного документообігу разом з електронними копіями листів, якими поінформовано заявників;
- 6) після надання остаточної відповіді громадянину звернення знімається з контролю.

8. Якщо питання, з яким звернувся громадянин, не належить до компетенції Держгеокадастру, відповідальна особа пояснює громадянину, до якого органу державної влади або органу місцевого самоврядування, підприємства, організації чи установи доцільно звернутися і за можливості надає інформацію щодо місцезнаходження та контактного номера телефону.

9. Контроль за роботою «гарячої лінії» Держгеокадастру здійснює структурний підрозділ Держгеокадастру, який аналізує й узагальнює питання, що викладені у зверненнях громадянами за допомогою засобів телефонного зв'язку через «гарячу лінію» Держгеокадастру, та доповідає керівнику Держгеокадастру про результати її роботи.

Директор  
Департаменту землеробства  
та технічної політики в АПК

В. Топчій

Додаток  
до Порядку роботи «гарячої лінії»  
Державної служби України з питань  
геодезії, картографії та кадастру (пункт 7)

**РЕЄСТРАЦІЙНО-КОНТРОЛЬНА КАРТКА**

Реєстраційно-контрольна картка	
Дата проведення	
Кореспондент	
Місцезнаходження, телефон	
Контроль	
Вид звернення	
Індекс питання	
Категорія заявника	
Колективне	
Термін виконання	
Термін продовження	
Дата виконання	
Справа	
Порушення термінів виконання	
Попереднє звернення	
Короткий зміст	
Відмітка про виконання	

**Резолюції**

№ з/п	Дата отримання	Автор	Дата резолюції	Зміст резолюції	Термін виконання

**Стан виконання**

№ з/п	Виконавець	Дата відповіді	Стан	Дата інформування	Пропозиції

(посада)

(підпис)

(ініціали, прізвище)



**МІНІСТЕРСТВО ЕКОЛОГІЇ ТА ПРИРОДНИХ РЕСУРСІВ УКРАЇНИ**

**НАКАЗ  
від 12.06.2017 р. № 217**

Зареєстровано в Міністерстві юстиції України  
29 червня 2017 р. за № 800/30668

**Про втрату чинності  
наказу Мінприроди  
від 05 листопада 2004 року № 434**

Відповідно до Положення про Міністерство екології та природних ресурсів України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 21 січня 2015 року № 32, та з метою приведення норма-

тивно-правових актів у відповідність до законодавства України НАКАЗУ Ю :

1. Визнати таким, що втратив чинність, наказ Міністерства охорони навколишнього природного середовища України від 05 листопада 2004 року № 434 «Про затвердження Порядку погодження природоохоронними органами матеріалів щодо викупу), надання земельних ділянок», зареєстрований в Міністерстві юстиції України 22 листопада 2004 року за № 1470/10069.

2. Управлінню охорони земельних та водних ресурсів (Колмаз Ю.Т.) забезпечити подання цього наказу на державну реєстрацію до Міністерства юстиції України в установленому порядку.

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

4. Контроль за виконанням цього наказу покласти на заступника Міністра Полуйка В.Ю.

Міністр

О. Семерак



# Мій професійний стаж НАБУВАЛА РАЗОМ ІЗ «ЗЕМВІСНИКОМ»



— Мій професійний стаж у сфері земельних відносин дорівнює «вікові» «Землевпорядного вісника». І майже стільки часу я є постійною читачкою цього компетентного видання.

Більшість тем, які висвітлює журнал, стосуються моєї щоденної роботи, і вони для мене актуальні. Також ретельно стежу за інформацією про нове в земельному законодавстві.

Водночас хочу зазначити таке. Часто «Землевпорядний вісник» подає злободенні матеріали, порушує проблеми, які потребують розв'язання і на які існують різні точки зору. Однак не завжди підказує, як це правильно зробити. На мою думку, такі публікації варто супроводжувати коментарями науковців, порадами досвідчених практиків, як діяти за певних обставин. Бо наші остаточні рішення з тих чи інших питань мають бути обґрунтованими та однозначними. Розумію, що рецептів на кожен конкретний випадок журнал дати не може, але почерпнуті з його сторінок поради мені не раз ставали у пригоді.

Що хотілося б побачити у найближчих випусках видання? Назву кілька тем.

Через те, що інспекція, яка здійснювала державний контроль за використанням і охороною земель кілька років тому втратила свої повноваження, то, по суті, належного контролю тут просто не було. Нині Держгеокадастру знову надано функції

**Цей відгук про «Землевпорядний вісник» надійшов до нас із Тернопільщини — краю, де наших читачів порівняно з іншими областями помітно менше — у два, а то й п'ять разів. Зате майже всі вони передплачують журнал з року в рік. І ще одна особливість, яку ми виявили: звернення від них до редакції надходять дуже рідко. Тож ми з цікавістю ознайомилися з думкою і пропозиціями Оксани ПРИГАРИ, заступника начальника Зборівського районного відділу Головного управління Держгеокадастру в Тернопільській області, яка, як з'ясувалося, є нашою давньою читачкою.**

державного контролю за використанням і охороною земель. Цікаво було б на сторінках журналу почитати, як здійснюється цей контроль в Україні і навірстується упущене?

Ще одна тема. Людей турбує, що рівень оплати за користування їхніми земельними паями фактично залежить від доброї волі чи від примхи орендарів. Адже останніх ніхто не контролює. Тому, наприклад, вони нерідко розраховуються за паї зерном найнижчої якості. Це породжує скарги селян, але спроби органів місцевої влади розібратися в причинах переважно наштотвхуються на бар'єр: справа приватна, тож втручатися у неї зась. Очевидно, щоб захистити інтереси пайовиків, необхідне чітке законодавче врегулювання. Чи, може, є інші шляхи? Хотілося б, щоб журнал порушив цю тему.

Вважаю, видання має активніше надалі тримати у полі зору так звану «консолідацію» земель,

що насправді є монополізацією. Вона вже створила серйозні проблеми для пайовиків: кому довірити свої наділи, якщо орендар-монополіст не виконує умов договору оренди? Тим паче, коли в окрузі майже не залишилося фермерських господарств — не витримали конкуренції з аграрними велетами. А тим часом холдинги продовжують нарощувати «м'язи», підминають під себе чимраз більші земельні масиви. Чи не пора їх зупинити, розкриваючи у публікаціях руйнівні для українського села соціально-економічні наслідки такої «консолідації» сільськогосподарських угідь?

Сподіваюся й на те, що у читачів, серед яких немало відомих науковців, економістів, юристів, сільгоспвиробників, та й просто досвідчених фахівців у земельній сфері, є свої міркування щодо порушених мною питань і вони їх висловлять на сторінках журналу, а редакція надасть їм таку можливість.



# ЗЕМЛЕВПОРЯДНИЙ ВІСНИК

НАУКОВО-ВИРОБНИЧИЙ ЖУРНАЛ

## Двадцять років на вістрі земельних реформ

**Д**вадцять років тому — 31 липня 1997-го — Міністерство інформації України за зверненням Державного комітету України по земельних ресурсах зареєструвало бюлетень «Землевпорядний вісник» — перший друкований засіб масової інформації у земельній сфері, а у грудні світ побачив перший його випуск. Від переважно наукового спрямування до інформаційно-роз'яснювального, від щоквартального до щомісячного видання, від невеличкого колективу фахівців, які створювали журнал на громадських засадах, до колективу журналістів, юристів, фахівців редакційно-видавничого процесу, що працюють на постійній основі — ось головні віхи шляху, пройденого «Землевпорядним вісником» з часу заснування.

За двадцять років виходу журналу — фактично єдиного спеціалізованого видання у земельній сфері — докорінно змінено не тільки земельний устрій та земельне законодавство в країні, передусім щодо земель сільськогосподарського призначення, а й дизайн і зміст журналу, значну частину якого сьогодні становить освітньо-роз'яснювальна та інформаційна робота.

Змінювалися періодичність виходу журналу, його редакційна колегія, оформлення, наповнення, автори, але незмінним залишалося дотримання започаткованих традицій — поєднання на сторінках часопису думок науковців та професіоналів-практиків, застереження читачів від помилок у роботі постійними роз'ясненнями, порадами і підказками не лише на сторінках видання, але й під час виїзних практичних семінарів в областях.

Тож редакція вітає з двадцятирічним ювілеєм журналу всіх його читачів — науковців, землевпорядників, юристів, працівників землевпорядних організацій та органів місцевого самоврядування, викладачів та студентів, а також колишніх і нинішніх членів редакційної колегії, авторів, журналістів — усіх творців землевпорядного часопису, яким небайдужа доля нашого найбільшого національного багатства країни — землі. Попереду в нас ще багато справ і багато цікавих тематичних публікацій, досліджень, моніторингів, оглядів і роз'яснень!

**«ЗЕМЛЕВПОРЯДНИЙ ВІСНИК» МОЖНА ПЕРЕДПЛАТИТИ  
У ВІДДІЛЕННЯХ ПОШТОВОГО ЗВ'ЯЗКУ АБО РЕДАКЦІЇ.**

**ПЕРЕДПЛАТНИЙ ІНДЕКС  
ЖУРНАЛУ НЕЗМІННИЙ 48783**

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>