

Наш передплатний індекс 48783

Землевпорядний Вісник

НАУКОВО-ВИРОБНИЧИЙ ЖУРНАЛ

12 2017



2018 роком

З Новим
та Різдвом
Христовим!

МОРАТОРІЙ НА ПРОДАЖ ЗЕМЛІ СІЛЬГОСППРИЗНАЧЕННЯ ПРОДОВЖЕНО ДО 2019 РОКУ

Верховна Рада 7 грудня 236 голосами прийняла Закон «Про внесення змін до розділу Х «Перехідні положення» Земельного кодексу України щодо продовження заборони відчуження сільськогосподарських земель».

Ініціаторами прийнятого законопроекту №7350 виступили сім народних депутатів: Сергій Лабазюк (група Воля народу), Валерій Давиденко, Іван Рибак, Микола Люшняк, Андрій Кіт (фракція Блок Петра Порошенка), Олег Кулініч (група Партія Відродження), і Артем Вітко (фракція Радикальної партії).

Законом внесено зміни до пунктів 14 та 15 розділу Х «Перехідні положення» Земельного кодексу України, згідно з якими продовжено дію мораторію на купівлю-продаж та відчуження іншими способами земельних ділянок сільськогосподарського призначення та на внесення права на земельну частку (пай) до статутних капіталів господарських товариств «до набрання чинності законом про обіг земель сільськогосподарського призначення, але не раніше 1 січня 2019 року».

ПРИЙНЯТО ЗАКОН «ПРО ДЕРЖАВНИЙ БЮДЖЕТ УКРАЇНИ НА 2018 РІК»

Законодавчим актом на 2018 рік визначено доходи у розмірі 913,6 млрд грн, витрати — 988,6 млрд грн, дефіцит — 81,8 млрд грн, граничний обсяг державного та гарантованого державою боргу — 2,747 трлн грн.

У процесі доопрацювання проекту держбюджету уряд погіршив показник очікуваної інфляції в наступному році до 9% з 7%, очікуваних раніше, при цьому показник зростання економіки залишився на колишньому рівні в 3%.

Що стосується аграрного сектору, то на його потреби в бюджеті закладено 7,3 млрд грн. Видатки на підтримку тваринництва і садівництва збільшено на 2 млрд за рахунок зменшення ви-

трат із загального фонду державного бюджету на підтримку сільгосптоваровиробників.

Також збільшено видатки загального фонду державного бюджету обсягом 300 мільйонів гривень на підтримку розвитку хмелярства, закладення молодих садів, виноградників та ягідників і нагляд за ними, що дозволить забезпечити здійснення державного стимулювання створення нових насаджень та розвитку галузевої інфраструктури.

Законом установлено у 2018 році прожитковий мінімум на одну особу в розрахунку на місяць у розмірі з 1 січня 2018 року — 1700 гривень, з 1 липня — 1777 гривень, з 1 грудня — 1853 гривні.

Законом установлено у 2018 році мінімальну заробітну плату: у місячному розмірі: з 1 січня — 3723 гривні; у погодинному розмірі: з 1 січня — 22,41 гривні.

УДОСКОНАЛЕНО МЕХАНІЗМ ЗАХИСТУ РЕЧОВИХ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ

Урядовою постановою від 6 грудня 2017 року №925 «Деякі питання удосконалення механізмів захисту речових прав на земельні ділянки» внесено зміни до низки нормативно-правових актів Кабінету Міністрів. Зокрема, передбачається, що державна реєстрація права власності на земельну ділянку, зареєстрованого до 1 січня 2013 року відповідно до законодавства, що діяло на момент його набуття, проводиться за умови наявності відповідних відомостей про зареєстровані права в Державному земельному кадастрі.

Також запроваджується перевірка наявності та автентичності кадастрового номера земельної ділянки в Державному земельному кадастрі вже під час

формування державним реєстратором заяви в режимі реального часу.

Документом визначаються способи виправлення технічних помилок у разі виявлення державним реєстратором прав на нерухоме майно в отриманих з Державного земельного кадастру відомостях про власників, користувачів земельної ділянки, перенесених з Державного реєстру земель.

Удосконалено процедури встановлення особи та перевірки її дієздатності під час проведення реєстраційних дій, не пов'язаних із вчиненням нотаріальної дії. Крім того, надано можливість ідентифікації особи з метою одержання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно шляхом застосування мобільного електронного цифрового підпису чи іншого засобу, що дає можливість однозначно ідентифікувати таку особу.



РЕДАКЦІЙНА КОЛЕГІЯ

Максим МАРТИНЮК, перший заступник Міністра аграрної політики та продовольства України (голова редакційної колегії)

Ігор БИСТРЯКОВ, д. ек. н., зав. від. комплексної оцінки та управління природними ресурсами ДУ «Інститут економіки природокористування та сталого розвитку НАН України»

Григорій ГУЦУЛЯК, чл.-кор. НААНУ, д. ек. н., зав. Косівською секцією проблем гірського землекористування Прикарпатської державної сільськогосподарської дослідної станції Інституту сільського господарства Карпатського регіону НААНУ

Людмила ЗІНКОВСЬКА, головний редактор

Алла КАЛЬНИЧЕНКО, заступник головного редактора

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

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

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

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

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

Анатолій СОХНИЧ, д. ек. н., зав. кафедри управління земельними ресурсами Львівського національного аграрного університету

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

Микола ФЕДОРОВ, професор, чл.-кор. НААНУ, д. ек. н.

Михайло ХВЕСИК, акад. НААНУ, д. ек. н., д-р ДУ «Інститут економік природокористування та сталого розвитку НАН України»

Юрій ЯРЕМКО, д. ек. н., декан факультету водного господарства, будівництва та землеустрою Херсонського державного аграрного університету

ЖУРНАЛ «ЗЕМЛЕВПОРЯДНИЙ ВІСНИК» видається з 1997 року

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

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

© «Землевпорядний вісник», 2017

ВИДАВЕЦЬ

ТОВ «Земельний вісник України»

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. 723. Наклад 4440 прим. Підписано до друку 18.12.2017 р. Віддруковано у ТОВ «Ріджи». Адреса: м. Київ, вул. Кирилівська, 82.

2 ПІД ЗАВІСУ РОКУ

Валерій ЯСИНОВСЬКИЙ

РИНОК СІЛЬГОСПЗЕМЕЛЬ: НА ПРИМАРНІЙ МЕЖІ

8 ОБ'ЄДНАНА ГРОМАДА: МИНУВ ЩЕ РІК

Тетяна КОЛЯДИНСЬКА

МИ ВИКОНУЄМО СВОЮ МІСІЮ — ПОКАЗУЄМО ШВИДКІ РЕЗУЛЬТАТИ

13 ЗЕМЕЛЬНІ АУКЦІОНИ В УКРАЇНІ

Олесь ПРУТЕНКО

ПРАВО ОРЕНДИ ПРОДАНО ЛИШЕ НА 63 ВІДСОТКИ СІЛЬГОСПДІЛЯНОК, ВИСТАВЛЕНИХ НА ТОРГИ

14 ПРОДОВЖУЄМО ТЕМУ

Андрій МИХАЙЛИК

ТУРИСТИЧНИЙ КЛАСТЕР. СІЛЬСЬКИЙ

18 ПРОПОЗИЦІЇ ВЧЕНИХ

Сергій ОСИПЧУК, Михайло КОЗАК,
Людмила ОСТАПЧУК, Антон КОШЕЛЬ,
Ірина КОЛГАНОВА

ТЕОРЕТИКО-МЕТОДИЧНІ ПІДХОДИ ДО РОЗРОБЛЕННЯ РОБОЧИХ ПРОЕКТІВ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ЗНЯТТЯ, ПЕРЕНЕСЕННЯ, ЗБЕРЕЖЕННЯ ТА ВИКОРИСТАННЯ ҐРУНТОВОГО ПОКРИВУ (РОДЮЧОГО ШАРУ ҐРУНТУ) ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

26 ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

Неля ОНИЩЕНКО

ЕФЕКТИВНІСТЬ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ У ПІДПРИЄМСТВАХ З РІЗНИМ ЗЕМЕЛЬНИМ БАНКОМ

35 СТОРІНКИ ІСТОРІЇ

Ольга БЄЛАЯ, Лідія РАСПУТІНА

РОЗВИТОК ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА НА ТЕРИТОРІЇ УКРАЇНИ

41 ВАШ КОНСУЛЬТАНТ

53 ОФІЦІЙНІ ДОКУМЕНТИ

РИНОК сільгоспземель:

На примарній МЕЖІ



Ті, хто організовує різні імпрези в столичних п'ятизіркових готелях рівня «Хілтона», не тільки вельми щедрі та гостинні, а й дуже передбачливі. Навіть, якщо ця імпреза не святково-розважальна, а робоча, суто ділова, як от недавня конференція «На шляху до відкритої та обґрунтованої земельної реформи». Бо, пірнувши в усе ще екзотичну для нас європейську атмосферу побутової зручності і психологічного комфорту, коли готельні працівники — від охоронця і до адміністратора — не дивляться крізь тебе, а радо бачать тебе, більше того — готові тобі допомогти, підказати, показати, навіть провести тебе туди, куди тобі треба, — так от, у цьому острівці західного цивілізованого побуту і людської уваги ти мимоволі розслабляєшся, забуваєш усе, втрачаєш пильність і нескромно переповнюєшся одним-єдиним бажанням: «Щоб я так жив».

«ЄДИНОМИСЛІЄ»?

Бачу в цьому явний слід продуманої стратегії-тактики організаторів. Хай там що, а маю право на таке припущення, позаяк не вперше на такій діловій розмові — в затишному конференц-залі, нафаршированому усіма необхідними засобами відео- та аудіокомунікації, з мудрими спікерами, шанованими гостями із влади та поважними експертами з Європи, з показною інфографікою на екранах, більш-менш чітким синхронним перекладом у навушниках, іменними бейджиками та індивідуальною папушею помічних матеріалів при обов'язкових ручці та блокноті у течці. І звісно ж, з традиційною «кавою-брейк», столиками «а-ля фуршет» і догідливими офіціантами у перервах... На моїй пам'яті усі ці поважні, а головне бездоганно підготовлені конференції останніх років, де мав приємність бути, стосувалися однієї теми: коли і як дати старт повномасштабному ринковому обігу української землі. Вже легко пізнаю їхніх учасників, бо то зазвичай одні і ті ж обличчя, на якомусь етапі вже наперед прочитував їхні спічі та вгадував аргументи — так часто вони

повторювалися і так рясно цитувалися всякими мас-медіа та журналістами, включно зі мною. І головне — оте добре зорганізоване «єдиномисліє», коли кожен мудро каже про своє, але усім загалом дружно просують одну думку — ту, яку доконче слід просувати.

Та цього разу щось таки не зрослося. З виду, звісно, все було о'кей, як добре заведений годинник, але помітні деталі свідчили про те, що не все так склалося, як гадалося. Не прибули анонсовані програмою конференції народні депутати Олексій Мушак та Вадим Івченко. Перший — активний, щоб не сказати радикальний, прибічник і промоутер невідкладної і тотальної «ринковизації» земельних відносин, другий — такий же активний противник зняття мораторію на купівлю продаж сільгоспугідь. Не зміг взяти участь і нинішній виконувач обов'язки міністра агрополітики Максим Мартинюк, який зазвичай вельми зацікавлено відвідував такі заходи і, вітаючи учасників, недвозначно давав зрозуміти, що наміри не зволікати з усуненням «земельного мораторію» йому цілком зрозумілі і навіть дуже близькі. Замість нього прийшов новопризначений заступник міністра





Віталій Шеремета, донедавна один із керівників Асоціації фермерів України і рішучих противників відкриття земельного обігу, принаймні нинішньої його моделі. Тепер, у своїй новій іпостасі урядовця, пан Шеремета, виступаючи зі вступним вітанням, старанно добирає слова, аби, боронь Боже, не порушити рамок міжнародного протоколу. Сказав, що «переважна частина українського суспільства зацікавлена в тому, щоб у нас відбувалися реформи, бо це має сприяти розвиткові економіки». Зауважив: земельна реформа — найдовша у часі і в ході її реалізації «виникло чимало ризиків, які стримують негайне запровадження вільного продажу сільгоспугідь». Застеріг: «Село, сільська територія розвиватиметься тим інтенсивніше, чим більше заможних людей там проживатиме і працюватиме». Підсумував: «Відкриваючи ринок, треба найперше надати фінансову можливість придбати землю нашому фермеру. Якщо цю умову буде виконано, земельна реформа знайде широке сприйняття в суспільстві».

БЛИЗЬКО ДО ВІДКРИТТЯ

Не «наживу», а у варіанті підготовленого відеозвернення привітала поважну конференцію і Сату КАККОНЕН, директорка Світового банку в справах України, Білорусі та Молдови. Наголосивши, що з-поміж трансформаційних реформ, які відбуваються у нас, земельна — найважливіша, заявила, що Україна «стоїть дуже близько до відкриття

земельного ринку» і що фактично наша земельна реформа готова для цілковитого впровадження.

Свою високопоставлену колегу підтримав і Йоста ЛЮНГМАН, постійний представник МВФ у нашій країні, запевнивши: «реформа земельних відносин слугуватиме ключовим моментом, який допоможе Україні розвинути увесь свій великий потенціал аграрної сфери». Позаяк «відсутність земельного ринку не дає зайти у ваш аграрний сектор зовнішнім інвестиціям і затримує вирішення багатьох економічних питань».

А Олександр КРАСНОЛУЦЬКИЙ, директор департаменту землеустрою, використання та охорони земель Держгеокадастру, прямо ув'язав осоружний земельний мораторій зі знелюдненням сіл. Так і сказав: «Як наслідок дії мораторію, відбувається відтік сільського населення до міст», бо на селі, мовляв, створюється дуже мало робочих місць. Як ринковий обіг сільгоспугідь зарадить цій біді, не зрозуміло. Тим паче, коли досі розробники відповідного закону не можуть дійти згоди, чи мусить майбутній покупець землі проживати на цій території і чи матимуть переваги при купівлі землі саме місцеві фермери та середні сільгосппідприємці.

А от з чим можна однозначно погодитися, то це із запевненнями фахівця Держгеокадастру, що нинішні ставки оренди державних і приватних земель різуче та несправедливо відрізняються. І то не на користь людських паїв, яких в Україні аж 27 млн гектарів. Бо якщо норма оплати за оренду гек-

тара державної ниви назагал перевищує 14% нормативно грошової оцінки земель, сягаючи 5-ти тис. гривень, то за такий же шмат, але паю орендар платить власникам у середньому 1,5 тис. гривень. Та й із землею орендарі часто-густо поводяться як з чужою чужаницею. Інститут охорони родючості ґрунтів б'є на сполох: українська нива виснажується нестримними темпами: земля катастрофічно втрачає поживні, рухомі речовини, гумус. І то правда, що землю орендують тимчасовці, які не бажують витратитися на її оздоровлення. Як правда й те, що Українська держава, її органи влади, виступаючи від імені Українського народу, який є конституційним власником рідної землі, нині не роблять нічого або майже нічого, щоб це багатство захистити від баришницького визиску, зокрема і «великих комбінаторів» «тіньової» економіки. Далі цитуємо Олександра Краснолуцького: «За останні роки практично не проводили консервацію деградованих і малопродуктивних земель, рекультивацию порушених земель, не боролися з вітровою та водною ерозіями, не будували протиерозійних, гідротехнічних споруд. Навпаки, винищуємо полезахисні лісосмуги, розчищаючи шлях для масштабного наступу на поля ерозії. Зрештою, можемо втратити величезні масиви землі, виродивши їх у деградовані та малопродуктивні».

За словами чиновника, впроваджувати обіг сільгоспземель треба, але через аукціони, «щоб надійно убезпечити ринок від «тіньових» схем та обладок земельними

ділянками». І подбати про інструментарій фінансової підтримки фермерства, аби залучити його активним учасником земельного ринку. Тоді на селі відбудеться становлення сталого середнього класу, тоді там створюватимуть нові робочі місця і розвиватимуть сільські території.

Серед запобіжників, які забезпечуватимуть цивілізований розвиток ринкових процесів, Олександр Краснолуцький назвав передовсім чітке обмеження кількості землі, яка може придбаватися в одні руки. Сьогодні пропонують узаконити до 200 гектарів для фізичної особи, громадянина України, і до 1000 га — у власність юридичної особи, створеної виключно громадянином України. До того ж — обмежити обсяги оренди сільгоспземель: не більше 35 відсотків угідь об'єднаної територіальної громади чи одного району.

Проте зняття мораторію не повинне завдати збитків нинішнім орендарям, застеріг посадовець Держгеокадастру. Орендар має отримати гарантії свого права працювати на орендованій землі аж до завершення дії його договору. І переукладати договір лише за передбаченою законом процедурою. Повинні бути і чіткі вимоги до юридичних осіб, які набуватимуть у власність сільгоспугіддя, щоб забезпечити створення їх суто «під купівлю землі».

Що ж до майбутньої ціни на угіддя, Олександр Краснолуцький — за запобіжники, які б у перші роки ринкового обігу сільгоспземель унеможливили ймовірну цінову «хитавицю» і не допустити зубожіння власників земельних ділянок. А тому на цей період, вважає він, доцільно узаконити чітку норму: продавати землі за ціною, не нижчою від її нормативно-грошової оцінки. І не допустити спекулятивного перепродажу земель. Ефективний власник, але жодним чином не

земельний спекулянт, має виграти від ринкового обігу сільгоспугідь. «Тому ті, хто придбав землю і захочуть її продати упродовж перших 5-ти років, мусять заплатити відчутний податок, який не допустить наживи».

ПЕРШОВЕРЕСНЕВА РИНКОВА «ЛІЧИЛОЧКА»

На переконання Клауса ДАЙНІНГЕРА, координатора програми Світового банку «Підтримка реформ у сільському господарстві та земельних відносинах в Україні», ринковий обіг українських нив стане потужним магнітом для іноземних інвестицій, бо «земельний товар» — це надійна банківська застава для отримання кредитів. А тому є всі шанси підтягнути вартість наших сільгоспугідь до європейської: нині вона вдсятеро менша.

Технічно, вважає експерт Світового банку, ми вже на порозі повномасштабного земельного ринку. У держкадастрі 95 відсотків приватних земель оцифровано. Є ідея запровадити тут технологію Blockchain — ланцюжок блоків прозорих транзакцій, який практично унеможлиблює втручання і фальсифікацію даних. А поки що, порадив пан Дайнінгер, «із завершальними підготовчими кроками» слід уніфікувати всі бази даних, поєднувані з реєстром земельних ділянок у режимі реального часу. І встановити зв'язки з усіма інституціями, які модеруватимуть та вноситимуть зміни, щоб зробити адміністрування набагато ефективнішим, пов'язавши його з системою управління податками, а найголовніше — забезпечити право власності на землю. Поки що цим охоплено лише 25 відсотків земель. Ясна річ, це ускладнює перехід до прозорого управління — передовсім оновлених місцевих влад, об'єднаних громад.

Попри все, Клаус Дайнінгер висловив сподівання, що ринок землі «можна буде відкрити 1 вересня 2018 року». Його підтримав Фарук ХАН, головний економіст та керівник програм економічної політики Світового банку по Україні, Білорусі та Молдові: мовляв, день старту «цілком реалістичний», але «якщо всі учасники цього процесу в Україні будуть просуватися вперед і працюватимуть на ініціативу, яку висунув Кабінет Міністрів».

Ірина ЗОЛОТАРЕВИЧ, радниця Прем'єр-міністра України, виявилася ще більшою оптимісткою: «Я не готова нині говорити про конкретні строки, але наша урядова команда працює над тим, як би ці строки якомога швидше та більше наблизити. Чи буде це до 1 вересня наступного року? Впевнена, що так. І навіть набагато раніше». Головні підстави для впевненості пані радниця, вочевидь, знайшла у соціології. Рік-півтора тому, пригадає, «картинка» громадської думки про доцільність ринкового обігу сільгоспземель була сумною: лише 21 відсоток опитуваних швидше підтримував таку ідею. Чому так мало? Бо, як пояснює чиновниця з Будинку уряду, «тоді ще вся комунікація щодо земельної реформи велася докола емоційної складової — переважно політичними силами, зацікавленими продовжити мораторій». Ситуація начебто змінилася навесні нинішнього року, коли «вперше всерйоз заговорили про ті складові, які мають увійти в законопроект про ринковий обіг земель сільськогосподарського призначення; коли Президент, Прем'єр-міністр, Мін-агрополітики почали публічно озвучувати ключові потенційні характеристики цього законопроекту, тобто стали говорити раціональною мовою».

І оця «раціональна мова», а ще «динамічне зростання цієї теми в



інформаційному полі», схоже, якимось непоясненим, магичним чином уплинули на селянство, бо «воно стало замислюватися над раціональними факторами». Як наслідок такої небаченої трансформації свідомості: «кількість селян — власників паїв, бажаючих вільно розпоряджатися своєю землею, буквально за півроку більш ніж подвоїлася. Також більш ніж удвічі зросла кількість прибічників можливості продавати свою землю. На 15,5% зменшилася кількість фермерів — противників відміни мораторію». І підсумок: «Бачимо, що і в ЗМІ майже на 20 відсотків виросла підтримка земельної реформи та відкриття ринку землі. Дискусія ще триватиме довкола того, чим, якими деталями буде наповнено законопроект. Але думаю, що вже недалеко той час, коли прихильники ринку землі стануть переважною більшістю суспільства».

Важко трактувати аргументи радниці Прем'єра, бо тут той випадок, коли треба вірити на слово, навіть якщо це слово «раціоналізм». Чиї соціопитування лягли в основу її висновків, які конкретно питання ставилися респондентам, хто вони, який їхній статус — пані Золотаревич не деталізувала. Так само, як і про виступи в ЗМІ. Які мас-медіа малися на увазі? І що за матеріали: власні, організовані чи оприлюднені на чиєсь замовлення — як прихована реклама чи явна «джинса»? Трактування експерта, по ширості, викликають більше запитань, ніж відповідей. І більше сумнівів, ніж згоди. Втім одну, як на мене, не-

заперечну істину все ж таки вдалося почути з уст пані радниці: «Не секрет, що довкола саме земельної реформи нині відбувається найбільше маніпуляцій. Земля — ласий шмат, для тих, для кого політика — інструмент реалізації передусім бізнес-інтересів». Як кажуть у точних науках, ні додати, ні відняти...

БАНКІРСЬКА «СТІЙКА»

От хто справді з апетитом чекає старту «земельного ринку», то це банки. Нині вони грають капіталізованими біцепсами, показують усій країні, що аж пашать фінансовим здоров'ям та кредитним довголіттям. Ще б пак: як запевняє директор департаменту фінансової стабільності Національного банку України Віталій ВАВРИЩУК, ліквідність великих українських банків обраховується кількома десятками мільярдів гривень. І вони навіть жорстко конкурують за надійних позичальників.

А от нинішній дрібний-середній сільгосптоваровиробник, навіть з його рухомо-нерухомими статками, для банкіра не велике щастя. Тобто, не те що головний біль: бо фермер чи агрофірма має техніку, урожай, приміщення, але для наших банківських кредиторів це ризикована застава. А всі ці права на майбутній урожай, на валютну виручку — то й поготів. Пан Ваврищук так і сказав: «Вважаємо, що майнові права, в тому числі і на майбутній урожай, нині не можуть враховуватися для розробки банками протекційних резервів,

тобто кредитного ризику для наших наглядових цілей. Для розрахунку саме протекційних резервів ми їх враховувати сьогодні не можемо». Інша справа — власна земелька, та ще й у статусі повноправного товару. Миле діло, повноцінна застава! Отоді, запевняє посадовець Нацбанку, і кредитами землевласників засіють, і відсотки на позики, «забезпечені якісною заставою», стануть людськими.

А що за приз банкам? Звісно ж, та-таки «якісна застава». З усіма наслідками, які з цього випливають. Найголовніший: «Ми як регулятор наполягатимемо на тому, щоб у разі невиконання зобов'язань за кредитними угодами банки отримали право набувати право власності на земельні ділянки. Інакше ми, чесно кажучи, не розуміємо як цей механізм зможе запрацювати».

Теж чесно кажучи, не менше запитань і до такого банківського «механізму». Бо і незрячому видно, що це прямий шлях до специфічної капіталізації банків — як найбільших латифундистів. Хоча цю загрозу пан Ваврищук теж добре розуміє. Проте посиляється на мудрість і далекоглядність законодавця, який може знайти вихід з цієї колізії. «Наприклад, обмежити період володіння банком земельною ділянкою певним терміном». Як це можна обмежити: місяцем, роком, сівозміною — неясно.

З нетерпінням очікує зняття мораторію і керівник діяльності Міжнародної фінансової корпорації в Україні Олена ВОЛОШИНА:

— 15-20% агросектору контролюють агрохолдинги і у них проблем з доступом до фінансування немає. Вони отримують гроші і у нас, і на ринку капіталів, і в комерційних банках. Причому — вже доволі дешеві кредити. Проблема у малих і середніх сільгосптоваровиробників. Нині вона частково розв'язується такими інструментами фінансування до урожаю, як векселі чи аграрні розписки, з якими, наприклад, ми активно працюємо: у 8-ми областях видано 160 таких розписок на загальну суму 1 млрд гривень. Але малі чи середні фермери не мають доступу до довгих фінансових ресурсів. Банкам украї складно оцінити фінансовий стан цих товаровиробників, які працюють на спрощеній системі оподаткування, без базової фінансової звітності. Я не готова сказати, яку суму іноземних інвестицій дозволить залучити відкритий земельний ринок. Але саме він дасть інвестиції, необхідні для іригації. Без цього нам її однозначно не підняти.

З пані Волошиною погоджується і Тарас ВИСОЦЬКИЙ, генеральний директор асоціації «Український клуб аграрного бізнесу»:

— Для зростання урожайності значним масивам української ниви потрібне зрошення. Сьогодні ж, за нашими оцінками, під полив вводиться щорічно 3-5 тисяч гектарів земель. Це тоді, коли цього у нас потребують мільйонів 15 гектарів ниви. А помножите ці мільйони на врожайність хоча б у півтора раза більшу — отримаєте додатково 4-5 мільярдів доларів. Тому бізнес підтримає запровадження повноцінного ринку сільгоспугідь. При цьому малому агробізнесу, погоджуюся, треба допомагати, а середній та великий підуть в авангарді. Цей крок розпочне нову еру в сільському господарстві України.

ПРАВО НА НИВУ

К оли б не запрацювала земельна реформа, ми повинні бути готові втілювати її в життя — на такому рівні, щоб права наших громадян, власників земельних ділянок були захищені, — заявила Олена СУКМАНОВА, заступник міністра юстиції з питань державної реєстрації. І повідомила: комісію Мін'юсту з розгляду скарг у сфері державної реєстрації засівають скаргами, що стосуються оренди земельних ділянок загалом та подвійної реєстрації договорів оренди, зокрема. Саме оце «зокрема» і спричинило хвилю рейдерських захоплень земельних ділянок і навіть збройних протистоянь — між орендарями, власниками паїв і такими собі «охоронними компаніями».

За словами заступниці міністра, причини таких протистоянь здебільшого лежать на совісті реєстраторів, які нині фактично незалежні, бо реформою децентралізації їм передано всі функції. Тому треба створювати такі умови, за яких реєстратори технічно не могли б порушувати закон.

— Уже запрацювала система, яка не дозволяє їм реєструвати будь-які договори оренди земельної ділянки без отримання витягу із державного земельного кадастру про наявність такої реєстрації до 2013 року. А це вже технічна неможливість, натиснувши кнопку, зробити подвійну реєстрацію. Крім того, ми ще минулого року запровадили SMS-повідомлення стосовно об'єктів нерухомості. Тобто, якщо у власника є якісь побоювання за долю свого майна, він має змогу отримати послугу: про початок будь-якої реєстраційної дії з його майном його невідкладно сповіщатиме SMS-повідомлення. І в разі чого він зможе миттєво запобігти завершенню реєст-

раційної дії. Незабаром поширимо цю послугу і на майнові права, надамо можливість користуватися нею орендарям і власникам земельних ділянок. А наступного року сподіваємося втілити ще одну ініціативу: спільно з Комітетом аграрної політики та земельних відносин Верховної Ради, Мінагрополітики ми розробили, як ми його називаємо, «антирейдерський закон-2», щоб суттєво підвищити рівень захисту прав у сфері земельних відносин. Чому деякі власники земельних паїв побоюються земельної реформи? Бо вважають, що сьогодні для багатьох не проблема просто вкрати земельну ділянку. Справді, маємо непоодинокі випадки, коли на реєстрацію приносять договори оренди, які люди не підписували чи не читали, коли підписи просто підроблені. Наслідки цього доволі гіркі. Тому в проекті цього закону ми запропонували норму, за якою власник матиме право звернутися до будь-якого реєстратора і зробити специфічну позначку в реєстрі, яка означатиме, що з цим власником договір оренди його земельної ділянки має укладатися лише в нотаріальній формі. А нотаріус, як відомо, зобов'язаний ідентифікувати особу і пересвідчитися, що саме вона підписала цей договір. Це вже буде достатньо сильним рівнем захисту.

Також хочемо надати реєстраторам доступ до демографічного реєстру, щоб вони мали змогу ідентифікувати особу з його даними. І до реєстру довіреностей, бо іноді маємо таку ситуацію, коли людина приносить підроблену довіреність, можливо, і справді видану, але з іншим змістом. На сайті Міністерства юстиції публікуємо, поновлюючи щотижня, список реєстраторів, відключених від системи чи тимчасово заблокованих. Ця наша ініціати-

ва, до слова, викликала сильний супротив: нотаріуси теж були незадоволені, бо це їхні репутаційні ризики, не кажучи вже про реєстраторів. Ми пояснюємо: це не якийсь «чорний список» реєстраторів, а це прозора інформація для користувачів. Зате реєстратор, якого заблокували на певний час через якусь технічну помилку, вдруге її вже не зробить. Разом з Нотаріальною палатою ми створили групу, яка проаналізувала типові помилки нотаріусів та реєстраторів. І розробили для них відповідні методичні рекомендації. А ще налагоджуємо по всій країні навчання нотаріусів і реєстраторів. Проте й надалі будемо застосовувати санкції до винуватих, щоб вони знали: покарання неминуче.

Виступ заступниці міністра юстиції доповнив Михайло СОКОЛОВ, заступник голови Всеукраїнської аграрної ради, повідомивши, що готується урядовий законопроект про розмежування сфери інтересів і наповнення двох державних реєстрів: ДЗК і Держреєстру майнових прав. Перший відображатиме лише ті дані, які характеризують земельну ділянку: межі, режим землекористування, координати і т.д. А другий — лише право власності і похідні права: оренди і т.п. А пов'язуватиме ці два реєстри кадастровий номер. Таким чином, відпаде необхідність їх синхронізувати. «Ми подолали великий спротив, але нині в нашій робочій групі усі, крім представників ДЗК, вважають, що робити треба саме так, — зауважив пан Соколов. — Зрозуміло, у вже збережені дані зміни не вноситимуть, але після того, як відповідний законопроект ухвалять (ми на це дуже розраховуємо), нові записи до реєстрів вноситимуть за новими правилами».

ПРОТИ ШЕРСТІ

Певним дисонансом у злагодженому хорі прибічників невідкладного і всеосяжного «земельного» ринку прозвучав виступ Дмитра ЛЯХА, представника Уповноваженої Верховної Ради з прав людини.

— Уповноважена підтримує саму ідею проведення земельної реформи. Але ця реформа має бути цілком прозорою. Тим часом досі не зрозуміло, яка її кінцева мета. Хто нею скористається? Великі гравці сільськогосподарського ринку чи фермер? І чи забезпечить вона створення на селі додаткових робочих місць? Питання без відповіді.

Вже не кажу про доступ до інформації про земельні ділянки. Досі не проведено інвентаризації земель, є серйозні проблеми з розмежуванням земельних ділянок, їх цільовим використанням та якістю ґрунтів. Громадяни не мають доступу до публічної інформації про земельні ділянки, щоб реалізувати своє право на землю. Таких

звернень до Уповноваженої досить багато, а в судах це фактично найпоширеніші спори. Чи готова сьогодні судова система забезпечити захист суб'єктів після скасування «земельного» мораторію? Нині у суддівському корпусі фактично 40% вакансій. Завантаженість суддів жахлива. Справи не розглядаються роками.

Земельна реформа, на мою думку, потребує спеціалізованих земельних судів, а на місцевому рівні — арбітражних комісій чи арбітрів, яких би мала вибирати сама громада. Але ж і формування громад ще не завершено. Це не дає змоги дієво контролювати на місцях використання земель. Тому з точки зору Уповноваженої, поки не буде покроково прописано весь механізм — від мети до джерел фінансової підтримки, і головне, **що** отримає від цієї реформи конкретна людина, **як** вона зможе скористатися реформою, щоб забезпечити роботою себе і родину, — омбудсмен такої реформи не підтримуватиме.

* * *

За весь час конференції мене не покидала одна думка. Точніше аналогія. Ніби я на багаторічній презентації... якогось особливого сорту меду. Ото виступають фахівці, наші пасічники, закордонні бджолярі, дієтологи, медики, навіть урядовці і всі дружно розказують нам, яке це диво для здоров'я, достатку і довголіття, той диво-мед. Роками розказують, вихваляють, закликають. А ні, щоб просто... дати скуштувати, що воно за дивина і як на це наш обережний організм зреагує.

Отак і з нашим багатостраждальним, забалаканим та наобіцяним ринком сільгоспугідь. Говорять, заявляють, ламають партійні списи і політичні мечі. А чому б не спробувати десь, локально? Як пілотний проект. В окремо взятому районі. На окремо визначених категоріях земель. На відумерлій спадщині. На незатребуваних паях. На частині державних земель. Чому б не показати всім власникам паїв, усій країні, оптимістам, песимістам, реалістам, консерваторам, демократам, радикалам, **що** матимемо і яке то благо?

Були ж такі пропозиції! Ще років 5-10 тому про це і писали, і говорили, і навіть проектами-моделями чванилися.

Спитав про це на тій конференції знайомого, шанованого професора, справді знавця земельних відносин. Той підтвердив: було. А чого не пройшло? Тільки руками розвів.

Воно, звісно, краще — все і зразу, гамузом. Як це вже проживали у «лихі» 90-ті. А далі що? З чим і куди далі?

Валерій ЯСИНОВСЬКИЙ

"МИ ВИКОНУЄМО СВОЮ МІСІЮ — ПОКАЗУЄМО ШВИДКІ РЕЗУЛЬТАТИ"

З головою Вакулівської сільради, що в Софіївському районі на Дніпропетровщині, Артуром ШЕВЦОВИМ ми зустрічаємося не вперше. Об'єднана територіальна громада, яку він очолює, тоді ще Жовтнева, була однією із 159 першопрохідців на шляху децентралізації і першою в Україні зареєструвала свій статут. Протягом 2016 року ми регулярно друкували на сторінках «Вашого консультанта», який нині є частиною «Землевпорядного вісника», розповіді Артура Анатолійовича про успіхи і невдачі, про проблеми, які виникають на шляху до втілення у життя амбітних планів, а також про досвід інших країн, де сільський голова побував у складі українських делегацій. Підсумком того спілкування стала цьогорічна публікація у січневому випуску нашого часопису. Минув ще один рік. Ми вирішили знову завітати у Вакулове.

Голова Вакулівської сільради
Артур ШЕВЦОВ



ДЛЯ ЧОГО СЕЛУ ФОНТАН

— Спочатку давайте хвалитися, — кажу Артуру Анатолійовичу, щойно ми потиснули руки. — А вже потім про проблеми.

— Тоді ідемо у Нововасилівку...

Водій Володимир Шалахманов віртуозно виписує на дорозі зигзаги, об'їжджаючи рясні ями, а то й зовсім з'їжджаючи на узбіччя. Нововасилівка — одне з найбільших сіл громади: п'ять кілометрів з краю в край, майже 500 жителів, є школа-чотирьохрічка, два магазини, кафе, пошта.

Уздовж сільської вулиці тягнеться ще не зарита траншея нещодавно проведеного водогону. Зупиняємося біля двору, у якому порядкує літня жінка. Знайоми-

мося. Ніна Андріївна Лебідь живе у цьому селі шістьдесят п'ять років, сама родом з Крутого Берега, тепер це сусідній, Нікопольський район. А чоловік, Борис Сергійович, місцевий. Спочатку мешкали разом з чоловіковими батьками — он хата поруч, а потім побудували собі ось цю. Тут виростили трьох дітей. Нічого скаржитися, хоч порозліталися, але не забувають. Дочка, яка живе найближче, щодня навідується. Перед хатою помічаємо відро під краном.

— Так, вода нарешті прийшла у двір, — посміхається Ніна Андріївна.

Раніше брали її із копанок і колодязів. У копанках — гірка, тільки на технічні потреби годилася, у колодязях добра, але їх було всього два-три на все село. Коро-

мислами носили. А потім басейну побудували. «Басейна» — на вигляд той же колодязь, але вода у ньому привозна. Заливали машину-дві.

— У нас і зараз басейна повна, — зізнається Ніна Андріївна. — Ще не звикли до того, що вода з крана біжить. Закачуємо про всяк випадок, а раптом щось у тому водогоні поламається. Запас буде...

Довгоочікувана вода прийшла не тільки у Нововасилівку, а ще й у Новоолексіївку і Мар'ївку — загалом побудували 33 кілометри водогону. У цьому році почали прокладати його до села Жовтого, а в наступному будуть ремонтувати у Вакуловому.

— Можемо похвалитися і нашим комунгоспом, який ми створили з нуля, — каже Шевцов. — Тепер без проблем можна вивезти



Робітник КП «Відродження» Андрій КРУТЕНКО демонструє нову техніку

● **Майже 443 тисячі жителів Дніпропетровщини вже об'єдналися в громади. Це 85% від загальної кількості сільського населення регіону. Цього року створено ще 23 об'єднані територіальні громади. Загалом їх в області — вже 57.**

● **В Україні на сьогодні створено 665 громад. Завдяки бюджетній децентралізації їхня казна збільшилася з 4,1 млрд грн у 2015 році до 7,5 млрд грн у 2017-му.**

Вода прийшла у Нововасилівку і у двір до Ніни Андріївни та Бориса Сергійовича ЛЕБЕДІВ



сміття, прокопати траншею, пробурити яму, обрізати дерева, взимку почистити шляхи, викачати каналізацію, покосити траву... Ці два роки ми в основному працювали на розвиток п'яťох найбільших наших сіл. З допомогою DESPRO (швейцарсько-український проект підтримки децентралізації в Україні), розробили стратегію розвитку, і з 14 проектів, запланованих на нинішній рік, 13 уже реалізували. В чому була місія перших об'єднаних громад? Щоб на невеликій громаді показати швидкі результати. І ми цю місію виконуємо. Засвітилися сільські вулиці — ми багато заплатили за діодні ліхтарі, зате зараз маємо велику економію електроенергії. У подальшому плануємо встановити на вулицях лічильники на воду, освітлювати невеличкі села. Більше половини нашого бюджету вкладаємо в освіту — утеплюємо школи, міняємо меблі, купуємо сучасне обладнання, першокласникам подарували планшети з навчальними програмами. Будуємо дитячі й спортивні майданчики.

На другу річницю створення об'єднаної громади навіть світлодинамічний фонтан запустили у Вакуловому. Багато-хто тоді дивувався: навіщо він нам? А тепер літніми вечорами біля нього збирається чи не все село. Крім красивого дійства, приваблює й місцеве ноу-хау — відбитки ніжок тутешньої малечі. Робили їх з надією, що, ставши дорослими людьми, вони приведуть сюди своїх дітей, які «приміряють» до

цих слідів свої ніжки, а до того часу будуть оберігати цю споруду. Неподаляк будується мультиспортивний майданчик. Поруч розіб'ють зону відпочинку.

— Щонеділі у мене або освітній, або спортивний, або культурний захід, — тішиться Артур Шевцов. — Восени вервечкою йшли Дні села. Зараз спортивні змагання: минулої неділі був волейбол, позаминулої — теніс, у цю неділю — футбол. Взимку будуть шашки, шахи. Із райцентру і сусідніх сіл до нас приїжджають на спортивні і культурні розваги. Стараємося... Ставимо собі за мету, щоб люди не в барах сиділи, а чимось корисним займалися.

У ПРІОРИТЕТІ — ДОРОГИ І СОНЯЧНА ЕЛЕКТРОСТАНЦІЯ

— **Н**аступного року більше уваги приділятимемо маленьким селам, де двадцять — тридцять жителів. А почнемо з доріг, — ділиться голова сільради. — Кілька вулиць уже засипали відсівом. Заасфальтуємо й найдовшу вулицю у Вакуловому, яка названа на честь героїв АТО і на якій проживають наші атовці і мама бійця, який пропав безвісти. Братимемо участь в усіх проєктах щодо доріг. Адже 90 відсотків їх на нашій території — це дороги обласного значення, і всі вони у незавидному стані. Потрібна й нова амбулаторія, бо на ремонт старої знадобиться 6 мільйонів гривень, а щоб побудувати



Працівники ЦНАПу (зліва направо) державний реєстратор-юрист Катерина БІЛЕНКО, начальник центру Сергій ФЕДОРЧЕНКО і спеціаліст Наталя КОВАЛЬ першими зустрічають відвідувачів у сільраді

Господарсько-земельний відділ Вакулівської сільради (зліва направо): спеціаліст Сергій ГАЛАХ, головний спеціаліст Наталя ТИЩЕНКО і начальник відділу Олександр ГУБА



нову, типову — з квартирою для лікаря, з гаражем під машину — 2,5 мільйона.

Ще один пріоритет — сонячна електростанція. Цією ідеєю вакулівський голова загорівся після поїздки в Німеччину, де надивився на вітряки і сонячні батареї. Виготовили відповідний проект, але комісія з інфраструктурної субвенції Мінрегіону його не підтримала.

— Розглядаємо інші варіанти. Якщо самі не подужаємо, пропонуємо міжмуніципальне партнерство потужнішій громаді: територія наша, а прибуток ділитимемо згідно із внеском. Є ще надія на Європейський банк реконструкції та розвитку, де досить дешеві кредити. Ідея дуже заманлива: з одного гектара можна отримувати до семи мільйонів прибутку, — каже Шевцов.

— У вас були й інші привабливі проекти, — нагадую я. — Разом з ветеринарною службою, яка залишилася на території колишнього державного племпідприємства, хотіли створити щось на зразок обслуговуючого кооперативу. Хвалилися, що відпрацювали там не

один суботник — очистили територію від бур'янів, навіть уже привезли з Херсонщини двох племінних хряків, які мали поліпшувати якість поголів'я у домашніх господарствах...

— Усе звелось нанівець, — скрушно хитає головою Шевцов. — Столичне начальство, якому підпорядкована служба, поміняло тутешнього керівника. Де поділися хряки, куплені за кошти служби, невідомо. Сто гектарів, що залишилися від племпідприємства, засіяли цього року соняшником, а господарські приміщення, в яких колись утримували тварин, знову

обрастають бур'янами. Схоже на те, що готують усе це на продаж... Ми хапаємося за будь-яку можливість створити робочі місця. Ось прораховуємо ще одну тему: очищення річечки Жовтенької і ставків з переробкою мулу на добрива. Готові до виробництва пелетів із соломи, але не почнемо без довгострокових угод із сільгоспвиробниками. Щоб не вийшло так: попит на пелети зросте, виробники піднімуть ціну на солому і ефект буде рівний нулю... І до кооперативів, до сімейних ферм ще повернемося. Бо людям треба заробляти — тоді у села буде перспектива.

ЧЕРЕЗ НЕОБІЗНАНІСТЬ І БЕЗПЕЧНІСТЬ МОЖНА ВТРАТИТИ ЗЕМЕЛЬНІ НАДІЛИ

Вакулівська громада хоч і об'єднує вісімнадцять сіл, але навіть середньою не вважається, бо на порівняно невеликій площі — 28 тисяч гектарів — проживає всього 3100 осіб.

— У нас є такий населений пункт — Тернуватка, де немає жодного жителя. Усі тамтешні хати розібрали на будівельні матеріали, — розповідає начальник господарсько-земельного відділу Вакулівської сільради Олександр Губа. — Четверо людей там ще прописані, але давно виїхали. А городами користуються жителі сусідніх сіл. Ми вимагаємо свідоцтво про право власності: якщо його нема, ці ділянки визнаються безгоспними. А якщо люди хочуть і надалі ними користуватися, хай укладають договори оренди.

— Цього року у п'яти великих селах виявили 182 безгоспні хати, — приєднується до розмови спеціаліст відділу Сергій Галах. — З нового року підемо у малі, які подалі від траси. Процедура така: виявляємо покинуті домогосподарства, рішенням сесії визнаємо безгоспними, реєструємо їх як безгоспні у державного реєстратора, подаємо оголошення в газету і чекаємо рік — може, якісь родичі знайдуться. Буває, знаходяться. Десь на десяток із цих 182 хат маємо заяви від людей про те, що у них є документи. Ті ж домогосподарства, на які ніхто не претендуватиме, через суд переведемо у комунальну власність і будемо надавати під забудову або під городи в оренду.

Чимало звернень у земельний відділ, кажуть його працівники, пов'язані з тим, що свого часу

люди — хтось через необізнаність, хтось через брак коштів, хтось з інших причин — не оформили до пуття документи на земельні ділянки і домоволодіння. Буває, що крім рішення сільради, яким при розпаюванні виділялися земельні наділи працівникам соціальної сфери, на руках більше нічого немає — ні свідоцтва про право власності, ні кадастрового номера. А зараз, коли земля знадобилася для воїнів АТО і кожний гектар на обліку, ці ділянки стали вилучати. Власники кинулися оформляти документи.

— По колишньому КСП імені Лесі Українки залишилися невитребувані паї, — розповідає Олександр Губа. — Водночас до нас приходять люди, які були членами КСП, але свого часу не потрапили у списки пайовиків. Тепер вони відсудили своє право на пай і просять надати невитребувані земельні ділянки в користування. Але ми навіть не знаємо, за ким вони числяться. Зараз по публічній кадастровій карті вибираємо всі земельні ділянки, які не мають кадастрових номерів, звіримо у нашому райвідділі Держгеокадастру — чи є на них державні акти. Чимало випадків, коли родичі померлих власників паїв не переоформили на себе документи і віддали в оренду цю землю фермеру. Він нею користується, але ж юридично пай не оформлений. Вихід один — відсуджувати такі ділянки і або здавати їх в оренду, або давати тим людям, які мають рішення суду на виділення паю.

Ще одна проблема: люди купують будинки без належного оформлення документів або з документами на померлих власників. Тож права власності на цей будинок не мають. У технічний паспорт вони не вписані.

— У великих селах, — каже Олександр Губа, — відсотків сімдесят земельних ділянок для ведення особистого селянського господарства або для обслуговування будинку, господарських будівель та споруд не приватизовані. Власники вважають, що достатньо самого факту проживання і прописки. Багато з них посилаються на те, що не мають коштів оформити документи. Однак без права власності на земельну ділянку зараз не можна прокласти жодні комунікації, та й спадкоємці матимуть купу проблем.

Але люди потихеньку прокидаються. На минулій сесії сільради розглянули 51 заяву із земельних питань. Серед них — і щодо спадщини, і від тих, хто має на руках лише сертифікати. Ще 27 звернень земельна комісія не схвалила до розгляду через неналежне оформлення документів.

Та найбільше заяв від воїнів АТО. Ось тільки за один день прийняли 32. До набрання чинності постанови КМУ від 7 червня 2017 року № 413, яка затвердила Стратегію удосконалення механізму управління в сфері використання та охорони земель сільськогосподарського призначення державної власності та розпорядження ними, нікому не відмовляли — ні місцевим, ні іногороднім, а зверталися і з Кривого Рогу, і з Дніпра. Кожному виділяли до двох гектарів із земель запасу — для ведення особистого селянського господарства. Під будівництво не беруть — очевидно тому, що зараз легше купити дім, ніж побудувати. А земельна ділянка дає хай мінімальний, але доход — хоч ти здаєш її в оренду, хоч обробляєш сам. Більшість — відсотків 70 — обробляють одноосібно, бо від цього зиск в рази більший, ніж заплатити орендар. Решта здають

фермерам в оренду. Хоча чимало власників хотіли би продати свої земельні наділи. Це насамперед міські жителі, які мають паї і свого часу виїхали із села, або спадкоємці. Немісцевих атовців теж більше цікавлять гроші, ніж земля, запевняє Олександр Губа.

— Тому я підтримую думку, — каже він, — що за бажанням таким людям краще виплачувати грошову компенсацію.

Та найскладніше вирішувати питання приватизації земельних ділянок під виробничими спорудами й господарськими дворами. Усі вони знаходяться за межами населеного пункту, і відсотків дев'яносто цих ділянок не мають кадастрових номерів.

— У людини є право власності на виробничу споруду. Вона хоче приватизувати земельну ділянку під нею, але такі землі надаються лише в оренду. Ми їй рекомендуємо її орендувати, надаємо всі необхідні документи, а далі заявнику згідно з процедурою треба їхати у Дніпро, в Головне управління Держгеокадастру. На це потрібні і час, і кошти. Не перший рік обіцяють передати на місця повноваження розпоряджатися цими землями. І ми готуємося. Уже зробили схему планування частини території Софіївського району, тобто своєї громади. Залишилося пройти експертизу. Цей довгоочікуваний закон спротив би оформлення усіх документів, пов'язаних із землею.

ЯКЩО ГОРА НЕ ЙДЕ ДО МАГОМЕТА...

Після об'єднання і площа, і населення Вакулівської (тоді ще Жовтневої) територіальної громади збільшилися вдвічі. Два роки тому зведений бюджет її сягав 10,3 мільйона гривень, тоді як три сільради до об'єднання вкупі мали 2,3 мільйона.

Цього року він збільшився до 30 мільйонів. Ростуть і власні надходження: 2,7 млн мали на початку утворення, через рік — 7,2 мільйона, у цьому році очікується понад вісім мільйонів.

— Але ми розуміємо, що треба заробляти ще більше, — каже Артур Шевцов, — щоб забезпечити і розвиток громади, і виконання нових повноважень, які нам надаватимуться. До кожного села треба прокласти дорогу, дати людям воду, освітити вулиці. Це великі витрати, і поки що вони не співвідносяться з тим ресурсом, які громада сама виробляє. На жаль, у нас немає базових виробництв.

До того ж бракує кадрів.

— Тепер не знаю, чи радіти безвізу, — сміється Шевцов. Адже сам чимало подорожує. — З нашої маленької сільради уже двоє працівників поїхали на заробітки до Польщі. Їх можна зрозуміти: ми стараємося зарплату спеціаліста дотягти до 5 тисяч гривень, а там на некваліфікованій роботі заробляють утричі більше. Але намагаємося створювати умови, щоб люди їхали і до нас.

Директором школи у Мар'ївці мають кандидата наук з Кривого Рогу, який відгукнувся на оголошення про конкурс на цю посаду. Перебрався у село, житло винаймає. Кілька працівників сільської ради їздять на роботу із райцентру. От і Катерину Біленко, яка працювала у районному суді, а тепер у сільському Центрі надання адміністративних послуг (ЦНАП) юристом-реєстратором, переконали, що тут є перспектива. ЦНАП першим зустрічає людей, які прийшли у сільраду. Тут можна отримати довідки, витяги з документів, зареєструвати речові права, проконсультуватися, а якщо питання поза компетенцією працівників центру, відвідувача направляють у відповідний відділ. Жителям інших сіл не

треба їхати у Вакулове, усі ці послуги вони можуть отримати через старосту села.

На роботу і з роботи працівників сільради підвозить соціальна маршрутка, на яку переобладнали старий шкільний автобус. Нею безкоштовно користуються й селяни. А нещодавно купили новий автобус, щоб пустити повноцінний маршрут і забезпечити транспортне сполучення між селами і райцентром. Але навіть ці 22 кілометри із Софіївки до Вакулового не всі погоджуються долати двічі на день. Тому з'явилося інше рішення: орендувати приміщення у райцентрі для економічного блоку і працювати з ним у віддаленому доступі — уже й програми відповідні придбали. Знову ж таки — і до казначейства, і до фінвідділу пішки можна дійти. Одне слово, якщо гора не йде до Магомета, то Магомет йде до гори...

— Розширяти громаду не збираєтеся? — питаю Шевцова.

— Ми пропонували Миколаївській сільраді, але вони не захотіли, — каже Артур Анатолійович. — Чи було б нам вигідно? Безумовний плюс — у них залізниця. А ми збираємося міні-модуль асфальтовий робити, то залізниця потрібна, це істотно здешевить виробництво. Мінус у тому, що їхня територія теж дуже розтягнута, а жителів — дві тисячі, багато інфраструктури треба обслуговувати.

— А чому вони не погодились?

— Ми трохи збоку і між нами немає прямого сполучення. Стара дорога вщент розбита. Зрозуміло, що Інтернет дає можливість працювати й на відстані. Але для людей найголовніше: «Чим доїдеш?». Тому — дороги! Це пріоритет номер один на наступний рік.

Тетяна КОЛЯДИНСЬКА

Дніпропетровська область



ПРАВО ОРЕНДИ ПРОДАНО ЛИШЕ НА 63 ВІДСОТКИ

ПІДСУМКИ
ЛИСТОПАДА

СІЛЬГОСПДІЛЯНОК, ВИСТАВЛЕНИХ НА ТОРГИ

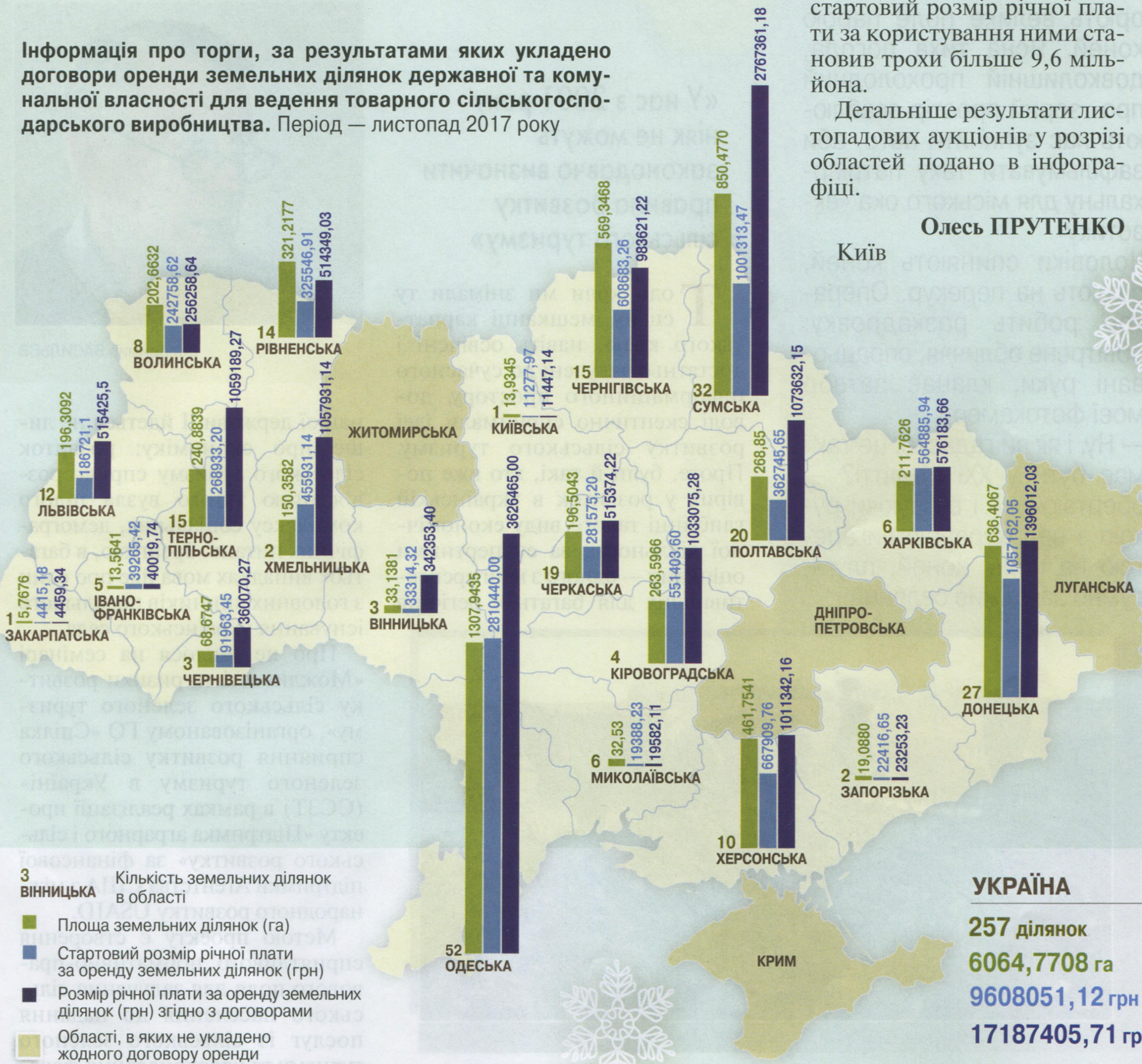
Інформація про торги, за результатами яких укладено договори оренди земельних ділянок державної та комунальної власності для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. Період — листопад 2017 року

Передостанній місяць 2017 року не став винятком — найбільшим сегментом земельного ринку знову були ділянки, призначені для ведення товарного сільськогосподарського виробництва — 407 із усіх 555. 150 ділянок не знайшло господарів, а за 257 — організатори торгів виручили понад 17 мільйонів гривень, стартовий розмір річної плати за користування ними становив трохи більше 9,6 мільйона.

Детальніше результати листопадових аукціонів у розрізі областей подано в інфографіці.

Олесь ПРУТЕНКО

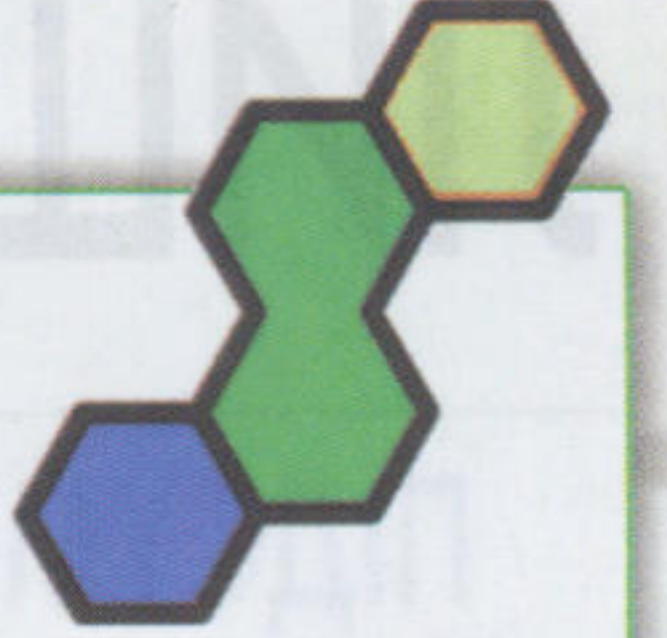
Київ



УКРАЇНА
257 ділянок
6064,7708 га
9608051,12 грн
17187405,71 грн

ТУРИСТИЧНИЙ КЛАСТЕР.

Сільський



Замість прологу...

Початок 2000-х, осінь, карпатське передгір'я поблизу Коломиї. Ратай і погонич орють велике поле парою коней. Ясна тиха погода, довколишній прохолодний прозорий простір зваблюють нас зупинити авто, аби зафільмувати таку патріархальну для міського ока «екзотику».

Чоловіки спиняють коней, сідають на перекур. Оператор робить розкадровку: обвітрене обличчя, спрацьовані руки, клацає затвор моєї фотокамери...

— Ну, і як ви гадаєте, це так і має бути у XXI столітті? — обертаючись і вказуючи рукою з недокуреною сигаре-тою на поле, коней, плуга, сумно зауважив селянин...

«У нас з 2001 року ніяк не можуть законодавчо визначити правила розвитку сільського туризму»

Тоді, коли ми знімали ту сцену, мешканці карпатського краю, навіть освічені і достатньо залучені до сучасного інформаційного простору, доволі скептично сприймали ідеї розвитку сільського туризму. Проте, були й такі, хто вже повірив у розвиток в українській глибинці такого виду економічної діяльності, за експертними оцінками — одного з найперспективніших для багатьох регіонів



Володимир ВАСИЛЬЄВ

нашої держави. І йдеться не лише про економіку: розвиток сільського туризму сприяє розв'язанню тугого вузла цілого комплексу соціальних, демографічних питань. Зрештою, в багатьох випадках мова йде про один з головних чинників подальшого існування українського села.

Про це йшлося на семінарі «Можливості та ризики розвитку сільського зеленого туризму», організованому ГО «Спілка сприяння розвитку сільського зеленого туризму в Україні» (ССЗТ) в рамках реалізації проекту «Підтримка аграрного і сільського розвитку» за фінансової підтримки Агентства США з міжнародного розвитку USAID.

Метою проекту є створення сприятливого нормативно-правового поля для залучення сільського населення до надання послуг із сільського зеленого туризму та удосконалення фахо-



вої системи підготовки працівників і спеціалістів сфери сільського зеленого туризму.

— На жаль, останнім часом наші білоруські колеги, яким ми ще не так давно наочно доводили і розповідали про перспективи розвитку галузі, нас випередили, — із сумом зауважив у вступному слові голова ССЗТ Володимир ВАСИЛЬЄВ. — Після прийняття 2006 року Указу Президента «Про заходи щодо розвитку агроекотуризму в Республіці Білорусь», підкріпленого низкою державних програм і цілеспрямованими діями на їхнє виконання, за останні 10 років кількість агроосель в сусідній країні зросла в 66 разів, кількість туристів — у 30. А у нас з 2001 року ніяк не можуть законодавчо визначити правила розвитку сільського туризму.

Нарешті у травні 2017 року український парламент ухвалив в першому читанні зміни до Закону «Про особисте селянське господарство» щодо розвитку сільського зеленого туризму. Законопроектом № 2232а пропонується ввести в закон норму, за якою члени особистого селянського господарства мають право добровільно надавати за плату або безоплатно послуги у сфері сільського зеленого туризму, а саме: послуги з розміщення (проживання) не більш ніж на 10 місць, харчування, а також організації дозвілля і заходів, пов'язаних із використанням майна особистого селянського господарства, місцевими звичаями і традиціями гостинності. А органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування в межах своїх повноважень сприяють особистим селянським господарствам у тому числі у сфері сільського зеленого туризму.

Як зазначають автори цих законодавчих новацій, мета цього

документа — визначити поняття сільського зеленого туризму і тим самим дати чітке розмежування підприємницької та не-підприємницької діяльності в сфері туристичної діяльності, що здійснюється в сільській місцевості, а також забезпечити державну підтримку «цієї форми діяльності сільських мешканців шляхом організації для них фахової підготовки та перепідготовки членів особистого селянського господарства у сфері сільського зеленого туризму».

«Треба прийняти окремий загальний закон, який стосується розвитку туризму на сільських територіях»

Але в цілому документ, на який так очікують селяни, досі не прийняли. Крім того, за 17 років законотворчих потуг, так і не визначилися з термінологією у сфері туристичної діяльності.

— У нас все звалено до купи і вигадали такий термін — «сільський зелений туризм», а в усьому світі поняття сільського і екологічного туризму чітко розділені, — долучається до розмови член правління ССЗТ Юрій ЗІНЬКО зі Львівського національного університету. — Кажемо про європейський вибір, адаптацію законодавства до вимог ЄС, а насправді плутаємося в стартових умовах і в тому, як що назвати. Можливо, справа у майбутній відомчій підпорядкованості. Якщо туризм назвемо «аграрним», то це ближче до Мінагрополітики, якщо «зеленим» — до Мінприроди.

— У нашому законодавстві вживаються різні терміни: «сільський зелений», просто «сіль-



Юрій ЗІНЬКО



Олена ГАФУРОВА

ський», «екологічний», «агротуризм» і ніхто не дає роз'яснень в чому їхня різниця, — зауважує член правління ССЗТ, професор кафедри аграрного, земельного та екологічного права НУБІП Олена ГАФУРОВА. — Так, в Законі «Про туризм» перераховуються види туризму: сільський, зелений і екологічний. Про що саме конкретно йдеться ніхто не знає. Як на мене, якщо ми говоримо про розвиток законодавства у цій сфері, треба прийняти окремий загальний закон, який стосується розвитку туризму на сільських територіях. Як його назвати, мені все одно, але потрібно чітко окреслити термінологію у преамбулі документа.

«У нас є дуже міцне агробізнесове лобі, а немає того, хто захищає інтереси простого селянина, який живе на сільській території»

— У США ще 1982 року на законодавчому рівні визначили, що таке аграрний, фермерський, зелений, екологічний і сільський туризм, — констатує завідділу економіки і політики аграрних перетворень Інституту економіки та прогнозування НАН України, член-кореспондент НАНУ Олена БОРОДИНА. — Якщо брати синоніми, то фермерський і аграрний туризм розглядається в одному ключі, а зелений відноситься до екологічного туризму. Сільський туризм — це поняття більш широке, ніж аграрний туризм. Європейський Союз значно далі просунувся в цьому і зараз розглядає таке поняття як багатоаспектний сільський туризм. Це такий вид сільського туризму, який базується не на садибі, не на наданню послуг окремої особи, яка приїжджає в село. А це діяльність, яка базується на ідеї, на якійсь темі, навколо якої на рівні села формується певний туристичний кластер. Іншими словами, формується такий мікробізнес, який надає послуги з сільського туризму: хтось пропонує послуги з проживання, харчування, дегустації. Хтось виробляє спеціальні етнічні продукти, які можуть тут продаватися. Хтось займається місцевою гастрономією для того, щоб цим групам, які подорожують, демонструвати традиційні знання, традиційні продукти і кухню, і продає їх на місці. Хтось



Олена БОРОДИНА

займається тим, що організовує атракції. Наприклад, спостереження за птахами, або прогулянки лісом для збору лікарських рослин тощо. І це все здійснюється в межах одного населеного пункту. Мультидисциплінарний, багатоаспектний туризм передбачає: коли цілій групі людей надається цілий комплекс послуг, гроші заробляються на оборотах. На цих оборотах формується новий туристичний продукт. Бо на початку третього тисячоліття змінилися тренди економічного розвитку: основна маса доданої вартості виробляється у сферах надання послуг, які задовольняють внутрішні потреби людини: економіки знань, економіки емоцій (якщо ми говоримо про сільські території) тощо. Коли до селян приїжджають відпочивальники, це сприяє збереженню на селі традицій, знань, культури і соціальних мереж, які там давно встановилися. Шкода, що Україна так довго топчеться на одному місці в цьому питанні, ніяк не можемо піти далі, визначитися навіть на термінологічному рівні. На мій погляд, це проблема не тільки сільського туризму, а загалом проблема сільського розвитку. Чи то

сімейне фермерство, чи то диверсифіковані види діяльності на селі, чи то якість життя на селі, чи то сільський туризм — усі стикаються з одними і тими ж проблемами, тому що у нас на якомусь етапі (з 2004 року) відсутнє міцне сільське лобі в парламенті, в уряді, скрізь! У нас є дуже міцне агробізнесове лобі, а немає того, хто захищає інтереси простого селянина, який живе на сільській території. По-друге, все наше законодавство, як правило «заточене» на крупний бізнес, в тому числі і на індустрію туризму. Тому ця індустрія туризму, яка хоче монополізувати природні ресурси і там розвиватися, також впливає на формування цього законодавства і внесення в нього мішанини, щоб не було специфічної системи, яка надає можливості сільським людям заробляти гроші там, де вони живуть.

«Треба навчити людей нетрадиційно дивитися на ці локальні ресурси»

Як кажуть: «Гуртом легше й батька бити». Тож, як зазначила далі Олена Бородина, громадські організації: Спілка сприяння розвитку сільського зеленого туризму, Асоціація фермерів та приватних землевласників України, Всеукраїнська асоціація сільських та селищних рад у співпраці з науковцями створили Мережу сільського розвитку. Поштовхом для такого єднання став кабмінівський «Середньостроковий план пріоритетних дій Уряду до 2020 року».

— Коли ми прочитали ті пріоритети, ми там не побачили взагалі сільського розвитку. Зокрема, що таке сільський туризм,

що таке сімейне фермерство, що таке якість життя, — пояснила Олена Бородіна. — За тими окресленими пріоритетами проблема не вирішується системно. Тому ми розробили окремий пріоритет розвитку української економіки, — це сільський розвиток. Ми відпрацювали цей документ і офіційно від Мережі подали його в Кабмін. Декілька разів ми туди зверталися, питали, де наші рекомендації. Нам казали: їх отримали, їх розглядають. Однак затвердили нову редакцію без наших пропозицій. А сільський туризм можна розвивати на рівному місці! В селі де ідеш, там і лежать гроші. Єдине, що треба навчити людей нетрадиційно дивитися на ці локальні ресурси. Це завдання держави, завдання політики сільського розвитку. Законодавче поле — це рамка, і вона не така важлива. А ми зациклилися на цій законодавчій рамці.

— Накази, постанови, навіть окремий закон не вирішать проблеми, поки туризмом не буде вигідно займатися, — наголосив координатор Робочої групи з питань сільського розвитку, експерт Офісу підтримки реформ при Мінагрополітики Роман КОРИНЕЦЬ. — Я не кажу, що не треба розвивати нормативно-правову базу цієї сфери, але чи вирішить це проблему. Ми не прагматичні. Справою вигідно займатися, якщо це високоприбутковий бізнес, який можна розвивати. Або коли це соціально орієнтований бізнес, який треба розвивати, але для цього потрібна підтримка держави, місцевих органів влади. Якщо це не високоприбутковий бізнес і немає другої складової, ніхто цим займатися не буде. Будуть проекти міжнародної технічної допомоги, які прийдуть і підуть, і на цьому все закінчить-



Роман КОРИНЕЦЬ

ся. І ми знову будемо чекати нового проекту міжнародної допомоги, щоб написати ще одні рекомендації. Якщо ми кажемо, що це соціально значимий напрям діяльності, то давайте подумаємо як його підтримати. Ми маємо говорити про те, що є або немає бар'єрів входження в цей бізнес, якщо вони є, то давайте їх усувати. Про що ми говоримо, якщо в нас немає перекладу директиви ЄС, де йдеться про сільський туризм, де регламентується ця діяльність! Варто подбати про поширення знань, інформації про європейське законодавство у сфері сільського туризму серед тих, хто приймає рішення.

— У Білорусі, яка відзначає 15 років своєї діяльності у цій сфері, вже є діючі кластери сільського туризму, — зазначив, підсумовуючи дискусію, Володимир Васильєв. — Я побачив там бажання влади, науки, природних заповідних об'єктів спільно працювати у цьому напрямі. Кластер — це не конкуренція, це об'єднання зусиль, можливостей, потуги кожного задля отримання більш якісного туристичного продукту. Можливо, й нам треба використовувати їхній досвід.

Сказано — зроблено

Днями у Сколе, що на Львівщині, на робочій зустрічі представників районної влади, центру зайнятості, сільських голів району із власниками садиб, готельно-відпочинкових комплексів, фермерських господарств, представниками НПП «Сколівські Бескиди», заповідника «Тустань», Стрийського коледжу Львівського національного аграрного університету презентували паспорт кластера сільського туризму Сколівського гірського району та визначилися із стратегічними цілями і першочерговими заходами. Як зазначалося на зібранні, новостворений кластер сільського туризму гірського району сприятиме розвитку краєзнавчо-етнографічного, екологічного та відпочинкового туризму на базі співпраці сільських садиб та міні-готелів, закладів харчування, виробників традиційної та екологічної продукції, самодіяльних фольклорних груп, природоохоронних та історико-охоронних установ. Та головне, — через створення власного бізнесу дозволить горянам не їхати світ за очі у пошуках кращої долі, а у власному домі у достатку щиросердно приймати гостей з далеких і ближніх країв.

Андрій МИХАЙЛИК
Фото автора



ТЕОРЕТИКО-МЕТОДИЧНІ ПІДХОДИ ДО РОЗРОБЛЕННЯ РОБОЧИХ ПРОЕКТІВ ЗЕМЛЕУСТРОЮ

ЩОДО ЗНЯТТЯ, ПЕРЕНЕСЕННЯ, ЗБЕРЕЖЕННЯ ТА ВИКОРИСТАННЯ ҐРУНТОВОГО ПОКРИВУ (родючого шару ґрунту) земельних ділянок



Сергій ОСИПЧУК,
кандидат геолого-мінералогічних
наук, вчений секретар

Михайло КОЗАК,
начальник відділу

Людмила ОСТАПЧУК,
інженер

Державне підприємство
«Київський науково-дослідний
та проектний інститут землеустрою»

Антон КОШЕЛЬ,
кандидат економічних наук,
докторант

Ірина КОЛГАНОВА,
асистент

«Національний університет
біоресурсів і природокористування
України»

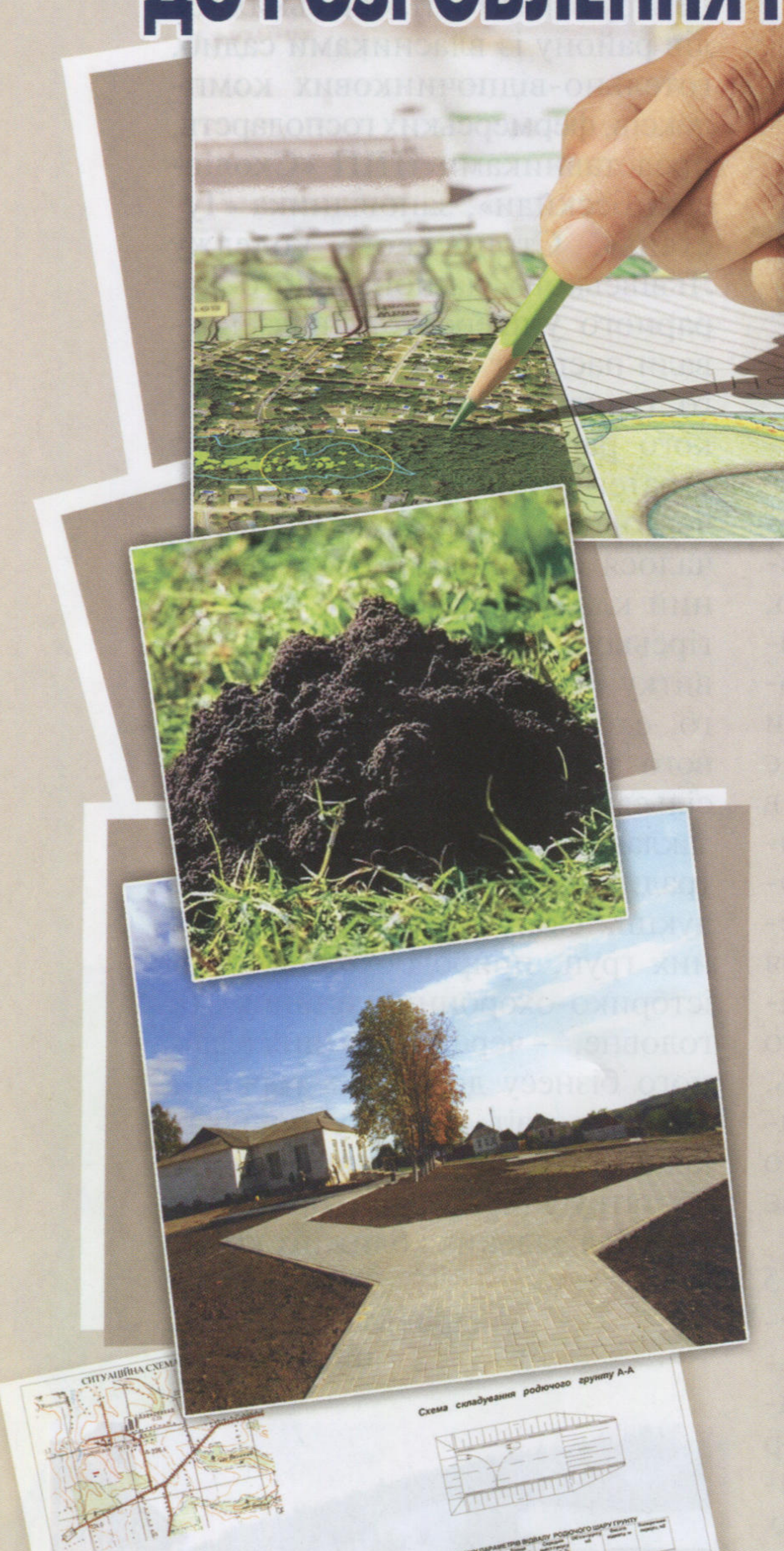
Постановка проблеми

Турбота про відтворення і раціональне використання ґрунтів є особливо відповідальною функцією держави. Важливо зберегти для нинішніх та наступних поколінь ґрунти, які є продуктом тривалого природного або природно-антропогенного процесу, на земельних ділянках усіх форм власності. Однак останніми роками відмічається тенденція недбалого ставлення до ґрунтів, погіршення їх родючості, взагалі знищення ґрунтового шару продуктивних земель при проведенні будівельних, геологорозвідувальних, гірничодобувних та інших робіт. При виконанні цих робіт найважливішим є те, що відбувається порушення, відокремлення та переміщення ґрунтового покриву на значних площах, у кращому випадку родючий шар ґрунту десь зберігається, а здебільшого зникає безслідно, тобто для біосфери втрачається назавжди.

Згідно зі ст. 48, 52 Закону України «Про охорону земель» при здійсненні містобудівної діяль-

Запропоновано теоретико-методичні підходи до розроблення робочих проектів землеустрою щодо зняття, перенесення, збереження та використання ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) земельних ділянок, розроблено структуру і зміст таких проектів.

Ключові слова: робочий проект землеустрою, ґрунтовий покрив, родючий шар ґрунту, глибина зняття, норми зняття.



ності і проведені гірничодобувних, геологорозвідувальних та інших робіт, пов'язаних з порушенням ґрунтового покриву, власники земельних ділянок та землекористувачі повинні здійснювати зняття та складування у визначених місцях родючого шару ґрунту з послідуочим використанням його для поліпшення малопродуктивних угідь, рекультивациі земель та благоустрою населених пунктів і промислових зон [4].

Положення означених статей деталізує наказ Державного комітету України по земельних ресурсах від 04.01.2005 № 1 «Про затвердження порядку видачі та анулювання спеціальних дозволів на зняття та перенесення ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) земельних ділянок» [11]. Відповідно до цього наказу власники земельних ділянок та землекористувачі не мають права здійснювати зняття та перенесення ґрунтового покриву земельних ділянок без спеціального дозволу органів, що здійснюють державний контроль за використанням та охороною земель (донедавна — територіальний орган Держсільгоспінспекції). Дозвіл надається тільки за наявності затвердженого у встановленому порядку проекту землеустрою, в якому мають бути визначені умови зняття, збереження і використання родючого шару ґрунту та порядок проведення рекультивациі порушених земель.

Згаданим нормативним актом визначено термін «перенесення» родючого шару ґрунту, що не зовсім узгоджується зі змістом цього поняття. Доречно було б назвати цю дію терміном «переміщення» родючого шару ґрунту.

Розроблення зазначених проектів землеустрою з врахуванням масштабів інтенсивного будівництва, що здійснюється переважно за рахунок земель сільськогосподарського і лісгосподарського призначення, є надзвичайно актуальним.

Аналіз останніх наукових досліджень і публікацій

Питаннями зняття родючого шару ґрунту, що порушується при проведенні гірничодобувних, будівельних та інших робіт і розробленням проектів землеустрою щодо зняття та перенесення ґрунтового покриву в різний час займалися такі вчені як В.О. Андрієнко, Д.С. Добряк, Л.В. Єстеревська, О.П. Канаш, М.В. Козак, І.Г. Колганова, А.О. Кошель, А.Г. Мартин, Г.Ф. Момот, С.О. Осипчук, М.П. Стецюк, І.П. Шевченко, М.І. Шквир та ін. [1, 12]. Разом з тим, зміни до законодавчо-нормативних актів, що відбулися в останні роки, зумовлюють застосування нових теоретико-методичних підходів до розроблення таких проектів землеустрою та необхідність подальших наукових досліджень у цьому напрямі.

У відділі наукового забезпечення землевпорядних та землеоціночних робіт ДП «Київський інститут землеустрою» під науковим керівництвом С.О. Осипчука підготовлені теоретико-методичні підходи до розроблення робочих проектів землеустрою щодо зняття, перенесення, збереження та використання родючого шару ґрунту земельної ділянки, структура та зміст таких проектів.

Виклад основного матеріалу

Відповідно до чинних нормативно-технічних актів, зокрема ГОСТу 17.5.3.06-85 «Охрана природы. Земли. Требования к определению норм снятия плодородного слоя почвы при производстве земляных работ» вимоги до визначення норм зняття родючого шару ґрунту включають [7]:

- використання великомасштабних ґрунтових карт;
- визначення показників складу і властивостей родючого шару ґрунту.

На сьогодні наявні великомасштабні ґрунтові карти застаріли. Тому найперша умова — проведення ґрунтового обстеження земельної ділянки, на якій знімається родючий шар ґрунту. Таке обстеження повинно відповідати вимогам методики детального картографування ґрунтів у масштабі 1:1000÷1:5000 залежно від площі земельної ділянки і мети.

За результатами детального ґрунтового обстеження складається план (картограма) агровиборничих груп ґрунтів земельної ділянки та їх агрохімічні паспорти і визначається необхідність (потреба) у знятті родючого шару ґрунту.

Родючий шар ґрунту поняття природно-соціальне. Показники складу і властивостей родючого шару ґрунту повинні бути такими [7]: масова доля гумусу (у відсотках) на нижній межі родючого шару ґрунту має становити: у лісостеповій і степовій зонах — не менше 2, у лісовій зоні — не менше 1, в ґрунтах гірських областей — не менше 1; величина рН водної витяжки має становити 5,5-8,2, в ґрунтах гірських областей — не менше 4,0; величина рН сольової витяжки дерново-підзолистих ґрунтів має становити не менше 4,5; масова доля обмінного натрію (у відсотках) в чорноземних ґрунтах — не більше 5 від емоності катіонного обміну, на слабо- і середньосолонцюватих відмінах зональних і гідроморфних ґрунтів лісостепової і степової зон — до 15; масова доля водорозчинних токсичних солей не повинна перевищувати 0,25% від маси ґрунту; масова доля ґрунтових частинок менше 0,1 мм повинна бути в інтервалі — від 10 до 75%. Родючий шар ґрунту також не повинен вмещувати радіоактивних елементів, важких металів, залишкових кількостей пестицидів та інших токсичних речовин в кількості, що перевищують нормативні їх рівні [9].

Якщо показники складу і властивостей ґрунтів, що зазначені в агрохімічному паспорті земельної ділянки, відповідають вказаним параметрам, то такий ґрунт підлягає зняттю та перенесенню.

З іншого боку, агрохімічний паспорт характеризує тільки властивості ґрунтів, відібраних з орного шару (в інтервалі 0-25 см), що не дозволяє прослідкувати глибину зняття для зональних типів ґрунтів з глибоким гумусовим профілем. Тому для повнопрофільної характеристики ґрунту при проведенні детального ґрунтового обстеження проби відбирають в розрізі до ґрунтової породи.

I. Техніко-економічні показники робочого проекту землеустрою

II. Пояснювальна записка

Вступ

1. Природні та агрокліматичні умови території дослідження і ґрунтовий покрив земельної ділянки
2. Основні проектні рішення
3. Склад робіт щодо зняття, перенесення, збереження та використання родючого шару ґрунту і технологічні схеми їх виконання
4. Організація будівництва
5. Календарний план робіт
6. Перенесення робочого проекту землеустрою в натуру
7. Охорона навколишнього природного середовища
8. Техніка безпеки
9. Погодження та затвердження робочого проекту землеустрою
10. Контроль за виконанням умов зняття, перенесення, збереження та використання родючого шару ґрунту

Заклучна частина

III. Додатки

1. Клопотання (заява) на розроблення робочого проекту землеустрою
2. Завдання на розроблення робочого проекту землеустрою
3. Технічні умови земельної ділянки
4. Рішення районної державної адміністрації або органу місцевого самоврядування про розроблення робочого проекту землеустрою (для державної форми власності на земельну ділянку)
5. Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку
6. Довідка про наявність будівельних машин і механізмів

Наступна стадія — стадія безпосереднього розроблення робочого проекту землеустрою. Відповідно до ст. 54 Закону України «Про землеустрій» [3] нами визначена структура робочих проектів землеустрою та їх зміст. Вона включає: Техніко-економічні показники робочого проекту землеустрою, Пояснювальну записку, Додатки, Розрахунки кошторисної вартості щодо впровадження запроєктованих заходів з охорони земель, Графічні матеріали, Матеріали погодження та затвердження робочого проекту землеустрою. Структура робочих проектів землеустрою та їх зміст наведено нижче.

7. План (картограма) агровиробничих груп ґрунтів земельної ділянки, на якій знімається родючий шар
8. Агрохімічні паспорти агровиробничих груп ґрунтів земельної ділянки, на якій знімається родючий шар ґрунту
9. Агрохімічні паспорти агровиробничих груп ґрунтів земельної ділянки, на якій поліпшуються малопродуктивні сільськогосподарські угіддя
10. Копії кваліфікаційних сертифікатів інженерів-землевпорядників
11. Генеральний план будівництва
12. Матеріали геодезичних вишукувань та землевпорядного проектування

IV. Розрахунки кошторисної вартості щодо впровадження запроєктованих заходів з охорони земель

1. Пояснювальна записка до кошторисної документації
2. Зведений кошторисний розрахунок вартості будівництва
3. Локальний кошторис
4. Підсумкова відомість ресурсів до локального кошторису

V. Графічні матеріали:

1. Генеральний план зняття, перенесення, збереження та використання родючого шару ґрунту
2. Глибина зняття родючого шару ґрунту
3. Технологічна схема зняття родючого шару ґрунту
4. Технологічна схема складування родючого шару ґрунту
5. Технологічна схема нанесення родючого шару ґрунту
6. План крутизни схилів
7. Розбивочне (розміточне) креслення

VI. Матеріали погодження та затвердження робочого проекту землеустрою

Зміст структурних елементів робочого проекту землеустрою може змінюватися залежно від конкретних умов.

На етапі підготовчих робіт проводиться вивчення та аналіз наявних планово-картографічних матеріалів, земельно-облікової документації, природно-сільськогосподарського районування території, фондів і літературних джерел, генерального плану забудови та ін.

Замовником складається завдання на проектування, де в стислій формі визначаються основні вимоги, які вирішуються при розробленні робочого проекту землеустрою — зазначається частина земельної ділянки (під будівлями і спорудами), на якій знімається родючий шар ґрунту; методи зняття родючого шару ґрунту і напрями його подальшого використання; строки виконання земляних робіт; організація-підрядник — виконавець земляних робіт та ін. Завдання затверджується Замовником і погоджується Розробником.

До завдання додається довідка про наявність та кількість земельної, навантажувальної техніки та транспортних засобів у організації-підрядника, їх марки, потужність та продуктивність, акт вибору земельної ділянки для складування родючого шару ґрунту. Також додається копія затвердженого проекту будівництва з генеральним планом забудови земельної ділянки та її топографічний план.

З використанням цих та інших матеріалів розробляється робочий проект землеустрою, який включає показники, наведені в табл. 1.

Техніко-економічні показники робочого проекту землеустрою можуть включати й інші параметри.

Пояснювальна записка. У Вступі наводяться дані щодо особливостей інженерної діяльності, яка призводить до порушення ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) земельної ділянки. Зазначаються вихідні дані, що стосуються укладеного договору між



Розробником і Замовником, згідно з яким розробляється робочий проект землеустрою.

Наводяться відомості про законодавчі і нормативно-методичні матеріали, які покладені в основу розроблення робочого проекту землеустрою, зокрема ті, які визначені в літературних джерелах [1-2, 12]. Слід зазначити, що чинними визнаються відповідні державні стандарти (ГОСТи) колишнього СРСР [5-10], які однак потребують актуалізації. Наводяться технічні матеріали, які використовувалися при розробленні робочого проекту землеустрою, зокрема Технічний звіт з якісної характеристики ґрунтового покриву земельної ділянки та складання агрохімічного паспорта, комп'ютерна програма «Інпроект-Випуск Кошторисів» (1.011.0320) та ін.

У розділі «Природні та агрокліматичні умови території дослідження і ґрунтовий покрив земельної ділянки» надається коротка характеристика природних умов території дослідження, наявність та інтенсивність небезпечних геологічних процесів та ін. Зазначається кадастровий номер земельної ділянки, її площа, цільове призначення, склад угідь, положення земельної ділянки щодо природно-сільськогосподарського районування. Наводяться показники крутості схилів земельної ділянки, перепади висот, наявність улоговин і промивин та ін. Акцентується увага на таких характеристиках земельної ділянки, які можуть негативно позначитися на технологічних схемах виконання земляних робіт.

За даними детального ґрунтового обстеження характеризується ґрунтовий покрив земельної ділянки та агровиробничі групи ґрунтів. Визначається вміст гумусу в родючому шарі ґрунту, запаси гумусу на 1 га, азоту, що легко гідролізується, рухомих сполук фосфору, калію, вміст забруднюючих елементів, залишків пести-

Таблиця 1.

ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ РОБОЧОГО ПРОЕКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ

№ п.-п.	Найменування показників	Одиниця виміру	Значення показників
1.	Площа земельної ділянки, у тому числі площа її частини на якій знімається та переноситься родючий шару ґрунту	м ²	
		м ²	
2.	Обсяги земляних робіт щодо зняття та перенесення родючого шару ґрунту: а) глибина зняття б) норми (об'єм) зняття та перенесення в) норми (маса) зняття та перенесення г) відстань перенесення	м	
		м ³	
		тонн	
		км	
3.	Розміри тимчасового відвалу для складування родючого шару ґрунту: а) довжина б) ширина в) висота г) закладання укосів д) об'єм е) площа поверхні	м	
		м	
		м	
		відношення	
		м ³	
		га	
4.	Обсяги земляних робіт щодо нанесення родючого шару ґрунту на ділянки благоустрою або на малопродуктивні сільськогосподарські угіддя: а) площа нанесення б) глибина нанесення в) об'єм нанесення г) маса нанесення д) відстань перенесення	м ²	
		м	
		м ³	
		тонн	
5.	Строк проведення земляних робіт щодо зняття, перенесення, складування та використання родючого шару ґрунту	місяців	
6.	Зведений кошторисний розрахунок вартості земляних робіт щодо зняття, перенесення, збереження та використання родючого шару ґрунту (з ПДВ)	грн	

цидів, реакція ґрунтового середовища, сума увібраних основ та ін.

За даними агрохімічних показників складу і властивостей ґрунтів та з урахуванням вимог ГОСТ 17.5.3.06-85 визначається глибина зняття родючого шару ґрунту для різних агровиробничих груп ґрунтів.

Розділ «Основні проектні рішення» є одним з найголовніших складових робочого проекту землеустрою, де визначаються основні проектні рішення, які зводяться до такого:

— визначається площа частини земельної ділянки, на якій знімається та переноситься родючий шар ґрунту. Вона вираховується на Генеральному плані будівництва і включає площу під будівлями та спорудами, асфальтовим покриттям, дорогами з твердим покриттям та ін. Під газонами і квітниками родючий шар ґрунту по можливості не знімається;

— зазначається глибина зняття родючого шару ґрунту для різних агровиробничих груп ґрунтів;

— визначаються машини і механізми, якими будуть здійснюватися земляні роботи;

— обґрунтовуються методи зняття, перенесення та збереження родючого шару — прямоочним або ж з проміжним складуванням і збереженням у тимчасовому відвалі;

— обґрунтовуються напрями подальшого використання знятого родючого шару ґрунту — для благоустрою населених пунктів і промислових зон або для поліпшення малопродуктивних сільськогосподарських угідь;

— з використанням картографічних матеріалів вираховується площа земельної ділянки, на якій буде здійснюватися благоустрій в межах населених пунктів і промислових зон, у тому числі в межах даної земельної

ділянки, або ж площа земельної ділянки з малопродуктивними сільськогосподарськими угіддями, а також глибина та обсяги нанесення родючого шару ґрунту на ці земельні ділянки;

— на картографічному матеріалі прокладається маршрут перенесення родючого шару ґрунту та визначається відстань перенесення.

Розділ може включати й інші основні проектні рішення.

У розділі «Склад робіт щодо зняття, перенесення, збереження та використання родючого шару ґрунту і технологічні схеми їх виконання» визначаються технологічні схеми щодо виконання земляних робіт.

Технологічна схема являє собою дію щодо виконання всіх земляних робіт (підготовчих, допоміжних, основних та ін.) в певній технологічній послідовності, що забезпечує найбільш ефективне розпорядження (в широкому значенні цього слова) родючим шаром ґрунту, раціональне використання машин і транспортних засобів з найменшою вартістю і трудомісткістю.

Зняття родючого шару та його перенесення може здійснюватися кількома способами залежно від наявності землерийної та навантажувальної техніки у виконавця земляних робіт. Для зняття родючого шару ґрунту рекомендуються такі землерийні машини: бульдозери різних марок і потужностей, екскаватори, скрепери, грейдер-елеватори, землерийно-фрезерні машини. Для навантаження — одноковшеві екскаватори, механічні лопати, драглайни. При транспортуванні ґрунтів до місць складування застосовуються автосамоскиди різних марок та скрепери.

При глибині зняття родючого шару ґрунту до 0,5 м рекомендується використовувати бульдозер і пряме зрізання ґрунту із зняттям стружки та поздовжнім

його переміщенням, при глибині більше 0,5 м — застосовується екскаватор (варіант з нижнім розташуванням екскаватора та з верхнім завантаженням автомобілів).

Технологічна схема виконання земляних робіт при знятті родючого шару ґрунту бульдозером така. Земельна ділянка розбивається на робочі ділянки шириною по 20 м за напрямком зняття родючого шару ґрунту. Родючий шар ґрунту зрізується бульдозером на глибину зняття з переміщенням його до центру робочих ділянок у «навали» (кавальєри). Ширина «навалів» має становити 4-6 м при висоті до 2 м.

Норми зняття родючого шару ґрунту (Н) визначаються згідно з ГОСТ 17.5.3.06-85 по формулах:

$$H = M \cdot S \text{ (м}^3\text{)} \quad (1)$$

$$H = M \cdot S \cdot d \text{ (тонн)}, \quad (2)$$

де:

Н — норми зняття родючого шару ґрунту;

М — глибина зняття родючого шару ґрунту, м;

S — площа ґрунтового контуру чи групи контурів, з однаковою глибиною та якістю родючого шару ґрунту, м²;

d — щільність родючого шару ґрунту, т/м³.

При знятті родючого шару ґрунту не допускається його змішування разом з мінеральними породами, які залягають нижче.

Часто використовують грейдер — зрізання ґрунту грейдерним відвалом при послідовних його проходах та поздовжньому переміщенні ґрунту.

Можуть використовуватися й інші технологічні схеми зняття ґрунтів.

Родючий шар ґрунту переноситься для складування у тимчасовому відвалі.

Технологічна схема виконання цих робіт включає: навантаження родючого шару ґрунту з «навалів» на автосамоскиди, його перенесення, розвантажування у тим-

часовому відвалі та здійснення комплексу робіт щодо його влаштування. Останнє включає розрівнювання перенесеного родючого шару ґрунту, формування «тіла» відвалу, заїздів та з'їздів з відвалу, планування укосів та гребеня відвалу, а також проведення робіт для забезпечення тимчасового відвалу від дії денудаційних процесів (змиву, видування, вивітрювання тощо) шляхом висівання на його поверхні багаторічних трав. Поверхня відвалу і його укоси повинні бути засіяні багаторічними травами, якщо строк зберігання родючого шару ґрунту перевищує 2 роки. За належного догляду родючий шар ґрунту у відвалах може зберігатися протягом 20 років [10].

Благоустрій населених пунктів і промислових зон, як правило, здійснюється в межах декількох ділянок благоустрою (робочих ділянок). Проводиться розрахунок обсягів нанесення родючого шару ґрунту на кожен ділянку благоустрою та потреби в газонних травах. Технологічна схема зазвичай включає — розроблення родючого шару ґрунту екскаватором у «навалах» або у тимчасовому відвалі та навантаження на автомобілі-самоскиди, його перенесення на ділянки благоустрою і розвантажування квадратно-гніздовим способом, розрівнювання та планування бульдозером рівномірним шаром визначеною глибиною, підготовка родючого шару ґрунту для висівання газонних трав.

Рекомендується така глибина нанесення родючого шару ґрунту: при благоустрою населених пунктів і промислових зон (газони, квітники та ін.) — 0,10-0,15 м; при поліпшенні малопродуктивних сільськогосподарських угідь (землюванні): на ріллі — 0,30 м, на інших угіддях — 0,20 м. В окремих випадках глибину нанесення родючого шару ґрунту на ріллі можна обґрунтовувати товщиною гумусового горизонту зональних типів ґрунтів [12].

Технологічна схема використання родючого шару ґрунту при рекультивації порушених земель та при поліпшенні малопродуктивних сільськогосподарських угідь принципово не відрізняється від технологічної схеми щодо здійснення земляних робіт при благоустрою населених пунктів і промислових зон.

Поліпшення малопродуктивних сільськогосподарських угідь здійснюється відповідно до ГОСТ 17.5.3.05-84 «Охрана природы. Земли. Рекультивация земель. Общие требования к землеванию» [6].

Надається характеристика ґрунтів земельної ділянки з малопродуктивними сільськогосподарськими угіддями та прикладаються її агрохімічні паспорти. Рівень родючості суміші, що утворюється при знятті гумусованого шару і змішуванні генетичних горизонтів у випадках використання його для землювання повинен бути вищим, ніж на землях, що підлягають землюванню [8], та відповідати вимогам сільськогосподарських культур, які можна вирощувати у конкретній природно-сільськогосподарській зоні. Параметри розвантажування родючого шару ґрунту на малопродуктивних сільськогосподарських угіддях розраховують таким чином, щоб при розрівнюванні (плануванні) «навалів» було забезпечено задану глибину його нанесення.

Технологічні схеми земляних робіт графічно показуються на топографічних планах різного масштабу.

Після нанесення родючого шару ґрунту на земельній ділянці здійснюється комплекс агротехнічних заходів — внесення органічних і мінеральних добрив, дискування, глибока оранка, боронування та ін.

Малопродуктивні сільськогосподарські угіддя на час робіт по нанесенню родючого шару ґрунту і до отримання першого врожаю

переводяться до земель, які перебувають у стадії меліоративного освоєння та відновлення родючості ґрунтів (граф 51, форми № 16-зем (річна).

Розділ «Організація будівництва» розробляється відповідно до вимог, що регламентуються ДБН А.3.1-5-2016 «Організація будівельного виробництва». Проведення робіт слід організовувати поточним методом з максимальною механізацією всіх процесів, із використанням високопродуктивних механізмів, врахуванням вимог нормативних документів та рекомендацій.

Відповідно до наказу Державного комітету України по земельних ресурсах від 04.01.2005 № 1 визначається Виконавець земляних робіт щодо зняття та перенесення родючого шару ґрунту. Виходячи з обсягів земляних робіт, відстані перенесення родючого шару ґрунту, строків виконання земляних робіт та наявності машин і механізмів в організації Виконавця земляних робіт здійснюється вибір будівельних та транспортних машин і механізмів.


Розділ «Календарний план робіт» відповідно до ДСТУ Б А.3.1-22:2013 «Визначення тривалості будівництва об'єктів» розробляється для визначення тривалості земляних робіт, яка безпосередньо залежить від обсягів зняття та перенесення родючого шару ґрунту, норм виробітку та продуктивності наявних машин і механізмів. Строк виконання земляних робіт визначається діленням затрачених ресурсів у машино-годинах на норму виробітку в машино-годинах при восьмигодинному робочому дню. В цілому строк виконання земляних робіт не повинен перевищувати 6-ти місяців. Зняття та перенесення родючого шару ґрунту рекомендується проводити у теплий сухий період року, а на ділянках зайнятих сільськогосподарськими культурами — до висівання (висаджування) сільсько-

господарських культур або після збирання урожаю.

Строк дії спеціального дозволу на зняття та перенесення родючого шару ґрунту встановлюється відповідно до строків виконання земляних робіт, визначених у робочому проекті землеустрою.

Розділ «Перенесення робочого проекту землеустрою в природу» — перенесення робочого проекту землеустрою в природу здійснюється відповідно до розбивочного креслення в державній чи умовній системі координат. За допомогою геодезичного інструмента (GPS, тахеометром, теодолітом) переносяться в природу (на місцевість) точки, які характеризують межі частини земельної ділянки, на якій знімається родючий шар ґрунту, межі робочих ділянок, межі ділянок благоустрою, межі земельної ділянки з малопродуктивними сільськогосподарськими угіддями та межі тимчасового відвалу родючого шару ґрунту. Всі поворотні точки в природі закріплюються дерев'яними кілками. Перенесення робочого проекту землеустрою в природу (на місцевість) оформляється актом за відповідною формою. Перенесення робочого проекту землеустрою в природу може виконуватися як будівельною організацією, так і по її замовленню проектною організацією. За необхідності можуть поновлюватися межі земельної ділянки.

У розділі «Охорона навколишнього природного середовища» визначаються вимоги, які виключають негативний вплив на навколишнє природне середовище (землі, надра, водні об'єкти, атмосферне повітря, рослинний і тваринний світ) при виконанні земляних робіт. Ці роботи необхідно проводити відповідно до розроблених технологічних схем виконання земляних робіт, що передбачають мінімальний прохід транспортних засобів і планувальних механізмів, які ущільню-



ють ґрунт і тим самим негативно впливають на його фізичні властивості та водно-повітряний режим.

Розділ «Техніка безпеки» — в цьому розділі наводяться вимоги законодавства, яких необхідно дотримуватися при проведенні земляних і транспортних робіт та санітарно-гігієнічні вимоги до облаштування будівельного майданчика на час проведення робіт. При виконанні земляних робіт необхідно дотримуватися правил з охорони праці, пожежної та дорожньої безпеки відповідно до Закону України «Про охорону праці». Також необхідно керуватися основними положеннями по техніці безпеки у будівництві, згідно з ДБН А.3.2-2-2009 «Охорона праці і промислова безпека в будівництві».

Розділ «Погодження та затвердження робочого проекту землеустрою». Відповідно до ст. 186 п. 10 Земельного кодексу України робочі проекти землеустрою підлягають погодженню територіальним органом центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин та структурним підрозділом відповідної обласної державної адміністрації у сфері охорони навколишнього природного середовища. Робочі проекти землеустрою затверджуються Замовником.

Розділ «Контроль за виконанням умов зняття, перенесення, збереження та використання родючого шару ґрунту і здійснення авторського нагляду». Контроль за виконанням земляних робіт здійснюють органи державного контролю за використанням та охороною земель протягом усього строку, на який видано спеціальний дозвіл на зняття та перенесення ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту).

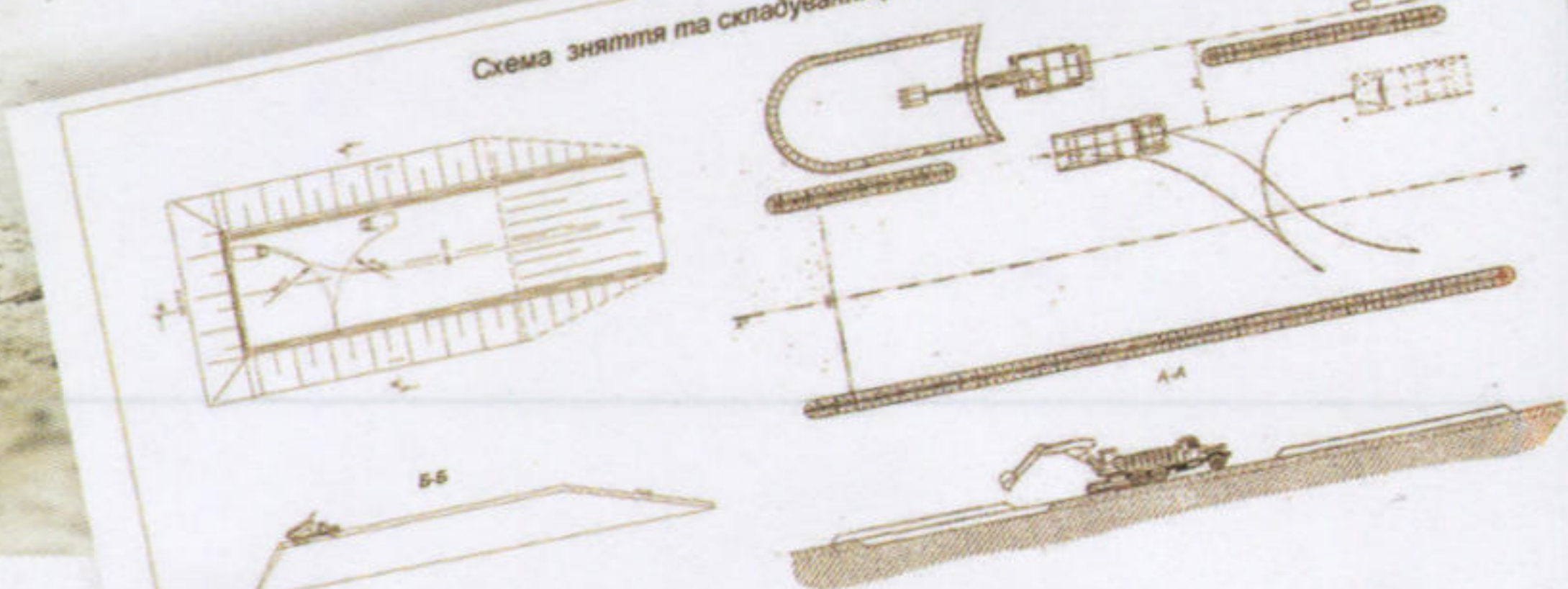
На об'єкті будівництва повинен здійснюватися технічний контроль якості земляних робіт, який

полягає в систематичному нагляді за відповідністю виконаних земляних робіт робочому проекту землеустрою і дотриманням вимог національного стандарту України «Настанова щодо проведення земляних робіт, улаштування основ та спорудження фундаментів» (СНиП 3.02.01-87, MOD), ДСТУ-Н Б В.2.1-28:2013.

Дотримання проектних параметрів на об'єкті будівництва встановлюється постійним геодезичним контролем та промірами, в результаті яких визначається відповідність глибини зняття та нанесення родючого шару ґрунту, розмірів тимчасового відвалу родючого шару ґрунту та інших показників, які визначені робочим проектом землеустрою. Відхилення фактичних параметрів від проектних не повинно перевищувати допустимих величин (табл. 2).

На об'єкті будівництва відповідно до ст. 64 Закону України «Про землеустрій» здійснюється авторський нагляд за виконанням робочого проекту землеустрою, зокрема за дотриманням технологічних схем щодо виконання земляних робіт і передбачає перевірку повноти та якості виконаних заходів та окремих рішень, передбачених проектом, а також дотримання вимог нормативно-технічних актів з питань здійснення землеустрою. Строки здійснення авторського нагляду визначаються відповідно до терміну та строку дії спеціального дозволу на зняття та перенесення ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту). Результати, одержані під час авторського нагляду, заносяться в журнал авторського нагляду за виконанням робочого проекту землеустрою.

В Заключній частині робочого проекту землеустрою подаються висновки щодо параметрів зняття, перенесення, збереження та використання родючого шару ґрунту земельної ділянки. Звертається увага Замовника, що при-



ступати до зняття та перенесення родючого шару ґрунту можна тільки після отримання спеціального дозволу на зняття та перенесення ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) відповідно до затвердженого «Порядку видачі та анулювання спеціальних дозволів на зняття та перенесення ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) земельних ділянок» (наказ Держкомзему від 04.01.2005 за № 1).

Додатки — це юридичні та інші документи, що визначають підстави та умови проведення проектних робіт (клопотання, копія договірної документації, завдання, технічні умови земельної ділянки, витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку, план (картограма) агро-виробничих груп ґрунтів земельної ділянки, агрохімічні паспорти земельних ділянок та ін.), а також розрахункова, інформаційна та погоджувальна документація.

Кошторисна документація складається на підставі визначених обсягів земляних робіт щодо зняття, навантаження і перенесення родючого шару ґрунту, влаштування відвалів родючого шару ґрунту для його збереження, здійснення благоустрою населених пунктів і промислових зон і землювання малопродуктивних сільськогосподарських угідь з комплексом агротехнічних заходів, витрат праці робітників, поточної ціни на будівельні машини і механізми (у тому числі енергоносіїв), а також витрат на проектно-вишукувальні роботи, перенесення проекту землеустрою в натуру (на місцевість) та заходи, які пов'язані з забезпеченням охорони довкілля, охорони праці та ін.

Розрахунки кошторисної вартості щодо впровадження запроєктованих заходів з охорони земель виконуються переважно із застосуванням комп'ютерної програми «АВК-3» (автоматизований випуск кошторисів) або більш сучасних версій цієї програми



(АВК-5, ІВК (1.011.0320) та ін.). Такі розрахунки обов'язково включають «Зведений кошторисний розрахунок вартості будівництва», який затверджується Замовником робіт.

Графічні матеріали (креслення) повинні забезпечувати повноту технічної і технологічної інформації щодо умов зняття, перенесення, збереження та використання родючого шару ґрунту, обсягів цих робіт, показувати черговість і технологічні схеми виконання земляних робіт та ін. Графічні матеріали виконуються в масштабі, який забезпечує необхідну точність виконання робіт і є зручним для користування. Найбільш прийнятним є масштаб: для Генерального плану — 1:2000÷1:5000, для інших матеріалів — 1:1000÷1:2000. Графічні матеріали доповнюються умовними позначеннями, допоміжними таблицями і оформляються штампом (основний підпис).

Література

1. Вимоги до зняття гумусованого шару ґрунту, що порушується при проведенні гірничодобувних, будівельних та інших робіт. Норми зняття гумусованого шару ґрунту. Науково-методичні рекомендації/ [Кисіль В.І., Єстеревська Л.В., Момот Г.Ф., Лехцієр Л.В.]. — Харків: Видавництво КП «Друкарня № 13», 2007. — 37 с.
2. Закон України «Про благоустрій населених пунктів»: прийнятий 6 вересня 2005 року № 2807-IV//Відом. Верхов. Ради України (ВВР). — 2005. — № 49. — Ст. 517.
3. Закон України «Про землеустрій»: прийнятий 22 травня 2003 року № 858-IV//Відом. Верхов. Ради України (ВВР). — 2003. — № 36. — Ст. 282.
4. Закон України «Про охорону земель»: прийнятий 19 червня 2003 року № 962-IV//Відом. Верхов. Ради України (ВВР). — 2003. — № 39. — Ст. 349.
5. Охрана природы. Земли. Классификация вскрышных и вмещающих пород для биологической рекультивации земель: ГОСТ 17.5.1.03-86. — М.: Издательство стандартов, 1987. — 10 с.
6. Охрана природы. Земли. Рекультивация земель. Общие требования к землеванию: ГОСТ 17.5.3.05-84. — М.: Издательство стандартов, 1984. — 5 с.
7. Охрана природы. Земли. Требования к определению норм снятия плодородного слоя почвы при производстве земляных работ:

Таблиця 2.

ДОПУСТИМА ВЕЛИЧИНА ВІДХИЛЕНЬ

№ п.-п.	Проектні параметри	Допустима величина відхилень	Засіб перевірки
1.	Глибина зняття родючого шару ґрунту	± 0,05 м	Нівелювання
2.	Глибина нанесення родючого шару ґрунту	± 0,05 м	Нівелювання
3.	Розміри тимчасового відвалу родючого шару ґрунту: довжина ширина висота закладання укосів	± 0,5 м ± 0,5 м ± 0,1 м ± 0,1 м	Проміри - " — - " — - " -

Висновки

Відповідно до чинного законодавства України власники земельних ділянок та землекористувачі не мають права здійснювати зняття та перенесення ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) земельних ділянок без спеціального до-



- ГОСТ 17.5.3.06-85. — М.: Издательство стандартов, 1985. — 5 с.
8. Охрана природы. Почвы. Номенклатура показателей пригодности нарушенного плодородного слоя почв для землевания: ГОСТ 17.4.2.02-83. — М.: Издательство стандартов, 1983. — 5 с.
9. Охрана природы. Почвы. Номенклатура показателей санитарного состояния: ГОСТ 17.4.2.01-81. — М.: Издательство стандартов, 1981. — 3 с.
10. Охрана природы. Почвы. Требования к охране плодородного слоя почвы при производстве земляных работ: ГОСТ 17.4.3.02-85. — М.: Издательство стандартов, 1985. — 5 с.
11. Про затвердження Порядку видачі та анулювання спеціальних дозволів на зняття та перенесення ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) земельних ділянок / Наказ Держкомзему від 04.01.2005 № 1 (zareestrowano в Міністерстві юстиції України 20 січня 2005 р. за № 70/10350).
12. Эталон рабочего проекта улучшения малопродуктивных угодий снятым плодородным слоем почвы. — К.: Укрземпроект, 1982. — 44 с.

зволу органів, що здійснюють державний контроль за використанням та охороною земель. Дозвіл надається тільки за наявності затвердженого у встановленому порядку робочого проекту землеустрою.

У ДП «Київський інститут землеустрою» запропоновані теоретико-методичні підходи до розроблення зазначених проектів землеустрою, визначено їх структуру та зміст.

ТЕОРЕТИКО-МЕТОДИЧЕСКИЕ ПОДХОДЫ К РАЗРАБОТКЕ РАБОЧИХ ПРОЕКТОВ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА ПО СНЯТИЮ, ПЕРЕНОСУ, СОХРАНЕНИЮ И ИСПОЛЬЗОВАНИЮ ПОЧВЕННОГО ПОКРОВА (ПЛОДОРОДНОГО СЛОЯ ПОЧВЫ) ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

ОСИПЧУК С., КОЗАК М., ОСТАПЧУК Л., КОШЕЛЬ А., КОЛГАНОВА И.

Предложены теоретико-методические подходы к разработке рабочих проектов землеустройства по снятию, переносу, сохранению и использованию почвенного покрова (плодородного слоя почвы) земельных участков, разработана структура и содержание таких проектов.

Ключевые слова: рабочий проект землеустройства, почвенный покров, плодородный слой почвы, глубина снятия, нормы снятия.

THEORETICAL AND METHODOLOGICAL APPROACHES TO DEVELOPING WORK PROJECTS OF LAND MANAGEMENT TO REMOVE, TRANSFER, CONSERVE AND USE THE SOIL COVER (FERTILE LAYER OF SOIL) OF LAND PLOTS

OSIPCHUK S., KOZAK M., OSTAPCHUK L., KOSHEL A., KOLGANOVA I.

The theoretical and methodological approaches to the development of land management projects for the removal, transfer, conservation and use of soil cover (fertile soil layer) of land plots have been proposed, and the structure and content of such projects have been developed.

Keywords: a working draft of land management, soil cover, fertile layer of soil, the depth of relief, the rate of removal.

ЕФЕКТИВНІСТЬ ВИКОРИСТАННЯ

ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ У ПІДПРИЄМСТВАХ

З РІЗНИМ ЗЕМЕЛЬНИМ БАНКОМ



Неля ОНИЩЕНКО,
аналітик аграрних ринків,
ВГО Українська аграрна
конфедерація

У статті досліджено показники технічної та економічної ефективності використання земельних угідь різних за площею підприємств. Зроблено порівняльний аналіз структури посівів найбільшого та найменшого підприємств, досліджено питому вагу інтенсивних культур та визначено економічну доцільність їх вирощування. Для кожної групи підприємств визначено «популярність» окремих зернобобових та технічних культур.

Ключові слова: структура посівів, ринок землі, ефективність земельних ресурсів, групування підприємств за розміром земельного банку, великотоварні, дрібнотоварні виробники

Питання ринку землі з кожним роком набирає все більшої актуальності та важливості для України. Нещодавно Верховна Рада ще на рік продовжила мораторій на продаж землі сільськогосподарського призначення. Та все ж докладний і тривалий аналіз історії земельних відносин у країнах Європи та світу дозволяє дійти висновку, що ринок сільськогосподарських земель є необхідною як умовою, так і засобом розвитку аграрного сектора, інститутом, який забезпечує підвищення продуктивності та ефективності сільськогосподарського виробництва [1].

На сьогодні існує низка проблемних питань, пов'язаних з ефективністю використання орендованих земель та надмірним виснаженням ґрунтів, внаслідок чого такі землі в подальшому стають малоприсадибними для економічно доцільного використання.

У своїх працях Федоров М.М. зазначав, що ефективність використання земельних ресурсів різними господарськими формуваннями знаходиться у прямій залежності від відношення до землі [2].

Тобто передбачається, що після відкриття ринку землі з'являться ефективні землевласники, які з точки зору природокористування раціональніше використовуватимуть землю із дотриманням сівозміни, економічно обґрунтованим внесенням мінеральних добрив, впровадженням іригаційних систем тощо. Адже тоді земля матиме статус товару, віддача від якого буде меншою, ніж від нераціонального використання.

Питання ефективності використання земельних ресурсів досліджували Артюшин В.І., Кобець М.І., М. Пугачов [1], М.М. Федоров [2], М.І. Кісіль [3], Мартин А.Г [4] та інші. У своїх роботах вони описували якість землі, технічну, технологічну, економічну, екологічну та соціальну ефективність, фактори впливу на ефективність земельних ресурсів. Зокрема, Кісіль М.І. говорив про те, що питання ефективності є ключовим для будь-якого бізнесу, зокрема, й аграрного. Вкладаючи в економічний процес будь-які цінності та прикладаючи працю, їх власник розраховує, що його власність не лише буде збережена, а й примножиться [3].

Проте, вважаємо, що це питання є не повністю дослідженим і пропонуємо розглянути ефективність використання земельних ресурсів в різних за площею групах підприємств, оскільки при збільшенні розміру підприємства змінюються технології та підходи до розуміння ефективності використання землі. Наприклад, фермер, який має лише 2-3 га землі, використовуватиме землю для овочівництва, у той час як великі агрохолдинги намагаються вирощувати культури, які потребують мінімального використання ручної праці. Оперуючи великим земельним банком, вони надають перевагу високо-ефективній техніці, яка за короткий проміжок часу може обробити поле і зібрати врожай.

Мета роботи — дослідити раціональне та ефективне використання земельних ресурсів у розрізі 6 груп підприємств. Для цього використовувалися дані Державної служби статистики за 2015-2016 роки. Після обробки даних за цей період, з 8502 підприємств, що займалися рослинництвом у 2015 році, було обрано лише 8031, а з 8316 у 2016-му — 7872 підприємства. Решта не аналізувалися через відсутність оброблюваної площі або через відсутність виробництва продукції рослинництва. За критерієм землекористування підприємства були поділені на 6 груп: I — до 100 га, II — 100-200 га, III — 200-1000 га, IV — 1000-5000 га, V — 5000-10000 га та VI — більше 10000 га (табл.1). Саме розподіл за такими групами, на нашу думку, дозволяє розглянути сільське господарство в розрізі малих (I, II групи), середніх (III — V групи) та великих (VI група-агрохолдинги) сільськогосподарських підприємств.

Таблиця 1.

ГРУПУВАННЯ АГРАРНИХ ПІДПРИЄМСТВ УКРАЇНИ ЗАЛЕЖНО ВІД ПЛОЩІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ УГІДЬ В ОБРОБІТКУ В 2015-2016 РОКАХ

Номер групи	Площа землі в обробітку, га	Кількість досліджуваних підприємств в 2015 році, одиниць	Кількість досліджуваних підприємств в 2016 році, одиниць
I.	до 100	333	302
II.	100-200	237	255
III.	200-1000	2706	2625
IV.	1000-5000	4176	4124
V.	5000-10000	411	402
VI.	більше 10000	168	164
	Всього	8031	7872

Рис. 1.

СТРУКТУРА ПОСІВНИХ ПЛОЩ 2015 РОКУ В РОЗРІЗІ ГРУП ПІДПРИЄМСТВ

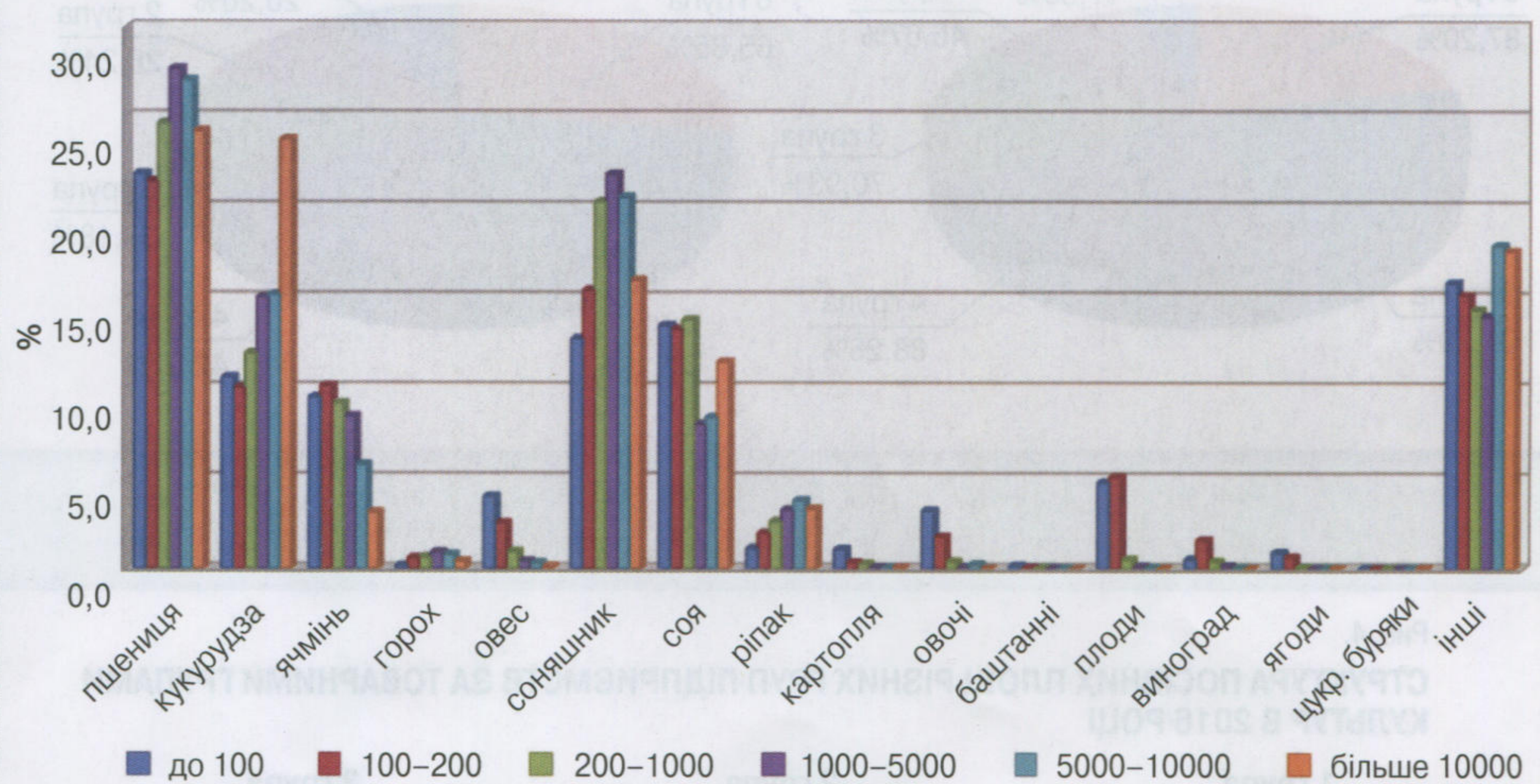


Рис. 2.

СТРУКТУРА ПОСІВНИХ ПЛОЩ 2016 РОКУ В РОЗРІЗІ ГРУП ПІДПРИЄМСТВ

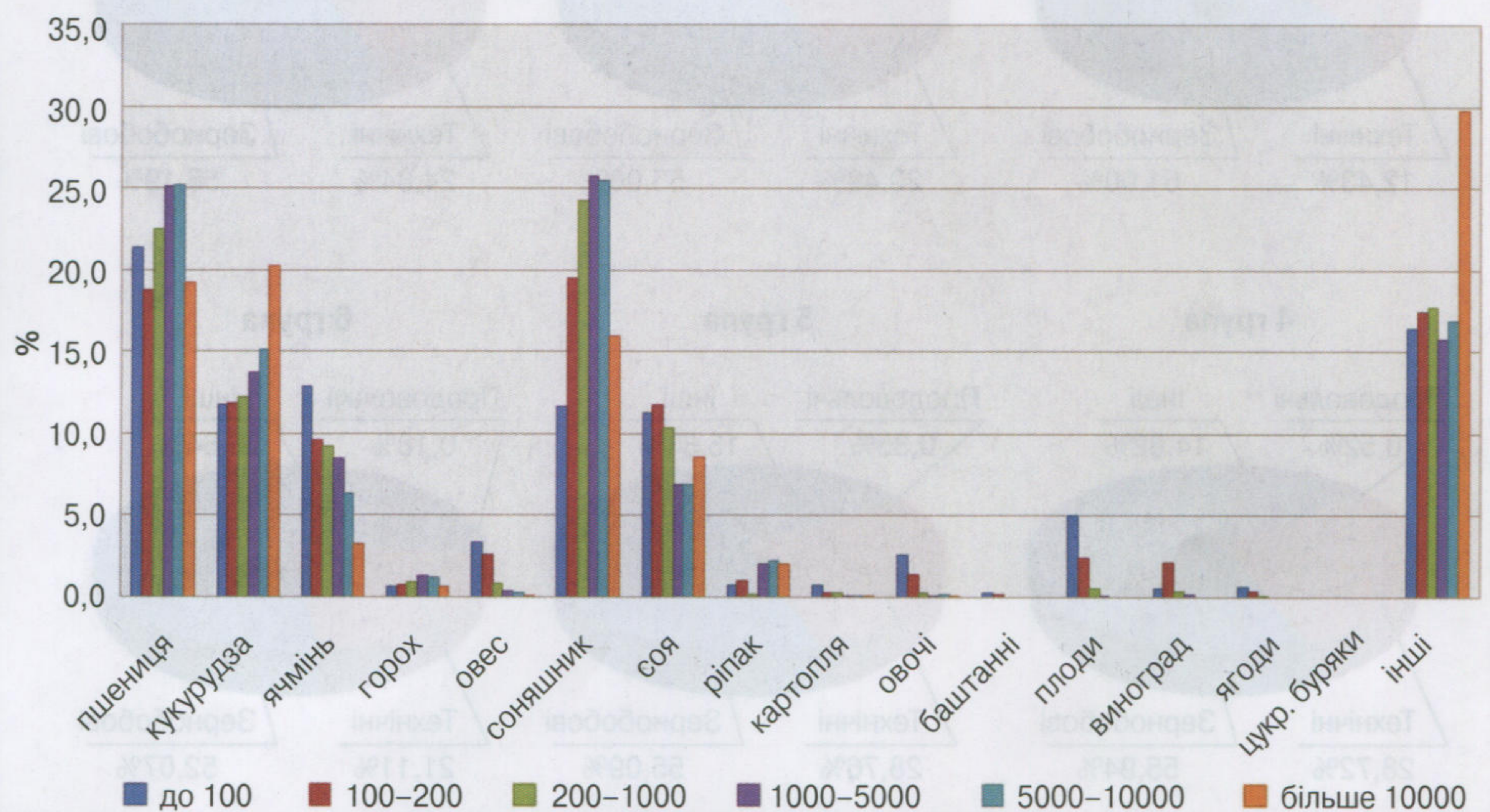


Рис. 3.

СТРУКТУРА ПОСІВІВ ПІДПРИЄМСТВ В РОЗРІЗІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ КУЛЬТУР

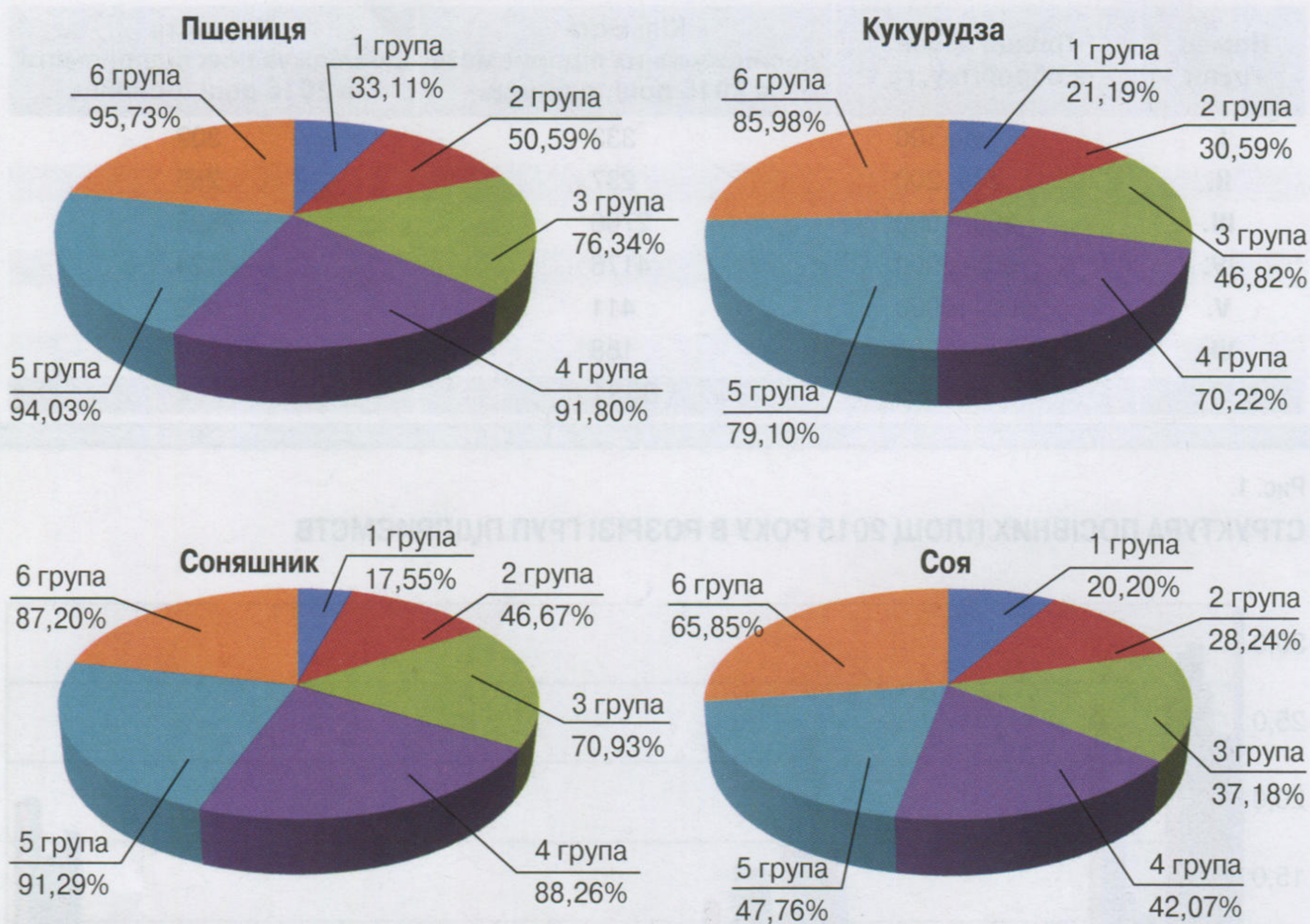
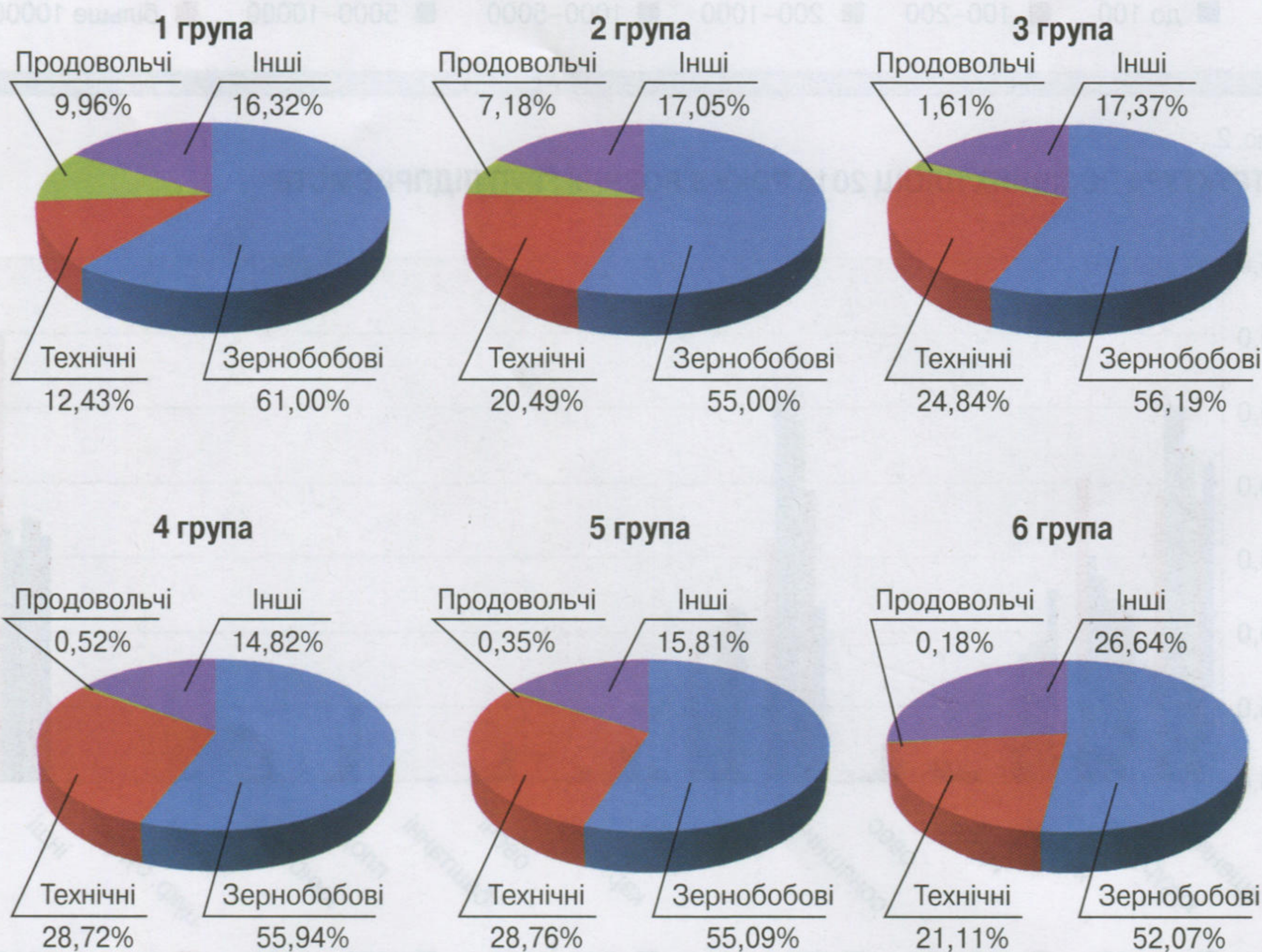


Рис. 4.

СТРУКТУРА ПОСІВНИХ ПЛОЩ РІЗНИХ ГРУП ПІДПРИЄМСТВ ЗА ТОВАРНИМИ ГРУПАМИ КУЛЬТУР В 2016 РОЦІ



Структура посівних площ — це відсоткове співвідношення посівних площ окремих сільськогосподарських культур. Структура посівів в дослідженні визначалася такими культурами: пшениця, кукурудза, ячмінь, горох, овес, соняшник, соя, ріпак, цукрові буряки, картопля, овочі, баштанні, плоди, виноград, ягоди. У статті аналізуються лише товарні культури і не враховуються кормові, тому з точки зору чергування культур та повноцінності обґрунтування сівозміни аналіз є не глибоким.

Дослідження технічної сторони ефективності використання земельних угідь через призму структури посівних площ показало, що незалежно від розміру підприємства найбільшу частку у структурі посівів займає пшениця — від 18% до 27%. Також значне місце у виробництві як малих, так і великих підприємств займає кукурудза, соняшник та соя. У ході дослідження виявилось, що чим більше підприємство, тим меншу частку в його структурі мають ягоди, баштанні, овочі, плоди, картопля, цукрові буряки, а виноград на підприємствах площею більшою 5000 га фактично не вирощують. Частка кукурудзи в посівах зростає зі зростанням площі підприємства, водночас частка ячменю в структурі зменшується.

У 2016-му порівняно з 2015 роком питома вага пшениці в структурі посівних площ знижується в усіх групах — від 2% у найменших підприємствах до 20,5% у найбільших. Значне зростання спостерігається для гороху, частка якого збільшилася від 19% у другій групі (100-200 га) до 111,8% у першій групі (до 100 га).

За «популярністю» вибору культур для вирощування в 2016 році вирізняються підпри-

Рис. 5. УРОЖАЙНІСТЬ КУЛЬТУР В РОЗРІЗІ ГРУП ПІДПРИЄМСТВ У 2016 РОЦІ

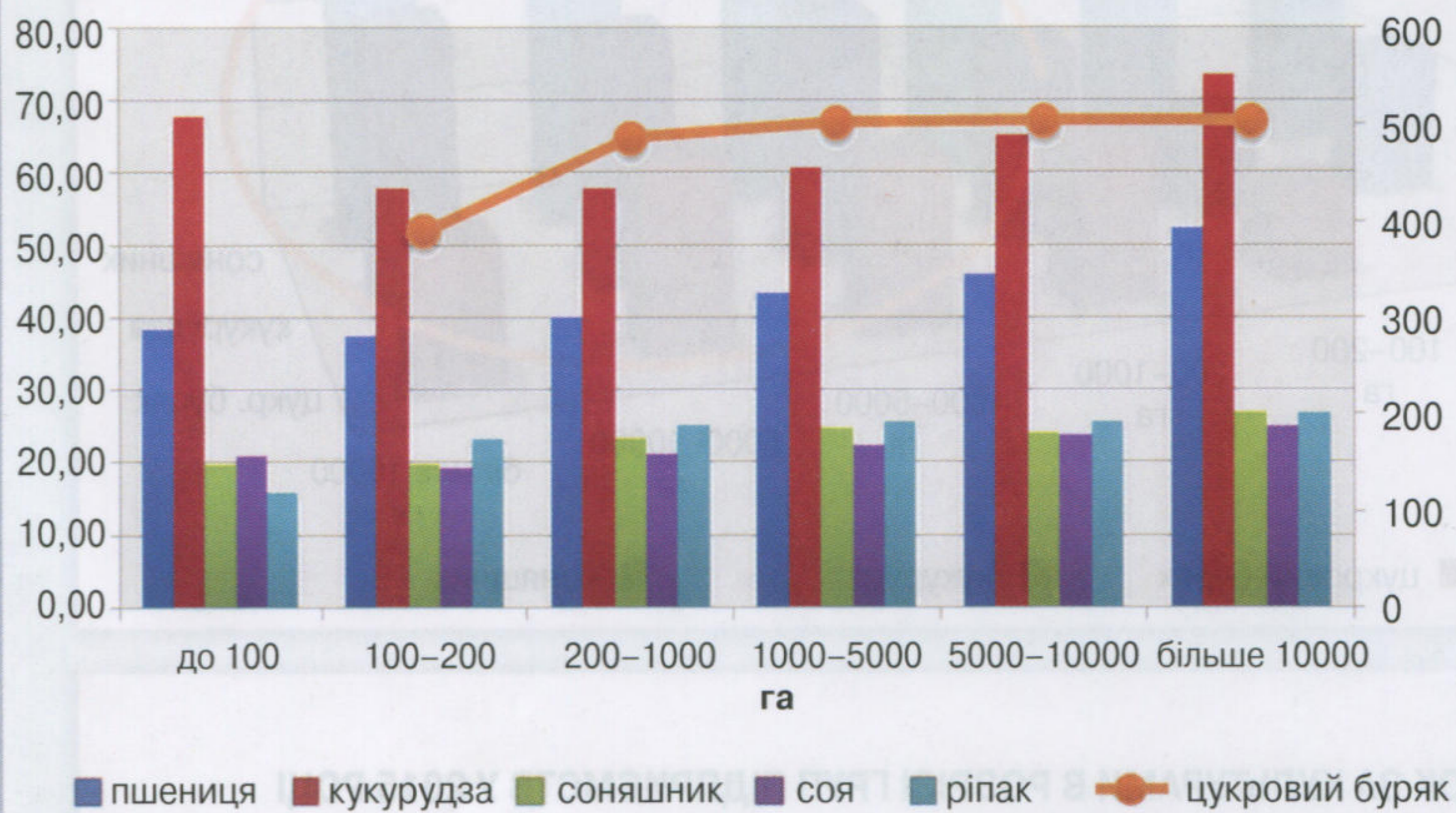
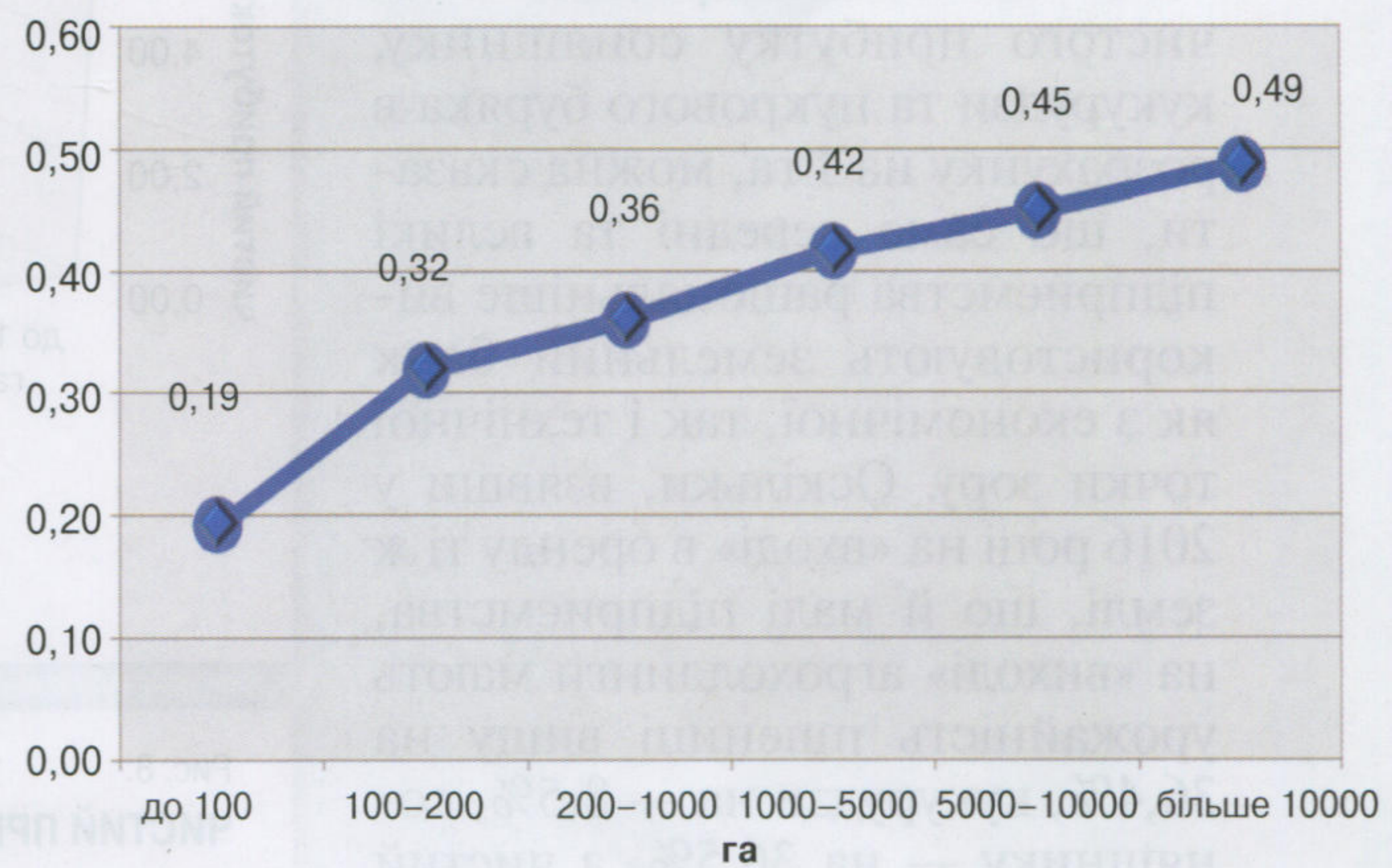


Рис. 6. ПИТОМА ВАГА ІНТЕНСИВНИХ КУЛЬТУР В РОЗРІЗІ ГРУП ПІДПРИЄМСТВ



емства V групи, 94% яких висівали пшеницю, 91,3% — соняшник, 79,1% — сою. Найпопулярнішою культурою серед підприємств є пшениця, яку в 2016 році посіяли 76,3% підприємств 3 групи, 91,8% — 4 групи і майже всі підприємства 6 групи (96,7%).

Дослідження структури посівів найменшого та найбільшого за площею підприємств дало можливість виявити, що найменші підприємства (з площею 1 га) надають 100% перевагу пшениці або ячменю, в той час, як структура найбільшого підприємства є більш різноманітною: пшениця — 10%, кукурудза — 63,3%, соняшник — 5,4%, соя — 8,4%, до 1% — ячмінь, ріпак, овес.

Про ефективність використання земельних ресурсів свідчить виробничий напрямок діяльності та спеціалізація підприємства. Дослідження виробничого напрямку проводилося за 4 групами культур:

- зернобобові (озима та яра пшениця, кукурудза на зерно, ярий та озимий ячмінь, горох, овес);
- технічні (соняшник, озимий ріпак, цукрові буряки);

- продовольчі (картопля, овочі відкритого ґрунту, баштанні продовольчі культури, плоди, виноград та ягоди);
- інші (включає всі культури, які не ввійшли до попередніх груп, проте наявні в звітності підприємств).

Під час дослідження було виявлено, що більшість підприємств досліджених груп є вузькоспеціалізованими і орієнтованими на виробництво зернових та зернобобових, частка таких культур у структурі посівних площ коливається від 52% до 61%. Частка технічних культур у посівних площах зростає з 13% до майже 29% у 5 групі, проте при площі більше 10 000 га знову різко знижується до 21%. У підприємствах, площа яких понад 200 га, хоч і наявні продовольчі культури, але їхня вага залишається незначною.

Основними представниками зернобобової групи є пшениця, кукурудза та соя, технічної — соняшник і цукрові буряки. Урожайність цих культур в розрізі підприємств також має свою тенденцію (Рис.5).

Найвищу урожайність всіх досліджених культур мають під-

приємства площею більше 10000 га. У більшості випадків це пов'язано з технологією виробництва, використанням якісніших гібридів, що забезпечують більшу врожайність, збалансованим використанням мінеральних добрив та іригаційних систем, а також сучасної зернозбиральної техніки, яка мінімізує втрати зерна в процесі обмолоту. Серед досліджених підприємств I групи з площею до 100 га в 2016 році жодне не займалося вирощуванням цукрових буряків.

У сучасній науковій літературі можна зустріти таке поняття, як «інтенсивні культури» та їх вплив на ґрунт. Вважається, що такі культури є більш виснажливими для ґрунтів, ніж зернові. Тому використання таких культур потребує більш зваженої сівозміни. До інтенсивних культур відносять цукрові буряки, картоплю, овочі, соняшник, зернову кукурудзу [5].

Дослідження показує, що чим більшу площу має підприємство, тим вищий показник використання інтенсивних культур. У найбільших підприємствах частка таких культур займає майже половину посівної площі. Це свідчить про те, що саме в таких під-

приємствах найбільше навантаження на ґрунти. Проте, виходячи із показників врожайності і чистого прибутку соняшнику, кукурудзи та цукрового буряка в розрахунку на 1 га, можна сказати, що саме середні та великі підприємства раціональніше використовують земельний банк як з економічної, так і технічної точки зору. Оскільки, взявши у 2016 році на «вході» в оренду ті ж землі, що й малі підприємства, на «виході» агрохолдинги мають урожайність пшениці вищу на 36,4%, кукурудзи на — 8,5%, соняшнику — на 36,5%, а чистий прибуток в розрахунку на 1 га пшениці у великих підприємствах був більшим на 178,4%, кукурудзи — на 81,3%, соняшнику — на 61,5%.

Якщо розглядати набір культур, то у 2015 році ситуація була подібною до 2016 року. Основна концентрація віддачі прибутку з 1 га зосередилася в 4, 5, 6 групах досліджуваних підприємств. Водночас найвища віддача від ріпаку спостерігається у 1 групі. Цей графік показує, що у великих підприємствах з інтенсивних культур вирощуються в основному соняшник та кукурудза.

Висновки

Під час дослідження економічної та технологічної ефективності використання земельних угідь було виявлено, що за умови насичення посівів інтенсивнішими культурами агрохолдинги отримують вищі показники врожайності та економічної віддачі з 1 га основних культур. Водночас малі підприємства є ефективнішими у вирощуванні ріпаку. Всі групи підприємств є вузькоспеціалізованими, оскільки в структурі посівів пшениця та кукурудза займають більше 50%. Зважаючи на це, можна підтвердити той факт, що зі зростанням розміру підприємств зростає ефективність, а, отже, не слід боятися того, що після зняття мораторію на продаж сільгоспземлі ефективність використання цих земель знизиться.

Рис. 7.

ЧИСТИЙ ПРИБУТОК ЗА КУЛЬТУРАМИ В РОЗРІЗІ ГРУП ПІДПРИЄМСТВ В 2016 РОЦІ

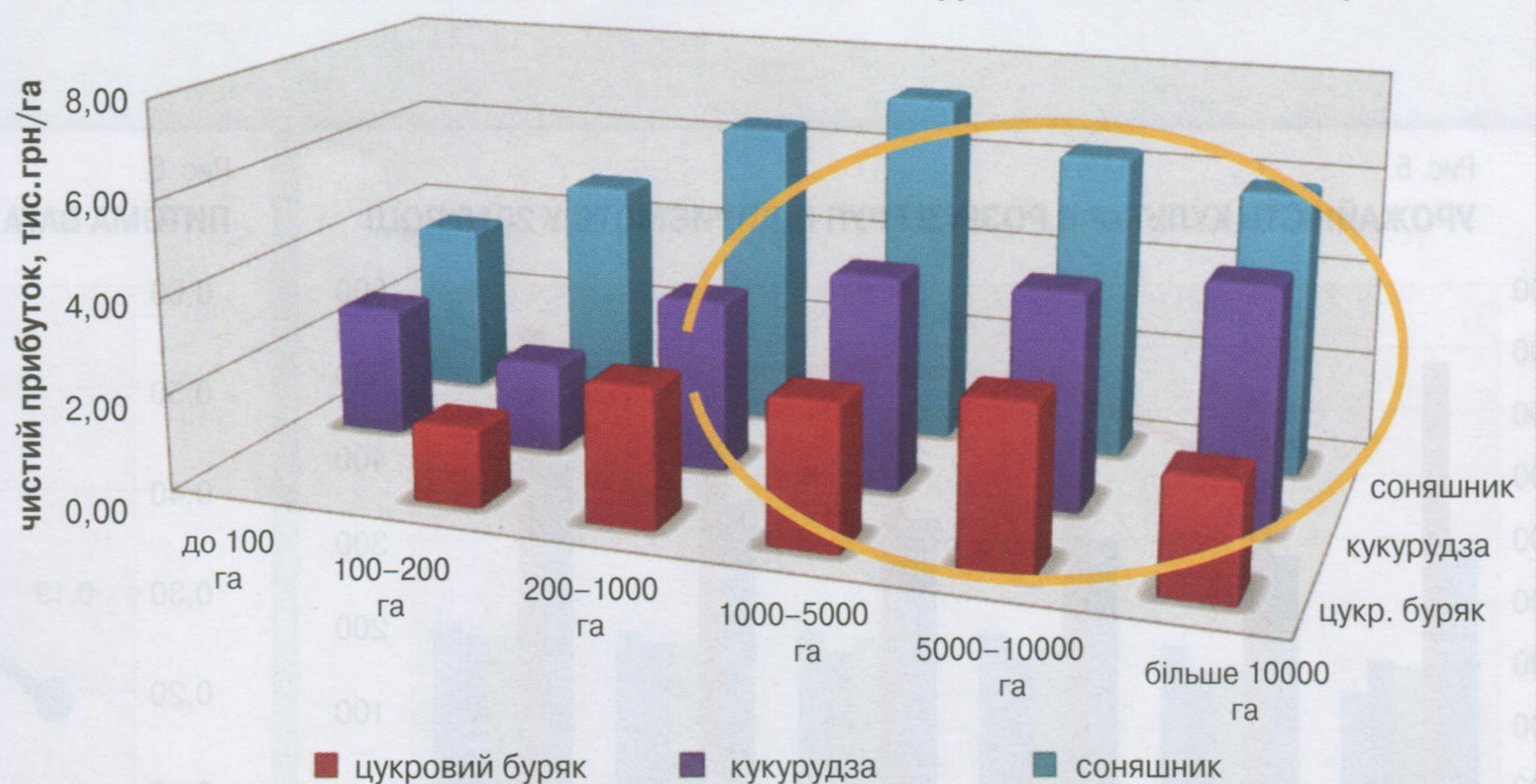
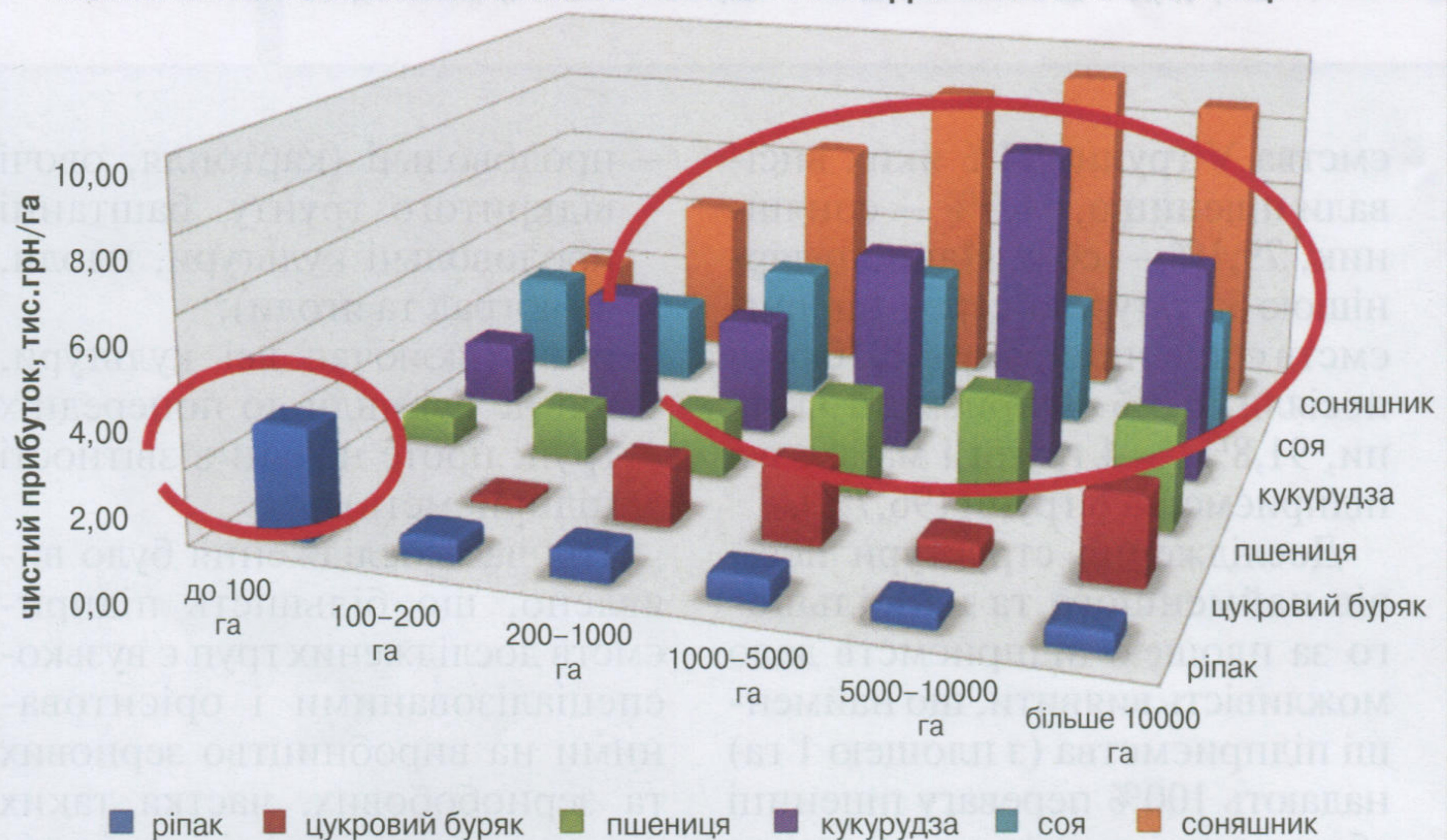


Рис. 8.

ЧИСТИЙ ПРИБУТОК ЗА КУЛЬТУРАМИ В РОЗРІЗІ ГРУП ПІДПРИЄМСТВ У 2015 РОЦІ



Література

1. Артюшин В.І., Кобець М.І., Пугачов М.І. Проблеми становлення та функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні/ За ред. Марчіна Свенціцькі. — К.: Аналітично-дорадчий центр Блакитної стрічки ПРООН, 2007. — 60 с.
2. Федоров М.М. Економічні проблеми земельних відносин у сільському господарстві [Текст]: монографія/М.М. Федоров — К.: ІАЕ, 1998. — 264 с.
3. Кісіль М.І. Теоретико — методологічні засади оцінок ефективності агробізнесу/ М.І. Кісіль. — К.: ННЦ «ІАЕ», 2015. — 36 с.
4. Мартин А.Г. Регулювання ринку земель в Україні: [Текст]: наук. моногр. / А. Г. Мартин. — Київ : ТОВ «Аграр Медіа Груп», 2011. — 254 с. — Бібліогр.: с. 245-252.
5. Андрійчук В. Г. Ефективність діяльності аграрних підприємств: теорія, методика, аналіз: [монографія] / В. Г. Андрійчук. — К.: КНЕУ, 2005
6. Статистичний збірник «Рослинництво України. 2016 рік». — К.: Держкомстат України, 2017
7. «Форма статистичної звітності 50 с/г за 2015 рік» — К.: Держкомстат України.
8. «Форма статистичної звітності 50 с/г за 2016 рік» — К.: Держкомстат України.

Святкові та пам'ятні дні

2018 року



СІЧЕНЬ

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

Робочі дні — 21
Неробочі дні — 10
в т. ч. святкові дні — 2

ЛЮТИЙ

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

Робочі дні — 20
Неробочі дні — 8

БЕРЕЗЕНЬ

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

Робочі дні — 21
Неробочі дні — 10
в т. ч. святкові дні — 1

КВІТЕНЬ

- 1 День геолога
- 8 Великдень
- 12 День працівників ракетно-космічної галузі України
- 17 День пожежної охорони
- 18 День пам'яток історії та культури
- 21 День довкілля
- 22 Міжнародний день Матері-Землі
- 26 День Чорнобильської трагедії
- 28 День охорони праці

Робочі дні — 20
Неробочі дні — 10
в т. ч. святкові дні — 1

ТРАВЕНЬ

- 1 День праці
- 8 День пам'яті та примирення
- 8 День Червоного Хреста і Червоного Півмісяця
- 9 День Перемоги
- 13 День матері
- 18 День боротьби за права кримськотатарського народу
- 19 День науки
- 19 День Європи
- 20 День банківських працівників
- 20 День молодіжних та дитячих громадських організацій
- 20 День пам'яті жертв політичних репресій
- 22 День перепоховання Т. Г. Шевченка на Чернечій горі поблизу Канева
- 24 День слов'янської писемності і культури
- 26 День працівників видавництва, поліграфії і книгорозповсюдження
- 27 День хіміка
- 27 Трійця
- 28 День прикордонника

Робочі дні — 20
Неробочі дні — 11
в т. ч. святкові дні — 3

ЧЕРВЕНЬ

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

Робочі дні — 20
Неробочі дні — 10
в т. ч. святкові дні — 1

ЛИПЕНЬ

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

Робочі дні — 22
Неробочі дні — 9



Листопад

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

Грудень

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

Березень

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

Квітень

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

Травень

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

Червень

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

ЗЕМЛЕВПОРЯДНИЙ ВІСНИК

НАШ ПЕРЕДПЛАТНИЙ ІНДЕКС 48783

Тел.: 044-468-21-18, 067-442-33-09, 050-7-000-779

вул. Кирилівська, 105, м. Київ-80, 04080

E-mail: zemvisnuk@ukr.net

Веб-сайт: <http://zemvisnuk.com.ua>





Июль

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

Август

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

Сентябрь

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

Октябрь

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

Ноябрь

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

Декабрь

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

2018



ВЕРЕСЕНЬ

- 1 День знань
- 2 День нотаріату
- 2 День підприємця
- 8 День фізичної культури і спорту
- 8 День українського кіно
- 9 День працівників нафтової, газової та нафтопереробної промисловості
- 9 День танкістів
- 15 День винахідника і раціоналізатора
- 15 День фармацевтичного працівника
- 16 День працівника лісу
- 17 День рятівника
- 22 День партизанської слави
- 23 День машинобудівника
- 27 День туризму
- 30 День усиновлення
- 30 Всеукраїнський день бібліотек

Робочі дні — 20
Неробочі дні — 10

ЖОВТЕНЬ

- 7 День працівників освіти
- 8 День юриста
- 10 День працівників стандартизації та метрології
- 14 День захисника України
- 14 День українського козацтва
- 14 День художника
- 14 День працівників державної санітарно-епідеміологічної служби
- 15-21 Європейський тиждень місцевої демократії
- 20 День працівників целюлозно-паперової промисловості
- 21 День працівників харчової промисловості
- 28 День визволення України від фашистських загарбників
- 28 День автомобіліста і дорожника

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

ЛИСТОПАД

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

Робочі дні — 22
Неробочі дні — 8

ГРУДЕНЬ

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

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

СЕРПЕНЬ

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

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

З Новим роком та
Різдвом Христовим!

Розвиток земельного законодавства на території України

Ольга БЕЛЯЯ,
кандидат історичних наук

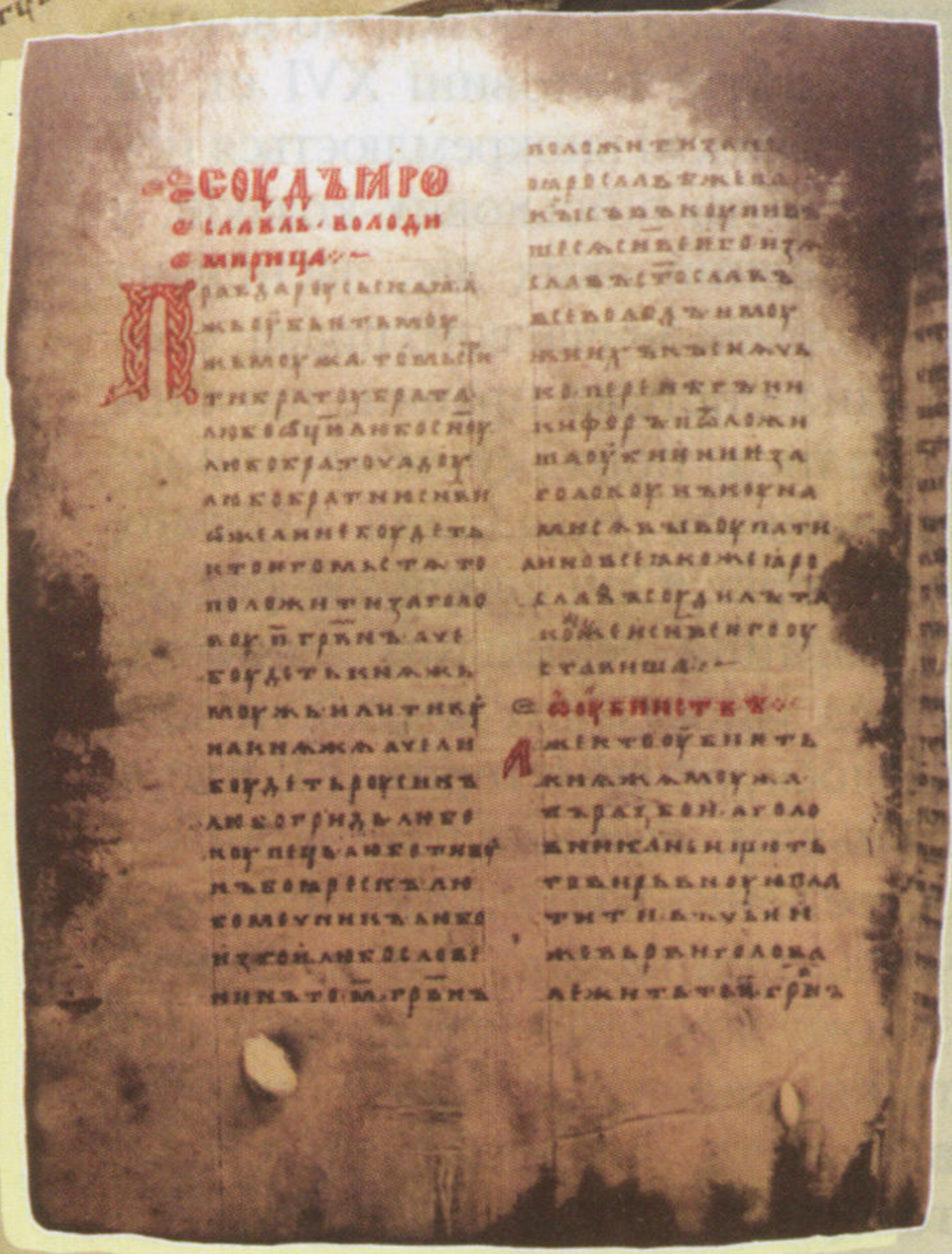
Лідія РАСПУТІНА,
магістрантка факультету
гуманітарних наук
Національного університету
«Кієво-Могилянська академія»

Населення українських земель з давніх часів мало власні норми, які регулювали певні сфери його життя, включно із земельними відносинами. «Повість минулих літ» Нестора Літописця так оповідає про реформи князя: «Володимир любив дружину (своє військо), із нею радився про влаштування країни і про війну, і про закони країни (в одному із списків згадується як «Устав Земляний»)). Закони були спрямовані на зміцнення влади феодалів над общинниками-данниками та стали підґрунтям для першого писаного зводу часів Ярослава Мудрого — «Руської Правди», яку Михайло Грушевський назвав правничим кодексом Русі.

Як свідчать історичні пам'ятки, сучасна територія України в XI-XII столітті поділялася на землі і волості, які належали князям. Волості входили до складу

земель, а останні, у свою чергу, на княжі, що належали князям, і громадські, що належали громадам. Русь, до складу якої входило багато удільних князівств, була феодальною державою з князівсько-дружинним устроєм. «Руська правда», як найдавніший відомий на сьогодні правовий акт місцевого походження, регулювала відносини переважно між князями з метою забезпечення єдності всіх князівств. Першим серед них було Київське князівство, адже саме київський князь роздавав волості підлеглим князям. Громадськими землями управляла громада за допомогою загального зібрання — віче, що вирішувало внутрішні питання як за допомогою норм звичаєвого права, так і «Руської правди».

Після монгольської навали та послаблення династії Рюриковичів західноукраїнські землі



«Руська Правда»



Віче



Ярослав Мудрий

перейшли під юрисдикцію Великого князівства Литовського, правителі якої дотримувалися принципу «ми старину не руйнуємо, а новини не вводимо». Головними джерелами права в українських землях Литовсько-Руської держави були: звичаєве право, «Руська правда», а дещо пізніше — великокнязівське законодавство (привілеї: обласні, земські, міські), а також Судебник Казимира IV 1468 р. В цей час відбувається поступове об'єд-



Литовські статути

нання заможних представників громади з нащадками князівських родин та їх дружинників, внаслідок чого сільська община розпадається, поділяючись на феодалів і залежних від них селян. У XVI ст. Литовські статути закріпили втрату селянами права продажу землі, яка юридично тепер знаходилась у власності або пана, або держави.

Розвиток внутрішнього та зовнішнього ринку, Великі географічні відкриття та падіння цін спонукали шляхту Речі Посполитої (утворена об'єднанням Великого князівства Литовського та Польського королівства після Люблінської унії 1 липня 1589 р.) до перетворення своїх маєтків на фільварки, тобто до запровадження господарства, заснованого на постійній щотижневій панщині. Ця реформа була здійснена на державних землях виданням 1557 р. великим князем Литовським і королем Польським Сигізмундом II Августом «Устава на волоки». Відповідно до цього акта великокнязівські та селянські землі перемірювалися й поділялися на волоки — ділянки землі площею до 30 моргів (21,3 га). Бояри отримували по два волоки, селяни — незалежно

від того, скільки в них було раніше землі — одну волоку на дворіще. «Устав на волоки» майже на три століття закріпачив селян, ліквідував їхнє право переходу від одного пана до іншого. Єдине, що залишилося у селянина, це те, що його не можна було продати без землі й безкарно вбити.

У другій половині XVI ст. на Лівобережжі виокремлюється нова верства військових-козаків, у середовищі яких діє, заснована на нормах звичаєвого права, своєрідна система правил, що стосувалися порядку землекористування та укладання окремих договорів. Юридичних джерел регулювання земельних відносин серед запорізьких козаків не збереглося, однак історик Д.І. Яворницький, спираючись на аналіз збережених документальних свідчень, припускав, що в запорізькому краї вся земельна територія являла собою общинну власність: «Відомо, що січове товариство володіло різними угіддями на правах общини, міняючи щорічно володіння ними між усіма без різниці товаришами. Відомо й те, що січове товариство віддавало деякі ділянки землі для козаків-зимівчан в їх особисту власність».



Казимир IV (1427 — 1492)
— великий князь
Литовський
та король Польщі (ліворуч)

Сигізмунд II Август (1520
— 1572),
король Польщі
та великий князь
Литовський

У другій половині XVII ст. після приєднання Лівобережжя до Московського царства було проведено ревізію всіх земель, у XVIII ст. запроваджено їх генеральне межування. У 1765 р. уряд Катерини II опублікував маніфест про початок відмежування приватних земель, а в 1766 р. — «Генеральні правила» і «Настанови землемірам» про проведення межування. Ці правові акти більше ста років відігравали основоположну роль в організації і регулюванні земельних відносин значної частини українських земель.

У XIX ст. система земельних відносин зазнала деяких змін. Розвиток у Російській імперії капіталістичних відносин потребував землі для будівництва заводів і фабрик. Указом «Про купівлю до заводів сіл» скасовувалася заборона на купівлю

населених пунктів купцями і промисловцями разом із заводами. Указом від 12 грудня 1801 р. міщанам, купцям і всім селянам, крім поміщицьких, було надано право купувати землі, а Указом від 3 березня 1848 р. таке право було надано і поміщицьким селянам. Маніфест від 19 лютого 1861 р. і Положення про селян, що вийшли з кріпосної залежності, оголосили, що селяни звільняються від кріпосної залежності за викуп. Проте землю селяни одержали не у власність, а лише в «постійне користування». За користування землею вони повинні були відбувати на користь поміщиків натуральні повинності або компенсувати їх грошми. До того ж земельні наділи надавалися не кожній особі окремо, а селянському двору загалом.

Після революції 1905 р. земельна політика царського уряду зазнала значних змін, що знайшло своє відображення в низці законодавчих актів. Уряд під головуванням прем'єр-мініст-

ра П.А. Столипіна вирішив створити собі соціальну опору на селі в особі заможного селянства. У серпні 1906 р. видається указ «Про призначення казенних земель до продажу для розширення селянського землекористування», що підготував радикальну аграрну реформу. На підставі цього указу селянам відчужувались «оброчні статті» по мірі закінчення укладених ними орендних договорів. Ціна викупу встановлювалася землевпорядними комісіями по середній капіталізованій оцінці. Не підпадали під відчуження землі, зайняті цінними будівлями, відведені церквам та школам, необхідні для потреб місцевого населення. «Столипінський» указ «Про доповнення деяких постанов діючого закону, що стосується селянського землеволодіння та землекористування» від 9 листопада 1906 р., проголошував вільний порядок виходу з общини та закріплював наділи у власність селян у будь-який час. Кожному двору надавалося право вимагати закріплення за собою наділу землі у приватну власність і виділення з общини навіть у тому разі, коли його розмір перевищував норму, яка припадала



Петро Аркадійович Столипін
(2.04.1862 — 5.09.1911) — прем'єр-міністр,
голова уряду Російської імперії,
ініціатор проведення аграрної реформи
в імперії у 1906-1911 рр.

на частку двору в даній сільській громаді на момент виділення.

У тих земельних громадах, де протягом 24 років не було загальних переділів, общинний порядок землеволодіння вважався ліквідованим. За окремими домовласниками закріплювались у приватну власність земельні ділянки, якими вони володіли. Громада була зобов'язана виділяти землю селянам, які виходили з общини, в одному місці (відруб). Селяни могли переносити свої садиби й створювати хутори.

Фінансування реформи забезпечував указ «Про видачу Селянським Поземельним банком позичок під заставу надільних земель», прийнятий у листопаді 1906 р. Згідно з цим указом відмінялася заборона віддавати під заставу приватним особам та приватним товариствам надільні землі, що була введена в 1893 році. Застава дозволялася також під позичку Держбанку. Клієнтами банку могли бути як сільські товариства, так і окремі володарі подвірних наділів, а також товариства селян. Банк видавав цільові позички для плати за наділи, для купівлі землі, на покращення землекористування при переході

від общинного до подвірного землеволодіння при розселенні на хутори та відруби; при відведенні землі до одного місця.

Основні положення указу від 9 листопада 1906 р. закріпились і розвинулися законом від 14 червня 1910 р. Встановлення приватної власності на землю дало можливість заможним селянам скупити землі бідних селян і тим самим посилити концентрацію надільної селянської землі в своїх руках. Значна частина надільної землі перейшла до рук заможних селян на підставі договорів про оренду землі.

Значне місце в столипінському аграрному законодавстві займало землевпорядкування. Згідно з указом від 4 березня 1906 р. створювалася система землевпорядних органів, яка стала провідником земельної політики царського уряду. Прийнятий 29 травня 1911 р. Закон «Про землеустрій» детально регламентував порядок землеустрою — розверстуванню не належали присадибні землі, землі з житловими будівлями, фабриками та млинами, штучні ліси. Орендарі землі не мали права заперечувати проти їх розверстування. Передбачався порядок

утворення комісій з землеустрою під керівництвом головних представників дворянства. Земським начальникам доручалося вести збори, які вирішували питання про розверстку землі, суперечки вирішувалися в уїзній комісії (апеляція розглядалася в губернській комісії). Столипінське аграрне законодавство внесло істотні зміни в правовий режим селянських надільних земель. Хоча воно не змінило основи земельного ладу імперії, однак виникнення в Росії земель різних форм власності, землеволодіння і землекористування привело до створення в системі права особливої галузі — земельного права.

Після жовтневої революції 1917 року першим земельним законодавчим актом новопроголошеної радянської держави був декрет «Про землю», прийнятий Другим Всеросійським з'їздом Рад 26 жовтня (8 листопада) 1917 р., який скасував назав-



жди і без будь-якого викупу право приватної власності на землю. Він був запроваджений в Українській РСР рішенням Першого Всеукраїнського з'їзду Рад від 12 (25) грудня 1917 р. В основу російського декрету було покладено «Селянський наказ про землю», що був складений на підставі 242 місцевих селянських наказів і став складовою декрету «Про землю». Згідно з декретом всю землю — поміщицьку, удільну, кабінетську, монастирську, церковну, посесійну — було конфісковано, націоналізовано і передано в розпорядження волосних земельних комітетів і повітових Рад селянських депутатів. Землі рядових селян і рядових козаків не конфісковувалися.

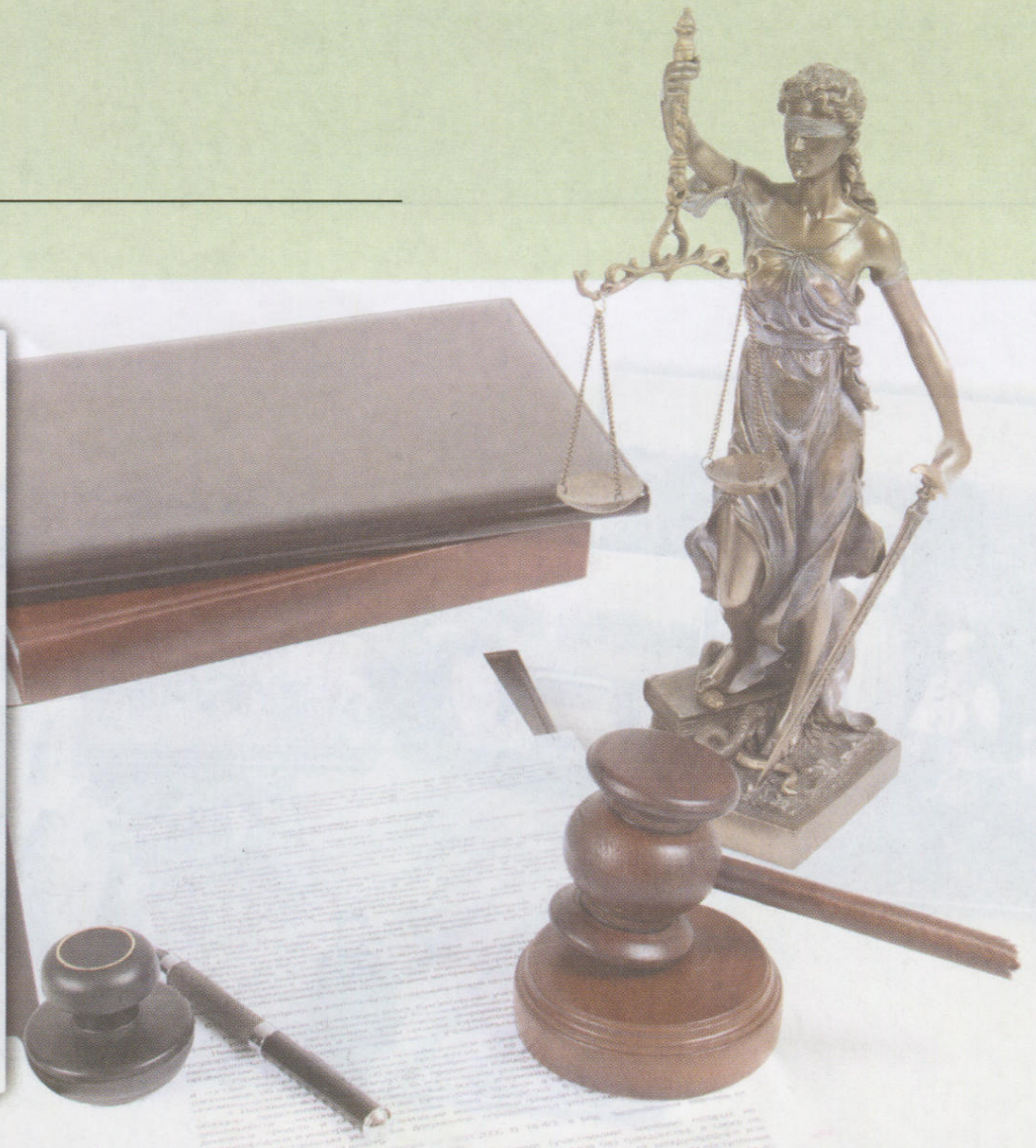
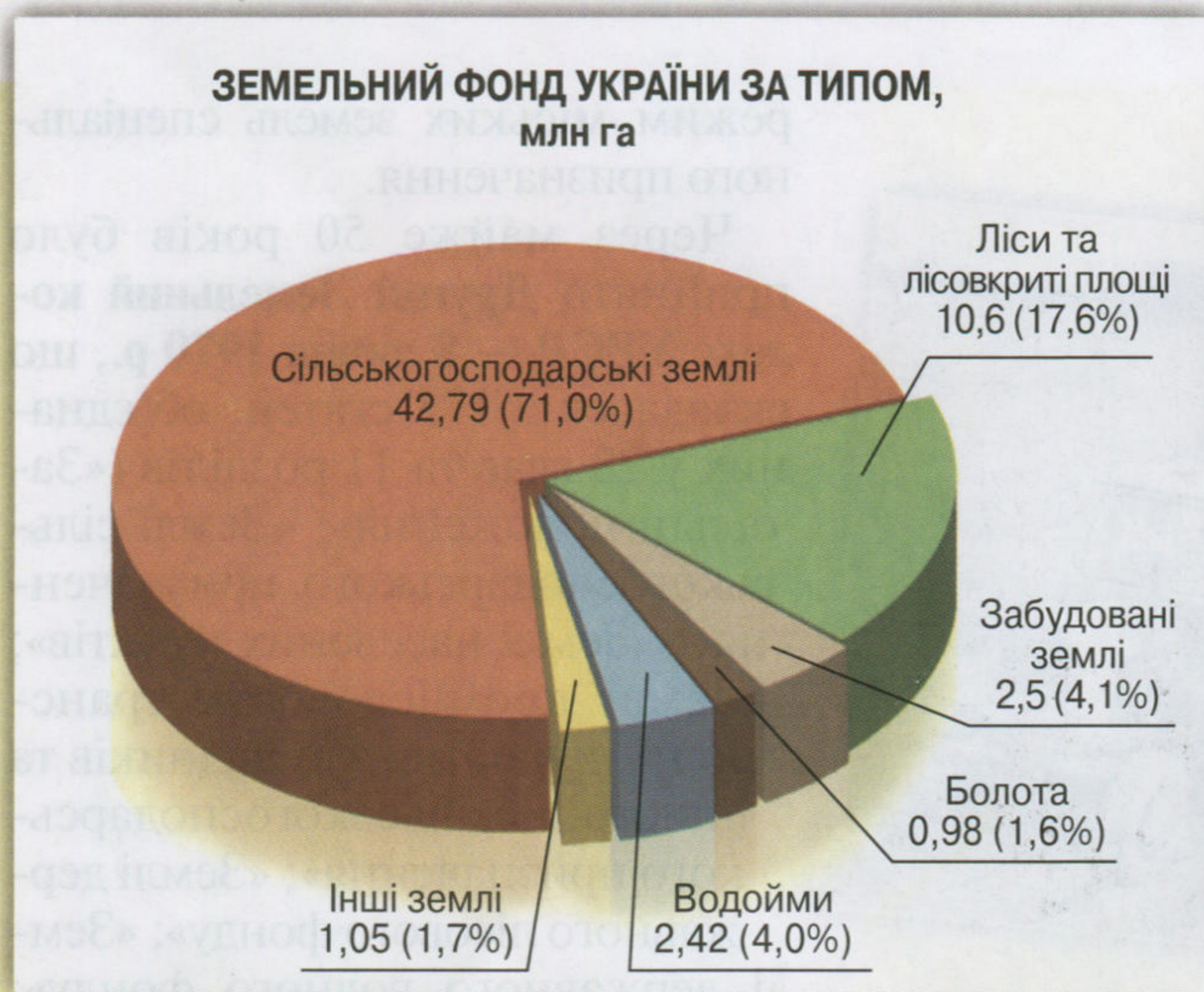
Нова економічна політика радянського уряду вимагала відповідного впорядкування земельного законодавства. Його кодифікація пішла по лінії видання земельних кодексів радянських республік. Першим був виданий Земельний кодекс РСФРР (жовтень 1922 р.). Його значення як джерела земельного права визначалося насамперед першою кодифікацією земельного законодавства. Досвід РСФРР по кодифі-

кації земельного законодавства (як і інших галузей законодавства) було використано й іншими союзними республіками.

29 листопада 1922 р. було прийнято перший кодифікований акт про землю, Земельний кодекс УСРР, що став законодавчою базою для створення галузі земельного права в Україні. Він складався з преамбули і 4 частин («Про трудове землекористування», «Про міські землі», «Про державне земельне майно», «Про землеустрій та переселення»), містив 227 статей. Земельний кодекс УСРР 1922 р. закріплював націоналізацію землі та скасування приватної власності на неї, заборонив купівлю-продаж та інші угоди, пов'язані з відчуженням землі. Всі громадяни, незалежно від статі, віросповідання та національності, наділялися правом на одержання землі в користування безоплатно. У Земельному кодексі УСРР 1922 р. регламентувалося землекористування селянського двору, обмежувалося землекористування «куркулів». У ньому містилися й норми, що регулювали землеустрій, земельну реєстрацію, переселення й визначали правовий

режим міських земель спеціального призначення.

Через майже 50 років було прийнято **Другий Земельний кодекс УРСР — 8 липня 1970 р.**, що складався з 173 статей, об'єднаних у 28 глав та 11 розділів («Загальні положення»; «Землі сільськогосподарського призначення»; «Землі населених пунктів»; «Землі промисловості, транспорту, курортів, заповідників та іншого несільськогосподарського призначення»; «Землі державного лісового фонду»; «Землі державного водного фонду»; «Землі державного запасу»; «Державний земельний кадастр», «Державний землеустрій»; «Вирішення земельних спорів»; «Відповідальність за порушення земельного законодавства»). Земельний кодекс УРСР 1970 р. успадкував основні правові положення Земельного кодексу 1922 р., зокрема визначення земельного фонду виключною власністю держави й заборону цивільно-правових угод щодо відчуження земельних ділянок. Діяльність селянських господарств, які до примусової колективізації сільського господарства 1929-1932 рр. були основною формою господарювання на селі, заборонялася. У Земельному кодексі 1970 р. земельний фонд країни було поділено на 6 категорій земель: сільськогосподарського призначення; населених пунктів; промисловості, транспорту, курортів, заповідників та несільськогосподарського призначення: лісового фонду; водного фонду; державного запасу. Надані в користування земельні ділянки повинні були використовуватися землекористувачами суто за їх цільовим призначенням, яке визначалося належністю ділянки до відповідної категорії земель і метою, для якої ділянка надавалася в користування.



В останні роки існування — **18 грудня 1990 р. було прийнято третій Земельний кодекс УРСР**, що було наслідком необхідності створення правової бази для проведення земельної реформи, зокрема для забезпечення плюралізму форм господарювання. Однак концептуально Земельний кодекс 1990 р. майже не відрізнявся від Земельного кодексу 1970 р. Хоча до 6 категорій, на які поділявся земельний фонд УРСР згідно із Земельним кодексом 1970 р., було додано ще одну категорію — землі природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення та з 1992 р. (нова редакція) законодавчо закріплено право приватної власності на землю.

Вже у часи незалежності **25 жовтня 2001 р. був прийнятий Земельний кодекс України (ЗКУ)**, що є кодифікованим нормативним актом (законом), який конкретизує положення Конституції України щодо регулювання земельних відносин, визначає основний зміст практично всіх інститутів земельного права. Земельний кодекс України **набув чинності 16 років тому** — у пер-

ший день **Нового 2002 року**. В Земельному кодексі було визначено, що земля є основним національним багатством і перебуває під особливою охороною держави. У кодексі також зазначено, що використання права власності на землю не повинно шкодити правам і свободам інших громадян, інтересам суспільства, погіршувати природні якості землі та екологічну ситуацію. Згідно з ЗКУ, земельні відносини — це відносини щодо володіння, розпорядження та користування землею. Вступати в земельні відносини можуть громадяни, державні органи, орга-

ни місцевого самоврядування та юридичні особи. Об'єктами земельних відносин можуть бути земельні ділянки та права на них, зокрема земельні паї (частки). Земельні відносини в Україні, окрім Земельного кодексу, регулюються Конституцією, а також іншими нормативно-правовими актами. Земельне законодавство має на меті як рівність права власності на землю всіх суб'єктів, забезпечення раціонального використання та охорони земель, забезпечення гарантій права на землю, невтручання держави та пріоритету вимог екологічної безпеки.



Ваш КОНСУЛЬТАНТ

ГРУДЕНЬ 2017



Роз'яснення, коментарі, відповіді

ЗМІСТ

42 РОЗ'ЯСНЕННЯ ПОДАТКІВЦЯ

Катерина ГРИВНАК

**ПЛАТА ЗА ЗЕМЛЮ
У ЗАПИТАННЯХ-ВІДПОВІДЯХ**

46 ПОВЕРТАЮЧИТЬСЯ ДО НАДРУКОВАНОГО

**ЯК ПЕРЕВЕСТИ САДИ КОЛИШНІХ КСП
ІЗ КОЛЕКТИВНОЇ У КОМУНАЛЬНУ
ВЛАСНІСТЬ**

42 АНАЛІЗУЄМО СИТУАЦІЮ

**ЯК ВИЛУЧИТИ ЧАСТИНУ ПРИСАДИБНОЇ
ДІЛЯНКИ ДЛЯ СУСПІЛЬНИХ ПОТРЕБ,
ЯКЩО ГОСПОДАР ДАВНО ПОМЕР**

ЗАПИТУВАЛИ — ВІДПОВІДАЄМО...

- 47 Для викупу земельної ділянки власником нерухомості, розміщеної на ній, попередньо брати в оренду землю не треба
- 49 Чи може приватизувати земельну ділянку член гаражного кооперативу?
- 50 Як зареєструвати комунальну власність на землю під бібліотекою?
- 50 Як оформити присадибну ділянку, якщо житловий будинок придбано після 2013 року
- 52 Прибережна захисна смуга встановлюється на землях усіх категорій

АНОНС

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

- Є у земельної реформи початок, а чи є в неї кінець?
- ЯК ОФОРМИТИ земельну ділянку під придбаним житловим будинком, якщо вже використано право на безоплатну приватизацію?
- ЯКА ДОКУМЕНТАЦІЯ розробляється для встановлення сервітуту?
- ЧИ ПОТРІБЕН новий генеральний план або план зонування населеного пункту, який складається з однієї вулиці?
- ЯК ВПЛИВАЄ зміна громадянства на право на земельну частку (пай) та виділення цієї частки в натурі?

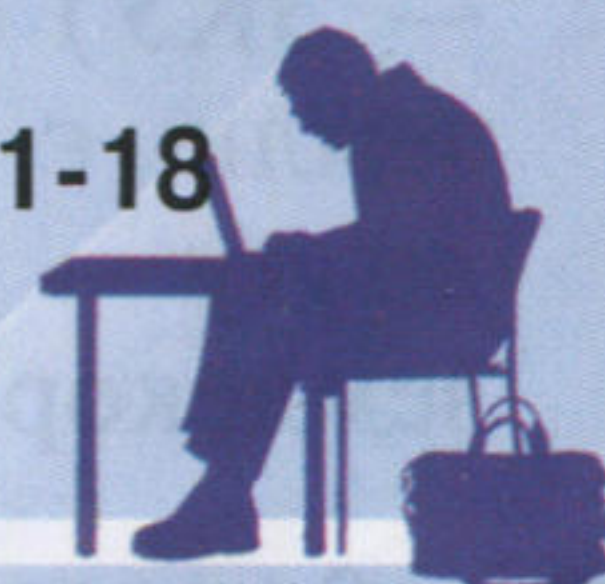
**ПЕРЕДПЛАЧУЙТЕ ЖУРНАЛ
«ЗЕМЛЕВПОРЯДНИЙ ВІСНИК»
НА 2018 РІК**

**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>



Плата за землю у запитаннях-відповідях

Юридична особа — власник земельної ділянки уклала договір сервітуту, згідно з яким користування земельною ділянкою надано іншій особі. Чи виникає у такого власника — платника ПДВ об'єкт оподаткування цим податком?

Зміст та порядок укладення цивільно-правових угод щодо користування земельними ділянками регулюються Земельним кодексом України (далі — ЗКУ) та Цивільним кодексом України (далі — ЦКУ).

Відповідно до ст. 395 ЦКУ сервітут є речовим правом на чуже майно.

Стаття 401 ЦКУ визначає, що право користування чужим майном (сервітут) може бути встановлено щодо земельної ділянки, інших природних ресурсів (земельний сервітут) або іншого нерухомого майна для задоволення потреб інших осіб, які не можуть бути задоволені іншим способом. Сервітут може належати власникові (володільцеві) сусідньої земельної ділянки, а також іншій, конкретно визначеній особі (особистий сервітут).

Згідно зі ст. 403 ЦКУ сервітут визначає обсяг прав щодо користування особою чужим майном. При цьому особа, яка користується сервітутом, зобов'язана вносити плату за користування майном, якщо інше не встановлено договором, законом, заповітом або рішенням суду.

Відповідно до розділу III Земельного кодексу України (далі — ЗКУ) одним із видів прав на землю є право земельного сервітуту — це право власника або землекористувача земельної ді-

лянки на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою.

Сервітут може бути встановлений договором, законом, заповітом або рішенням суду. Сервітут може належати власникові (володільцеві сусідньої земельної ділянки, а також іншій конкретно визначеній особі (особистий сервітут).

Земельний сервітут може бути встановлений договором між особою, яка вимагає його встановлення, та власником (володільцем) земельної ділянки (п. 2, ст. 100 ЗКУ).

Власник земельної ділянки, щодо якої встановлений земельний сервітут, має право вимагати від осіб, в інтересах яких встановлено земельний сервітут, плату за його встановлення, якщо інше не передбачено законом, а також такий власник має право на відшкодування збитків, завданих встановленням земельного сервітуту (п.3, 4 ст. 101 ЗКУ).

Як встановлено п.п. «б» п.185.1. ст.185 Податкового кодексу України (далі — ПКУ), операції платників податку з постачання послуг, місце постачання яких розташоване на митній території України, відповідно до ст.186 цього Кодексу є об'єктом оподаткування ПДВ.

При цьому, згідно з пп.14.1.185 п.14.1 ст.14 ПКУ постачання по-



Катерина ГРИВНАК,
державний радник
податкової служби III рангу

слуг — це будь-яка операція, що не є постачанням товарів, чи інша операція з передачі права на об'єкти права інтелектуальної власності та інші нематеріальні активи чи надання інших майнових прав стосовно таких об'єктів права інтелектуальної власності, а також надання послуг, що споживаються в процесі вчинення певної дії або провадження певної діяльності.

У нашому випадку виплата земельного сервітуту є за своєю суттю платою за користування земельною ділянкою, яку отримує власник земельної ділянки і її розмір встановлюється у договорі. Така операція не підпадає під операції, що не є об'єктом оподаткування ПДВ, чи під операції, які звільнені від оподаткування ПДВ, згідно з розділом V ПКУ.

✓ **Отже,**

для платника ПДВ, який є власником земельної ділянки, надання права користування земельною ділянкою іншій особі на підставі договору сервітуту є об'єктом оподаткування ПДВ.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок з урахуванням коефіцієнта індексації, як визначає п.п. 271.1.1 п. 271.1 ст. 271 та п. 289.1 ст. 289 Податкового кодексу України (далі — ПКУ), є базою оподаткування для визначення розміру земельного податку та орендної плати за земельні ділянки державної і комунальної власності.

Платники плати за землю (крім фізичних осіб) самостійно обчислюють суму податку щороку станом на 1 січня і не пізніше 20 лютого поточного року подають відповідному податковому органу за місцезнаходженням земельної ділянки податкову декларацію на поточний рік, з розбивкою річної суми рівними частками за місяцями. Подання такої декларації звільняє від обов'язку подання щомісячних декларацій. Разом з декларацією довідка (витяг) про розмір нормативної грошової оцінки зе-

Підприємство отримало протягом року, після подання звітної декларації по земельному податку на 2017 рік, новий витяг про розмір нормативної грошової оцінки земельної ділянки. З якої дати платник повинен уточнити показники декларації із земельного податку у зв'язку зі зміною такої оцінки?

мельної ділянки подається у таких випадках: при поданні першої декларації (у випадку фактичного початку діяльності як платника плати за землю), а надалі така довідка подається у разі затвердження нової нормативної грошової оцінки землі (п. 286.2 ст. 286 ПКУ).

Правові засади оцінки земель в Україні визначено Законом України від 11.12.2003 р. № 1378-IV «Про оцінку земель» зі змінами та доповненнями (далі — Закон № 1378). При цьому, за результатами нормативної грошової оцінки землі складається технічна документація (ст. 20 Закону № 1378), яка для земельних ділянок у межах населе-

них пунктів затверджується рішенням відповідної сільської, селищної чи міської ради, а поза межами населених пунктів — районними радами, які набирають чинності у строки, встановлені п. 271.2 ст. 271 ПКУ (ст. 23 Закону № 1378). У разі, якщо товариством отримано протягом року нову довідку (витяг) про розмір нормативної грошової оцінки земельної ділянки, то воно має уточнити показники декларації із земельного податку з моменту набрання чинності затвердженого уповноваженим органом відповідного рішення щодо виконаної нормативної грошової оцінки.

Земельна ділянка розташована за межами населеного пункту. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки не проведена. За якою ставкою буде обчислюватися сума земельного податку за таку земельну ділянку та хто встановлює ставку податку?

Ставки земельного податку за земельні ділянки, розташовані за межами населених пунктів, нормативну грошову оцінку яких не проведено, встановлені ст.277 Податкового кодексу України (далі — ПКУ).

Так, для таких земельних ділянок, ставка податку встановлюється у розмірі не більше 5% від нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по області, а для сільськогосподарських угідь — не менше 0,3% та не більше 5% від нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по області.

Як бачимо, ПКУ встановлює граничні розміри ставок земельного податку для вказаних земель.

Слід зауважити, що плата за землю, як місцевий податок в

складі податку на майно, запроваджується на території відповідних територіальних громад рішеннями сільських, селищних, міських рад та рад об'єднаних територіальних громад, що створені згідно із законом та перспективним планом формування територій громад. Плата за землю є обов'язковою для встановлення відповідною радою.

При прийнятті рішення про встановлення місцевих податків та зборів обов'язково визначаються об'єкт оподаткування, платник податків і зборів, розмір ставки, податковий період та інші обов'язкові елементи, визначені ст. 7 ПКУ з дотриманням критеріїв, встановлених розділом XII «Податок на майно» ПКУ для відповідного податку чи збору (п.п. 12.3.2. п. 12.3. ст. 12 ПКУ).

Відповідно до п.п. 12.4.1. п.12.4. ст. 12 ПКУ до повноважень сільських, селищних, міських рад та рад об'єднаних територіальних громад, що створені згідно із законом та перспективним планом формування територій громад, належить, зокрема, встановлення ставок місцевих податків та зборів, але виключно в межах ставок, визначених ПКУ.

✓ **Отже,**
щоб правильно обчислити суму податкового зобов'язання із земельного податку суб'єкту господарювання слід ознайомитися з рішенням відповідної ради, на території якої знаходиться земельна ділянка, яким і встановлюється ставка цього податку.

З інформацією про нормативну грошову оцінку земель сільгосппризначення за період 2011-2017 роки можна ознайомитися на офіційному веб-порталі Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру.

Я як фізична особа, що є пенсіонером за віком, уже декілька років не отримую від податкового органу квитанцію на сплату земельного податку і відповідно не сплачую податок. У моїй власності є дві земельні ділянки: одна є присадибною ділянкою, друга — дачною.

Чи зобов'язаний я подавати заяву щодо користування пільгою та щорічно подавати до податкового органу документ, який підтверджує право на пільгу по земельному податку?

Підпунктом 17.1.4. п. 17.1. ст. 17 Податкового кодексу України (далі — ПКУ) визначено, що платник податків має право користуватися податковими пільгами за наявності підстав у порядку, встановленому ПКУ.

Податкова пільга — це передбачене податковим та митним законодавством звільнення платника податків від обов'язку щодо нарахування та сплати податку та збору, сплата ним податку та збору в меншому розмірі за наявності відповідних підстав. Платник податків вправі використовувати податкову пільгу з моменту виникнення відповідних підстав для її застосування і протягом усього строку її дії (п. 30.3 ст. 30 ПКУ).

Згідно з п. 30.2 ст. 32 ПКУ підставами для надання податкових пільг є особливості, що характеризують певну групу платників податків, вид їх діяльності, об'єкт оподаткування або характер та суспільне значення здійснюваних ними витрат.

Як встановлено п. 281.1.3. п. 281.1. ст. 281 ПКУ від сплати земельного податку звільняються, зокрема, пенсіонери за віком.

При цьому звільнення від сплати податку за земельні ділянки для відповідної категорії фізичних осіб, в тому числі і для пенсіонерів за віком, поширюється на одну земельну ділянку за кожним видом використання у межах таких граничних норм:

— для ведення особистого селянського господарства — у розмірі не більше як 2 га (п.п. 281.2.1. ПКУ);

— для присадибної ділянки: у селах — не більш як 0,25 га, в селищах — не більш як 0,15 га, в містах — не більш як 0,10 га (п.п. 281.2.2. ПКУ);

— для індивідуального дачного будівництва — не більш як 0,10 га (п.п. 281.2.3. ПКУ);

— для будівництва індивідуальних гаражів — не більш як 0,01 га (п.п. 281.2.4. ПКУ);

— для ведення садівництва — не більш як 0,12 га (п.п. 281.2.5. ПКУ).

Слід зазначити, якщо фізична особа, яка звільнена від сплати земельного податку (перелік фізичних осіб визначений п. 281.1. ст. 281 ПКУ), має у власності декілька земельних ділянок одного виду використання, то така фізична особа, як передбачено п. 281.4 ст. 281 ПКУ, до 1 травня поточного року має подати письмову заяву у довільній формі до контролюючого органу за місцем знаходження земельної ділянки про самостійне обрання/зміну земельної ділянки для застосування пільги. При цьому пільга починає застосовуватися до обраної земельної ділянки з базового податкового (звітного) періоду, в якому подано таку заяву. Таким періодом для плати за землю є календарний рік (п. 285.1. ст. 285 ПКУ).

✓ **Отже,**

як бачимо, ПКУ передбачає подання фізичною особою до податкового органу письмової заяви щодо застосування пільги із земельного податку лише у випадку, якщо у неї є декілька земельних ділянок одного і того ж виду використання.



Наприклад, якщо у фізичної особи, яка має право на застосування пільги із земельного податку, є у власності дві присадибні земельні ділянки, то у такому випадку вона має подати письмову заяву до податкового органу за місцем знаходження тієї земельної ділянки, яка за бажанням фізичної особи не буде оподатковуватися цим податком. Якщо у фізичної особи є не більше як одна земельна ділянка одного виду користування, як саме у нашому випадку, то ПКУ не передбачає подання такої заяви.

Податковий кодекс України також не передбачає щорічного подання до відповідного податкового органу документів, які підтверджують право на пільгу із земельного податку.

* * *

Зауважу, що відповідно до п. 287.2 ст. 287 ПКУ облік фізичних осіб — платників податку і нарахування відповідних сум земельного податку проводяться податковими органами за місцем знаходження земельної ділянки щороку до 1 травня. Податкові повідомлення-рішення про сплату податку надсилаються платникові до 1 липня поточного року за місцем його реєстрації.

Товариство орендує нежиле приміщення на першому поверсі багатоквартирного житлового будинку. Чи маємо ми самостійно сплачувати до бюджету земельний податок чи відшкодовувати орендодавцю приміщення відповідні суми цього податку? У договорі не передбачено таке відшкодування.

Відповідно до п.п. 14.1.147 п. 14.1 ст. 14 Податкового кодексу України (далі — ПКУ) плата за землю — обов'язковий платіж у складі податку на майно, що справляється у формі земельного податку або орендної плати за земельні ділянки державної і комунальної власності (далі — орендна плата).

Згідно зі ст. 269 ПКУ платниками земельного податку є власники земельних ділянок, земельних часток (паїв) та постійні землекористувачі.

Водночас згідно зі ст. 796 Цивільного кодексу України (далі —

ЦКУ) одночасно з правом найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) наймачеві надається право користування земельною ділянкою, на якій вони знаходяться, а також право користування земельною ділянкою, яка прилягає до будівлі або споруди у розмірі, необхідному для досягнення мети найму. У договорі найму сторони можуть визначити розмір земельної ділянки, яка передається наймачеві. Якщо розмір земельної ділянки у договорі не визначений, наймачеві надається право ко-

ристування усією земельною ділянкою, якою володів наймодавець.

При цьому ст. 797 ЦКУ визначено, що плата, яка справляється з наймача будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), складається з плати за користування нею і плати за користування земельною ділянкою.

Таким чином, під час укладання договору оренди будівлі, споруди (їх частини), нежилого приміщення (його частини) у багатоквартирному житловому будинку за домовленістю сторін до складу орендної плати може бути віднесено плату за користування земельною ділянкою.

✓ **Отже,**

у нашому випадку товариство не є самостійним платником земельного податку до бюджету.

Суб'єкт господарювання уклав з міською радою договір сервітуту. У договорі встановлено розмір плати та коди бюджетної класифікації, на які мають бути перераховані кошти. Чи повинен суб'єкт крім плати, визначеної у договорі, сплачувати до місцевого бюджету плату за землю відповідно до Податкового кодексу України?

Податковий кодекс України (далі — ПКУ) регулює відносини, що виникають у сфері справляння податків і зборів, зокрема, визначає вичерпний перелік податків та зборів, що справляються в Україні, та порядок їх адміністрування, платників податків та зборів, їх права та обов'язки, компетенцію контролюючих органів, повноваження і обов'язки їх посадових осіб під час адміністрування податків, а також відповідальність за порушення податкового законодавства (п. 1.1 ст. 1 ПКУ).

Договірні відносини щодо користування земельними ділянками визначаються цивільно-правовими угодами, зміст та порядок укладення яких регулюються Земельним кодексом України (далі — ЗКУ) та Цивільним кодексом України (далі — ЦКУ).

Відповідно до розділу III Земельного кодексу України (далі — ЗКУ) одним із видів прав на землю є право земельного сервітуту — це право власника або землекористувача земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою.

Встановлення земельного сервітуту не веде до позбавлення власника земельної ділянки, щодо якої встановлений земельний сервітут, прав володіння, користування та розпорядження нею (частини третя ст. 98 ЗКУ).

Як визначає п.п. 14.1.147. п. 14.1. ст. 14 ПКУ, плата за землю справляється у двох формах: земельний податок та орендна плата за земельні ділянки державної і комунальної власності. Тобто, норми ПКУ поширюються виключно на цивільно-правові угоди в частині

надання у тимчасове платне користування земельних ділянок державної та комунальної власності на умовах оренди.

Податковий кодекс України не визначає норм з оподаткування земельних ділянок, щодо яких встановлений земельний сервітут за відповідними договорами.

У разі укладення договору земельного сервітуту, власник земельної ділянки, щодо якої встановлений земельний сервітут, має право вимагати від осіб, в інтересах яких встановлено земельний сервітут, плату за його встановлення, а також має право на відшкодування збитків, завданих встановленням земельного сервітуту (частина третя, четверта ст. 101 ЗКУ).

✓ **Отже,**

суб'єкт господарювання, який отримав право користування земельною ділянкою за укладенням з органом місцевого самоврядування договором земельного сервітуту, не є платником плати за землю відповідно до норм Податкового кодексу України.

На листи читачів відповідає
юрист редакції
Алла КАЛЬНИЧЕНКО

ПОВЕРТАЮЧИСЬ ДО НАДРУКОВАНОГО

ЯК ПЕРЕВЕСТИ САДИ КОЛИШНІХ КСП ІЗ КОЛЕКТИВНОЇ У КОМУНАЛЬНУ ВЛАСНІСТЬ

У «Землевпорядному віснику» № 9 за 2017 рік у статті «Колективні землі: проблеми і шляхи їх вирішення» ми розглянути загальне питання упорядкування земель колективної власності, переданих свого часу у спільну власність членам колишніх КСП. Що стосується колективних садів, як одного з угідь, що підлягали паюванню, то зазначаємо таке.

Складність паювання земель з багаторічними насадженнями полягає у тому, що самі багаторічні насадження (сади, виноградники тощо) також могли паюватися, але як майновий пай.

Відмінність визначення майнового та земельного паїв члена КСП, у першу чергу, пов'язана з принципом поділу майна та землі на паї. Земля ділилася порівну між всіма членами КСП, незалежно від їхнього трудового стажу та майнової участі. Майнові паї, навпаки, прямо залежали від трудового стажу та майнової участі членів КСП.

Могли бути випадки, коли площу саду поділили на однакові земельні паї, а дерева саду були розподілені по-різному. Тобто виникала ситуація, що той член КСП, який пропрацював у ньому недовго, отримав однаковий з іншими членами КСП за площею земельний пай, а дерев на майновий пай, враховуючи його незначний трудовий стаж, отримує значно менше, ніж інші пайовики. Таким чином на його земельному паї ростуть як його дерева, так і дерева інших членів КСП, у яких був

Надайте, будь ласка, роз'яснення та покрокову схему оформлення земельних ділянок сільськогосподарського призначення (садів) колишніх сільськогосподарських підприємств (КСП) за межами населених пунктів у комунальну власність.

Виконавчий комітет
Волочиської міської ради

Хмельницька область

значно більший трудовий стаж у такому КСП.

Враховуючи таке, Держкомземом України було рекомендовано і більшістю обласних рад підтримано, — у процесі паювання колективних земель не паювати сади та виноградники, а залишати їх у колективній власності громадян, зазначених у списку-додатку до державного акта на право колективної власності на землю.

Разом з тим, слід пам'ятати, що відповідно до статті 7 Закону України «Про колективне сільськогосподарське підприємство» **об'єктами права колективної власності підприємства є земля**, інші основні та оборотні засоби виробництва, грошові та майнові внески його членів, вироблена ними продукція, одержані доходи, майно, придбане на законних підставах. Об'єктами права власності підприємства є також частки у майні та прибутках міжгосподарських підприємств та об'єднань, учасником яких є підприємство. **Майно у підприємстві належить на праві спільної часткової власності його членам.** Суб'єктом права власності у підприємстві є підприємство як юридична особа, а його члени — в частині майна, яку вони одержують при виході з підприємства.

Отже, слід розуміти, що дерева як майно та землі під колективним садом перебувають у спільній власності осіб, зазначених у списку-додатку до державного акта на право колективної власності на землю.

Згідно з частиною другою статті 8 зазначеного Закону право колективної власності здійснюють загальні збори членів підприємства, збори уповноважених або створений ними орган управління підприємства, якому передано окремі функції по господарському управлінню колективним майном. Повноважними представниками на загальних зборах можуть бути живі на час їх проведення члени колишнього КСП або уповноважені ними їхні представники.

Разом з тим, враховуючи, що передача у колективну власність земель відбувалася у 90-х роках, то, можливо, через років 20 сади можуть бути вже непродуктивними і підлягатимуть списанню. Тому спочатку необхідно утворити комісію із залученням представників співвласників, провести обстеження саду і за її висновками списати сад повністю, частково або визнати його придатним для подальшого використання.

Таким чином для передачі колективного саду та земельної ділянки під ним у комунальну власність необхідно:

1. Визначитися щодо необхідності списання саду.
2. Сформувати та зареєструвати земельну ділянку у Державному земельному кадастрі як об'єкт. Замовником проекту землеустрою може виступити колишній член КСП, сільська рада або інша особа (правонаступник КСП, місцевий фермер тощо). Сільська рада шляхом проведення заходів з землеустрою може замовити проект землеустрою в межах території сільської ради (як в межах, так і за межами населеного пункту). При цьому, якщо замовити проект інвентаризації земель, то для оплати можуть використовуватися кошти, які надійшли у порядку відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва (ч.2 ст. 209 Земельного кодексу). У підсумку має бути отриманий витяг з Державного земельного кадастру про державну реєстрацію земельної ділянки.
3. Зібрати загальні збори членів колишнього КСП, які зазначені у списку-додатку до державного акта на право колективної власності, виданого цьому КСП. Як співвласники саду та земельної ділянки особи, зазначені у державному акті на право колективної власності на землю, на загальних зборах мають прийняти рішення про передачу в комунальну власність саду та земельної ділянки під ним, або про списання саду та передачі землі у комунальну власність.

ДЛЯ ВИКУПУ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ВЛАСНИКОМ НЕРУХОМОСТІ, РОЗМІЩЕНІЙ НА НІЙ, ПОПЕРЕДНЬО БРАТИ В ОРЕНДУ ЗЕМЛЮ НЕ ТРЕБА



Звертається до вас суб'єкт підприємницької діяльності — фізична особа-підприємець. У мене склалася така ситуація.

У 2000 році я викупив об'єкт нерухомого майна (магазин). Тепер бажаю викупити земельну ділянку, яка знаходиться під цим магазином.

На сьогодні вже розроблено проект землеустрою на цю ділянку, який затверджено сесією сільської ради, але:

- 1) ДЗК не дає висновку про реєстрацію земельної ділянки, посилаючись на те, що коли сесія затверджувала проект, вона зобов'язана була прописати, що ця земельна ділянка надається в оренду і тільки в оренду;
- 2) державні установи та нотаріуси (з їхніх слів) можуть затвердити договір купівлі-продажу лише після того, коли ця земельна ділянка перебуватиме у моєму користуванні на підставі оренди.

У зв'язку із зазначеним прошу надати відповідь та роз'яснити порядок викупу земельної ділянки, яка знаходиться під об'єктом нерухомості, який перебуває у моїй приватній власності, без укладання договору оренди земельної ділянки.

Євгеній КЛИМЕНКО,
фізична особа-підприємець

Порядок продажу земельних ділянок державної і комунальної власності власникам об'єктів нерухомості, розміщених на цих ділянках, регулюється статтею 128 Земельного кодексу України.

Так, частиною другою цієї статті встановлено, що:

Громадяни та юридичні особи, зацікавлені у придбанні земельних ділянок у власність, подають заяву (клопотання) до відповідного органу виконавчої влади або сільської, селищної, міської ради чи державного органу приватизації. У заяві (клопотанні) зазначаються місце розташування земельної ділянки, її цільове призначення, розміри та площа, а також згода на укладення договору про оплату авансового внеску в рахунок оплати ціни земельної ділянки. До заяви (клопотання) додаються:

а) документ, що посвідчує право користування земельною ділянкою (у разі його наявності), та документи, що посвідчують право власності на нерухоме майно (будівлі та споруди), розташоване на цій земельній ділянці (у разі наявності на земельній ділянці будівель, споруд);

б) копія установчих документів для юридичної особи, а для громадянина — копія документа, що посвідчує особу.

Як вбачається, до заяви обов'язково мають додаватися документи, що посвідчують право власності на нерухоме майно, розташоване на цій земельній ділянці, а щодо документів, які посвідчують право користування земельною ділянкою, обов'язковості немає, а лише зазначається, що вони додаються за наявності. Тобто, якщо до моменту звернення власника нерухомості до місцевої ради ділянка вже перебувала в оренді, то до заяви про її викуп додається договір оренди, а якщо право на землю не було оформлено, то й додавати нічого не потрібно.

Маючи намір викупити земельну ділянку та згоду на це органу місцевого самоврядування, оформлювати оренду землі на місяць чи менше недоцільно, адже саме стільки часу законодавство дає на прийняття рішення щодо продажу земельної ділянки (ч.3 ст. 128 Земельного кодексу).

АНАЛІЗУЄМО СИТУАЦІЮ

На території громади відсутній дошкільний заклад і виникла суспільна потреба у будівництві дитячого садочка (на території проживає 350 дітей дошкільного віку).

Комісією було вибрано ділянку під будівництво закладу, але землі недостатньо. Поряд з цією ділянкою є земельна ділянка, яка тривалий час не використовується (заросла бур'янами). Спадкоємці спадщину не оформили і земельну ділянку не використовують, земельний податок не сплачують, у будинку не проживають. Господар помер у 1996 році, земельна ділянка не приватизована.

Виконком сільської ради просить надати роз'яснення: чи має право сільська рада вилучити частину земельної ділянки, яка рахувалася за покійним та пустує, під будівництво садочка?

Тетяна КАТЕРЕЗЮК,
сільський голова

Козятинська сільська рада
Козятинського району
Вінницької області

Для початку згадаємо декілька положень Цивільного кодексу України. Так, статтею 1225 встановлено, що до спадкоємців житлового будинку, інших будівель та споруд переходить право власності або право користування земельною ділянкою, на якій вони розміщені.

До спадкоємців житлового будинку, інших будівель та споруд переходить право власності або право користування земельною ділянкою, яка необхідна для їх обслуговування, якщо інший її розмір не визначений заповітом.

Спадкоємець за заповітом чи за законом має право прийняти спадщину або не прийняти її.

ЯК ВИЛУЧИТИ ЧАСТИНУ ПРИСАДИБНОЇ ДІЛЯНКИ ДЛЯ СУСПІЛЬНИХ ПОТРЕБ, ЯКЩО ГОСПОДАР ДАВНО ПОМЕР

Спадкоємець, який постійно проживав разом із спадкодавцем на час відкриття спадщини, вважається таким, що прийняв спадщину, якщо протягом строку, встановленого статтею 1270 цього Кодексу, він не заявив про відмову від неї (ст. 1268 ЦКУ).

Спадкоємець, який на час відкриття спадщини не проживав постійно із спадкодавцем для прийняття спадщини має обов'язково подати впродовж шести місяців відповідну заяву (ст. 1269 та 1270 ЦКУ).

Згідно зі статтею 1272 цього ж Кодексу якщо спадкоємець протягом шести місяців з дня смерті спадкоємця не подав заяву про прийняття спадщини, він вважається таким, що не прийняв її.

У такому випадку згідно з вимогами статті 1277 сільська рада після спливу одного року з дня смерті спадкодавця має подати заяву до суду про визнання спадщини відумерлою. До складу такої спадщини має бути включено все майно: житловий будинок і присадибна земельна ділянка.

У попередньому випуску журналу ми роз'яснювали, як місцевій раді подати заяву до суду про визнання спадщини відумерлою. До такої заяви необхідно надати докази: смерті власника майна, неприйняття спадщини спадкоємцями. Нагадаємо, що особи, які мають право або зобов'язані подавати заяву про визнання спадщини відумерлою, мають право на одержання інформації зі Спадкового реєстру про заведену спадкову

справу та видане свідоцтво про право на спадщину.

Після відповідного рішення суду сільська рада вправі розпорядитися майном, яке перейде до комунальної власності як відумерле, на свій розсуд, тобто присадибна ділянка може бути поділена та частина її, яка буде сформована в окрему земельну ділянку, може в подальшому використовуватися для будівництва дитячого садочка.

До визнання спадщини, до якої входить і присадибна земельна ділянка, відумерлою, вона має охоронятися тією ж сільською радою, тобто жодних рішень щодо поділу, вилучення щодо земельної ділянки тощо приймати не можна.

Крім того, після визнання судом спадщини відумерлою спадкоємці можуть «одуматися» та звернутися до суду про визнання за собою права на спадкове майно. Зокрема, згідно з частиною другою статті 1280 Цивільного кодексу, якщо майно, на яке претендує спадкоємець, що пропустив строк для прийняття спадщини, перейшло як відумерле до територіальної громади і збереглося, спадкоємець має право вимагати його передання в натурі. У разі його продажу спадкоємець має право на грошову компенсацію.

Тобто у цьому випадку спадкоємці зможуть претендувати на житловий будинок та ту частину присадибної ділянки, яка залишиться після її поділу, та вилучення частини для будівництва дитячого садочка.

Однак, сільській раді необхідно розуміти, що за всі роки, які вона зобов'язана була охороняти спадкове майно, вона має право вимагати від спадкоємців відповідної плати. Так, відповідно до частини четвертої статті 1283 Цивільного кодексу України витрати на охорону спадкового майна відшкодовуються спадкоємцями відповідно до їхньої частки у спадщині, а у разі визнання спадщини відумерлою — органом місцевого самоврядування, який від імені територіальної громади здійснює право власності щодо спадщини, яку визнано відумерлою.

Може бути інша ситуація, за якою неможливо спадщину визнати відумерлою, оскільки спадкоємці вчасно подали заяву про прийняття спадщини, але не отримали свідоцтва про право на спадщину. У такому випадку вони вважаються такими, що прийняли спадщину.

Так, згідно зі статтею 1296 Цивільного кодексу спадкоємець, який прийняв спадщину, може одержати свідоцтво про право на спадщину. **Відсутність свідоцтва про право на спадщину не позбавляє спадкоємця права на спадщину.**

Разом з тим, статтями 1297 та 1298 цього ж Кодексу встановлено, що спадкоємець, який прийняв спадщину, у складі якої є нерухоме майно, зобов'язаний звернутися до нотаріуса або в сільських населених пунктах — до уповноваженої на це посадової особи відповідного органу місцевого самоврядування за видачею йому свідоцтва про право на спадщину на нерухоме майно. Таке свідоцтво видається спадкоємцям після закінчення шести місяців з часу відкриття спадщини. Отже, маємо обме-

ження терміну можливості отримання свідоцтва про право на спадщину лише в частині початку його видачі — «не раніше шести місяців». Кінцевого терміну видачі свідоцтва про право на спадщину чинне законодавство не містить. Тобто, теоретично, подавши до нотаріуса за місцем відкриття спадщини заяву про її прийняття, спадкоємець виконав умови закону та фактично прийняв спадщину.

У такому випадку прийняти сільською радою рішення та вилучити частину земельної ділянки без згоди на те спадкоємців неможливо. І навіть якщо спадкоємці не заперечуватимуть проти вилучення з їхнього користування (оскільки ділянка не приватизована) частини земельної ділянки до оформлення та реєстрації права власності на житловий будинок в порядку спадкування, їхня згода не може визнаватися офіційною.

Враховуючи вищезазначене, перше, що має зробити сільська рада — це отримати інформацію із Спадкового реєстру про те, чи відкривалася спадкова справа на майно померлого. Якщо інформації про відкриття спадкової справи немає, то сільській раді необхідно діяти шляхом звернення до суду та визнання спадщини відумерлою.

Якщо ж у спадковому реєстрі є інформація про відкриття спадкової справи, то сільській раді необхідно розробити та затвердити детальний план території, за яким може змінитися розмір присадибної ділянки у бік зменшення. Однак, у цьому випадку після оформлення права власності на житловий будинок спадкоємцями, вони матимуть право звернутися до суду за захистом своїх прав.

ЧИ МОЖЕ ПРИВАТИЗУВАТИ ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ ЧЛЕН ГАРАЖНОГО КООПЕРАТИВУ ?



Я є власником гаража у гаражному кооперативі. Бажаючи оформити право власності за законом, вирішив реалізувати своє право та приватизувати земельну ділянку під своїм гаражем. Звернувся до землевпорядної фірми, а вона направила мене до місцевої ради за дозволом. Пішов до ради — відмовили, бо це не моя земля, а гаражного кооперативу. Чи законно це? Адже я маю право приватизувати 0,01 га згідно із законом.

Олександр СІРЕНКО

Так, справді відповідно до ст. 121 Земельного кодексу України кожний громадянин України має право на безоплатну передачу їм земельних ділянок із земель державної або комунальної власності для будівництва індивідуальних гаражів — не більше 0,01 га.

Отже, як бачимо, законодавством передбачено можливість безоплатної приватизації громадянином України земельної ділянки площею до 0,01 га для будівництва **індивідуального гаража.**

У Вашому випадку мова йде не про індивідуальний гараж, а гараж члена кооперативу в межах гаражно-будівельного кооперативу. Земельна ділянка дійсно надавалася саме гаражно-будівельному кооперативу для будівництва необхідних йому будівель і споруд. Член такого кооперативу отримував можливість згідно з внутрішнім розподілом отримати окремий гараж для свого автомобіля. Оформлене право власності на гараж у гаражно-будівельному кооперативі не дає права його членам приватизувати окремі земельні ділянки під своїми гаражами, адже, як правило, ці гаражі не є самостійними, а мають спільні з іншими гаражами під'їзди, огорожу, стінки тощо. Індивідуальним є тільки в'їзд у гараж.

Аналогічний висновок було зроблено консультативно-методичною радою з питань нотаріату в Методичних рекомендаціях від 26.11.2010 р.

ЯК ЗАРЕЄСТРУВАТИ КОМУНАЛЬНУ ВЛАСНІСТЬ НА ЗЕМЛЮ ПІД БІБЛІОТЕКОЮ?

Ваші сумніви щодо неможливості відвести земельну ділянку під будівлею публічної бібліотеки у комунальну власність не безпідставні.

Згадаємо, що відповідно до частини першої статті 4 Господарського кодексу України не є предметом регулювання цього Кодексу адміністративні та інші відносини управління за участі суб'єктів господарювання, в яких орган державної влади або місцевого самоврядування не є суб'єктом, наділеним господарською компетен-



Вертіївська об'єднана територіальна громада має у комунальній власності будівлю публічної бібліотеки, яка знаходиться в с. Вертіївка. Є сумніви щодо того, чи може Вертіївська сільська рада через проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки відвести у комунальну власність земельну ділянку під будівлею бібліотеки. Чи не буде порушенням Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо розмежування земель державної та комунальної власності» від 06.09.2012 № 52-VIII та Господарського кодексу України в частині що держава, органи державної влади та органи місцевого самоврядування не є суб'єктами господарювання.

Дмитро ВОРОТЧЕНКО,
землевпорядник Вертіївської сільської ради

Ніжинський район
Чернігівської області

цією, і безпосередньо не здійснює організаційно-господарських повноважень щодо суб'єкта господарювання.

Крім того, згідно із зазначеним Вами Законом «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо розмежування земель державної та комуналь-

ної власності» з 2013 року всі землі в межах населеного пункту, крім приватних та тих, які визначені пунктом 4 Прикінцевих та перехідних положень цього Закону державними, визнано землями комунальної власності. Тобто земля, на якій розміщена будівля публічної бібліотеки,

ЯК ОФОРМИТИ ПРИСАДИБНУ ДІЛЯНКУ, ЯКЩО ЖИТЛОВИЙ БУДИНОК ПРИДБАНО ПІСЛЯ 2013 РОКУ

Частиною шостою статті 120 Земельного кодексу України встановлено, що істотною умовою договору, який передбачає набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, є кадастровий номер земельної ділянки, право на яку переходить у зв'язку з набуттям права власності на ці об'єкти. Отже, враховуючи, що житловий будинок придбаний у 2017 році, продавець мав замовити технічну документацію щодо встановлення (відновлення) зе-



У Київській області у 2017 році придбано будинок, земельна ділянка сформована для будівництва та ОСГ, право власності на ділянку не зареєстровано в електронному реєстрі речових прав. На публічній кадастровій карті ділянка є. При зверненні до міської ради щодо приватизації ділянок — дають дозвіл на передачу у власність ділянок, але за умови виготовлення технічної документації на обидві ділянки. Згідно з рекомендаціями, опублікованими в журналі, зміг довести, що ділянка для будівництва передається без технічної документації. А на ділянку ОСГ вимагають робити технічну документацію (але ж ділянка вже сформована!!!).

Підкажіть, будь ласка, чи потрібно робити технічну документацію? (Земельна ділянка для ОСГ обліковується в користуванні за даною адресою, про що надається довідка міською радою.)

Роман ІВАНОВ

мельної ділянки в натурі (на місцевості), за якою ця ділянка мала бути зареєстрована у Державному земельному кадастрі.

Незрозумілим є те, чи обидві земельні ділянки — для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських

будівель і споруд (ОЖБ) та для особистого селянського господарства (ОСГ) — були зареєстровані у Державному земельному кадастрі чи тільки ОЖБ.

Земельний кодекс України, Закони «Про землеустрій» та «Про Державний земельний ка-

вже й так є комунальною. Мову необхідно вести про бажання власника із загального масиву земель комунальної власності виділити окрему ділянку, на якій розміщений певний об'єкт, та зареєструвати її у Державному земельному кадастрі.

Фактично мова йде про формування окремої земельної ділянки із загального масиву земель комунальної власності. Відповідно до частини першої статті 79¹ Земельного кодексу України формування земельної ділянки полягає у визначенні земельної ділянки як об'єкта цивільних прав. Формування земельної ділянки передбачає визначення її площі, меж та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру.

Порядок формування земельних ділянок як об'єкта цивіль-

дастр» передбачають можливість зареєструвати земельну ділянку в Державному земельному кадастрі власником житлового будинку на підставі технічної документації зі встановлення (відновлення) земельної ділянки в натурі (на місцевості) без дозволу місцевої ради.

Ви як власник житлового будинку маєте право звернутися до Держгеокадастру або до Центру надання адміністративних послуг (ЦНАПу) та отримати витяг з Державного земельного кадастру про зареєстровану в ньому земельну ділянку (земельні ділянки). Після цього, враховуючи кількість виданих Вам витягів з кадастру, діяти таким чином:

1. За наявності витягу, який підтверджує, що земельні ділянки ОЖБ та ОСГ як об'єкти

них прав визначений цією ж статтею 79¹. Так, її частиною другою визначено, що 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 ко-

муніципальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій;

цивільних прав вже сформовані та зареєстровані, Ви маєте право звернутися до місцевої ради із заявою про передачу Вам безоплатно у власність обох земельних ділянок. У цьому випадку вже не потрібно замовляти будь-який проект землеустрою, адже земельні ділянки вже сформовані та зареєстровані.

2. Якщо ж у Державному земельному кадастрі зареєстровано лише одну земельну ділянку — для ОЖБ, то Вам необхідно звернутися до місцевої ради, отримати від неї дозвіл та замовити технічну документацію щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), зареєструвати її у Державному земельному кадастрі та отри-

мунальних 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).

Тобто, Вертіївській сільській раді як власнику комунальної землі в межах села необхідно обрати за яким проектом землеустрою сформувати земельну ділянку під публічною бібліотекою та зареєструвати її у Державному земельному кадастрі.

Жодного рішення про надання у користування чи передачу собі ж у комунальну власність раді приймати не потрібно.

мати витяг з нього. Потім разом із заявою про приватизацію земельної ділянки подати цю технічну документацію на затвердження. Рада одним рішенням має затвердити технічну документацію та передати Вам безоплатно у власність земельну ділянку для особистого селянського господарства. Для земельної ділянки для ОЖБ за наявності витягу про її реєстрацію в Державному земельному кадастрі технічну документацію виготовляти не потрібно.

✓ Застереження

Отримати безоплатно у власність земельні ділянки можливо лише один раз по кожному виду використання.



ПРИБЕРЕЖНА ЗАХИСНА СМУГА ВСТАНОВЛЮЄТЬСЯ НА ЗЕМЛЯХ УСІХ КАТЕГОРІЙ

Прибережні захисні смуги є природоохоронною територією з режимом обмеженої господарської діяльності (ст. 61 Земельного кодексу України).

Зокрема, у прибережних захисних смугах уздовж річок, навколо водойм та на островах забороняється:

- а) розорювання земель (крім підготовки ґрунту для залуження і залісення), а також садівництво та городництво;
- б) зберігання та застосування пестицидів і добрив;
- в) влаштування літніх таборів для худоби;
- г) будівництво будь-яких споруд (крім гідротехнічних, навігаційного призначення, гідрометричних та лінійних), у тому числі баз відпочинку, дач, гаражів та стоянок автомобілів;
- г) влаштування звалищ сміття, гноєсховищ, накопичувачів рідких і твердих відходів виробництва, кладовищ, скотомогильників, полів фільтрації тощо;
- д) миття та обслуговування транспортних засобів і техніки.

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

Статтею 88 Водного кодексу України встановлено, що у ме-



Сільський населений пункт розташований вздовж берега невеликої річечки місцевого значення. Земельні ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку і господарських будівель та споруд, а також для ведення особистого селянського господарства приватизовані громадянами ще у 90-х роках та на початку 2000-х. При цьому прибережна захисна смуга не була встановлена, а тому частина земель, приватизованих для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд та для ведення особистого селянського господарства, заходять у 25 метрову зону прибережної захисної смуги.

Поза межами села є два садівницькі товариства, які також розташовані вздовж річечки. Нині вирішується питання щодо розширення території населеного пункту та включення до нього територій садівницьких товариств. Зокрема, розробляється новий генеральний план, яким також встановлюються межі прибережної захисної смуги.

Прошу надати роз'яснення з таких питань:

- Як бути, якщо землі вже перебувають у приватній власності і розташовані ближче за 25 метрів до урізу води? Чи потрібно їх вилучати з приватної власності і як це зробити?
- Чи може бути встановлено розмір прибережної захисної смуги меншим ніж 25 метрів для невеличкої річечки?

Віктор ДЕНИСОВ

жах населених пунктів розміри прибережних захисних смуг встановлюються відповідно до генеральних планів та іншої містобудівної документації та можуть бути меншими за визначені ст. 88 Водного кодексу

Тому будівлі, які не впливають негативно на природоохоронний режим і вже побудовані до затвердження нового генерального плану та розташовані у межах 25-ти метрової прибережної захисної смуги можуть експлуатуватися і не підлягають перенесенню (знесенню), а планування нових забудов має відбуватися з врахуванням цієї зони, тобто ті об'єкти, які можуть завдати шкоду водному об'єкту (забруднення і засмічення та перешкоджатимуть збереженню їх водності) мають бути видалені з генплану.

Крім того, якщо мова йде про житлову та громадську забудову, яка розташована на відстані меншій ніж 25 метрів від урізу води річечки, то новим генеральним планом може передба-

чатися зменшення ширини прибережної захисної смуги.

Що стосується земель сільгосппризначення (ОСГ), право власності на які виникло раніше, то вилучати ці землі або їх частину з власності не потрібно, оскільки вилучити їх можливо лише за рішенням суду, або ж власник має добровільно від них відмовитися (ст. 142 ЗКУ). Якщо власник добровільно відмовляється від земельної ділянки або її частини не бажає, то вилучити її за рішенням суду буде проблематично, оскільки відповідно до ч. 3 ст. 60 Земельного та ч. 4 ст. 88 Водного кодексів прибережні захисні смуги встановлюються на земельних ділянках усіх категорій земель, крім земель морського транспорту. Таким чином, із затвердженням розміру прибережної захисної смуги обмежуватиметься лише господарська діяльність на цій ділянці, тобто із власності вона не вилучатиметься, а використовувати її власник зможе лише для сінокосіння.

ОФІЦІЙНІ ДОКУМЕНТИ



ЗМІСТ

53 ПОСТАНОВА КАБІNETУ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ
від 22 листопада 2017 р. № 890
Про внесення змін до деяких постанов
Кабінету Міністрів України

56 ПОСТАНОВА КАБІNETУ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ
від 6 грудня 2017 р. № 925
Деякі питання удосконалення механізмів
захисту речових прав на земельні ділянки



КАБІNET МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

ПОСТАНОВА від 22 листопада 2017 р. № 890

Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України

Кабінет Міністрів України постановляє:
Внести до постанов Кабінету Міністрів України
зміни, що додаються.

Прем'єр-міністр України

В. ГРОЙСМАН

ЗАТВЕРДЖЕНО
постановою Кабінету Міністрів України
від 22 листопада 2017 р. № 890

ЗМІНИ, що вносяться до постанов Кабінету Міністрів України

ПОРІВНЯЛЬНА ТАБЛИЦЯ

Стара редакція	Чинна редакція
<p>Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 19 квітня 1993 р. № 284 (ЗП України, 1993 р., № 10, ст. 193; Офіційний вісник України, 2004 р., № 2, ст. 47; 2010 р., № 94, ст. 3348; 2011 р., № 83, ст. 3027; 2017 р., № 22, ст. 615)</p>	
<p>3. Відшкодуванню підлягають: ... понесені витрати на поліпшення якості земель за період використання земельних ділянок з урахуванням економічних показників, на незавершене сільськогосподарське виробництво (оранка, внесення добрив, посів, інші види робіт), на розвідувальні та проектні роботи;</p> <p>4. Розміри збитків визначаються в повному обсязі відповідно до реальної вартості майна на момент заподіяння збитків, проведених витрат на поліпшення якості земель (з урахуванням ринкової або відновної вартості).</p>	<p>3. Відшкодуванню підлягають: ... понесені або необхідні витрати на поліпшення якості земель за період використання земельних ділянок з урахуванням економічних показників, на незавершене сільськогосподарське виробництво (оранка, внесення добрив, посів, інші види робіт), на розвідувальні та проектні роботи;</p> <p>4. Розміри збитків визначаються в повному обсязі відповідно до реальної вартості майна на момент заподіяння збитків, проведених або необхідних витрат на поліпшення якості земель (з урахуванням ринкової або відновної вартості).</p>
<p>Типовий договір оренди землі, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 3 березня 2004 р. № 220 (Офіційний вісник України, 2004 р., № 9, ст. 527; 2006 р., № 50, ст. 3338; 2016 р., № 94, ст. 3077)</p>	
<p>7. Інші особливості об'єкта оренди, які можуть вплинути на орендні відносини _____</p>	<p>7. Інші особливості об'єкта оренди, які можуть вплинути на орендні відносини * _____</p> <p>* У разі оренди земельної ділянки (земельних ділянок) сільськогосподарського призначення (сільськогосподарських угідь) державної та/або комунальної власності у пункті 7 «Інші особливості об'єкта оренди, які можуть вплинути на орендні відносини» договору зазначаються дані агрохімічного паспорта земельної ділянки (земельних ділянок).</p>

Стара редакція	Чинна редакція
	<p>У разі оренди земельної ділянки (земельних ділянок) сільськогосподарського призначення (сільськогосподарських угідь) приватної власності рекомендується у пункті 7 «Інші особливості об'єкта оренди, які можуть вплинути на орендні відносини» договору зазначити дані агрохімічного паспорта земельної ділянки (земельних ділянок).</p>
<p>11. Орендна плата вноситься у такі строки _____</p>	<p>11. Орендна плата вноситься у такі строки:</p> <p>1) за земельні ділянки державної та/або комунальної власності, набуті в оренду за результатами земельних торгів: за перший рік — не пізніше трьох банківських днів з дня укладення договору оренди; починаючи з наступного року — відповідно до Податкового кодексу України;</p> <p>2) за земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної та/або комунальної власності, набуті в оренду без проведення земельних торгів: за перший рік — у п'ятиденний строк після підписання договору оренди; починаючи з наступного року — відповідно до Податкового кодексу України;</p> <p>3) за земельні ділянки приватної власності, земельні ділянки не-сільськогосподарського призначення державної та/або комунальної власності у такі строки _____.</p>
<p>13. Розмір орендної плати переглядається _____ (періодичність)</p> <p>у разі:</p> <p>зміни умов господарювання, передбачених договором; зміни граничних розмірів орендної плати, визначених Податковим кодексом України, підвищення цін і тарифів, зміни коефіцієнтів індексації, визначених законодавством; погіршення стану орендованої земельної ділянки (оренованих земельних ділянок) не з вини орендаря, що підтверджено документами; зміни нормативної грошової оцінки земельної ділянки (земельних ділянок) державної та комунальної власності; в інших випадках, передбачених законом.</p>	<p>13. Розмір орендної плати переглядається _____ (періодичність)</p> <p>у разі:</p> <p>зміни умов господарювання, передбачених договором; зміни граничних розмірів орендної плати, визначених Податковим кодексом України, підвищення цін і тарифів, зміни коефіцієнтів індексації, визначених законодавством; погіршення стану орендованої земельної ділянки (оренованих земельних ділянок) не з вини орендаря, що підтверджено документами; зміни нормативної грошової оцінки земельної ділянки (земельних ділянок) державної та комунальної власності; в інших випадках, передбачених законом.</p> <p>Розмір орендної плати за земельні ділянки державної та/або комунальної власності, які передані в оренду за результатами земельних торгів, не може переглядатися у бік зменшення.</p>
<p>14. У разі невнесення орендної плати у строки, визначені цим договором, справляється пеня у розмірі _____ несплаченої суми за кожний день прострочення. (відсотків)</p>	<p>14. У разі невнесення орендної плати у строки, визначені цим договором: у 10-денний строк сплачується штраф у розмірі 100 відсотків річної орендної плати, встановленої цим договором; стягується пеня у розмірі _____ відсотків несплаченої суми за кожний день прострочення.</p>
<p>21. Після припинення дії договору орендар повертає орендодавцеві земельну ділянку (земельні ділянки) у стані, не гіршому порівняно з тим, у якому він одержав її в оренду.</p> <p>Орендодавець у разі погіршення корисних властивостей орендованої земельної ділянки (оренованих земельних ділянок), пов'язаних із зміною її стану, має право на відшкодування збитків у розмірі, визначеному сторонами. Якщо сторонами не досягнуто згоди про розмір відшкодування збитків, спір розв'язується у судовому порядку.</p>	<p>21. Після припинення дії договору орендар повертає орендодавцеві земельну ділянку (земельні ділянки) у стані, не гіршому порівняно з тим, у якому він одержав її в оренду.</p> <p>Орендодавець у разі погіршення корисних властивостей орендованої земельної ділянки (оренованих земельних ділянок), пов'язаних із зміною її стану, має право на відшкодування збитків у розмірі, визначеному сторонами. Якщо сторонами не досягнуто згоди про розмір відшкодування збитків, спір розв'язується у судовому порядку.</p> <p>У разі погіршення якості ґрунтового покриву та інших корисних властивостей орендованої земельної ділянки (оренованих земельних ділянок) або приведення її (їх) у непридатний для використання за цільовим призначенням стан збитки, що підлягають відшкодуванню, визначаються відповідно до Порядку визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 19 квітня 1993 р. № 284 (ЗП України, 1993 р., № 10, ст. 193).</p>

Стара редакція	Чинна редакція
<p>29. Обов'язки орендодавця: _____</p>	<p>29. Обов'язки орендодавця**:</p> <p>_____</p> <p>** У разі передачі в оренду земельної ділянки (земельних ділянок) сільськогосподарського призначення державної та /або комунальної власності (сільськогосподарські угіддя) включається право орендодавця вимагати відповідно до законодавства від орендаря збереження родючості ґрунтів, шляхом перевірки не рідше ніж один раз на три роки стану орендованої земельної ділянки (оренованих земельних ділянок) на відповідність показникам агрохімічного паспорта земельної ділянки.</p>
<p>31. Обов'язки орендаря*:</p> <p>_____</p>	<p>31. Обов'язки орендаря***:</p> <p>_____</p> <p>*** У разі передачі в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які є земельними ділянками меліорованих земель і на яких проводиться гідротехнічна меліорація, включається зобов'язання орендаря здійснювати інвестиції у розвиток та модернізацію відповідних меліоративних систем і об'єктів інженерної інфраструктури та сприяти їх належній експлуатації.</p>
<p>39. Розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку допускається (не допускається).</p> <p>(непотрібне закреслити)</p> <p>Умовами розірвання договору в односторонньому порядку є _____</p>	<p>39. Розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку допускається (не допускається).</p> <p>(непотрібне закреслити)</p> <p>Умовами розірвання договору в односторонньому порядку є ****</p> <p>_____</p> <p>**** У разі передачі в оренду земельної ділянки (земельних ділянок) сільськогосподарського призначення може включатися вимога щодо дотримання орендарем екологічної безпеки землекористування та збереження родючості ґрунтів, додержання державних стандартів, норм і правил відповідно до статті 24 Закону України «Про оренду землі» та припинення договору оренди землі шляхом його розірвання відповідно до вимог статті 32 Закону України «Про оренду землі» у разі недотримання такої вимоги, зокрема погіршення якості ґрунтового покриву та інших корисних властивостей орендованої земельної ділянки (оренованих земельних ділянок) або приведення її (їх) у непридатний для використання за цільовим призначенням стан.</p>
<p>43. Цей договір набирає чинності з моменту його підписання сторонами**. Якщо сторони домовилися про нотаріальне посвідчення договору, такий договір є укладеним з моменту його нотаріального посвідчення.</p>	<p>43. Цей договір набирає чинності з моменту його підписання сторонами. Якщо сторони домовилися про нотаріальне посвідчення договору, такий договір є укладеним з моменту його нотаріального посвідчення.</p>
<p>Положення про Державний фонд документації із землеустрою, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 17 листопада 2004 р. № 1553 (Офіційний вісник України, 2004 р., № 46, ст. 3039; 2006 р., № 30, ст. 2142; 2017 р., № 22, ст. 615)</p>	
<p>17. Матеріали Державного фонду надаються у користування за письмовим запитом. При цьому забороняється:</p> <ul style="list-style-type: none"> копіювання топографічних, картографічних, аерознімальних та інших матеріалів без відповідного на те дозволу; передача вихідних матеріалів (їх копій) іншим особам без спеціального дозволу, якщо це не передбачено умовами їх використання; передача матеріалів із землеустрою, які є носієм відомостей, що становлять державну таємницю, підприємствам, установам та організаціям, якими не створено належних умов для забезпечення її зберігання. 	<p>17. Матеріали Державного фонду надаються в електронному вигляді на безоплатній основі органам державної влади, органам місцевого самоврядування, юридичним та фізичним особам за письмовим запитом згідно з додатком 4 протягом 30 календарних днів з дня реєстрації такого запиту.</p> <p>Матеріали Державного фонду, що містять персональні дані фізичної особи або є носієм відомостей, що становлять державну таємницю, надаються відповідно до Законів України «Про захист персональних даних» і «Про державну таємницю».</p>
<p>18. Відомості, що містяться в документації із землеустрою, надаються:</p> <ul style="list-style-type: none"> органам державної влади та органам місцевого самоврядування безоплатно; підприємствам, установам, організаціям та громадянам за плату. <p>Розмір оплати цих послуг встановлюється законодавством. Кошти, отримані від надання відомостей, спрямовуються на забезпечення функціонування Державного фонду.</p>	<p>18. Переліки документів із землеустрою в електронному вигляді, що включені до Державного фонду, із зазначенням кодів документації із землеустрою та їх назв підлягають оприлюдненню на офіційному веб-сайті Держгеокадастру.</p>

Стара редакція	Чинна редакція
<p>Додаток 4 до Положення</p> <p>(найменування територіального органу Держгеокадастру)</p> <p>(прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи / повне найменування юридичної особи)</p> <p>(податковий номер/серія та номер паспорта фізичної особи, яка через свої релігійні переконання відмовилася від прийняття номера)</p> <p>(реквізити документа, що посвідчує особу, яка звернулася із запитом)</p> <p>(назва документа, номер та серія, дата видачі), та документа, що посвідчує повноваження діяти від імені особи)</p> <p>(місце проживання фізичної особи / місцезнаходження юридичної особи)</p> <p>(контактний телефон)</p> <p>ЗАПИТ</p> <p>Прошу надати документацію із землеустрою (матеріали), що включена до Державного фонду документації із землеустрою, а саме: код документації _____, назва документації _____.</p> <p>Інформацію надати на електронну адресу _____.</p> <p>_____ (дата) _____ (підпис)</p> <p>Примітка. Запит подається окремо на кожну документацію із землеустрою.</p>	<p>Порядок проведення інвентаризації земель, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 23 травня 2012 р. № 513 (Офіційний вісник України, 2012 р., № 44, ст. 1701; 2016 р., № 79, ст. 2639)</p> <p>6. Під час проведення інвентаризації земель установлення меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та оформлення документів, що посвідчують право на земельну ділянку, не здійснюються.</p> <p>ВИКЛЮЧИТИ</p>



КАБІNET МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

**ПОСТАНОВА
від 6 грудня 2017 р. № 925**

**Деякі питання удосконалення
механізмів захисту речових прав
на земельні ділянки**

Кабінет Міністрів України постановляє:

1. Установити, що надсилання державним реєстратором прав на нерухоме майно за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно повідомлення в електронній формі до державного кадастрового реєстратора та от-

римання відповіді на нього, надання сервісної послуги з інформування про реєстраційні дії у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно щодо власника об'єкта нерухомого майна здійснюються після впровадження програмного забезпечення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, але не пізніше 1 березня 2018 року.

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

3. Ця постанова набирає чинності з дня її опублікування, крім абзаців другого-п'ятого і двадцять першого-двадцять третього підпункту 2 пункту 3 змін, затверджених цією постановою, які набирають чинності з 1 березня 2018 року.

Прем'єр-міністр України

В. ГРОЙСМАН

ЗАТВЕРДЖЕНО
постановою Кабінету Міністрів України
від 6 грудня 2017 р. № 925

ЗМІНИ, що вносяться до актів Кабінету Міністрів України

1. У Положенні про Вищу кваліфікаційну комісію нотаріату, затвердженому постановою Кабінету Міністрів України від 31 серпня 2011 р. № 923 (Офіційний вісник України, 2011 р., № 67, ст. 2584):

1) абзац другий пункту 6 викласти в такій редакції:
«Перший заступник голови Комісії та заступник голови Комісії обираються з числа її членів на засіданні Комісії шляхом відкритого голосування.»;

2) пункт 13 викласти в такій редакції:
«13. Засідання Комісії проводить її голова, а в разі його відсутності — перший заступник голови Комісії. У разі відсутності першого заступника голови Комісії засідання проводить заступник голови Комісії.».

2. У Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженому постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051 «Деякі питання ведення Державного земельного кадастру» (Офіційний вісник України, 2012 р., № 89, ст. 3598):

1) доповнити Порядок пунктом 139¹ такого змісту:
«139¹. У разі виявлення державним реєстратором прав на нерухоме майно в отриманих з Державного земельного кадастру відомостях про власників, користувачів земельної ділянки, перенесених з державного реєстру земель, неповної або неточної інформації, що унеможливорює ідентифікацію відповідної особи, такий державний реєстратор за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно надсилає повідомлення за формою згідно з додатком 29 в електронній формі, в якому зазначається виключний перелік відомостей, що є неповними або неточними.

Адміністратор Державного земельного кадастру в режимі реального часу забезпечує передачу повідомлення державного реєстратора прав на нерухоме майно до Державного кадастрового реєстратора за місцезнаходженням земельної ділянки.»;

2) абзац перший пункту 140 після слів «Державного земельного кадастру» доповнити словами і цифрами «(крім випадку надсилання повідомлення в електронній формі відповідно до пункту 139¹ цього Порядку)»;

3) пункт 141 доповнити підпунктом 3¹ такого змісту:

«3¹) відомості про державного реєстратора прав на нерухоме майно — прізвище, ім'я, по батькові та найменування суб'єкта державної реєстрації прав або найменування нотаріальної контори, найменування нотаріального округу (в разі надсилання повідомлення в електронній формі відповідно до пункту 139¹ цього Порядку);»;

4) у пункті 144:
доповнити пункт підпунктом 3¹ такого змісту:

«3¹) надсилає державному реєстраторові прав на нерухоме майно повідомлення за формою згідно з додатком 31 в електронній формі;»;

доповнити пункт абзацом такого змісту:

«Технічний адміністратор Державного реєстру речових прав на нерухоме майно в режимі реального часу забезпечує передачу повідомлення Державного кадастрового реєстратора до державного реєстратора прав на нерухоме майно, яким надсилалося повідомлення відповідно до пункту 139¹ цього Порядку.»;

5) пункт 149 після слів «повідомляє заявникові» доповнити словами і цифрами «(у випадку, передбаченому пунктом 139¹ цього Порядку, — державному реєстраторові прав на нерухоме майно (у порядку, передбаченому пунктом 144 цього Порядку)»;

6) пункт 187 доповнити підпунктами 4-6 такого змісту:

«4) особам, які в установленому законом порядку включені до Державного реєстру оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок;

5) особам, які в установленому законом порядку включені до Державного реєстру сертифікованих інженерів-землевпорядників та Державного реєстру сертифікованих інженерів-геодезистів, для виконання зазначених робіт;

6) нотаріусам під час вчинення нотаріальних дій щодо земельної ділянки (крім посвідчення заповіту) для отримання витягу з Державного земельного кадастру про таку земельну ділянку.».

3. У постанові Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 р. № 1127 «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (Офіційний вісник України, 2016 р. № 2, ст. 108, № 68, ст. 2301, № 91, ст. 2973; 2017 р., № 59, ст. 1802):

1) у Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженому зазначеною постановою, пункти 7-10 викласти в такій редакції:

«7. Для державної реєстрації прав заявник подає оригінали документів, необхідних для відповідної реєстрації, та документ, що підтверджує сплату адміністративного збору за державну реєстрацію прав.

У разі коли оригінали документів, необхідних для державної реєстрації прав, відповідно до законодавства залишаються у справах державних органів, органів місцевого самоврядування, що їх видають, заявник подає копії документів, оформлені такими органами відповідно до законодавства.

У разі коли особа, речові права, обтяження речових прав якої підлягають державній реєстрації, звільнена від сплати адміністративного збору за державну реєстрацію прав, документ, що підтверджує сплату адміністративного збору за державну реєстрацію прав, не подається.

У такому разі заявник пред'являє документ, що підтверджує право на звільнення від сплати адміністративного збору за державну реєстрацію прав, з якого державним реєстратором, уповноваженою особою виготовляється копія, що додається до документів, поданих для державної реєстрації прав.

8. Державний реєстратор, уповноважена особа за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав формує та реєструє заяву в базі даних заяв, на якій заявник (за умови відсутності зауважень до відомостей, зазначених у ній) проставляє власний підпис.

Під час формування та реєстрації заяви державний реєстратор, уповноважена особа обов'язково зазначають відомості про речові права на нерухоме майно та їх обтяження, про об'єкти та суб'єктів таких прав, передбачені Порядком ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 26 жовтня 2011 р. № 1141 (Офіційний вісник України, 2011 р., № 86, ст. 3145).

За бажанням заявника — власника об'єкта нерухомого майна в заяві зазначається електронна адреса такого власника для здійснення з ним зворотного зв'язку у передбачених законодавством випадках.

9. Під час формування та реєстрації заяви державний реєстратор, уповноважена особа встановлює особу заявника.

Встановлення особи здійснюється за паспортом громадянина України або за іншим документом, що посвідчує особу та підтверджує громадянство України, передбаченим Законом України «Про Єдиний державний демографічний реєстр та документи, що підтверджують громадянство України, посвідчують особу чи її спеціальний статус».

Особа іноземця та особа без громадянства встановлюються за паспортним документом іноземця.

У разі подання заяви уповноваженою на те особою державний реєстратор, уповноважена особа перевіряє обсяг повноважень такої осо-

би на підставі документа, що підтверджує її повноваження діяти від імені іншої особи.

Обсяг повноважень особи, уповноваженої діяти від імені юридичної особи, перевіряється на підставі відомостей, які містяться в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб — підприємців та громадських формувань, за допомогою порталу електронних сервісів.

Заява не підлягає формуванню та реєстрації виключно у випадках, передбачених Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

10. Під час формування та реєстрації заяви державний реєстратор, уповноважена особа з оригіналів документів чи відповідно оформлених копій необхідних для державної реєстрації прав документів у випадку, передбаченому абзацом другим пункту 7 цього Порядку, обов'язково виготовляє електронні копії шляхом сканування таких документів, які додаються до заяви.

Не підлягають виготовленню та долученню до заяви електронні копії документів, що пред'являються заявником з метою встановлення його особи, а також електронна копія документа, що підтверджує сплату адміністративного збору за державну реєстрацію прав, чи документа, що підтверджує право на звільнення від сплати адміністративного збору за державну реєстрацію прав.»;

доповнити Порядок пунктом 10¹ такого змісту:

«10¹. Під час формування та реєстрації заяви щодо державної реєстрації прав на земельну ділянку автоматично за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав у режимі реального часу отримуються відомості Державного земельного кадастру про таку земельну ділянку, у тому числі з метою перевірки її кадастрового номера щодо його наявності та автентичності, а також з метою встановлення наявності відомостей про власників, користувачів такої земельної ділянки, перенесених з державного реєстру земель, що містяться в Державному земельному кадастрі, та відповідності таким відомостям про власників, користувачів відомостей, зазначених заявником у заяві.

Під час формування та реєстрації заяви щодо державної реєстрації права власності на об'єкт нерухомого майна, утворений у результаті нового будівництва чи реконструкції, на об'єкт незавершеного будівництва автоматично за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав у режимі реального часу отримуються відомості Єдиного реєстру документів, що дають право на виконання підготовчих та будівельних робіт і засвідчують прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів,

відомостей про повернення на доопрацювання, відмову у видачі, скасування та анулювання зазначених документів (далі — Єдиний реєстр документів) про документ, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, або у разі проведення державної реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва — про документ, що відповідно до вимог законодавства дає право на проведення будівельних робіт.

Відомості, отримані відповідно до абзаців першого та другого цього пункту, обов'язково зберігаються в електронній формі в Державному реєстрі прав та додаються до відповідної заяви для подальшого використання державним реєстратором.»;

пункти 11 і 12 викласти в такій редакції:

«11. Формування та реєстрація заяв проводиться в порядку черговості звернення заявників до суб'єкта державної реєстрації прав або нотаріуса.

У разі коли після формування та реєстрації заяви до суб'єкта державної реєстрації прав або нотаріуса звернувся інший заявник щодо того самого майна, державний реєстратор, уповноважена особа приймає відповідні документи, формує та реєструє заяву.

12. Розгляд заяви та документів, поданих для державної реєстрації прав, здійснюється державним реєстратором, який встановлює черговість розгляду заяв, що зареєстровані в базі даних заяв на таке майно, відповідність заявлених прав і поданих документів вимогам законодавства, відсутність суперечностей між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами та їх обтяженнями, а також наявність підстав для проведення державної реєстрації прав, зупинення розгляду заяви, зупинення державної реєстрації прав, відмови в державній реєстрації прав.

Під час розгляду заяви та документів, поданих для державної реєстрації прав, державний реєстратор обов'язково використовує відомості з Реєстру прав власності на нерухоме майно, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна та Державного реєстру іпотек, які є архівною складовою частиною Державного реєстру прав, а також відомості з інших інформаційних систем, доступ до яких передбачено законодавством, у тому числі відомості з Державного земельного кадастру та Єдиного реєстру документів.

У разі коли відомості Державного земельного кадастру про власників, користувачів земельної ділянки, перенесені з державного реєстру земель, містять неповну або неточну інформацію, що унеможливорює ідентифікацію особи, державний реєстратор за допомогою програмних засобів ве-

дення Державного реєстру прав надсилає відповідно до Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів від 17 жовтня 2012 р. № 1051 (Офіційний вісник України, 2012 р., № 89, ст. 3598), повідомлення в електронній формі державному кадастровому реєстраторові про уточнення інформації в Державному земельному кадастрі, в якому зазначається виключний перелік відомостей, що є неповними або неточними.

Доступ до відомостей Державного земельного кадастру та Єдиного реєстру документів забезпечується за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав.

Інформаційна взаємодія між Державним реєстром прав та Єдиним реєстром документів здійснюється інформаційно-телекомунікаційними засобами в електронній формі у порядку, визначеному Мін'юстом разом з Мінрегіоном.

Державний реєстратор у разі наявності в нього паперових носіїв інформації (реєстрових книг, реєстраційних справ, ведення яких здійснювали підприємства бюро технічної інвентаризації) використовує також відомості, які містяться на відповідних носіях інформації.»;

в абзаці третьому пункту 13 та абзаці четвертому пункту 14 слово і цифру «пункту 8» замінити словом і цифрою «пункту 9»;

пункти 15 і 16 викласти в такій редакції:

«15. У разі подання заявником додаткових документів, необхідних для державної реєстрації прав, до раніше поданої заяви, у тому числі до такої, розгляд якої зупинено, державний реєстратор, уповноважена особа відповідно до пункту 9 цього Порядку встановлює особу заявника, перевіряє обсяг його повноважень та вносить до бази даних заяв відомості про додаткові документи, подані заявником.

З оригіналів поданих заявником додаткових документів чи відповідно оформлених копій необхідних для державної реєстрації прав документів у випадку, передбаченому абзацом другим пункту 7 цього Порядку, державний реєстратор, уповноважена особа обов'язково виготовляє електронні копії шляхом сканування таких документів, що долучаються до відповідної заяви.

Після внесення відомостей про додаткові документи до бази даних заяв державний реєстратор, уповноважена особа за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав редагує відповідну раніше подану заяву та роздруковує її. Після проставлення на заяві заявником (за умови відсутності зауважень до відомостей, зазначених у ній) власного підпису така заява та додаткові документи, подані заявником, долучаються до документів, поданих для державної реєстрації прав.

16. Заява може бути відкликана заявником у будь-який час до прийняття державним реєстратором рішення щодо державної реєстрації прав або щодо відмови в такій реєстрації шляхом звернення заявника до суб'єкта державної реєстрації прав або нотаріуса.

Така заява формується та реєструється за правилами, передбаченими пунктами 8 та 9 цього Порядку.

За відсутності підстав для відмови у задоволенні заяви про відкликання раніше поданої заяви державний реєстратор, уповноважена особа невідкладно повертає заявникові оригінали документів чи відповідно оформлені копії документів у випадку, передбаченому абзацом другим пункту 7 цього Порядку, поданих для державної реєстрації прав, а також документ, що підтверджує сплату адміністративного збору за державну реєстрацію прав.

Державний реєстратор, уповноважена особа під час повернення документів відповідно до пункту 9 цього Порядку встановлює особу заявника та перевіряє обсяг його повноважень, крім випадків, коли повернення документів здійснюється одночасно з поданням заяви про відкликання раніше поданої заяви.

Заява, що долучалася до документів, поданих для державної реєстрації прав, заява про відкликання раніше поданої заяви, а також інші документи, що були отримані у паперовій формі державним реєстратором під час розгляду заяви та не підлягають поверненню заявнику, зберігаються суб'єктом державної реєстрації прав, нотаріусом протягом трьох років. Документи та/або відомості, сформовані державним реєстратором за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав під час розгляду заяви, зберігаються в електронній формі у зазначеному Реєстрі.

За наявності підстав для відмови у задоволенні заяви про відкликання раніше поданої заяви державний реєстратор приймає відповідне рішення.

У задоволенні заяви про відкликання раніше поданої заяви може бути відмовлено в разі, коли: за результатами розгляду заяви державним реєстратором вже прийнято рішення щодо державної реєстрації прав або щодо відмови в такій реєстрації;

із заявою про відкликання раніше поданої заяви звернулася неналежна особа;

заява не подавалася до відповідного суб'єкта державної реєстрації прав, нотаріуса.

У разі коли заявник за власним бажанням отримує рішення державного реєстратора щодо відмови у задоволенні заяви про відкликання раніше поданої заяви у паперовій формі особисто, державний реєстратор, уповноважена особа відповідно до пункту 9 цього Порядку встановлює

особу заявника та перевіряє обсяг його повноважень.»;

пункт 18 після абзацу першого доповнити новим абзацом такого змісту:

«У разі надходження відповідно до цього Порядку відомостей з Державного земельного кадастру про відсутність в останньому відомостей про земельну ділянку державний реєстратор за зазначеним у заяві кадастровим номером за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав приймає виключно рішення щодо відмови в державній реєстрації прав.».

У зв'язку з цим абзаци другий і третій вважати відповідно абзацами третім і четвертим;

пункт 20 після абзацу другого доповнити новими абзацами такого змісту:

«Під час проведення державної реєстрації права спільної власності на земельну ділянку щодо одного із співвласників у разі наявності у відомостях Державного земельного кадастру, отриманих відповідно до цього Порядку, відомостей про право спільної власності на земельну ділянку із зазначенням усіх співвласників, перенесених з державного реєстру земель, державний реєстратор одночасно з державною реєстрацією права спільної власності щодо одного із співвласників також переносить відомості про інших співвласників на таку земельну ділянку до відповідного відкритого розділу в Державному реєстрі прав.

Перенесення відомостей про кожного із співвласників на земельну ділянку у випадку, передбаченому абзацом третім цього пункту, здійснюється виключно за відсутності у Державному реєстрі прав відомостей про перехід права власності відповідного співвласника до третьої особи.

У разі наявності в отриманих відповідно до цього Порядку відомостях Державного земельного кадастру, крім відомостей про право власності на земельну ділянку, перенесених з державного реєстру земель відомостей про інші речові права, державний реєстратор одночасно з відкриттям розділу в Державному реєстрі прав також переносить такі відомості з Державного земельного кадастру про речові права на таку земельну ділянку, про суб'єктів зазначених прав до відповідного відкритого розділу.».

У зв'язку з цим абзац третій вважати абзацом шостим;

у пункті 21:

абзац перший після слова «або» доповнити словами «у випадках, передбачених законом, до»;

абзац другий виключити;

абзац перший пункту 22 викласти в такій редакції:

«22. Після внесення відомостей до Державного реєстру прав державний реєстратор за допомогою програмних засобів ведення зазначеного Реєстру з урахуванням строку державної реєстрації, за

який сплачено адміністративний збір, формує витяг з нього про державну реєстрацію прав, який розміщується на веб-порталі Мін'юсту для доступу до нього заявника з метою перегляду, завантаження і друку.»;

останнє речення абзацу першого пункту 24 виключити;

у пункті 25:

в абзаці першому слова «з відповідними відомостями заявника про отримання документів в повному обсязі,» виключити;

абзац четвертий викласти в такій редакції:

«Документи та/або відомості, сформовані державним реєстратором за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав під час розгляду заяви, а також електронні копії оригіналів документів чи відповідно оформлених копій документів у випадку, передбаченому абзацом другим пункту 7 цього Порядку, виготовлені шляхом сканування та долучені до відповідної заяви, зберігаються в електронній формі у зазначеному Реєстрі.»;

доповнити пункт абзацом такого змісту:

«В електронній формі у Державному реєстрі прав також зберігаються електронні копії надісланих у передбачених законом випадках державним реєстратором у паперовій формі запитів та відповідей на них, що виготовлені шляхом сканування, та у разі використання інформації з наявних у державного реєстратора паперових носіїв інформації (реєстрових книг, реєстраційних справ, ведення яких здійснювали підприємства бюро технічної інвентаризації), — виготовлені шляхом сканування копії документів, що містять таку інформацію.»;

в абзаці першому пункту 27, абзацах першому-другому пункту 28 слово і цифру «пункту 9» замінити словом і цифрою «пункту 7»;

абзац третій пункту 29 виключити;

в абзаці першому пунктів 31 та 33 слово і цифру «пункту 9» замінити словом і цифрою «пункту 7»;

пункт 34 доповнити абзацом такого змісту:

«В електронній формі у Державному реєстрі прав також зберігаються виготовлені шляхом сканування електронні копії документів, передбачені абзацом п'ятим пункту 25 цього Порядку.»;

пункти 46 і 47 виключити;

пункт 53 викласти в такій редакції:

«53. Для державної реєстрації права власності та інших речових прав на земельну ділянку, права власності на об'єкт нерухомого майна, реєстрацію яких проведено до 1 січня 2013 р. відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення, у зв'язку із втратою, пошкодженням чи псуванням відповідного державного акта на право власності чи постійного користування земельною ділянкою, свідоцтва про право власності

на нерухоме майно використовуються відомості з Державного земельного кадастру або Реєстру прав власності на нерухоме майно, який є архівною складовою частиною Державного реєстру прав, та паперовий носій інформації (реєстрові книги, реєстраційні справи, ведення яких здійснювали підприємства бюро технічної інвентаризації).

У разі наявності в заявника копії примірника втраченого, пошкодженого чи зіпсованого державного акта, свідоцтва про право власності на нерухоме майно подається також відповідна копія.

Державна реєстрація прав у випадку, передбаченому цим пунктом, проводиться виключно за умови встановлення державним реєстратором наявності зареєстрованих речових прав на підставі таких документів у Державному земельному кадастрі чи в Реєстрі прав власності на нерухоме майно, або на паперових носіях інформації (в реєстрових книгах, реєстраційних справах, ведення яких здійснювали підприємства бюро технічної інвентаризації), з обов'язковим зазначенням у Державному реєстрі прав відомостей про втрату, пошкодження чи зіпсування відповідного документа.»;

доповнити Порядок пунктом 57¹ такого змісту:

«57¹. Для державної реєстрації прав, що набувається не у результаті вчинення нотаріальних дій або не на підставі документів, виданих (оформлених) органами державної влади чи органами місцевого самоврядування, також подаються документи, що визначають обсяг цивільної правоздатності, дієздатності фізичних та юридичних осіб, а також обсяг повноважень представника фізичної або юридичної особи.

Перевірка цивільної правоздатності та дієздатності юридичної особи здійснюється шляхом отримання з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань відомостей про таку особу, у тому числі її установчих документів, та перевірки відповідності реєстраційної дії, яка вчиняється, обсягу її цивільної правоздатності та дієздатності.»;

пункт 59 виключити;

доповнити Порядок після розділу «Особливості державної реєстрації права власності на об'єкт нерухомого майна, будівництво якого здійснювалося із залученням коштів фізичних та юридичних осіб або у результаті діяльності житлового, житлово-будівельного, дачного, гаражного та іншого кооператива» розділом такого змісту:

Особливості державної реєстрації речових прав на земельні ділянки

81¹. Державна реєстрація права власності на земельну ділянку, реєстрацію якого проведено до

1 січня 2013 р. відповідно до законодавства, що діяло на момент його набуття, проводиться за умови наявності відповідних відомостей про зареєстровані права в Державному земельному кадастрі.

Державна реєстрація права власності на земельну ділянку, реєстрацію якого не проведено до 1 січня 2013 р. відповідно до законодавства, що діяло на момент його набуття, проводиться за умови встановлення факту переходу прав від особи, відомості про яку містяться в Державному земельному кадастрі, до особи, що заявляє свої права.

Державна реєстрація права власності на земельну ділянку, реєстрацію якого не проведено до 1 січня 2013 р. відповідно до законодавства, що діяло на момент його набуття, якщо такі права набуті згідно з рішенням органу влади чи органу місцевого самоврядування, проводиться за умови встановлення факту відсутності відомостей про речові права інших осіб на таку земельну ділянку в Державному земельному кадастрі.

81². Для державної реєстрації права власності та права постійного користування на земельну ділянку, права на яку набуваються шляхом передачі земельних ділянок у власність або надання їх у постійне користування із земель державної або комунальної власності, подається рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки у власність чи надання у постійне користування або про затвердження документації із землеустрою щодо формування земельної ділянки та передачу її у власність чи надання у постійне користування.

81³. Державна реєстрація зміни строку права оренди земельної ділянки, реєстрацію якого проведено до 1 січня 2013 р. відповідно до законодавства, що діяло на момент його набуття, проводиться за умови наявності відповідних відомостей про зареєстровані права в Державному земельному кадастрі.

Державна реєстрація права оренди земельної ділянки, реєстрацію якого не проведено до 1 січня 2013 р. відповідно до законодавства, що діяло на момент його набуття, проводиться за умови відсутності відомостей про зареєстровані інші речові права в Державному земельному кадастрі чи Державному реєстрі прав.

При цьому строк права оренди обчислюється з урахуванням строку дії договору оренди, який починається з моменту його укладення.

81⁴. Державна реєстрація сервітуту на частину земельної ділянки проводиться виключно за наявності відомостей про межі такого сервітуту в Державному земельному кадастрі.»;

2) у Порядку надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затверженому зазначеною постановою:

у пункті 3: абзац другий після слова «Мін'юсту» доповнити словами «, у тому числі з використанням сервісної послуги у формі прикладного програмного інтерфейсу зазначеного Реєстру»;

доповнити пункт абзацом такого змісту:

«Надання сервісної послуги здійснюється на підставі договору, укладеного з технічним адміністратором цього Реєстру.»;

пункт 4 викласти в такій редакції:

«4. Інформація з Державного реєстру прав містить актуальні на дату та час її надання відомості про зареєстровані речові права, їх обтяження щодо одного об'єкта нерухомого майна, наявні в ньому, а також відомості з Реєстру прав власності на нерухоме майно, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна та Державного реєстру іпотек, які є архівною складовою частиною Державного реєстру прав, або відомості про відсутність зареєстрованих речових прав, їх обтяжень щодо такого об'єкта нерухомого майна.

Якщо за зазначеними особою ідентифікаторами пошуку щодо суб'єкта, визначеними у пункті 17 цього Порядку, в Державному реєстрі прав знайдено записи щодо більше ніж одного об'єкта нерухомого майна, така особа отримує для ознайомлення сформований за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав перелік записів про такі об'єкти із зазначенням їх адрес (кадастрових номерів земельних ділянок) та окремо записи, що не містять відомості про адресу об'єкта нерухомого майна.

Після ознайомлення з відповідним переліком особа може отримати щодо кожного з об'єктів нерухомого майна інформацію з Державного реєстру прав.

За бажанням особи інформація з Державного реєстру прав може також містити відомості про виникнення, перехід і припинення права власності та інших речових прав, обтяження таких прав, а також про внесені зміни до відповідного запису Державного реєстру прав та реєстрів у хронологічному порядку.»;

абзац перший пункту 5 після слів «Державного реєстру прав» доповнити словами «щодо кожного окремого об'єкта нерухомого майна»;

пункти 9 і 10 викласти в такій редакції:

«9. Державний реєстратор, уповноважена особа або уповноважена особа фронт-офісу за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав формує та реєструє заяву в базі даних заяв, на якій заявник (за умови відсутності зауважень до відомостей, зазначених у ній) проставляє власний підпис. Така заява залишається у суб'єкта державної реєстрації прав, фронт-офісі або нотаріуса.

Заява не підлягає реєстрації у базі даних заяв виключно у разі відсутності документа про сплату

адміністративного збору за надання інформації з Державного реєстру прав, крім випадків, передбачених законом.

10. Під час формування та реєстрації заяви державний реєстратор, уповноважена особа або уповноважена особа фронт-офісу встановлює особу заявника.

Встановлення особи здійснюється за паспортом громадянина України або за іншим документом, що посвідчує особу та підтверджує громадянство України, передбаченим Законом України «Про Єдиний державний демографічний реєстр та документи, що підтверджують громадянство України, посвідчують особу чи її спеціальний статус».

Особа іноземця та особи без громадянства встановлюються за паспортним документом іноземця.

У разі подання заяви уповноваженою на те особою державний реєстратор, уповноважена особа або уповноважена особа фронт-офісу перевіряє обсяг повноважень такої особи на підставі документа, що підтверджує її повноваження діяти від імені іншої особи.

Обсяг повноважень особи, уповноваженої діяти від імені юридичної особи, перевіряється на підставі відомостей, які містяться в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань, за допомогою порталу електронних сервісів.»;

в абзаці першому пункту 13 слова «Примірник заяви, що залишився у суб'єктадержавної реєстрації прав, фронт-офісі або нотаріуса,» замінити словом «Заява,»;

пункт 14 викласти в такій редакції:

«14. Інформація з Державного реєстру прав в електронній формі через веб-портал Мін'юсту надається користувачам, яких ідентифіковано шляхом використання електронного цифрового підпису, електронної системи ідентифікації «Bank ID» чи засобу ідентифікації особи, який дає можливість однозначно ідентифікувати таку особу.»;

пункт 15 виключити;

пункт 17 викласти в такій редакції:

«17. Пошук відомостей про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження здійснюється відповідно до Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 26 жовтня 2011 р. № 1141 (Офіційний вісник України, 2011 р., № 86, ст. 3145).

Пошук відомостей про зареєстровані речові права, їх обтяження щодо об'єкта нерухомого майна здійснюється за одним або декількома з таких ідентифікаторів:

- реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна;
- кадастровий номер земельної ділянки;
- адреса об'єкта нерухомого майна.

Пошук відомостей про зареєстровані речові права, їх обтяження щодо суб'єкта здійснюється за одним або декількома з таких ідентифікаторів:

для фізичних осіб:

- прізвище, ім'я та за наявності по батькові;
- номер та за наявності серія документа, що посвідчує таку особу;
- реєстраційний номер облікової картки платника податків;

для юридичних осіб:

- повне найменування юридичної особи;
- ідентифікаційний код згідно з ЄДРПОУ.»;

у пункті 18 слова і цифри «Відомості, зазначені у пункті 15 цього Порядку,» замінити словами «Відомості про користувача,»;

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

пункт 6 викласти в такій редакції:

«6. Інформація з Державного реєстру прав містить актуальні на дату та час її надання відомості про зареєстровані речові права, їх обтяження щодо одного об'єкта нерухомого майна, а також відомості з Реєстру прав власності на нерухоме майно, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна та Державного реєстру іпотек, які є архівною складовою частиною Державного реєстру прав, або відомості про відсутність зареєстрованих речових прав, їх обтяжень щодо такого об'єкта нерухомого майна.

Якщо за зазначеними користувачем ідентифікаторами пошуку щодо суб'єкта, визначеними у пункті 10 цього Порядку, в Державному реєстрі прав знайдено записи щодо більше ніж одного об'єкта нерухомого майна, така особа отримує для ознайомлення сформований за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав перелік записів про такі об'єкти із зазначенням їх адрес (кадастрових номерів земельних ділянок) та окремо записи, що не містять відомості про адресу об'єкта нерухомого майна.

Після ознайомлення з відповідним переліком користувач може отримати щодо кожного з об'єктів нерухомого майна інформацію з Державного реєстру прав.

За бажанням користувача інформація з Державного реєстру прав може також містити відомості про виникнення, перехід та припинення права власності та інших речових прав, обтяження таких прав, а також про внесені зміни до відповідного запису Державного реєстру прав та реєстрів у хронологічному порядку.»;

абзац перший пункту 7 після слів «Державного реєстру прав» доповнити словами «щодо кожного окремого об'єкта нерухомого майна»;

пункти 9¹ і 10 викласти в такій редакції:

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

За окремим запитом державного кадастрового реєстратора інформація з Державного реєстру прав може також надаватися у формі переліку кадастрових номерів земельних ділянок, щодо яких у певний період часу вчинено реєстраційні дії в Державному реєстрі прав.

Адміністратор Державного земельного кадастру забезпечує передачу до Державного реєстру прав відомостей, що зазначені у пошуковому запиті, одночасно з формуванням такого запиту.

Технічний адміністратор Державного реєстру прав у режимі реального часу забезпечує передачу до Державного земельного кадастру відомостей про зареєстровані речові права на земельну ділянку або перелік кадастрових номерів земельних ділянок, щодо яких у певний період часу вчинено реєстраційні дії в Державному реєстрі прав за критеріями, зазначеними в пошуковому запиті, для доступу до них державного кадастрового реєстратора.

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

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

10. Пошук відомостей про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження здійснюється відповідно до Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженого цією постановою Кабінету Міністрів України.

Пошук відомостей про зареєстровані речові права, їх обтяження щодо об'єкта нерухомого майна здійснюється за одним або декількома з таких ідентифікаторів:

реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна;
кадастровий номер земельної ділянки;
адреса об'єкта нерухомого майна.

Пошук відомостей про зареєстровані речові права, їх обтяження щодо суб'єкта здійснюється за одним або декількома з таких ідентифікаторів:

для фізичних осіб:

- прізвище, ім'я та за наявності по батькові;
- номер та за наявності серія документа, що посвідчує таку особу;
- реєстраційний номер облікової картки платника податків;

для юридичних осіб:

- повне найменування юридичної особи;
- ідентифікаційний код згідно з ЄДРПОУ.».

4. У Порядку доступу державних реєстраторів прав на нерухоме майно та користування відомостями Державного земельного кадастру, затвердженому постановою Кабінету Міністрів України від 12 липня 2017 р. № 509 (Офіційний вісник України, 2017 р., № 59, ст. 1802):

1) в абзаці першому пункту 8 слова «формування державним реєстратором прав на нерухоме майно за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав пошукового запиту за кадастровим номером земельної ділянки» замінити словами «автоматичного формування за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав пошукового запиту за кадастровим номером земельної ділянки під час формування та реєстрації заяви щодо державної реєстрації речових прав на земельну ділянку, їх обтяжень»;

2) абзац перший пункту 9 викласти в такій редакції:

«9. Адміністратор Державного земельного кадастру в режимі реального часу забезпечує передачу до Державного реєстру прав відомостей про земельну ділянку за критеріями, зазначеними в пошуковому запиті.».

5. У розпорядженні Кабінету Міністрів України від 26 жовтня 2016 р. № 789 «Про запровадження реалізації пілотного проекту щодо інформування у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (Офіційний вісник України, 2016 р., № 87, ст. 2852):

1) у пункті 2:

підпункт 2 після абзацу другого доповнити новим абзацом такого змісту:

«користувачу земельної ділянки — про подані заяви у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень щодо земельної ділянки, яка перебуває у користуванні такого користувача, а саме про реєстраційний номер, дату і час реєстрації таких заяв;».

У зв'язку з цим абзац третій вважати абзацом четвертим;

2) доповнити пункт підпунктом 2¹ такого змісту:

2¹) сервісна послуга з інформування про реєстраційні дії у Державному реєстрі прав надається власникові об'єкта нерухомого майна також про подані заяви у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень щодо такого власника, а саме про реєстраційний номер, дату і час реєстрації таких заяв;».

ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ ДОГОВОРІВ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ ВІДТЕПЕР ДОСТУПНА ОНЛАЙН

Міністерство юстиції, Міністерство аграрної політики та продовольства, Державне агентство з питань електронного урядування та Фонд Східна Європа 6 грудня презентували нову електронну послугу з реєстрації договорів оренди земель сільськогосподарського призначення у режимі онлайн.

Перший заступник Міністра юстиції Наталія Бернацька зазначила, що даний сервіс дасть можливість без черг, без контакту з чиновниками і зайвих витрат часу подати заяву на реєстрацію договору оренди усього за кілька хвилин. Це дійсно європейська якість послуг.

«Для того, щоб зареєструвати підписаний контракт, достатньо завантажити сканкопію угоди про оренду землі сільськогосподарського призначення та підписати ці дані власним електронним цифровим підписом», — додала заступниця Міністра.

Вона звернула окрему увагу на те, що під час реєстрації договору відбуватиметься онлайн обмін інформацією із базою даних Держгеокадастру, що дасть можливість перевірити наявність відповідної земельної ділянки у базі ДЗК.

Щороку в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно реєструється понад 10 млн заяв. До 20% з них, тобто орієнтовно 2 млн заяв — це саме заяви на реєстрацію інших речових прав, пов'язаних з землею. Але попит на цю послугу перевищує кількість реєстрацій, що пов'язано з імплементацією наприкінці 2016 року

положень так званого «антирейдерського» закону.

«Запуск онлайн-реєстрації договору оренди земельної ділянки — це вдалий приклад того, як багаторічну проблему можна вирішити впровадженням технічного рішення, завдяки політичній волі залучених державних відомств, не вдаючись до складних та розтягнутих в часі процедур внесення змін у нормативно-правові акти, — відзначив перший заступник Міністра аграрної політики та продовольства Максим Мартинюк. — Ця електронна послуга за своїм антикорупційним, антирейдерським ефектом та соціальною спрямованістю є повноцінною складовою Осені реформ».

Голова Державного агентства з питань електронного урядування Олександр Риженко зазначив, що нова електронна послуга — це перші результати ефективної роботи системи е-взаємодії державних реєстрів, яка отримала назву Трембіта.

«Ще на стадії оформлення заявки код земельної ділянки, що вноситься, одразу перевірятиметься у Державному земельному кадастрі. То ж, якщо номер вказано невірно або така ділянка не значиться у кадастрі, подати заявку стане неможливо. Відповідно суттєво зменшиться кількість відмов у реєстрації такого договору з причини невірно поданих даних. Крім того, реєстратор автоматично отримає інформацію про власника земельної ділянки, договір на яку реєструється. Відтак подача заявки в режимі онлайн стане суттєвою економією часу та нер-



вів усіх учасників процесу», — додав Олександр Риженко. За його словами, найближчим часом до цієї системи буде підключено близько 20 пріоритетних державних реєстрів, що дозволить понад 98% адміністративних послуг та сервісів для громадян перевести в електронний формат.

За словами заступниці Міністра юстиції, реєстрація договорів на оренду землі захищає орендатора від ризику того, що ділянку в нього можуть відібрати або передати в оренду комусь іншому вже на стадії збору врожаю.

«Таким чином ми забезпечимо зменшення ризику шахрайства при поданні заяви, яке могло б призвести до рейдерського захоплення ділянки. Електронні послуги роблять взаємодію громадянина і бізнесмена з державою прозорою та зручною», — зазначила Наталія Бернацька.

Ініціатива реалізується за підтримки Швейцарсько-української програми «Електронне урядування задля підзвітності влади та участі громади», що виконується Фондом Східна Європа.

**Електронна послуга
Державної реєстрації договорів
оренди землі вже доступна
через веб-портал
«Он-лайн будинок юстиції»
<https://online.minjust.gov.ua>**

За повідомленням
прес-служби Мінагрополітики

Землевпорядний Вісник

НАУКОВО-ВИРОБНИЧИЙ ЖУРНАЛ

...А під ялинку
покладіть

"ЗЕМЛЕВПОРЯДНИЙ ВІСНИК"



Стрічайте рік новий усі у щасті і у мирі,
Хай поруч – любляча рідня і друзі незрадливі.

У ніч святкову хай у двір зірок сипнеться з неба,
А у мішок біля дверей – всього і скільки треба!

Нехай відкриються для вас незвідані країни,
Та хай на батьківський поріг не зароста стежина.

Хай вам щастить в потрібний час в потрібнім бути місці,
До вас у хату хай спішать лише приємні вісті.

Нехай не зрадить вам повік ні успіх, ні удача,
А діти й внуки хай зростуть і дужі, й не ледачі.

Щоби жилось заможно вам і всій вашій родині,
Але не десь на чужині, а в рідній Україні.

У рік новий собі візьміть красиве і корисне,
А під ялинку покладіть "Землевпорядний Вісник".

На стіл несіть усе, що є у хаті і в коморі,
І не забудьте про Сірка, що гавкає надворі.

